

**Decreto Regulamentar
n.º 9/2009,
de 29 de Maio**
(rectificado pela Declaração de Rectificação
n.º 53/2009, de 28 de Julho)



Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio

Estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.

O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, prevê que os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial sejam estabelecidos por decreto regulamentar.

A avaliação dos instrumentos de gestão territorial em vigor revela igualmente a necessidade de regulamentação do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial neste aspecto. Pretende-se, assim, através do presente decreto regulamentar, evitar a actual dispersão e imprecisão de conceitos utilizados por instrumentos de gestão territorial, nomeadamente o recurso a expressões que não são objecto de definição, a utilização do mesmo conceito com diferentes significados ou do mesmo instituto jurídico com diferentes designações, bem como a utilização de conceitos indeterminados ou incorrectos. Esta situação acarreta consequências negativas para a gestão do território, nomeadamente no que se refere à aplicação objectiva e rigorosa da disciplina dos planos, à verificação da conformidade e compatibilidade entre instrumentos de planeamento territorial, à coordenação das intervenções públicas nos vários âmbitos e, ainda, à avaliação dos instrumentos de gestão territorial e dos seus efeitos.

Urge, pois, fixar os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, contribuindo para uma maior eficácia e eficiência na gestão do território, credibilizando o sistema de planeamento e assegurando que os resultados das práticas de gestão territorial respondem aos objectivos traçados pelo sistema de gestão territorial.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea c) do artigo 199.º da Constituição e ao abrigo do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 155.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Âmbito

O presente decreto regulamentar fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial.

Artigo 2.º

Definição dos conceitos técnicos

- 1 - Os conceitos técnicos, respectivas definições e abreviaturas constam do anexo ao presente decreto regulamentar, que dele faz parte integrante.
- 2 - A utilização dos conceitos técnicos fixados no presente decreto regulamentar dispensa a respectiva definição nos instrumentos de gestão territorial.

Artigo 3.º

Vinculação

- 1 - Os conceitos técnicos fixados nos termos do presente decreto regulamentar são de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial, não sendo admissíveis outros conceitos, designações, definições ou abreviaturas para o mesmo conteúdo e finalidade.
- 2 - Nos casos em que se revele necessário o recurso a conceitos técnicos não abrangidos pelo presente decreto regulamentar, devem ser utilizados os conceitos técnicos definidos na legislação aplicável e, na ausência destes, os conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria em causa.

Artigo 4.º

Acesso à informação

O conteúdo integral dos conceitos fixados pelo presente decreto regulamentar é disponibilizado, em suporte informático apropriado, através do sistema nacional de informação territorial.

Artigo 5.º

Actualização e revisão

A Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano é a entidade competente para:

- a) Acompanhar e avaliar regularmente a aplicação dos conceitos técnicos estabelecidos nos termos do presente decreto regulamentar;
- b) Promover e disponibilizar os trabalhos técnicos conducentes à revisão e actualização dos conceitos técnicos, sempre que os mesmos se mostrem desactualizados.

Artigo 6.º

Regime Transitório

- 1 - O presente decreto regulamentar aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor.
- 2 - Excepcionam-se do disposto no número anterior:

- a) Os procedimentos relativos aos planos directores municipais relativamente aos quais a comissão de acompanhamento tenha já emitido o respectivo parecer final;
- b) Os procedimentos relativos aos planos de urbanização e planos de pormenor cujas propostas tenham sido apresentadas, à data da entrada em vigor do presente decreto regulamentar, à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente para efeitos de realização de conferência de serviços.

Artigo 7.º

Regiões Autónomas

O presente decreto regulamentar aplica-se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, com as devidas adaptações, nos termos da respectiva autonomia político-administrativa, cabendo a sua execução às respectivas administrações autónomas regionais, sem prejuízo das atribuições das entidades de âmbito nacional.

Artigo 8.º

Entrada em vigor

O presente decreto regulamentar entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 19 de Março de 2009. - José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa - Francisco Carlos da Graça Nunes Correia - Jaime de Jesus Lopes Silva - Mário Lino Soares Correia.

Promulgado em 21 de Maio de 2009.

Publique-se.

O Presidente da República, Aníbal Cavaco Silva.

Referendado em 25 de Maio de 2009.

O Primeiro-Ministro, José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa.

ANEXO

CONCEITOS TÉCNICOS DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO A UTILIZAR NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Quadro 1

Lista dos conceitos técnicos, respectiva abreviatura e unidades de medida normalizadas

FICHA	CONCEITO	ABREVIATURA	UNIDADES
1	<u>Afastamento</u>	Af	[m]
2	<u>Alçado</u>	—	—
3	<u>Alinhamento</u>	—	—
4	<u>Altitude máxima de edificação</u>	Alt	[m]
5	<u>Altura da edificação</u>	H	[m]
6	<u>Altura da fachada</u>	Hf	[m]
7	<u>Altura entre pisos</u>	h	[m]
	<u>Anexo (ver edifício anexo)</u>	—	—
8	<u>Área de construção do edifício</u>	Ac	[m ²]
9	<u>Área de implantação do edifício</u>	Ai	[m ²]
10	<u>Área de intervenção do plano</u>	—	—
11	<u>Área de solo</u>	As	[m ²]; [km ²]; [ha]
12	<u>Área total de construção</u>	ΣAc	[m ²]
13	<u>Área total de implantação</u>	ΣAi	[m ²]
14	<u>Área urbana consolidada</u>		
15	<u>Compartimento</u> (de um edifício)	—	—
16	<u>Cota de soleira</u>	S	[m]
17	<u>Densidade habitacional</u>	Dhab	[fogos/ha]; [fogos/Km ²]
18	<u>Densidade populacional</u>	D	[hab/ha]; [hab/Km ²]
19	<u>Edificabilidade</u>	—	—
20	<u>Edificação</u>	—	—
21	<u>Edifício</u>	—	—

22	Edifício anexo	—	—
23	<u>Elevação da soleira</u>	Es	[m]
24	<u>Empena</u>	—	—
25	<u>Equipamentos de utilização colectiva</u>	EUC	—
26	<u>Espaço-canal</u>	—	—
27	<u>Espaços urbanos de utilização colectiva</u>	—	—
28	<u>Espaços verdes de utilização colectiva</u>	—	—
29	<u>Estrutura ecológica municipal</u>	—	—
30	<u>Expansão urbana</u>	—	—
31	<u>Fachada</u>	—	—
32	<u>Fogo</u>	F	—
33	<u>Inclinação da cobertura</u>	α	[graus]
34	<u>Índice de impermeabilização do solo</u>	limp	[%]
35	<u>Índice de ocupação do solo</u>	lo	[%]
36	<u>Índice de utilização do solo</u>	lu	[adimensional]
37	<u>Índice volumétrico</u>	lv	[m ³ /m ²]
38	<u>Infra-estruturas territoriais</u>	—	—
39	<u>Infra-estruturas urbanas</u>	—	—
40	<u>Logradouro</u>	—	—
41	<u>Lote</u>	—	—
	Loteamento (ver operações de loteamento)		
42	Morfo-tipologia		
43	<u>Número médio de pisos</u>	Pm	[adimensional]
44	<u>Obras de urbanização</u>	—	—
45	<u>Operações de loteamento</u>	—	—
46	<u>Operações urbanísticas</u>	—	—
47	<u>Parâmetros de edificabilidade</u>	—	—
48	<u>Parcela</u>	—	—
	<u>Pavimento (ver piso)</u>	—	—
49	<u>Pé-direito</u>	hpd	[m]

50	<u>Perequação</u>	—	—
51	<u>Perímetro urbano</u>	—	—
52	<u>Piso (de um edifício)</u>	P	—
53	<u>Polígono de implantação</u>	—	—
54	<u>Prédio</u>	—	—
55	<u>Reabilitação urbana</u>	—	—
56	<u>Recuo</u>	Re	[m]
57	<u>Reestruturação urbana</u>	—	—
58	<u>Regime de uso do solo</u>	—	—
59	<u>Renovação urbana</u>	—	—
60	<u>Reparcelamento</u>	—	—
61	<u>Solo edificado</u>	—	—
62	<u>Solo edificável</u>	—	—
63	<u>Solo programado</u>	—	—
64	Solo rural complementar		
65	<u>Solo urbanizado</u>	—	—
66	<u>Solo urbanizável</u>	—	—
67	<u>Solo urbano</u>	—	—
68	<u>Tecido urbano</u>	—	—
69	<u>Unidade de execução</u>	UE	—
70	<u>Unidade operativa de planeamento e gestão</u>	UOPG	—
71	<u>Urbanização</u>	—	—
72	<u>Usos do solo</u>	—	—
73	<u>Usos do edifício</u>	—	—
74	<u>Volumetria do edifício</u>	V	[m³]
75	<u>Volumetria total</u>	ΣV	[m³]
76	<u>Zona</u>	—	—
77	<u>Zonamento</u>	—	—

Quadro 2
Conceitos técnicos, respectiva definição e notas complementares

Conceito

AFASTAMENTO

Ficha n.º 1

Definição

O afastamento é a distância entre a fachada lateral ou de tardoz de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado.

Notas complementares

Pode distinguir-se entre afastamento lateral e afastamento de tardoz. A distância entre a fachada principal do edifício e a frente do prédio é designada por recuo.

O afastamento é expresso em metros.

Ver Figura 1.

Ver também

Alçado; Empena; Fachada; Recuo.

Conceito

ALÇADO

Ficha n.º 2

Definição

Um alçado é uma representação gráfica do edifício ou conjunto de edifícios, obtida por projecção ortogonal num plano vertical orientado segundo uma direcção seleccionada.

Notas complementares

O alçado deve representar todos os elementos visíveis no plano de projecção, incluindo as fachadas dos pisos recuados.

Do ponto de vista urbanístico, a orientação do plano de projecção deve ser definida de acordo com os critérios mais relevantes para a representação da imagem do edifício tal como ele é percebido a partir do espaço público ou dos espaços privados de utilização colectiva adjacentes.

Ver Figura 2.

Ver também

Empena; Fachada.

Conceito

ALINHAMENTO

Ficha n.º 3

Definição

O alinhamento é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública.

Notas complementares

O alinhamento é um parâmetro proto-urbanístico e a sua adopção destinou-se originalmente a regular a implantação das edificações urbanas ao longo das ruas, estradas e caminhos públicos.

A implantação das edificações relativamente à frente do prédio urbano é definido pelo parâmetro urbanístico designado recuo.

Ver Figura 1.

Ver também

Afastamento; Recuo.

Conceito

ALTITUDE MÁXIMA DE EDIFICAÇÃO

Ficha n.º 4

Definição

A altitude máxima de edificação é a cota altimétrica máxima que pode ser atingida por qualquer elemento construído, existente ou previsto, independentemente da sua natureza ou função.

Notas complementares

Todos os elementos construídos que fazem parte do edifício, independentemente da sua natureza ou função, são considerados para efeitos de verificação da conformidade com a altitude máxima de edificação.

A altitude máxima de edificação é um parâmetro de edificabilidade muito específico, que é utilizado quando há necessidade de controlo do espaço aéreo e, em alguns casos, para controlo de vistas ou da paisagem urbana.

A altitude máxima de edificação é sempre expressa por uma cota definida no sistema de referência altimétrico oficial de precisão do país.

Ver também

Altura da fachada; Altura da edificação.

Conceito

ALTURA DA EDIFICAÇÃO

Ficha n.º 5

Definição

A altura da edificação é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

Notas complementares

A noção de altura da edificação está associada à noção de “invólucro da edificação”, isto é, ao volume total definido pelos paramentos exteriores do edifício, incluindo a cobertura. É este “invólucro da edificação” que interessa definir nos instrumentos de planeamento territorial, dado que é ele que estabelece a quantidade de construção que é realizada ou pode ser realizada numa dada porção do território.

O termo *cércea*, sinónimo de *bitola* ou *gabarito*, é, por isso, apropriado para referir a altura da edificação. Não deve ser utilizado para designar a altura da fachada.

Ver Figura 3.

Ver também

Altura da fachada; Cota de soleira; Elevação da soleira.

Conceito

ALTURA DA FACHADA

Ficha n.º 6

Definição

A altura da fachada é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

Notas complementares

A altura da fachada é um parâmetro urbanístico relevante para controlar o desenvolvimento vertical da fachada do edifício na confrontação com via pública ou logradouro. Este parâmetro urbanístico será normalmente definido para as fachadas que se desenvolvem a partir do nível do solo.

No caso dos edifícios que confrontam com duas vias públicas ou logradouros a cotas muito diferentes, pode ser necessário fixar duas alturas da fachada. A altura da fachada onde se encontra a entrada principal (Hf1) resulta directamente da definição. A altura da outra fachada (Hf2) pode ser fixada arbitrando uma cota de soleira auxiliar (S2), que será a cota do piso mais próximo do passeio adjacente a essa fachada.

Ver Figura 3.

Ver também

Altura da Edificação; Cota de soleira; Elevação da soleira; Fachada.

Conceito

ALTURA ENTRE PISOS

Ficha n.º 7

Definição

A altura entre pisos é a distância vertical entre as faces superiores dos pavimentos de dois pisos consecutivos.

Notas complementares

A altura entre pisos corresponde à soma do pé-direito do compartimento inferior com a espessura do pavimento superior.

Ver também

Pé-direito; Piso ou pavimento.

Conceito

ÁREA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO

Ficha n.º 8

Definição

A área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar

A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

Notas complementares

A área de construção do edifício deve ser desagregada em função dos usos, distinguindo-se nomeadamente: habitação (Ac hab), comércio (Ac com), serviços (Ac serv), estacionamento (Ac est), arrecadação (Ac arr), indústria (Ac ind) e logística e armazéns (Ac log).

Para além desta distinção, devem ser contabilizadas separadamente as áreas de construção dos pisos acima e abaixo da cota de soleira.

A designação área de construção do edifício substitui, no âmbito dos instrumentos de gestão territorial, outras vulgarmente utilizadas, como área bruta, área coberta e área de pavimento. Não deve confundir-se com a noção de “área bruta do fogo” definida no regulamento geral das edificações urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, com as posteriores alterações, bem como nas recomendações técnicas de habitação social aprovadas pelo Despacho n.º 41/MES/85, de 5 de Fevereiro.

A área de construção do edifício é expressa em metros quadrados.

Ver Figura 4a.

Ver também

Área de implantação do edifício; Cota de soleira; Piso ou pavimento; Uso.

Conceito

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO

Ficha n.º 9

Definição

A área de implantação (A_i) de um edifício é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

- O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;
- O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

Notas complementares

No caso muito particular dos edifícios que se desenvolvem “em ponte” sobre via pública, à área de implantação, calculada nos termos da definição, é retirada a área de via pública contida no interior do polígono.

A área de implantação é expressa em metros quadrados.

Ver Figura 4b.

Ver também

Afastamento; Alinhamento; Polígono de implantação; Recuo.

Conceito

ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO

Ficha n.º 10

Definição

A área de intervenção do plano é a porção contínua do território, delimitada por uma linha poligonal fechada, sobre a qual o plano dispõe.

Notas complementares

A área de intervenção do plano é sempre delimitada na sua planta de síntese (planta de ordenamento no plano director municipal [PDM], planta de zonamento no plano de urbanização [PU] ou planta de implantação no plano de pormenor [PP]) através de uma linha poligonal fechada cujos vértices devem ser coordenados no sistema de referência planimétrico oficial do país.

Conceito

ÁREA DE SOLO

Ficha n.º 11

Definição

A área de solo é uma porção de território delimitada em planta por uma linha poligonal fechada.

A área de solo é também a medida da área da representação planimétrica dessa porção de território.

Notas complementares

A área de solo, como medida, pode ser expressa em metros quadrados, quilómetros quadrados ou hectares.

Ver também

Índice de ocupação do solo; Índice de utilização do solo; Zona.

Conceito

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO

Ficha n.º 12

Definição

A área total de construção é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

Notas complementares

A área total de construção deve ser desagregada em função dos usos, distinguindo-se nomeadamente: habitação (Ac hab), comércio (Ac com), serviços (Ac serv), estacionamento (Ac est), arrecadação (Ac arr), indústria (Ac ind) e logística e armazéns (Ac log).

Para além desta distinção, devem ser contabilizadas separadamente as áreas totais de construção acima e abaixo da cota de soleira.

A área total de construção pode ainda ser desagregada em função da finalidade pública ou privada dos edifícios, distinguindo-se a área total de construção destinada a equipamentos públicos de utilização colectiva da área total de construção destinada a todos os outros fins.

A área total de construção é expressa em metros quadrados.

A designação área total de construção substitui outras, vulgarmente utilizadas como área bruta, área coberta e área de pavimento.

Ver também

Área de construção do edifício; Uso.

Conceito

ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO

Ficha n.º 13

Definição

A área total de implantação é o somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

Notas complementares

A área total de implantação é expressa em metros quadrados.

A área total de implantação pode ainda ser desagregada em função da finalidade pública ou privada dos edifícios, distinguindo-se a área total de implantação destinada a equipamentos públicos de utilização colectiva da área total de implantação destinada a todos os outros fins.

Ver também

Área de implantação do edifício.

Conceito

ÁREA URBANA CONSOLIDADA

Ficha n.º 14

Definição

Área urbana consolidada é uma área de solo urbanizado que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e de infra-estruturação e está edificada em, pelo menos, dois terços da área total do solo destinado a edificação.

Ver também

Edificação; Infra-estruturas urbanas; Solo urbanizado.

Conceito

COMPARTIMENTO (de um edifício)

Ficha n.º 15

Definição

Um compartimento é cada um dos espaços encerrados em que se divide o edifício.

Notas complementares

Um compartimento é delimitado por paredes, pavimento e tecto ou cobertura e é acedido a partir do exterior através de, pelo menos, um vão guarnecido com porta ou disposição construtiva equivalente. Os espaços encerrados sem acesso não constituem compartimentos.

Ver também

Edificação; Edifício; Pé direito.

Conceito

COTA DE SOLEIRA

Ficha n.º 16

Definição

A cota de soleira é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício.

Notas complementares

Quando o edifício é servido por dois arruamentos e tem entrada a partir de ambos, ou quando tem várias entradas no mesmo arruamento, deve ser claramente indicada aquela que se considera a entrada principal, para efeitos de definição da cota de soleira.

Nos planos de pormenor e nas operações de loteamento, a cota de soleira é expressa em metros e será sempre ligada ao sistema de referência altimétrico oficial de precisão do país.

Nos restantes planos municipais de ordenamento do território, excepcionalmente, quando a ligação ao sistema de referência altimétrico oficial de precisão do país não seja possível, a cota de soleira pode ser estabelecida pela indicação de uma altura acima da cota do passeio adjacente que serve a entrada principal do edifício, ou seja, pela indicação da elevação da soleira.

Ver também

Altura da fachada; Altura da edificação; Elevação da soleira.

Conceito

DENSIDADE HABITACIONAL

Ficha n.º 17

Definição

A densidade habitacional (Dhab) é o quociente entre o número de fogos (F) existentes ou previstos para uma dada porção do território, e a área de solo (As) a que respeita. Ou seja:

$$Dhab = F / As$$

Notas complementares

A utilização da densidade habitacional como parâmetro urbanístico deve sempre estar associada à especificação da composição tipológica percentual dos fogos (exemplo: 10% T0 + 40% T1 + 40% T2 + 10% T3), sob pena de ser um indicador irrelevante.

A densidade habitacional é expressa em fogos por hectare ou em fogos por quilómetro quadrado.

Ver também

Densidade populacional.

Conceito

DENSIDADE POPULACIONAL

Ficha n.º 18

Definição

A densidade populacional (D) é o quociente entre a população (P), existente ou prevista para uma dada porção do território, e a área de solo (As) a que respeita. Ou seja:

$$D = P / A_s$$

Notas complementares

A utilidade da densidade populacional como parâmetro urbanístico é muito limitada. A sua utilização deve ter carácter indicativo e ser sempre completada com parâmetros mais objectivos e susceptíveis de medição rigorosa.

A densidade populacional é expressa em habitantes por hectare ou em habitantes por quilómetro quadrado.

Ver também

Densidade habitacional.

Conceito

EDIFICABILIDADE

Ficha n.º 19

Definição

A edificabilidade é a quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território.

Notas complementares

A edificabilidade é indicada através dos parâmetros de edificabilidade.

Ver também

Edificação; Parâmetros de edificabilidade; Regime de uso do solo; Uso do solo.

Conceito

EDIFICAÇÃO

Ficha n.º 20

Definição

A edificação é a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência.

Notas complementares

A definição indicada corresponde integralmente à definição de «edificação» dada pela alínea a) do artigo 2.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

Ver também

Edifício.

Conceito

EDIFÍCIO

Ficha n.º 21

Definição /

Um edifício é uma construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins.

Notas complementares

A definição indicada foi adaptada da definição de edifício dada pelo Instituto Nacional de Estatística e aprovada pelo Conselho Superior de Estatística desde 28/11/1997.

Ver também

Edificação.



Conceito

EDIFÍCIO ANEXO

Ficha n.º 22

Definição

Um edifício anexo é um edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal.

Notas complementares

Um edifício anexo assegura usos complementares necessários à utilização do edifício principal (por exemplo, garagem, arrecadação, etc.). O edifício anexo não tem, pois, autonomia desligada do edifício principal.

O termo anexo é o mais utilizado na linguagem técnica corrente.

Ver também

Edificação; Edifício.

Conceito

ELEVAÇÃO DA SOLEIRA

Ficha n.º 23

Definição

A elevação da soleira é a diferença altimétrica entre a cota de soleira e a cota do passeio adjacente que serve a entrada principal do edifício.

Notas complementares

A elevação da soleira deve ser fixada sempre que a entrada principal do edifício possa ser sobrelevada relativamente à cota do passeio adjacente de um valor superior a 0,20 m.

A elevação da soleira é expressa em metros, podendo assumir valores negativos (cota de soleira abaixo do nível do arruamento adjacente).

Ver também

Cota de soleira.

Conceito

EMPENA

Ficha n.º 24

Definição

Uma empena é cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos.

Ver também

Alçado; Edifício; Fachada.

Conceito

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Ficha n.º 25

Definição

Os equipamentos de utilização colectiva são as edificações e os espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil.

Notas complementares

No conceito de equipamentos de utilização colectiva não estão incluídas as infra-estruturas urbanas e territoriais.

Os equipamentos de utilização colectiva podem ser de natureza pública ou privada. Quando os bens ou serviços são providos por entidades públicas, directa ou indirectamente através de concessão ou outra forma prevista na lei, devem designar-se por “equipamento de utilização colectiva de natureza pública”.

As necessidades colectivas dos cidadãos cuja satisfação é provida através de equipamentos de utilização colectiva correspondem a um conjunto dinâmico reconhecido em cada momento no quadro político e normativo.

As edificações e os espaços não edificados referidos na definição são normalmente adaptados às finalidades prosseguidas pelo equipamento a que respeitam.

O conceito de equipamentos de utilização colectiva corresponde ao conceito de equipamentos colectivos a que se refere o artigo 17.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro e ao conceito de equipamentos a que se refere o artigo 43.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

Conceito

ESPAÇO-CANAL

Ficha n.º 26

Definição

O espaço-canal é a área de solo afecta a uma infra-estrutura territorial ou urbana de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes

Notas complementares

No conceito de espaço-canal inclui-se:

- O corredor necessário à implantação da infra-estrutura, quer esta se localize à superfície (por exemplo, um sistema viário), no subsolo (sistema de abastecimento de água) ou no espaço aéreo (sistema de transporte de energia em alta tensão).
- As áreas de solo necessárias à implantação dos sistemas técnicos complementares directamente associados (órgãos de sinalização e de controlo, reservatórios e estações de bombagem, etc.);
- As áreas de solo constituídas em torno da infra-estrutura e destinadas a assegurar a sua protecção e correcto funcionamento, bem como a sua eventual ampliação, e como tal sujeitas a servidão de utilidade pública *non aedificandi*;

No caso das infra-estruturas rodoviárias, apenas as vias que constituem a rede nacional de itinerários principais e complementares (isto é, as vias classificadas no Plano Rodoviário Nacional) têm um espaço-canal defendido por servidão de utilidade pública desde a aprovação do seu estudo prévio.

No caso das estradas municipais e arruamentos urbanos, o espaço-canal para a localização da infra-estrutura terá que ser reservado por proposta da Câmara Municipal e representada na planta de síntese do plano municipal de ordenamento do território (PMOT) pois para estas vias não está prevista a constituição de qualquer servidão de utilidade pública antes da sua efectiva construção.

Ver também

Infra-estruturas territoriais; Infra-estruturas urbanas.

Conceito

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Ficha n.º 27

Definição

Os espaços urbanos de utilização colectiva são áreas de solo urbano, distintas dos espaços verdes de utilização colectiva, que se destinam a prover necessidades colectivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

Notas complementares

Os espaços urbanos de utilização colectiva incluem as praças, largos e terreiros públicos, mas não incluem os logradouros (ver definição de logradouro).

O conceito de espaços urbanos de utilização colectiva corresponde ao conceito de espaços de utilização colectiva a que alude o artigo 43.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

Ver também

Espaços Verdes de Utilização Colectiva; Logradouro.

Conceito

ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Ficha n.º 28

Definição

Os espaços verdes de utilização colectiva são as áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de protecção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em actividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

Notas complementares

Os espaços verdes de utilização colectiva no solo urbano têm tradicionalmente assumido as características de parque e de jardim público.

Os logradouros não são abrangidos no conceito de espaços verdes de utilização colectiva, embora possam integrar a estrutura ecológica em solo urbano e desempenhar funções de protecção e valorização ambiental (ver definição de logradouro).

O conceito de espaços verdes de utilização colectiva corresponde ao conceito de espaços verdes a que alude o artigo 43.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, republicado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro).

Ver também

Espaços Urbanos de Utilização Colectiva; Logradouro.

Conceito

ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Ficha n.º 29

Definição

A estrutura ecológica municipal é conjunto das áreas de solo que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a protecção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços rurais e urbanos.

Notas complementares

A estrutura ecológica municipal existe em continuidade no solo rural e no solo urbano.

No solo rural, a estrutura ecológica municipal compreende as áreas de solo afectas à Rede Fundamental de Conservação da Natureza no território do município, as áreas naturais sujeitas a riscos e vulnerabilidades e ainda outras áreas de solo que sejam seleccionadas e delimitadas em função do interesse municipal, nomeadamente por razões de enquadramento, protecção e valorização ambiental, paisagística e do património natural.

No interior dos perímetros urbanos, a estrutura ecológica municipal compreende os espaços verdes de utilização colectiva e outros espaços, de natureza pública ou privada, que sejam necessários ao equilíbrio, protecção e valorização ambiental, paisagística e do património natural do espaço urbano, nomeadamente no que respeita a:

- a) Regulação do ciclo hidrológico (preservação da permeabilidade do solo e criação de áreas de retenção, no quadro da prevenção de cheias urbanas);
- b) Regulação bio-climática da cidade (redução das amplitudes térmicas e manutenção do teor de humidade do ar);
- c) Melhoria da qualidade do ar (diminuição da concentração da poluição atmosférica nos centros urbanos);
- d) Conservação da biodiversidade (manutenção de habitats).

Ver também

Espaços verdes de utilização colectiva.

Conceito

EXPANSÃO URBANA

Ficha n.º 30

Definição

Por expansão urbana entende-se qualquer transformação territorial que tenha por objecto ou por efeito:

- a) O aumento da área total de solo urbanizado;
- b) A ampliação do perímetro urbano.

Notas complementares

Como resulta da definição, o conceito de expansão urbana tem uma dupla acepção: estritamente material (aumento da área de solo urbanizado) ou meramente potencial (aumento da área de solo classificado como urbano).

A utilização do conceito de expansão urbana deve, por isso, ser sempre acompanhada da explicitação da acepção em que o mesmo está a ser utilizado.

Ver também

Perímetro urbano; Solo urbanizado; Solo urbanizável.

Conceito

FACHADA

Ficha n.º 31

Definição

Fachada é cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores directamente relacionadas entre si.

Notas complementares.

As fachadas identificam-se usualmente pela sua orientação geográfica (fachada Norte, fachada Sul, etc.) ou relativamente à entrada principal do edifício, tomando neste caso as designações: fachada principal (onde se localiza a entrada principal), fachadas laterais (esquerda e direita), e fachada de tardo ou fachada posterior.

Um edifício pode ter várias fachadas com a mesma orientação geográfica, em distintos planos. As fachadas que se desenvolvem em planos mais recuados são vulgarmente designadas por fachadas recuadas.

Do ponto de vista urbanístico, para efeitos de definição da edificabilidade, têm sobretudo relevância as fachadas que se desenvolvem a partir do nível do solo e confrontam com a via pública ou com logradouros. O controlo das fachadas recuadas pode ser efectuado através dos parâmetros de edificabilidade que regulam a altura da edificação.

Ver Figura 2.

Ver também

Alçado; Altura da edificação; Altura da fachada; Empena.

Conceito

FOGO

Ficha n.º 32

Definição

Um fogo é uma parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares.

Notas complementares

Conforme a tipologia dos edifícios, o fogo pode tomar a designação de:

- a) Moradia, quando o fogo ocupa a totalidade do edifício, a qual adopta ainda a designação de:
 - i) Isolada, quando o edifício está completamente separado de qualquer outro edifício (com excepção dos seus edifícios anexos);
 - ii) Geminada, quando os edifícios se agrupam dois a dois, justapondo-se através da empena;
 - iii) Em banda, quando os edifícios se agrupam em conjunto de três ou mais edifícios contíguos.
- b) Apartamento quando o fogo é parte de um edifício, à qual se acede através de espaços comuns, nomeadamente átrio, corredor, galeria ou patamar de escada.

Nos últimos recenseamentos gerais da população e da habitação, o conceito de fogo tem sido integrado no conceito estatístico de alojamento. A Ficha Técnica da Habitação utiliza este conceito com a designação de habitação, a qual integra o fogo e as dependências do fogo (varandas, balcões, terraços, arrecadações em cave ou em sótão nos edifícios multifamiliares, arrecadações em corpos anexos, logradouros pavimentados, telheiros e alpendres). Esta noção restringe o conceito de fogo aos espaços privados nucleares da habitação confinados por uma envolvente que separa o fogo do ambiente exterior e do resto do edifício (salas, quartos, cozinha, instalações sanitárias, despensa, arrecadações em cave ou em sótão nos edifícios unifamiliares, corredores, e vestíbulos).

Ver também

Densidade habitacional; Edificação; Edifício; Uso do solo; Usos do edifício.

Conceito

INCLINAÇÃO DA COBERTURA

Ficha n.º 33

Definição

A inclinação da cobertura é o valor do ângulo formado pelos planos da cobertura do edifício com o plano horizontal.

Notas complementares

Através da fixação deste parâmetro urbanístico, é possível regular a forma da cobertura e a ocorrência de sótãos.

A inclinação da cobertura pode ser fixada como valor máximo, como valor mínimo ou ambos.

Conceito

ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO

Ficha n.º 34

Definição

O índice de impermeabilização do solo (I_{imp}) é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (ΣA_{imp}) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:

$$I_{imp} = (\Sigma A_{imp} / A_s) \times 100$$

Cada área impermeabilizada equivalente (A_{imp}) é calculada pelo produto entre a área de solo (A_s) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (C_{imp}) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto. Ou seja:

$$A_{imp} = C_{imp} \times A_s$$

Notas complementares

O índice de impermeabilização do solo mede apenas a alteração da permeabilidade que resulta da ocupação ou do revestimento realizado ou previsto, sendo independente da permeabilidade do solo original, antes dessa ocupação ou revestimento.

A aplicação deste índice a cada caso concreto exige:

- a) A prévia identificação e delimitação de sub-áreas, a que corresponde um tipo de ocupação ou revestimento específico;
- b) O estabelecimento dos coeficientes de impermeabilização que correspondem ao tipo de ocupação ou revestimento de cada sub-área.

A área impermeabilizada equivalente exprime o peso relativo de cada sub-área na área total de solo a que o índice de impermeabilização diz respeito.

O valor do coeficiente de impermeabilização varia entre 0 e 1.

Na falta de melhor informação sobre o valor dos coeficientes de impermeabilização da ocupação ou do revestimento em presença, poderão utilizar-se os seguintes valores de referência:

- a) Solo ocupado com construções ou com revestimento impermeável: $C_{imp} = 1$;
- b) Solo com revestimento semi-permeável: $C_{imp} = 0,5$;
- c) Solo plantado ou solo natural sem qualquer revestimento: $C_{imp} = 0$.

Conceito

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Ficha n.º 35

Definição

O índice de ocupação do solo (I_o) é o quociente entre a área total de implantação (ΣA_i) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:

$$I_o = (\Sigma A_i / A_s) \times 100$$

Notas complementares

O índice de ocupação do solo exprime a relação entre a área de solo ocupada com edificação e a área total de solo que estamos a considerar.

Os termos do quociente são sempre expressos na mesma unidade, normalmente em metros quadrados.

A designação índice de ocupação do solo substitui outras, vulgarmente utilizadas como percentagem de ocupação, índice de implantação e coeficiente de afectação do solo (CAS).

Ver também

Área total de implantação; Índice de utilização do solo.

Conceito

ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO

Ficha n.º 36

Definição

O índice de utilização do solo (I_u) é o quociente entre a área total de construção (ΣA_c) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito. Ou seja:

$$I_u = \Sigma A_c / A_s$$

Notas complementares

O índice de utilização do solo exprime a quantidade de edificação por unidade de área de solo. Dito de outra forma, exprime a intensidade de utilização do solo para edificação.

Os termos do quociente são sempre expressos na mesma unidade, normalmente em metros quadrados. O índice de utilização do solo é um parâmetro adimensional.

A designação índice de utilização do solo substitui outras, vulgarmente utilizadas como índice de construção e coeficiente de ocupação do solo (COS).

Ver também

Área total de construção; Índice de ocupação do solo.

Conceito

ÍNDICE VOLUMÉTRICO

Ficha n.º 37

Definição

O índice volumétrico (Iv) é o quociente entre a volumetria total (ΣV) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito. Ou seja:

$$Iv = \Sigma V / A_s$$

Notas complementares

O volume de edificação é expresso em metros cúbicos e a área de solo é expressa em metros quadrados. O índice volumétrico é indicado em metros cúbicos por metro quadrado [m^3/m^2].

A utilização do índice volumétrico, em vez do índice de utilização do solo, é interessante nos casos em que o solo é predominantemente ocupado por edifícios de pé direito muito elevado (pavilhões, naves industriais, etc.).

Ver também

Índice de ocupação do solo; Índice de utilização do solo; Volumetria do edifício; Volumetria total.

Conceito

INFRA-ESTRUTURAS TERRITORIAIS

Ficha n.º 38

Definição

As infra-estruturas territoriais são os sistemas técnicos gerais de suporte ao funcionamento do território no seu todo.

Notas complementares

As infra-estruturas territoriais compreendem:

- a) Os sistemas gerais de circulação e transporte associados à conectividade internacional, nacional, regional, municipal e inter-urbana, incluindo as redes e instalações associadas aos diferentes modos de transporte;
- b) Os sistemas gerais de captação, transporte e armazenamento de água para os diferentes usos, de âmbito supra-urbano;
- c) Os sistemas gerais de transporte, tratamento e rejeição de águas residuais, de âmbito supra-urbano;
- d) Os sistemas gerais de armazenamento, tratamento e rejeição de resíduos sólidos, de âmbito supra-urbano;
- e) Os sistemas gerais de distribuição de energia e de telecomunicações fixas e móveis, de âmbito internacional, nacional, regional, municipal e inter-urbano.

Ver também

Infra-estruturas urbanas.

Conceito

INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

Ficha n.º 39

Definição

As infra-estruturas urbanas são os sistemas técnicos de suporte directo ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto.

Notas complementares

As infra-estruturas urbanas servem directamente os espaços urbanos ou as edificações e compreendem normalmente:

- a) Os sistemas intra-urbanos de circulação, contendo as redes e instalações associadas aos diferentes modos de transporte, incluindo o pedonal, e as áreas de estacionamento de veículos;
- b) Os sistemas intra-urbanos de abastecimento de água, contendo as redes e instalações associadas ao seu armazenamento local e distribuição;
- c) Os sistemas intra-urbanos de drenagem de águas residuais e pluviais, contendo as redes e instalações associadas à sua recolha e encaminhamento para tratamento ou rejeição;
- d) Os sistemas intra-urbanos de recolha de resíduos sólidos urbanos e seu armazenamento e encaminhamento para tratamento e rejeição;
- e) Os sistemas intra-urbanos de distribuição de energia e de telecomunicações fixas e móveis.

O conceito de infra-estruturas urbanas contém o conceito de infra-estruturas viárias a que alude o artigo 43.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

Ver também

Obras de urbanização.

Conceito

LOGRADOURO

Ficha n.º 40

Definição

Um logradouro é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização colectiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios.

Notas complementares

O logradouro é indissociável do edifício ou conjunto de edifícios em que se integra ou a que está adjacente, não devendo ser confundido com os espaços públicos de estadia, recreio e lazer, embora possa ter utilização colectiva.

Ver também

Edifício; Espaços públicos urbanos de utilização colectiva.

Conceito

LOTE

Ficha n.º 41

Definição

Um lote é um prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais.

Notas complementares

Um lote é um prédio que recebe esta denominação específica por resultar, regra geral, de uma operação de loteamento. Essa é a via tradicional de constituição de lotes para construção.

Mais recentemente (com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 361/2007, de 19 de Setembro), a certidão de plano de pormenor com o conteúdo tipificado no n.º 3 do artigo 92.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, passou também a permitir a individualização no registo predial dos prédios resultantes da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento previstos no plano, designando-se também por lotes os novos prédios destinados a edificação assim constituídos.

Ver também

Operações de loteamento; Prédio.

Conceito

MORFO-TIPOLOGIA

Ficha n.º 42

Definição

A morfo-tipologia é a característica do tecido urbano que resulta da conjugação entre a morfologia urbana e a tipologia de edificação.

Notas complementares

A morfologia urbana tem a ver com a forma de organização e o desenho dos espaços edificados e não edificados.

A tipologia da edificação respeita fundamentalmente à forma de agrupamento e à organização volumétrica dos edifícios.

Da conjugação das várias morfologias e tipologias conhecidas resultam diferentes padrões de ocupação do solo urbano. Embora não haja uma correlação directa, os diferentes padrões morfo-tipológicos têm também correspondência com os usos dominantes do solo.

Conceito

NÚMERO MÉDIO DE PISOS

Ficha n.º 43

Definição

O número médio de pisos (Pm) é o quociente entre a área total de construção (ΣA_c) e a área total de implantação (ΣA_i) dos edifícios existentes ou previstos para a porção de território a que o parâmetro diz respeito. Ou seja:

$$P_m = \Sigma A_c / \Sigma A_i$$

Notas complementares

Este parâmetro de edificabilidade confere flexibilidade à gestão das volumetrias. A sua utilização deve ser combinada com uma altura máxima da edificação ou uma altura máxima de fachada.

Ver também

Altura da fachada; Área total de construção; Área total de implantação; Altura da edificação; Piso; Volumetria.

Conceito

OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Ficha n.º 44

Definição

As obras de urbanização são as obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva.

Notas complementares

Este conceito corresponde integralmente ao conceito de obras de urbanização estabelecido na alínea *h*) do artigo 2.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

Ver também

Espaços urbanos de utilização colectiva; Espaços verdes de utilização colectiva; Infra-estruturas urbanas; Loteamento; Operações de loteamento.

Conceito

OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO

Ficha n.º 45

Definição

As operações de loteamento são as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento.

Notas complementares

A definição indicada corresponde integralmente à definição de operação de loteamento dada pela alínea i) do artigo 2.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

Ver também

Obras de alteração; Obras de ampliação; Obras de conservação; Obras de construção; Obras de demolição; Obras de reconstrução; Obras de urbanização; Operações urbanísticas.

Conceito

OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Ficha n.º 46

Definição

As operações urbanísticas são as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.

Notas complementares

A definição indicada corresponde integralmente à definição de operações urbanísticas dada pela alínea j) do artigo 2.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

Conceito

PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE

Ficha n.º 47

Definição

Os parâmetros de edificabilidade são variáveis que servem para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa determinada porção do território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis.

Notas complementares

Os parâmetros de edificabilidade são de três tipos:

- a) Parâmetros geométricos (reco, afastamento, altura, etc.);
- b) Parâmetros de área (área de construção, área de implantação, etc.); e
- c) Índices (índice de ocupação do solo, índice de utilização do solo, etc.).

Os parâmetros de edificabilidade são variáveis quantitativas, expressas por grandezas directamente mensuráveis ou por relações aritméticas entre variáveis.

Ver também

Edificabilidade.

Conceito

PARCELA

Ficha n.º 48

Definição

Uma parcela é uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente.

Notas complementares

O termo “parcela”, utilizado no contexto do ordenamento do território ou do urbanismo, pode ter significados muito diversos:

- a) O conjunto de vários prédios;
- b) Um único prédio;
- c) A parte de um prédio;
- d) O conjunto de partes adjacentes de vários prédios;
- e) Cada uma das unidades de cultura dentro do mesmo prédio;
- f) A unidade de cultura homogénea abrangendo vários prédios.

No artigo 133.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, é utilizada a noção de “parcela para urbanização”, para designar a unidade fundiária que resulta de uma operação de reparcelamento e que não se destina à construção.

Ver também

Lote; Prédio; Reparcelamento; Urbanização.



Conceito

PÉ-DIREITO

Ficha n.º 49

Definição

O pé-direito é uma altura, medida na vertical, entre o pavimento e o tecto de um compartimento.

Notas complementares

O regulamento geral das edificações urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, utiliza a noção de pé-direito livre para referir a altura entre o pavimento e a face inferior de vigas aparentes do tecto ou quaisquer outros elementos dele salientes, bem como do ponto mais baixo de um tecto inclinado.

Ver também

Altura entre pisos; Piso ou pavimento.

Conceito

PEREQUAÇÃO

Ficha n.º 50

Definição

A perequação consiste na redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito.

Notas complementares

A aplicação de mecanismos de perequação tem em vista os seguintes objectivos:

- a) Redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários;
- b) Obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para a realização das infra - estruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação;
- c) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização colectiva, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;
- d) Estímulo da oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando -se a retenção dos solos com fins especulativos;
- e) Eliminação das pressões e influências dos proprietários ou grupos para orientar as soluções do plano na direcção das suas intenções.

Ver também

Sistemas de execução; Unidade de execução.

Conceito

PERÍMETRO URBANO

Ficha n.º 51

Definição

Um perímetro urbano é uma porção contínua de território classificada como solo urbano.

Notas complementares

A definição indicada é a que decorre da alínea *b*) do n.º 2 do artigo 72.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, onde se afirma que o solo urbano é o que se destina ao processo de urbanização e edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

Ver também

Edificação; Expansão urbana; Solo urbanizado; Solo urbanizável; Solo urbano; Urbanização.

Conceito

PISO (DE UM EDIFÍCIO)

Ficha n.º 52

Definição

O piso ou pavimento de um edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.

Notas complementares

Nos regulamentos dos planos municipais de ordenamento do território (e nos regulamentos municipais em geral) é útil distinguir entre os pisos acima da cota de soleira e os pisos abaixo da cota de soleira. Nesse contexto, o piso correspondente à cota de soleira é contabilizado no número de pisos acima da cota de soleira e designado piso 1. O primeiro piso abaixo da cota de soleira é designado piso -1.

Na linguagem comum, designa-se por andar cada um dos pisos de um edifício acima do piso térreo (rés do chão). O termo “andar” (tal como o termo “rés-do-chão”) não deve ser utilizado nos documentos técnicos.

Na linguagem técnica e na linguagem comum, designa-se por piso intermédio, meio-piso ou ainda *mezanino*, um piso que não ocupa a totalidade da área de implantação definida pelo perímetro das paredes exteriores do compartimento ou do edifício.

Ver também

Área de construção; Cota de soleira; Pé direito.

Conceito

POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO

Ficha n.º 53

Definição

O polígono de implantação é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar.

Notas complementares

A área do polígono de implantação será sempre igual ou superior à área de implantação do edifício.

O polígono de implantação será normalmente delimitado em plano de urbanização ou de pormenor ou por alvará de loteamento, directamente através do seu desenho em planta ou através de parâmetros de edificabilidade, nomeadamente pela imposição de recuos e afastamentos.

O polígono de implantação pode ainda resultar, no todo ou em parte, da delimitação de servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.

Ver também

Afastamento; Parâmetros de edificabilidade; Recuo.

Conceito

PRÉDIO

Ficha n.º 54

Definição

Um prédio é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência.

Notas complementares

Prédio é o termo técnico que designa a unidade de propriedade fundiária. Não deve ser confundido com a noção de parcela.

O conceito acima enunciado segue a definição legal de prédio para fins cadastrais, estabelecida no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de Maio.

Os planos de pormenor com efeitos registais conferem a faculdade de constituição de prédios urbanos resultantes da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento, conforme decorre do artigo 92.º-A do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Ver também

Lote; Parcela; Reparcelamento.

Conceito

REABILITAÇÃO URBANA

Ficha n.º 55

Definição

Por reabilitação urbana entende-se uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

Notas complementares

A reabilitação urbana implica a intervenção coordenada sobre o conjunto dos elementos que constituem o tecido urbano (espaços de utilização colectiva, infra-estruturas e edificação). A reabilitação do edificado é uma das componentes da reabilitação urbana.

Nas operações de reabilitação urbana, a morfologia urbana é mantida nos seus traços essenciais, bem como o edificado. Pode haver lugar a substituição pontual de edifícios. As infra-estruturas devem ser modernizadas, e os equipamentos e espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva devem ser remodelados ou beneficiados. Pode ou não haver lugar a alteração de usos. A estrutura fundiária pode ou não sofrer alterações.

A requalificação urbana e ambiental e a revitalização de áreas urbanas constituem objectivos de gestão urbana cuja prossecução pode ser realizada, entre outras formas, através de operações de reabilitação urbana.

Ver também

Reestruturação urbana; Renovação urbana; Tecido urbano.

Conceito

RECUO

Ficha n.º 56

Definição

O recuo é a distância entre o alinhamento e o plano da fachada principal do edifício.

Notas complementares

Quando o recuo é igual a 0, a fachada principal do edifício pode ser erguida no alinhamento.

O recuo é expresso em metros.

Ver também

Alçado; Alinhamento; Fachada.

Conceito

REESTRUTURAÇÃO URBANA

Ficha n.º 57

Definição

Por reestruturação urbana entende-se uma forma de intervenção no tecido urbano existente que tem por objectivo a introdução de novos elementos estruturantes do aglomerado urbano ou de uma área urbana.

Notas complementares

A introdução de novos elementos estruturantes pode envolver intervenções no domínio da edificação (por exemplo, a introdução de equipamentos de utilização colectiva), dos espaços urbanos de utilização colectiva (por exemplo, criação de novos espaços de recreio e lazer) ou das infra-estruturas urbanas (por exemplo, abertura de novas vias ou colocação de novos sistemas técnicos de suporte ao funcionamento do aglomerado urbano).

A reestruturação urbana implica normalmente a demolição de partes do tecido urbano existente e, frequentemente, o completamento do tecido remanescente com edificação nova. Há normalmente lugar a alteração de usos. A estrutura fundiária das áreas directamente abrangidas sofre normalmente uma profunda alteração, havendo ainda que acautelar os processos de regularização de extremas e de prédios imperfeitos.

A requalificação urbana e ambiental e a revitalização de áreas urbanas constituem objectivos de gestão urbana cuja prossecução pode ser realizada, entre outras formas, através da reestruturação urbana.

Ver também

Reabilitação urbana; Renovação urbana; Tecido urbano.

Conceito

REGIME DE USO DO SOLO

Ficha n.º 58

Definição

O regime de uso do solo é o conjunto das regras que regulam a ocupação, os usos e a transformação de uma determinada porção do território.

Notas complementares

O regime de uso do solo é estabelecido pelos planos municipais de ordenamento do território através da classificação e da qualificação do solo. Para cada classe e categoria devem ser estabelecidas regras que regulem a forma da ocupação, os usos do solo e as condições para a sua transformação.

Ver também

Edificabilidade; Uso do solo.

Conceito

RENOVAÇÃO URBANA

Ficha n.º 59

Definição

Por renovação urbana entende-se uma forma de intervenção no tecido urbano existente em que o património urbanístico ou imobiliário é substituído, no seu todo ou em parte muito substancial.

Notas complementares

Na acepção geral de renovação urbana, a morfologia urbana e a tipologia da edificação são alteradas. As infra-estruturas urbanas e os espaços urbanos de utilização colectiva são reconstruídos de acordo com a nova solução urbanística adoptada. Pode ou não haver lugar a alteração de usos. A estrutura fundiária é normalmente alterada para se adaptar à nova morfologia e às novas tipologias de edificação.

Na renovação urbana pode todavia haver substituição do património imobiliário sem alteração da morfologia urbana. Neste caso, deve ser assegurado que as infra-estruturas urbanas, os espaços urbanos de utilização colectiva e os equipamentos de utilização colectiva são adequados às novas necessidades de funcionamento do tecido urbano após a operação de renovação, prevendo-se, sempre que necessário, a realização de intervenções sobre estes elementos do tecido urbano de forma coordenada com a substituição do património imobiliário.

A requalificação urbana e ambiental e a revitalização de áreas urbanas constituem objectivos de gestão urbana cuja prossecução pode ser realizada, entre outras formas, através da renovação urbana.

Ver também

Reabilitação urbana; Reestruturação urbana; Tecido urbano.

Conceito

REPARCELAMENTO

Ficha n.º 60

Definição

O reparcelamento urbano é uma operação de recomposição da estrutura fundiária que incide sobre o conjunto dos prédios de uma área delimitada de solo urbano e que tem por finalidade adaptar essa estrutura fundiária a novas necessidades de utilização do solo previstas em plano municipal de ordenamento do território ou em alvará de loteamento.

Notas complementares

A operação de reparcelamento consiste no agrupamento dos prédios pré-existentes, na posterior divisão de acordo com o plano municipal ou alvará de loteamento e na subsequente adjudicação das parcelas de terreno resultantes aos primitivos proprietários e às outras entidades intervenientes na operação.

A adjudicação das parcelas de terreno resultantes da operação de reparcelamento tem ainda por objectivo distribuir os benefícios e os encargos equitativamente entre os proprietários.

As parcelas de terreno resultantes da operação de reparcelamento podem ser lotes para construção, parcelas para urbanização e áreas de solo destinadas à localização de infra-estruturas urbanas ou territoriais, espaços urbanos e espaços verdes de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva.

O licenciamento ou aprovação da operação de reparcelamento tem por efeito a constituição, com plena eficácia real, dos lotes para construção e parcelas para urbanização, em substituição dos antigos prédios, e a transmissão para a câmara municipal das áreas de solo referidas na parte final do parágrafo anterior.

Este conceito integra o conceito de reparcelamento do solo urbano de acordo com as disposições do plano, estabelecido no n.º 1 do artigo 131.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Ver também

Equipamentos de utilização colectiva; Espaços urbanos de utilização colectiva; Espaços verdes de utilização colectiva; Infra-estruturas territoriais; Infra-estruturas urbanas; Lote; Parcela, Prédio.

Conceito

SOLO EDIFICADO

Ficha n.º 61

Definição

O solo edificado é o solo que se encontra ocupado com edificação, independentemente do seu estatuto jurídico.

Ver também

Solo Edificável

Conceito

SOLO EDIFICÁVEL

Ficha n.º 62

Definição

O solo edificável é o solo relativamente ao qual é reconhecida aptidão para a edificação por instrumento de gestão territorial em vigor e que ainda não se encontra edificado

Notas complementares

Nem todo o solo edificável será efectivamente ocupado com edificações. A quantidade de edificação que pode ser realizada no solo edificável é determinada pelos parâmetros de edificabilidade aplicáveis, estabelecidos em plano municipal de ordenamento do território.

Conceito

SOLO PROGRAMADO

Ficha n.º 63

Definição

O solo programado é o solo cuja transformação urbanística, prevista no programa de execução de um instrumento de planeamento territorial em vigor, se encontra inscrita no plano de actividades do município e, quando aplicável, no orçamento municipal.

Notas complementares

O solo programado pode ocorrer em qualquer área do território municipal para a qual um instrumento de planeamento territorial em vigor preveja expressamente a realização de uma transformação do uso ou da ocupação do solo, a concretizar através de uma intervenção sistemática e coordenada, expressamente prevista no programa de execução do plano.

Incluem-se assim no solo programado:

- a) As áreas de solo urbanizado para as quais o plano municipal de ordenamento do território prevê expressamente a realização de operações de reabilitação, reestruturação ou renovação urbana, que, com essa finalidade, tenham sido inscritas no plano de actividades do município e, quando aplicável, no orçamento municipal;
- b) As áreas de solo urbanizável previstas em plano municipal de ordenamento do território, cuja urbanização tenha sido inscrita no plano de actividades do município e, quando aplicável, no orçamento municipal.

A programação do solo implica, para o município, o dever de garantir os meios técnicos e financeiros necessários à transformação urbanística, quer através de recursos próprios, quer através da contratualização com eventuais interessados nessa transformação.

Ver também

Reabilitação urbana; Reestruturação urbana; Renovação urbana; Solo urbanizado; Solo urbanizável.

Conceito

SOLO RURAL COMPLEMENTAR

Ficha n.º 64

Definição

O solo rural complementar é o solo rural adjacente a um ou mais perímetros urbanos que, no quadro da elaboração de um plano de urbanização, se revele necessário abranger para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento.

Notas complementares

Ao abranger o solo rural complementar na disciplina do plano de urbanização pretende-se prevenir transformações indesejadas dos usos do solo que possam ser induzidas pela adjacência ao solo urbano e, simultaneamente, valorizar a complementaridade entre o solo urbano e o solo rural, nomeadamente do ponto de vista do enquadramento paisagístico e da qualificação ambiental.

O solo rural complementar abrangido por plano de urbanização mantém a sua classificação, devendo ser incluído nas categorias e sub-categorias de solo rural que se revelem mais adequadas para a prossecução dos objectivos que justificaram a sua inclusão na área de intervenção do plano de urbanização.

Ver também

Solo urbano.

Conceito

SOLO URBANIZADO

Ficha n.º 65

Definição

O solo urbanizado é o solo que se encontra dotado de infra-estruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização colectiva

Notas complementares

As condições para, em cada caso, se poder considerar o solo como urbanizado são as que decorrem dos regulamentos gerais e normas técnicas sectoriais aplicáveis e dos níveis mínimos de serviço que sejam estabelecidos pelos instrumentos de planeamento territorial.

Ver também

Equipamentos públicos de utilização colectiva; Infra-estruturas urbanas; Solo programado; Solo urbanizável; Solo urbano.

Conceito

SOLO URBANIZÁVEL

Ficha n.º 66

Definição

O solo urbanizável é o solo que, tendo sido classificado como urbano por instrumento de planeamento territorial em vigor, ainda não se encontra urbanizado.

Notas complementares

O solo urbanizável destina-se à expansão urbana (em sentido material). A sua urbanização é sempre precedida de programação.

Ver também

Expansão urbana; Solo programado; Solo urbanizado; Solo urbano; Urbanização.

Conceito

SOLO URBANO

Ficha n.º 67

Definição

O solo urbano é o solo que se destina a urbanização e edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar, constituindo o seu todo o perímetro urbano

Notas complementares

Este conceito corresponde ao conceito de “solo urbano” estabelecido na alínea *b)* do n.º 2 do artigo 72.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro).

Ver também

Perímetro urbano; Solo programado; Solo urbanizado; Solo urbanizável

Conceito

TECIDO URBANO

Ficha n.º 68

Definição

O tecido urbano é a realidade material e funcional que é criada, num dado lugar, pelo efeito conjugado dos edifícios, das infra-estruturas urbanas e dos espaços não edificadas que nele existem.

Ver também

Edifício; Espaços urbanos de utilização colectiva; Espaços verdes de utilização colectiva; Expansão urbana; Infra-estruturas urbanas; Reabilitação urbana; Reestruturação urbana; Renovação urbana.

Conceito

UNIDADE DE EXECUÇÃO

Ficha n.º 69

Definição

Uma unidade de execução é uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial.

Notas complementares

As unidades de execução são delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, podendo corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por um plano de pormenor ou a parte desta área.

A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a identificação de todos os prédios abrangidos.

A delimitação de unidades de execução pode ocorrer no solo urbanizado (para efeitos de realização de operações de reabilitação, renovação ou reestruturação urbana) ou no solo urbanizável, para efeitos de expansão urbana (em sentido material).

Ver também

Expansão urbana; Solo programado; Solo urbanizado; Solo urbanizável; Solo urbano; Unidade operativa de planeamento e gestão.

Conceito

UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Ficha n.º 70

Definição

Uma unidade operativa de planeamento e gestão é uma porção contínua de território, delimitada em plano director municipal ou plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas.

Notas complementares

A delimitação das unidades operativas de planeamento e gestão deve ser acompanhada do estabelecimento dos respectivos objectivos bem como dos termos de referência para a elaboração de planos de urbanização, planos de pormenor ou para a realização de operações urbanísticas, consoante o caso.

O plano director municipal deve ainda estabelecer os indicadores e parâmetros de natureza supletiva, aplicáveis nas áreas a sujeitar a plano de urbanização ou de pormenor durante a ausência destes.

As unidades operativas de planeamento e gestão são referidas no programa de execução do plano, com remissão expressa para os objectivos e os termos de referência acima mencionados.

Ver também

Solo programado; Unidade de execução.

Conceito

URBANIZAÇÃO

Ficha n.º 71

Definição

A urbanização é o resultado da realização coordenada de obras de urbanização e de edificação, de eventuais trabalhos de remodelação dos terrenos e das operações fundiárias associadas.

Ver também

Edificação; Obras de urbanização.

Conceito

USOS DO SOLO

Ficha n.º 72

Definição/Conceito

Os usos do solo são as formas de aproveitamento do solo desenvolvidas ou instaladas num determinado território.

Notas complementares

A definição das classes e categorias de uso do solo e a respectiva regulamentação são estabelecidos nos planos municipais de ordenamento do território através da classificação e da qualificação do solo.

A classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, operando a distinção fundamental entre solo urbano e solo rural.

A qualificação do solo regula o respectivo aproveitamento e processa-se através da integração em categorias estabelecidas com base numa classificação sistemática dos usos.

Ver também

Regime de uso do solo; Solo urbanizado; Solo urbanizável; Usos do edifício.

Conceito

USOS DO EDIFÍCIO

Ficha n.º 73

Definição

Os usos do edifício são as actividades que são ou podem ser desenvolvidas no edifício.

Notas complementares

A utilização do parâmetro urbanístico “usos dos edifícios” deve sempre estar associada à especificação da composição percentual por categoria de uso (exemplo: 20% comércio + 80% habitação).

Ver também

Uso do solo.

Conceito

VOLUMETRIA DO EDIFÍCIO

Ficha n.º 74

Definição

A volumetria do edifício é a medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota de soleira. Nos casos de elevação da soleira positiva, este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível corresponde à cota de soleira deduzida da elevação.

Notas complementares

Este parâmetro de edificabilidade é utilizado nas situações em que se aplica o índice volumétrico (ocupação do solo com edifícios de pé direito muito elevado, como por exemplo pavilhões, naves industriais, etc.).

No caso dos edifícios que confrontam com duas vias públicas a cotas muito diferentes, o pavimento a que está referida a cota de soleira deve ser substituído pelo pavimento a que é referida a cota de soleira auxiliar (ver Altura da fachada/Notas complementares).

Ver Figura 3.

Ver também

Elevação da soleira; Volumetria total.

Conceito

VOLUMETRIA TOTAL

Ficha n.º 75

Definição

A volumetria total é o somatório das volumetrias de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

Ver também

Volumetria do edifício.

Conceito

ZONA

Ficha n.º 76

Definição /

Zona é cada uma das áreas homogéneas, do ponto de vista do regime de ocupação, uso e transformação, delimitadas no quadro da aplicação da técnica do zonamento.

Notas complementares

No contexto de aplicação da técnica de zonamento, para maior rigor e clareza, o termo “zona” deve ser utilizado apenas para designar as áreas de solo homogéneas às quais estão associadas regras de uso, ocupação e transformação.

Para as restantes finalidades devem ser utilizadas outras designações como “área de solo”, “porção de território”, etc..

Ver também

Zonamento.

Conceito

ZONAMENTO

Ficha n.º 77

Definição

O zonamento é uma técnica de ordenamento que consiste em delimitar áreas de solo homogéneas do ponto de vista de critérios de ordenamento pré-definidos e fixar para cada uma delas as regras de uso, ocupação e transformação.

Notas complementares

Os critérios que têm prevalecido na aplicação da técnica de zonamento têm sido predominantemente funcionais (ligados ao uso do solo), conduzindo frequentemente a uma segregação espacial dos usos.

Todavia, outros critérios igualmente pertinentes podem ser utilizados no contexto da aplicação da técnica do zonamento, nomeadamente critérios de transformação do solo suportados nos regimes legais em vigor: sujeição à prévia elaboração de plano municipal de ordenamento do território, a um sistema de execução pré-estabelecido ou a regimes previstos na Lei dos Solos (direito de preferência; quota de habitação a custos controlados, etc.), ou uma combinação de critérios funcionais (utilização dominante e uso dominante) com critérios operativos (programação do solo, por exemplo).

Ver também

Parâmetros de edificabilidade; Regime de uso do solo; Uso do solo.

Figura 1 a - Alinhamento; Afastamento; Recuo

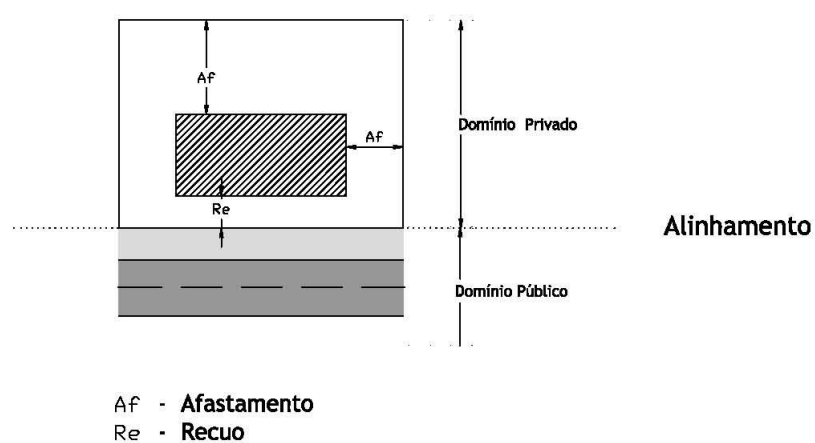


Figura 1b - Área de implantação; Polígono de implantação

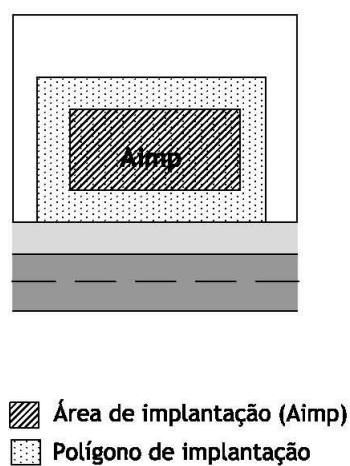
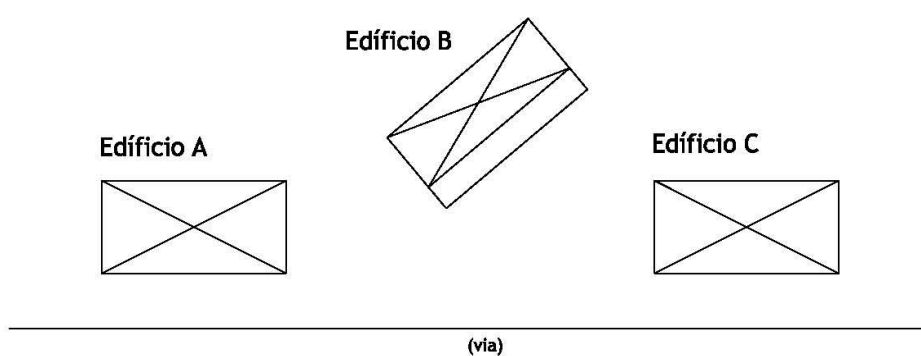
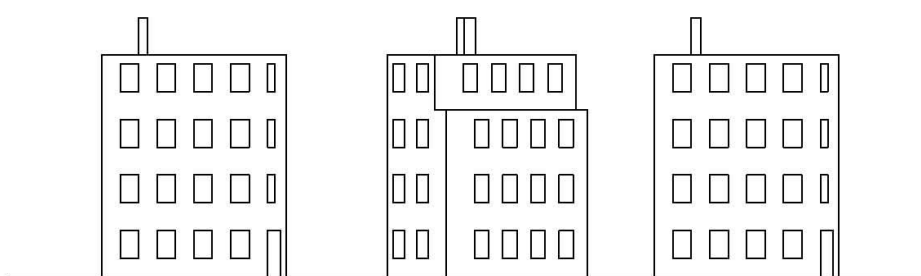


Figura 2 - Alçado



Planta de um conjunto de edifícios



Alçado do mesmo conjunto de edifícios (projecção num plano vertical paralelo ao eixo da via)

Figura 3 a - Altura da fachada; Altura da edificação

Hf - Altura da fachada
H - Altura da edificação
S - Cota de soleira
Es - Elevação da soleira

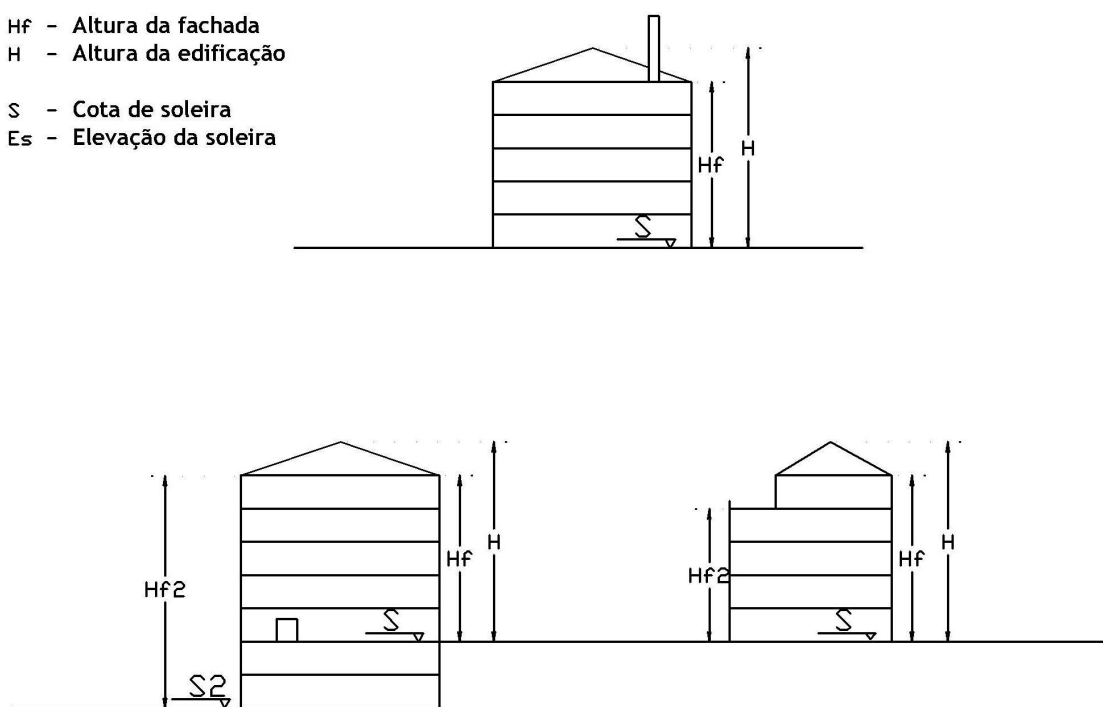


Figura 3 b - Cota de soleira; Elevação da soleira

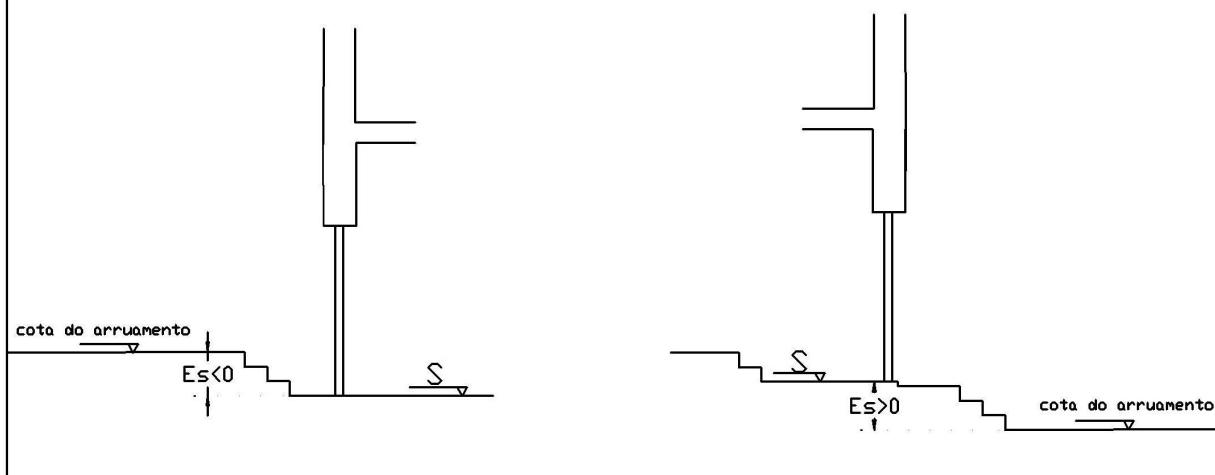
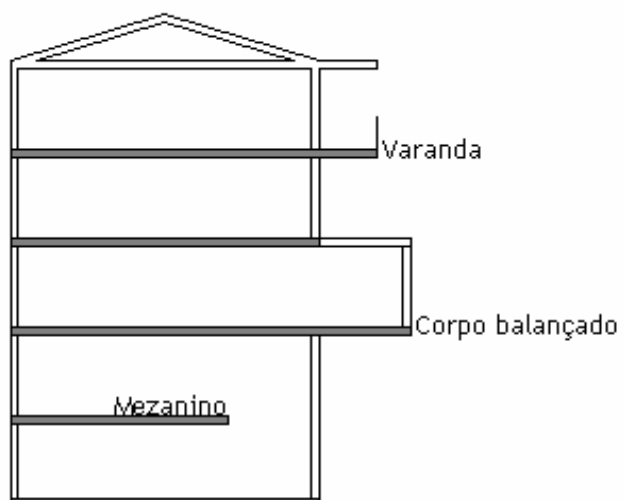
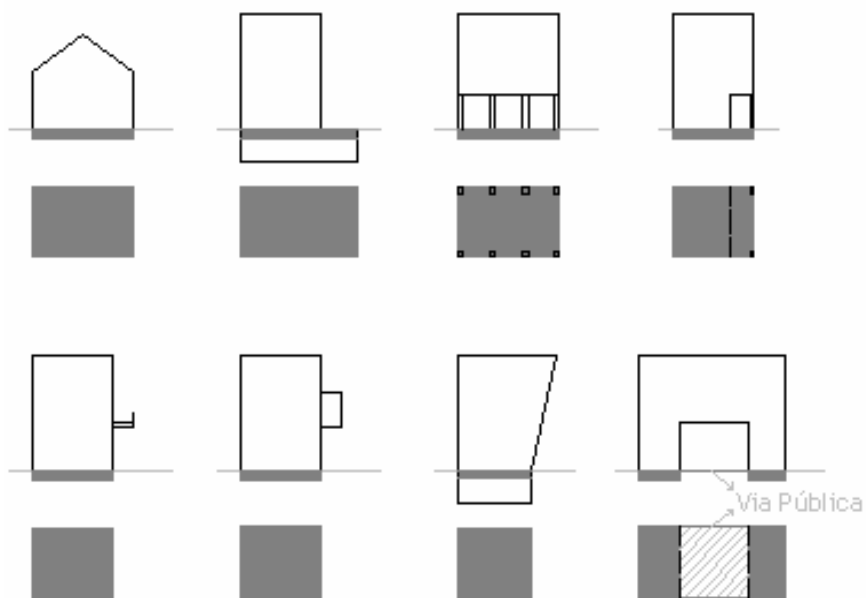


Figura 4 a - Área de construção do edifício



■ Área de construção do edifício (A_c)

Figura 4 b - Área de implantação do edifício



■ Área de implantação do edifício (Ai)