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

**Quadro 1 - Lista dos conceitos técnicos, respetiva abreviatura e unidades de medida normalizadas**

| FICHA | CONCEITO | ABREVIATURA | UNIDADES |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | [Afastamento](#Af) | Af | [m] |
| 1-A | Aglomerado Populacional |  |  |
| 1-B | Aglomerado Rural | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 2 | Aglomerado Urbano | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 3 | [Alçado](#Alcado) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 4 | [Alinhamento](#Alinham) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 5 | [Altitude Máxima de Edificação](#ALT) | Alt | [m] |
| 6 | [Altura da Edificação](#H) | H | [m] |
| 7 | [Altura da Fachada](#Hf) | Hf | [m] |
| 8 | [Altura entre Pisos](#hp) | h | [m] |
|  | [Anexo (ver Edifício Anexo](#Anx)) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 9 | [Área de Construção do Edifício](#Ac) | Ac | [m2] |
| 10 | [Área de Implantação do Edifício](#Ai) | Ai | [m2] |
| 11 | [Área de Intervenção do Plano](#Aintervencao) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 12 | [Área de Solo](#As) | As | [m2]; [km2]; [ha] |
| 12-A | Área Edificada Consolidada |  |  |
| 13 | [Área Total de Construção](#AcTot) | ∑Ac | [m2] |
| 14 | [Área Total de Implantação](#AiTot) | ∑Ai | [m2] |
| 15 | [Área Urbana Consolidad](#AUC)a | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 16 | Cércea | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 17 | [Compartimento](#compart) (de um edifício) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
|  | Construção (ver Edificação) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 18 | [Cota de Soleira](#S) | S | [m] |
| 19 | [Densidade Habitacional](#Dhab) | Dhab | [fogos/ha];[fogos/Km2] |
| 20 | [Densidade Populacional](#D) | D | [hab/ha]; [hab/Km2] |
| 21 | [Edificabilidade](#Edificabilidade) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 22 | [Edificação](#Edificacao) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 23 | [Edifício](#Edificio) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 24 | Edifício Anexo | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 25 | [Elevação da Soleira](#Es) | Es | [m] |
| 26 | [Empena](#Empena) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 27 | [Equipamentos de Utilização Coletiva](#Equipamento) | EUC | ⎯⎯ |
| 28 | [Espaço-Canal](#EspCanal) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 28-A | Espaço florestal |  |  |
| 29 | [Espaços Urbanos de Utilização Coletiva](#EspacoUrbanoUC) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 30 | [Espaços Verdes de Utilização Coletiva](#EspacoVerde) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 31 | [Estrutura Ecológica Municipal](#EEM) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 33 | [Fachada](#Fachada) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 34 | [Fogo](#Fogo) | F | ⎯⎯ |
| 35 | [Inclinação da Cobertura](#inclinacao) | α | [graus] |
| 36 | [Índice de Impermeabilização do Solo](#Iimp) | Iimp | [%] |
| 37 | [Índice de Ocupação do Solo](#Io) | Io | [%] |
| 38 | [Índice de Utilização do Solo](#Iu) | Iu | [adimensional] |
| 39 | [Índice Volumétrico](#Ivol) | Iv | [m3/m2] |
| 40 | [Infraestruturas Territoriais](#infraTerrit) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 41 | [Infraestruturas Urbanas](#infraUrbana) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 42 | [Logradouro](#Log) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 43 | [Lote](#Lote) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
|  | Loteamento (ver Operações de loteamento) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 44 | Morfotipologia | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 45 | [Número Médio de Pisos](#Pm) | Pm | [adimensional] |
| 46 | [Obras de Urbanização](#ObUrbaniz) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 47 | [Operações de Loteamento](#OpLoteam) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 48 | [Operações Urbanísticas](#OpUrbanisticas) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 49 | [Parâmetros de Edificabilidade](#Parametro) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 50 | [Parcela](#Paecela) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
|  | [Pavimento (ver Piso)](#Piso) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 51 | [Pé-direito](#hpd) | hpd | [m] |
| 52 | [Perequação](#Pereq) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 53 | [Perímetro Urbano](#PerimetroUrbano) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 54 | Piso (de um edifício) | P | ⎯⎯ |
| 55 | [Polígono de Implantação](#PoligImplamt) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 56 | [Prédio](#Predio) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 57 | Programação da Execução de Plano Territorial | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 58 | Reabilitação | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 59 | [Reabilitação Urbana](#Reabilita) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 60 | [Recuo](#recuo) | Re | [m] |
| 61 | Reestruturação da propriedade em solo urbano | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 62 | Regeneração | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 63 | [Regime de Uso do Solo](#RegimeUso) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 64 | [Renovação Urbana](#Renova) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
|  | [Reparcelamento](#Reparcela) (ver Reestruturação da Propriedade em solo urbano) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 64-A | Requalificação |  |  |
| 65 | Solo Rústico | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 66 | Solo Rústico Complementar | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 67 | [Solo Urbano](#SUrbano) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 68 | [Tecido Urbano](#TecidoUrb) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 69 | [Unidade de Execução](#UnidExec) | UE | ⎯⎯ |
| 70 | [Unidade Operativa de Planeamento e Gestão](#UOPG) | UOPG | ⎯⎯ |
| 71 | [Urbanização](#Urbaniz) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 72 | [Usos do Solo](#UsoSolo) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 73 | [Utilizações do Edifício](#UsoEdificio) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 74 | [Volume do Edifício](#VolEdif) | V | [m3] |
| 75 | [Volume Total](#VolTot) | ∑V | [m3] |
| 76 | Volumetria | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 77 | [Zona](#zona) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |
| 77-A | Zona de Proteção e de Salvaguarda dos Recursos e Valores Naturais | ZPSRVN | ⎯⎯ |
| 78 | [Zonamento](#zonamento) | ⎯⎯ | ⎯⎯ |

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **AFASTAMENTO** | Ficha nº1 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| O **afastamento** é a distância entre a fachada lateral ou de tardoz de um edifício e as estremas 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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **AGLOMERADO POPULACIONAL** | Ficha nº 1-A |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| Para efeitos de defesa da floresta contra incêndios entende-se como **aglomerado populacional**, o conjunto de edifícios contíguos ou próximos, distanciados entre si no máximo 50m e com 10 ou mais fogos, constituindo o seu perímetro a linha poligonal fechada que, englobando todos os edifícios, delimite a menor área possível; |

Notas complementares

|  |
| --- |
| A definição indicada corresponde integralmente à definição de aglomerado populacional conferida pela alínea a) do número 1 do artigo 3.º do Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndios (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, republicado Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto.  Para efeitos de planeamento territorial este conceito não substitui o de aglomerado rural nem o de aglomerado urbano. |

Ver também

|  |
| --- |
| Aglomerado rural; Aglomerado urbano; Solo urbano, Solo rural. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **AGLOMERADO RURAL** | Ficha nº 1-B |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| O **aglomerado rural** é o solo classificado como solo rústico e qualificado como aglomerado rural em plano territorial. Corresponde a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adeque a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, devendo ser delimitados no plano diretor municipal ou intermunicipal e regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas às suas características. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| Adaptado do número 2 do artigo 23º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio |

Ver também

|  |
| --- |
| Aglomerado urbano; Solo rústico |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **AGLOMERADO URBANO** | Ficha nº2 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| Os **aglomerados urbanos** correspondem a uma concentração de edificações destinadas a habitação e a outras utilizações de caráter urbano, servidas por arruamentos de utilização pública e por outras infraestruturas urbanas, compreendendo nomeadamente as de abastecimento de água e saneamento, as de distribuição de energia e de telecomunicações e os sistemas de transportes públicos, e dispondo de equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as necessidades coletivas fundamentais da população. Nos aglomerados urbanos localizam-se ainda as principais funções necessárias à vida urbana, isto é serviços administrativos, serviços económicos, atividades culturais e atividades diversas de comércio e de serviços. Nos planos territoriais os aglomerados urbanos integram o solo urbano. |

Notas complementares

|  |
| --- |
|  |

Ver também

|  |
| --- |
| Infraestruturas urbanas; Equipamentos de utilização coletiva; Solo urbano. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ALÇADO** | Ficha nº3 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| Um **alçado** é uma representação gráfica do edifício ou conjunto de edifícios, obtida por projeção ortogonal num plano vertical orientado segundo uma direção selecionada. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| O alçado deve representar todos os elementos visíveis no plano de projeção, incluindo as fachadas dos pisos recuados.  Do ponto de vista urbanístico, a orientação do plano de projeção deve ser definida de acordo com os critérios mais relevantes para a representação da imagem do edifício tal como ele é percecionado a partir do espaço público ou dos espaços privados de utilização coletiva adjacentes.  Ver Figura 2. |

Ver também

|  |
| --- |
| Empena; Fachada. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Fig1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ALINHAMENTO** | Ficha nº4 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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 adoção destinou-se originalmente a regular a implantação das edificações urbanas ao longo das ruas, estradas e caminhos públicos.  A implantação das edificações relativamente à frente do prédio urbano é definido pelo parâmetro urbanístico designado recuo. Ver Figura 1.  Os alinhamentos e o recuo das edificações são definidos nos PP, devendo ter em conta as disposições do RGEU e dos PU vigentes, bem assim como as necessidades de circulação e estacionamento, arborização, insolação, e as características da morfologia urbana em que se inserem.  Por vezes é utilizada a designação de «alinhamento da edificação» abreviando a de «alinhamento (do prédio urbano) acrescido do recuo (da edificação)», sendo esta designação utilizada sobretudo quando o recuo é igual a zero. |

Ver também

|  |
| --- |
| Afastamento; Recuo. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ALTITUDE MÁXIMA DE EDIFICAÇÃO** | Ficha nº5 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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 do país. |

Ver também

|  |
| --- |
| Altura da fachada; Altura da edificação. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Fig3)

|  |  |
| --- | --- |
| **ALTURA DA EDIFICAÇÃO** | Ficha nº6 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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

|  |
| --- |
| Em morfologias urbanas assentes em edifícios alinhados e em continuidade, a noção de cércea (bitola volumétrica que delimita o invólucro no qual deve estar contida a edificação) tem sido por vezes usada em substituição do conceito de altura da edificação.  Esta substituição decorre do facto de todos os parâmetros de edificabilidade, que não a altura da edificação, estarem desde logo cerceados pela delimitação da parcela e pelas edificações adjacentes.  Ver Figura 3 |

Ver também

|  |
| --- |
| Altura da fachada; Cércea; Cota de soleira; Elevação da soleira. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Fig3)

|  |  |
| --- | --- |
| **ALTURA DA FACHADA** | Ficha nº7 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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 diretamente da definição. A altura da outra fachada (Hf2) pode ser fixada arbitrando uma cota de soleira auxiliar (S2), que será a cota do piso mais próximo do passeio adjacente a essa fachada.  Ver Figura 3. |

Ver também

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

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ALTURA ENTRE PISOS** | Ficha nº8 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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. |

[⇑](#quadro1)

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Fig2)

|  |  |
| --- | --- |
| **ÁREA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO** | Ficha nº9 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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 das utilizações do edifício, 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; Utilização do edifício. |

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Fig2)

|  |  |
| --- | --- |
| **ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO** | Ficha nº10 |

**Definição / Conceito**

|  |
| --- |
| A **área de implantação** (Ai) 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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ÁREA DE INTERVENÇÃO DE PLANO TERRITORIAL** | Ficha nº11 |

Definição/Conceito

|  |
| --- |
| A **área de intervenção de plano territorial** 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 territorial é sempre representada nas plantas que constituem o plano. |

Ver também

|  |
| --- |
|  |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ÁREA DE SOLO** | Ficha nº12 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ÁREA EDIFICADA CONSOLIDADA** | Ficha nº 12-A |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| As áreas edificadas consolidadas são áreas definidas para efeitos de defesa da floresta contra incêndios, correspondendo a áreas de concentração de edificações, classificadas nos planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território como solo urbano ou como aglomerado rural, assim. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| A definição indicada corresponde integralmente à definição de áreas edificadas consolidadas conferida pela alínea b) do número 1 do artigo 3.º do Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndios (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, republicado Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto.  Este conceito, embora seja necessário ao Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndios não é aplicável ao planeamento territorial pois agrupa espaços das duas classes de uso do solo que os planos territoriais pretendem distinguir. |

Ver também

|  |
| --- |
| Aglomerado rural; Solo urbano, Solo rural. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Fig2)

|  |  |
| --- | --- |
| **ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO** | Ficha nº13 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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 das utilizações, 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 coletiva 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. |

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Fig2)

|  |  |
| --- | --- |
| **ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO** | Ficha nº14 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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 coletiva da área total de implantação destinada a todos os outros fins. |

Ver também

|  |
| --- |
| Área de implantação do edifício. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| ÁREA URBANA CONSOLIDADA | Ficha nº15 |

Definição / Conceito

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

Notas complementares

|  |
| --- |
| O conceito de área urbana consolidada engloba o conceito de zona urbana consolidada definido na alínea o) do artigo 2º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro), o qual pressupõe uma morfologia urbana assente em edifícios alinhados e em continuidade. Esta não é, contudo, uma condição necessária e determinante, podendo o conceito de área urbana consolidada aplicar-se a qualquer tipo de morfologia urbana. |

Ver também

|  |
| --- |
| Edificação; Infraestruturas urbanas; Solo urbano. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **CÉRCEA** | Ficha nº16 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| A **cércea** é a bitola volumétrica onde devem caber as edificações, definida pelos valores máximos da largura, profundidade e altura da edificação. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| A cércea, sinónimo de bitola ou gabarito, é constituída pelo conjunto de planos que delimitam as três dimensões de uma edificação.  Consequentemente, a cércea determina os limites da edificação, podendo estes ser expressos pela conjugação de vários parâmetros: recuo das fachadas; cota da soleira; altura da edificação e altura das fachadas.  Um exemplo deste parâmetro de edificabilidade está expresso no artigo 59º do RGEU onde, embora não se utilize a designação «cércea», é estabelecida uma bitola a 45º, definindo, assim, os planos de fachada anterior e de cobertura que, em conjugação, não podem ser ultrapassados.  Em morfologias urbanas assentes em edifícios alinhados e em continuidade, a regulamentação da cércea do edificado tem sido efetivada através da altura da edificação. Esta substituição decorre do facto de todos os parâmetros de edificabilidade, que não a altura da edificação, estarem desde logo cerceados pela delimitação da parcela e pelas edificações adjacentes. |

Ver também

|  |
| --- |
| Altura da edificação; Volumetria |

[⇑](#quadro1)

Designação

|  |  |
| --- | --- |
| **COMPARTIMENTO** (de um edifício) | Ficha nº17 |

Definição / Conceito

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

Notas complementares

|  |
| --- |
| Um compartimento é delimitado por paredes, pavimento e teto 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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Fig3)

|  |  |
| --- | --- |
| **COTA DE SOLEIRA** | Ficha nº18 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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 territoriais, excecionalmente, 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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **DENSIDADE HABITACIONAL** | Ficha nº19 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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.  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. |

Ver também

|  |
| --- |
| Densidade populacional. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **DENSIDADE POPULACIONAL** | Ficha nº20 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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 / As |

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 objetivos e susceptíveis de medição rigorosa.  A densidade populacional é expressa em habitantes por hectare ou em habitantes por quilómetro quadrado. |

Ver também

|  |
| --- |
| Densidade habitacional. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **EDIFICABILIDADE** | Ficha nº21 |

Definição/Conceito

|  |
| --- |
| A **edificabilidade** é a quantidade de edificação que, nos termos das disposições legais e 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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **EDIFICAÇÃO** | Ficha nº22 |

Definição / Conceito

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

Notas complementares

|  |
| --- |
| A definição indicada corresponde integralmente à definição de edificação conferida 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, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro). |

Ver também

|  |
| --- |
| Edifício. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **EDIFÍCIO** | Ficha nº23 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **EDIFÍCIO ANEXO** | Ficha nº24 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| Um **edifício anexo** ou simplesmente **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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Fig3)

|  |  |
| --- | --- |
| **ELEVAÇÃO DA SOLEIRA** | Ficha nº25 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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 0,20m.  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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **EMPENA** | Ficha nº26 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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. |

Notas complementares

|  |
| --- |
|  |

Ver também

|  |
| --- |
| Alçado; Edifício; Fachada. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA** | Ficha nº27 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| Os **equipamentos de utilização coletiva** são as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| No conceito de equipamentos de utilização coletiva não estão incluídas as infraestruturas urbanas e territoriais.  Os equipamentos de utilização coletiva podem ser de natureza pública ou privada. Quando os bens ou serviços são assegurados por entidades públicas, direta ou indiretamente através de concessão ou outra forma prevista na lei, devem designar-se por “equipamento de utilização coletiva de natureza pública”.  As necessidades coletivas dos cidadãos cuja satisfação é provida através de equipamentos de utilização coletiva correspondem a um conjunto dinâmico reconhecido em cada momento no quadro político e normativo.  As edificações e os espaços não edificados referidos na definição são normalmente adaptados às finalidades prosseguidas pelo equipamento a que respeitam.  O conceito de equipamentos de utilização coletiva corresponde ao conceito de equipamentos coletivos a que se refere o artigo 21º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio e ao conceito de equipamentos a que se refere o artigo 43º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro |

Ver também

|  |
| --- |
|  |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ESPAÇO-CANAL** | Ficha nº28 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| O **espaço-canal** é a área de solo afeta a uma infraestrutura territorial ou urbana de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes e as áreas em torno da infraestrutura destinadas a assegurar a sua proteção e correto funcionamento ou, caso ainda não exista a infraestrutura, as áreas necessárias à sua execução |

Notas complementares

|  |
| --- |
| A definição indicada foi adaptada do conceito de espaço-canal estabelecido no número 1 do artigo 14.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.  No conceito de espaço-canal inclui-se:   * O corredor necessário à implantação da infraestrutura 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 diretamente associados (órgãos de sinalização e de controlo, reservatórios e estações de bombagem, etc.); * As áreas de solo constituídas em torno da infraestrutura e destinadas a assegurar a sua proteção e correto funcionamento, bem como a sua eventual ampliação, e como tal sujeitas a servidão de utilidade pública *non aedificandi*;   No caso das infraestruturas rodoviárias, apenas as vias que constituem a rede nacional de itinerários principais e complementares (isto é, as vias classificadas no Plano Rodoviário Nacional) têm um espaço-canal defendido por servidão de utilidade pública desde a aprovação do seu estudo prévio.  No caso das estradas municipais e arruamentos urbanos, e uma vez que para estas vias não está prevista a constituição de qualquer servidão de utilidade pública antes da sua efetiva construção, o espaço-canal para a localização da infraestrutura terá que ser reservado por proposta da camara municipal e representado na planta de síntese do plano territorial. |

Ver também

|  |
| --- |
| Infraestruturas territoriais; Infraestruturas urbanas. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ESPAÇO FLORESTAL** | Ficha nº 28-A |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| **Espaço florestal** é o solo classificado como rustico e qualificado como florestal em plano territorial. A qualificação do solo rústico como espaço florestal carateriza-se por:   1. Decorrer das suas potencialidades para o desenvolvimento florestal, com base no mais adequado aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade e 2. Dever promover a estabilidade do uso florestal, garantindo a perenidade das atividades florestais a longo prazo, a adequada infraestruturação do território e a valorização e defesa dos recursos, salvaguardando a compatibilização do aproveitamento florestal com as outras funções que o solo vivo, em articulação com o ciclo hidrológico terrestre e o clima, desempenha no suporte a processos biofísicos vitais para o desenvolvimento de atividades humanas e para a conservação da natureza e da biodiversidade. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| A definição indicada foi adaptada do conceito de espaço florestal estabelecido nos números 1 e 2 do artigo 19.º Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.  No âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios e do 6º Inventário Florestal Nacional é utilizada outra definição de espaço florestal, alicerçada e para utilização em contexto diferente do plano territorial. Nos referidos âmbitos espaços florestais são os terrenos com área maior ou igual a 0,5 hectares e largura maior ou igual a 20 metros, ocupados com:   1. Floresta - onde se verifica a presença de árvores florestais que tenham atingido, ou com capacidade para atingir, uma altura superior a 5 metros e grau de coberto maior ou igual a 10 %; 2. Matos – onde se verifica a ocorrência de vegetação espontânea composta por mato (por ex.: urzes, silvas, giestas, tojos) ou por formações arbustivas (ex.: carrascais ou medronhais espontâneos) com grau coberto igual ou superior a 25% e altura igual ou superior a 50 cm; 3. Pastagens - ocupado com vegetação predominantemente herbácea, semeada ou espontânea, utilizável para pastoreio in situ, e que acessoriamente pode também ser cortada em determinados períodos do ano. |

Ver também

|  |
| --- |
|  |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA** | Ficha nº29 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| Os **espaços urbanos de utilização coletiva** são áreas de solo urbano, distintas dos espaços verdes de utilização coletiva, que se destinam a prover, entre outras, necessidades coletivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| Os espaços urbanos de utilização coletiva incluem as praças, largos e terreiros públicos, mas não incluem os logradouros (ver definição de logradouro).  O conceito de espaços urbanos de utilização coletiva corresponde ao conceito de espaços de utilização coletiva a que alude o artigo 43º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação arpovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro. |

Ver também

|  |
| --- |
| Espaços Verdes de Utilização Coletiva; Logradouro. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA** | Ficha nº30 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| Os **espaços verdes de utilização coletiva** são as áreas de solo urbano enquadradas na estrutura ecológica municipal que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| Os espaços verdes de utilização coletiva no solo urbano têm tradicionalmente assumido as características de parque e de jardim público.  Os logradouros não são abrangidos no conceito de espaços verdes de utilização coletiva, embora possam integrar a estrutura ecológica municipal e desempenhar funções de proteção e valorização ambiental (ver definição de logradouro).  O conceito de espaços verdes de utilização coletiva corresponde ao conceito de espaços verdes a que alude o artigo 43º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro. |

Ver também

|  |
| --- |
| Espaços Urbanos de Utilização Coletiva; Estrutura Ecológica Municipal; Logradouro. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL** | Ficha nº31 |

Definição / Conceito

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

Notas complementares

|  |
| --- |
| A definição indicada foi adaptada do conceito de estrutura ecológica municipal estabelecido no número 1 do artigo 13.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.  A estrutura ecológica municipal existe em continuidade no solo rústico e no solo urbano.  No solo rústico, a estrutura ecológica municipal compreende as áreas de solo afetas à rede fundamental de conservação da natureza no território do município, as áreas naturais sujeitas a riscos e vulnerabilidades e ainda outras áreas de solo que sejam selecionadas e delimitadas em função do interesse municipal, nomeadamente por razões de enquadramento, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural.  No interior dos perímetros urbanos, a estrutura ecológica municipal compreende os espaços verdes de utilização coletiva e outros espaços, de natureza pública ou privada, que sejam necessários ao equilíbrio, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural do espaço urbano, nomeadamente no que respeita a:   * Regulação do ciclo hidrológico (preservação da permeabilidade do solo e criação de áreas de retenção, no quadro da prevenção de cheias urbanas); * Regulação bioclimática da cidade (redução das amplitudes térmicas e manutenção do teor de humidade do ar); * Melhoria da qualidade do ar (diminuição da concentração da poluição atmosférica nos centros urbanos); * Conservação da biodiversidade (manutenção de habitats). |

Ver também

|  |
| --- |
| Espaços verdes de utilização coletiva. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **FACHADA** | Ficha nº33 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| **Fachada** é cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores diretamente 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 tardoz 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 efetuado através dos parâmetros de edificabilidade que regulam a altura da edificação.  Ver Figura 2. |

Ver também

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

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **FOGO** | Ficha nº34 |

Definição / conceito

|  |
| --- |
| 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:   * Moradia, quando o fogo ocupa a totalidade do edifício, a qual adota ainda a designação de:   Isolada, quando o edifício está completamente separado de qualquer outro edifício (com excepção dos seus edifícios anexos);  Geminada, quando os edifícios se agrupam dois a dois, justapondo-se através da empena;  Em banda, quando os edifícios se agrupam em conjunto de três ou mais edifícios contíguos.   * 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; Utilização do edifício. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **INCLINAÇÃO DA COBERTURA** | Ficha nº35 |

Definição / conceito

|  |
| --- |
| 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. |

Ver também

|  |
| --- |
|  |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO** | Ficha nº36 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| O **índice de impermeabilização do solo** (Iimp) é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (∑Aimp) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.  Iimp = (∑Aimp / As) x 100  Cada área impermeabilizada equivalente (Aimp) é calculada pelo produto entre a área de solo (As) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (Cimp) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto.  Aimp = Cimp x As |

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 prévia identificação e delimitação de sub-áreas, a que corresponde um tipo de ocupação ou revestimento específico; * 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 (zero) e 1 (um).  Na falta de melhor informação o valor dos coeficientes de impermeabilização da ocupação ou do revestimento em presença poderão utilizar-se os seguintes valores de referência:   * Solo ocupado com construções ou com revestimento impermeável Cimp = 1 * Solo com revestimento semipermeável Cimp = 0,5 * Solo plantado ou solo natural sem qualquer revestimento Cimp = 0 |

Ver também

|  |
| --- |
|  |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **INDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO** | Ficha nº37 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| O **índice de ocupação do solo** (Io) é o quociente entre a área total de implantação (∑Ai) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.  Io = (∑Ai / As) x 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 afetação do solo (CAS). |

Ver também

|  |
| --- |
| Área total de implantação; Índice de utilização do solo. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO** | Ficha nº38 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| O **índice de utilização do solo** (Iu) é o quociente entre a área total de construção (∑Ac) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito.  Iu = ∑Ac / As |

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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ÍNDICE VOLUMÉTRICO** | Ficha nº39 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| O **índice volumétrico** (Iv) é o quociente entre o volume total (∑V) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito.  Iv = ∑V / As |

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 [m3/m2].  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; Volume do edifício; Volume total. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Af)

|  |  |
| --- | --- |
| **INFRAESTRUTURAS TERRITORIAIS** | Ficha nº40 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| As **infraestruturas territoriais** são os sistemas técnicos gerais de suporte ao funcionamento do território no seu todo. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| As infraestruturas territoriais compreendem:   * Os sistemas gerais de circulação e transporte associados à conectividade internacional, nacional, regional, municipal e interurbana, incluindo as redes e instalações associadas aos diferentes modos de transporte; * Os sistemas gerais de captação, transporte e armazenamento de água para os diferentes usos, de âmbito supra urbano; * Os sistemas gerais de transporte, tratamento e rejeição de águas residuais, de âmbito supra urbano; * Os sistemas gerais de armazenamento, tratamento e rejeição de resíduos sólidos, de âmbito supra urbano; * Os sistemas gerais de produção e distribuição de energia e de telecomunicações fixas e móveis, de âmbito internacional, nacional, regional, municipal e interurbano |

Ver também

|  |
| --- |
| Infraestruturas urbanas. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **INFRAESTRUTURAS URBANAS** | Ficha nº41 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| As **infraestruturas urbanas** são os sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| As infraestruturas urbanas servem diretamente os espaços urbanos ou as edificações e compreendem normalmente:   * Os sistemas intraurbanos de circulação, contendo as redes e instalações associadas aos diferentes modos de transporte, incluindo o pedonal, e as áreas de estacionamento de veículos; * Os sistemas intraurbanos de abastecimento de água contendo as redes e instalações associadas ao seu armazenamento local e distribuição; * Os sistemas intraurbanos de drenagem de águas residuais e pluviais contendo as redes e instalações associadas à sua recolha e encaminhamento para tratamento ou rejeição; * Os sistemas intraurbanos de recolha de resíduos sólidos urbanos e seu armazenamento e encaminhamento para tratamento e rejeição; * Os sistemas intraurbanos de distribuição de energia e de telecomunicações fixas e móveis.   O conceito de infraestruturas urbanas contém o conceito de infraestruturas viárias a que alude o artigo 43º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, republicado pela Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro). |

Ver também

|  |
| --- |
| Obras de urbanização. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **LOGRADOURO** | Ficha nº42 |

Definição / Conceito

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

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 coletiva. |

Ver também

|  |
| --- |
| Edifício; Espaços urbanos de utilização coletiva. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **LOTE** | Ficha nº43 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| O **lote** é um prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais ou resultante de um destaque. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| O 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.  A certidão de plano de pormenor com o conteúdo tipificado no número 1 do artigo 108º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovado pelo DL nº 80/2015, de 14 de maio, 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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Fig1)

|  |  |
| --- | --- |
| **MORFOTIPOLOGIA** | Ficha nº44 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| **Morfotipologia** 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 direta, os diferentes padrões morfotipológicos têm também correspondência com os usos dominantes do solo. |

Ver também

|  |
| --- |
|  |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **NÚMERO MÉDIO DE PISOS** | Ficha nº45 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| O **número médio de pisos** (Pm) é o quociente entre a área total de construção (∑Ac) e a área total de implantação (∑Ai) dos edifícios existentes ou previstos para a porção de território a que o parâmetro diz respeito.  Pm = ∑Ac / ∑Ai |

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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **OBRAS DE URBANIZAÇÃO** | Ficha nº46 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| As **obras de urbanização** são as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| Este conceito corresponde integralmente ao conceito de obras de urbanização estabelecido no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (alínea h) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro). |

Ver também

|  |
| --- |
| Espaços urbanos de utilização coletiva; Espaços verdes de utilização coletiva; Infraestruturas urbanas; Operações de loteamento. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO** | Ficha nº47 |

Definição /Conceito

|  |
| --- |
| As **operações de loteamento** são as ações que tenham por objeto 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 pelo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro). |

Ver também

|  |
| --- |
|  |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **OPERAÇÕES URBANÍSTICAS** | Ficha nº48 |

Definição /Conceito

|  |
| --- |
| 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 conferida 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, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro. |

Ver também

|  |
| --- |
|  |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA** | Ficha nº48-A |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| A **operação de reabilitação urbana** consiste no conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| A definição indicada foi transcrita do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana aprovado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelos Decretos-Leis n.º 136/2014, de 9 de setembro e 88/2017, de 27 de julho.  A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.  A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público. |

Ver também

|  |
| --- |
| Reabilitação urbana. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE** | Ficha nº49 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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: parâmetros geométricos (recuo, afastamento, altura, etc.), parâmetros de área (área de construção, área de implantação, etc.) e índices (índice de ocupação do solo, índice de utilização do solo, etc.).  Os parâmetros de edificabilidade são variáveis quantitativas, expressas por grandezas diretamente mensuráveis ou por relações aritméticas entre variáveis. |

Ver também

|  |
| --- |
| Edificabilidade. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **PARCELA** | Ficha nº 50 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| **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:   * conjunto de vários prédios, * um único prédio, * parte de um prédio * conjunto de partes adjacentes de vários prédios * cada uma das unidades de cultura dentro do mesmo prédio; * unidade de cultura homogénea abrangendo vários prédios. |

Ver também

|  |
| --- |
| Lote; Prédio; Reestruturação da propriedade em solo urbano; Urbanização. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **PÉ-DIREITO** | Ficha nº51 |

Definição / Conceito

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

Notas complementares

|  |
| --- |
| O RGEU utiliza a noção de pé-direito livre para referir a altura entre o pavimento e a face inferior de vigas aparentes do teto ou quaisquer outros elementos dele salientes, bem como do ponto mais baixo de um teto inclinado. |

Ver também

|  |
| --- |
| Altura entre pisos; Piso ou pavimento. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Af)

|  |  |
| --- | --- |
| **PEREQUAÇÃO** | Ficha nº52 |

Definição / Conceito

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

Ver também

|  |
| --- |
| Unidade de execução. |

⇑

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **PERÍMETRO URBANO** | Ficha nº53 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| Um **perímetro urbano** é a linha poligonal fechada que delimita uma porção contínua de território classificada como solo urbano. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| Por extensão, por vezes é utilizada a designação de perímetro urbano para referir a porção contínua de território classificada como solo urbano. |

Ver também

|  |
| --- |
| Solo urbano |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **PISO** (DE UM EDIFÍCIO) | Ficha nº54 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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 territoriais (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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1) ⇒

|  |  |
| --- | --- |
| **POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO** | Ficha nº55 |

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, diretamente 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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **PRÉDIO** | Ficha nº56 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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, republicado pelo Decreto-Lei n.º65/2011, de 16 de maio.  Os planos de pormenor com efeitos registais conferem a faculdade de constituição de prédios urbanos (lotes) resultantes da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento, conforme decorre do artigo 108º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territotial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio |

Ver também

|  |
| --- |
| Lote; Parcela; Reestruturação da propriedade em solo urbano. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO DE PLANO TERRITORIAL** | Ficha nº57 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| A **programação da execução de plano** **territorial** estabelece as ações tendentes à execução do plano, define o modo e os prazos em que estas se processam e identifica os responsáveis pela execução e respetivas responsabilidades. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| A programação da execução de plano territorial está inscrita nos respetivos programa de execução e plano de financiamento.  As unidades de execução e as operações de reabilitação urbana são instrumentos de programação da execução de planos territoriais.  A programação da execução dos planos territoriais é inscrita nos planos de atividades e nos orçamentos municipais, implicando para o município, o dever de garantir os meios técnicos e financeiros necessários à urbanização ou à reabilitação urbana, quer através de recursos próprios, quer através da contratualização com eventuais interessados nessa operação. |

Ver também

|  |
| --- |
| Reabilitação urbana; Operação de Reabilitação Urbana, Unidade de Execução; Urbanização |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **REABILITAÇÃO** | Ficha nº 58 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| Por **reabilitação** entende-se uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico (natural e construído) de um território através da realização de obras ou ações/intervenções de conservação, reconstrução ou renovação destinadas a recuperar, beneficiar e modernizar as edificações, as infraestruturas e os serviços ambientais. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| A definição indicada foi adaptada da definição de reabilitação expressa no artigo 61º da Lei 31/2014, de 30 de Maio que aprova a Lei de Bases Gerais da Politica Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo. |

Ver também

|  |
| --- |
| Reabilitação urbana; Regeneração. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **REABILITAÇÃO URBANA** | Ficha nº59 |

Definição / Conceito

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

Notas complementares

|  |
| --- |
| A reabilitação urbana implica a intervenção coordenada sobre o conjunto dos elementos que constituem o tecido urbano (espaços de utilização coletiva, infraestruturas e edificação). A reabilitação do edificado é uma das componentes da reabilitação urbana.  Nas operações de reabilitação urbana, a morfologia urbana é mantida nos seus traços essenciais, bem como o edificado. Pode haver lugar a substituição pontual de edifícios. As infraestruturas devem ser modernizadas, e os equipamentos e espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva devem ser remodelados ou beneficiados. Pode ou não haver lugar a alteração de usos. A estrutura fundiária pode ou não sofrer alterações.  A definição indicada foi transcrita do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana aprovado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelos Decretos-Leis n.º 136/2014, de 9 de setembro e 88/2017, de 27 de julho. |

Ver também

|  |
| --- |
| Renovação urbana; Tecido urbano. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Fig1)

|  |  |
| --- | --- |
| **RECUO** | Ficha nº60 |

Definição / Conceito

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

Notas complementares

|  |
| --- |
| Quando o recuo é igual a zero, a fachada principal do edifício pode ser erguida no alinhamento.  O recuo é expresso em metros. |

Ver também

|  |
| --- |
| Alçado; Alinhamento; Fachada. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **REESTRUTURAÇÃO DA PROPRIEDADE EM SOLO URBANO** | Ficha nº61 |

Definição/Conceito

|  |
| --- |
| A **reestruturação da propriedade** em solo 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 territorial ou em alvará de loteamento. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| São operações de reestruturação da propriedade o fracionamento, emparcelamento e reparcelamento da propriedade  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 |

Ver também

|  |
| --- |
|  |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **REGENERAÇÃO** | Ficha nº 62 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| Por **regeneração** entende-se uma forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão territorial. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| A definição indicada foi adaptada da definição de reabilitação expressa no artigo 61º da Lei 31/2014, de 30 de Maio que aprova a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo. |

Ver também

|  |
| --- |
| Reabilitação. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **REGIME DE USO DO SOLO** | Ficha nº63 |

Definição/Conceito

|  |
| --- |
| O **regime de uso do solo** é o conjunto das regras que regulam a ocupação, a utilização e a transformação de uma determinada porção do território. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| Os planos territoriais de âmbito municipal ou intermunicipal estabelecem, nos termos da Constituição e da lei, de acordo com as diretrizes estratégicas de âmbito regional, e com opções próprias de desenvolvimento estratégico local, o regime de uso do solo e a respetiva execução.  O regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais através da classificação e da qualificação do solo. Para cada classe e categoria devem ser estabelecidas regras que regulem a forma da ocupação, as utilizações do solo e as condições para a sua transformação. |

Ver também

|  |
| --- |
| Edificabilidade; Uso do solo. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **RENOVAÇÃO URBANA** | Ficha nº64 |

Definição / Conceito

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

Notas complementares

|  |
| --- |
| Na aceção geral de renovação urbana, a morfologia urbana e a tipologia da edificação são alteradas. As infraestruturas urbanas e os espaços urbanos de utilização coletiva são reconstruídos de acordo com a nova solução urbanística adotada. Pode ou não haver lugar a alteração de usos.  A estrutura fundiária é normalmente alterada para se adaptar à nova morfologia e às novas tipologias de edificação, havendo que acautelar os processos de regularização de estremas e de prédios imperfeitos.  Na renovação urbana pode todavia haver substituição do património imobiliário sem alteração da morfologia urbana. Neste caso, deve ser assegurado que as infraestruturas urbanas, os espaços urbanos de utilização coletiva e os equipamentos de utilização coletiva são adequados às novas necessidades de funcionamento do tecido urbano após a operação de renovação, prevendo-se, sempre que necessário, a realização de intervenções sobre estes elementos do tecido urbano de forma coordenada com a substituição do património imobiliário. |

Ver também

|  |
| --- |
| Reabilitação urbana; Tecido urbano |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **REQUALIFICAÇÃO** | Ficha nº 64-A |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| Por **requalificação** entende-se uma forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação ou de regeneração com medidas adequadas de valorização ambiental. |

Notas complementares

|  |
| --- |
|  |

Ver também

|  |
| --- |
| Reabilitação; Reabilitação urbana; Regeneração. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **SOLO RÚSTICO** | Ficha nº65 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| O **solo rústico** é o solo que não está classificado como urbano em plano territorial e que, pela sua reconhecida aptidão, se destina:   1. Ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos; 2. A espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer, à proteção de riscos ou ocupado por infraestruturas. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| A definição indicada foi adaptada da definição de solo rústico expressa no artigo 10º da Lei 31/2014, de 30 de maio, que aprova a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo. |

Ver também

|  |
| --- |
| Solo urbano |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1) [⇒](#Fig1)

|  |  |
| --- | --- |
| **SOLO RÚSTICO COMPLEMENTAR** | Ficha nº66 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| Solo **rústico complementar** é o solo rústico 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 rústico 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 rústico, nomeadamente do ponto de vista do enquadramento paisagístico e da qualificação ambiental.  O solo rústico complementar abrangido por plano de urbanização mantém a sua classificação, devendo ser incluído nas categorias e subcategorias de solo rústico que se revelem mais adequadas para a prossecução dos objetivos que justificaram a sua inclusão na área de intervenção do plano de urbanização. |

Ver também

|  |
| --- |
| Solo urbano; Solo Rústico. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **SOLO URBANO** | Ficha nº67 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| **Solo urbano** é o solo afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação e como tal classificado como urbano. A classificação como solo urbano visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais, compreendendo o solo que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e o solo afeto à estrutura ecológica necessário ao equilíbrio do sistema urbano. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| A definição indicada foi adaptada do conceito de classificação do solo como urbano estabelecido nos números 1 e 2 do artigo 7.º Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto. |

Ver também

|  |
| --- |
| Solo rústico |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **TECIDO URBANO** | Ficha nº68 |

Definição / Conceito

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

Notas complementares

|  |
| --- |
|  |

Ver também

|  |
| --- |
|  |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **UNIDADE DE EXECUÇÃO** | Ficha nº69 |

Definição/Conceito

|  |
| --- |
| Uma **unidade de execução** é uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um plano territorial. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística acompanhada da identificação e caraterização de todos os prédios abrangidos.  As unidades de execução deverão ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas ou equipamentos, previstos nos planos territoriais.  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 plano de urbanização ou plano de pormenor ou a parte desta. |

Ver também

|  |
| --- |
| Unidade operativa de planeamento e gestão. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO** | Ficha nº70 |

Definição/Conceito

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

Notas complementares

|  |
| --- |
| A delimitação das unidades operativas de planeamento e gestão deve ser acompanhada do estabelecimento dos respetivos objetivos bem como dos termos de referência para a elaboração de planos de urbanização, planos de pormenor ou para a realização de operações urbanísticas, consoante o caso.  O plano diretor municipal deve ainda estabelecer os indicadores e parâmetros de natureza supletiva, aplicáveis nas áreas a sujeitar a plano de urbanização ou de pormenor durante a ausência destes.  As unidades operativas de planeamento e gestão são referidas no programa de execução do plano, com remissão expressa para os objetivos e os termos de referência acima mencionados. |

Ver também

|  |
| --- |
| Unidade de execução. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **URBANIZAÇÃO** | Ficha nº71 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| A **urbanização** (em sentido material) 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. |

Notas complementares

|  |
| --- |
|  |

Ver também

|  |
| --- |
| Edificação; Obras de urbanização. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **USOS DO SOLO** | Ficha nº72 |

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 respetiva regulamentação são estabelecidos nos planos territoriais 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 rústico.  A qualificação do solo regula o respetivo aproveitamento e processa-se através da integração em categorias estabelecidas com base numa classificação sistemática dos usos. |

Ver também

|  |
| --- |
| Regime de uso do solo. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **UTILIZAÇÕES DO EDIFÍCIO** | Ficha nº73 |

Definição/Conceito

|  |
| --- |
| As **utilizações do edifício** correspondem às atividades que são ou podem ser desenvolvidas no edifício. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| O parâmetro urbanístico “utilização dos edifícios” deve sempre estar associado à especificação da composição percentual por categoria de utilização (exemplo: 20% comércio + 80% habitação). |

Ver também

|  |
| --- |
| Usos do solo. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| VOLUME DO EDIFÍCIO | Ficha nº74 |

Definição

|  |
| --- |
| O volume do edifício é a medida, em unidades de volume, do espaço edificado acima do nível do solo, definido pelas superfícies 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 (S2), correspondente ao piso mais próximo do passeio de cota mais baixa.  (Ver Figura 3 e ver a noção de cota de soleira auxiliar expressa nas notas complementares do conceito de altura da fachada). |

Ver também

|  |
| --- |
| Elevação da soleira; Volume total; Volumetria |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **VOLUME TOTAL** | Ficha nº75 |

Definição

|  |
| --- |
| O **volume total** é o somatório dos volumes de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território. |

Notas complementares

|  |
| --- |
|  |

Ver também

|  |
| --- |
| Volume do edifício; Volumetria |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **VOLUMETRIA** | Ficha nº76 |

Definição

|  |
| --- |
| A **volumetria** é o espaço contido pelas superfícies que delimitam a edificação e que, não sendo por ela intersetadas, definem a sua configuração. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| Neste parâmetro de edificabilidade as superfícies são definidas em estudo volumétrico e normalmente correspondem às fachadas (anterior, de tardoz e laterais) e à cobertura (plana ou com varias águas) do edifício.  Este parâmetro de edificabilidade define a configuração do edifício e não a medida do seu volume |

Ver também

|  |
| --- |
| Volume do edifício; Volume total. |

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ZONA** | Ficha nº77 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| **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. |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ZONA DE PROTEÇÃO E DE SALVAGUARDA DOS RECURSOS E VALORES NATURAIS** | Ficha nº 77-A |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| **Zona de proteção e de salvaguarda dos recursos e valores naturais** é a área para a qual foi estabelecido, em programa especial, um regime de salvaguarda de recursos e valores naturais, através do estabelecimento de ações permitidas, condicionadas ou interditas, com efeitos na ocupação, uso e transformação do solo e como tal foi delimitada na planta de ordenamento do plano diretor municipal ou intermunicipal. |

Notas complementares

|  |
| --- |
| A definição indicada foi adaptada do estabelecido nos artigos 3º, 44º e 97º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio  No âmbito do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade (Decreto-Lei nº 142/2008, de 24 de julho, republicado pelo Decreto-Lei nº 242/2015 de 15 de outubro) são dwefinidos os seguintes conceitos de recursos e valores naturais:   1. Recursos naturais – os componentes ambientais naturais com utilidade para o ser humano e geradores de bens e serviços, incluindo a fauna, a flora, o ar, a água, os minerais e o solo; 2. Valores naturais - os elementos da biodiversidade, paisagens, territórios, habitats ou geossítios; |

Ver também

|  |
| --- |
|  |

[⇑](#quadro1)

Designação [⇑](#quadro1)

|  |  |
| --- | --- |
| **ZONAMENTO** | Ficha nº78 |

Definição / Conceito

|  |
| --- |
| 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. |

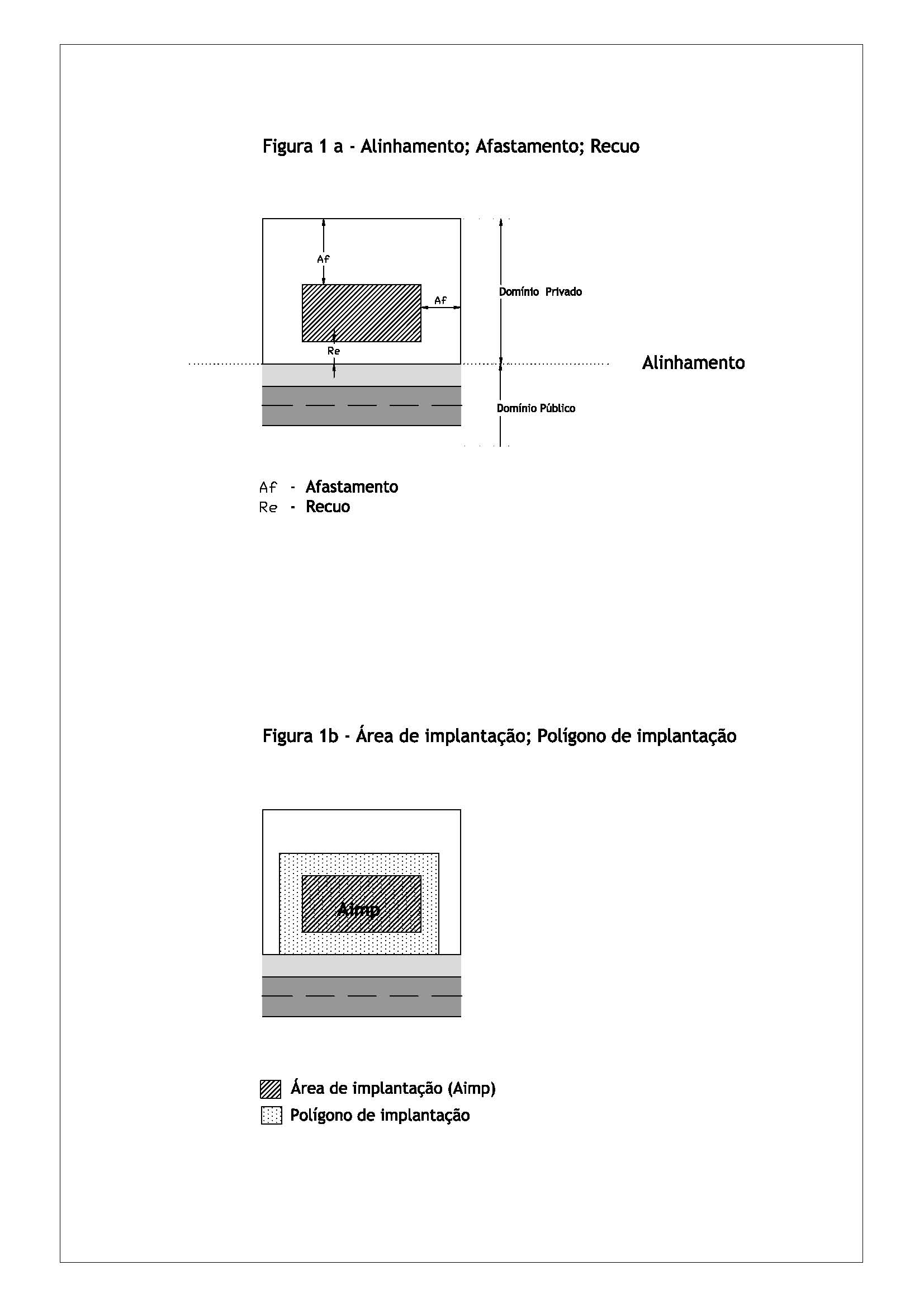
Notas complementares

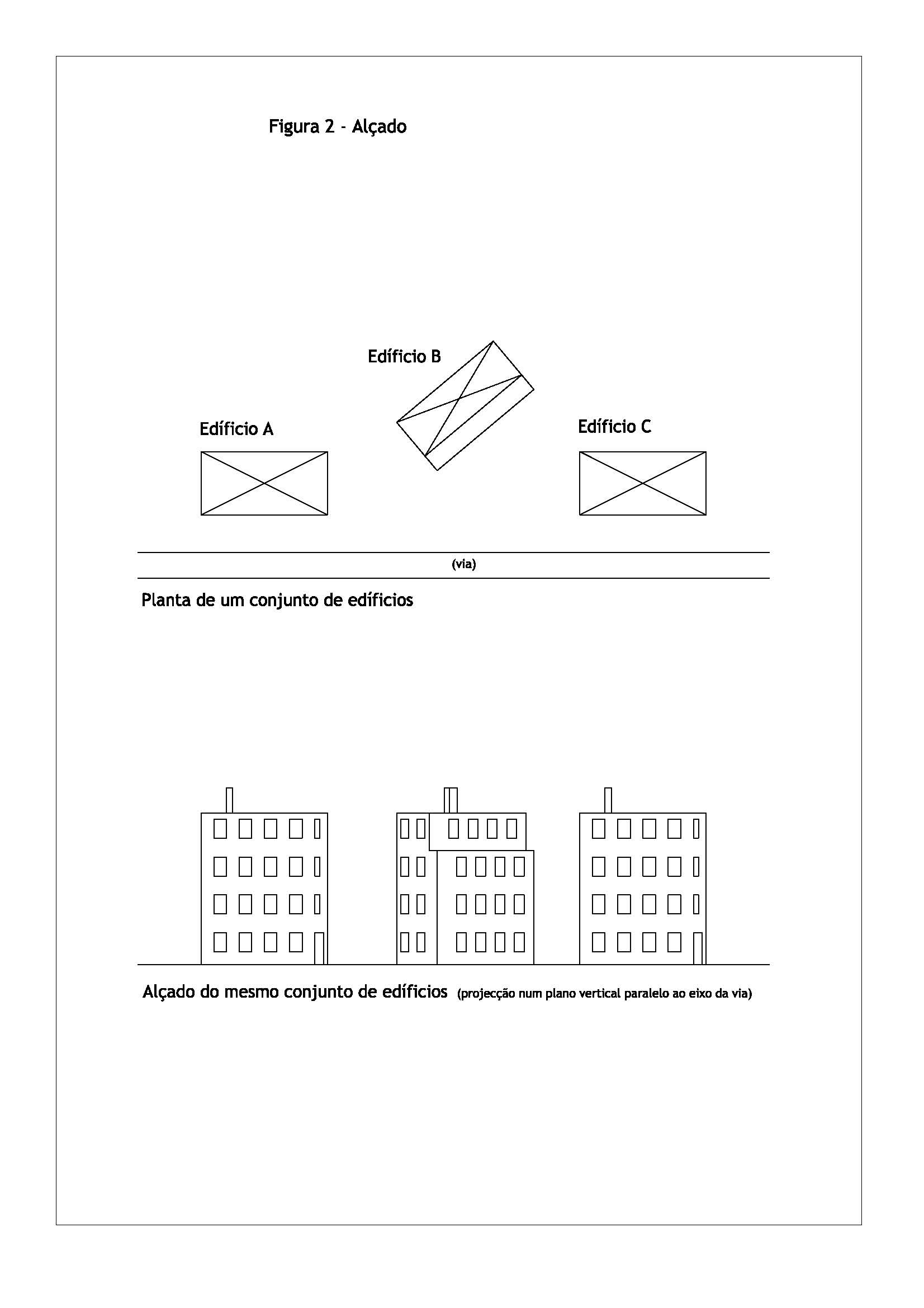
|  |
| --- |
| Os critérios que têm prevalecido na aplicação da técnica de zonamento têm sido predominantemente funcionais (ligados ao uso do solo), conduzindo frequentemente a uma segregação espacial dos usos.  Todavia, outros critérios igualmente pertinentes podem ser utilizados no contexto da aplicação 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). |

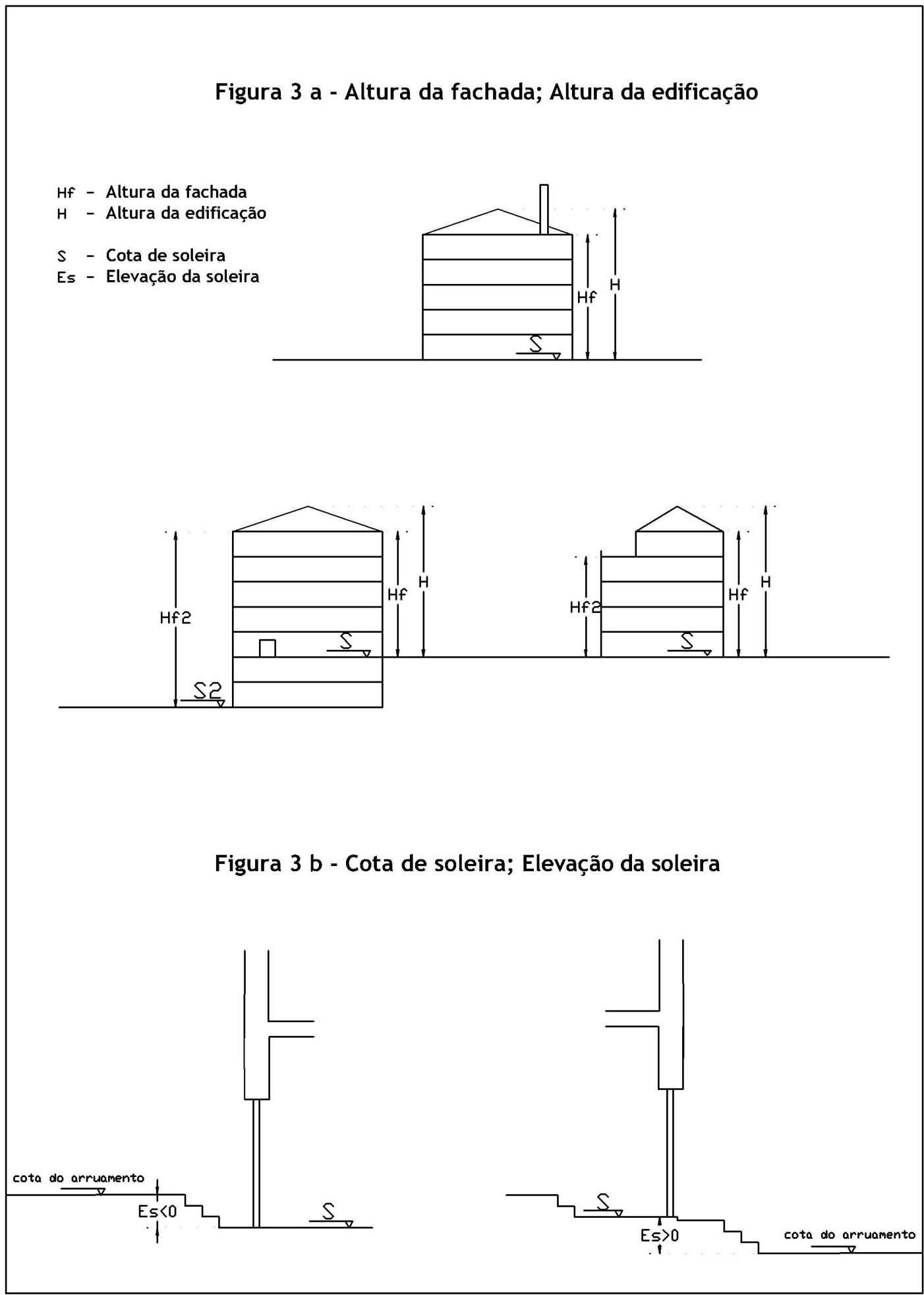
Ver também

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

[⇑](#quadro1)







|  |
| --- |
| Figura 4 a - Área de construção do edifício |
| Desenhos_DSO_4Fev2009Legenda_1 |
| Figura 4 b - Área de implantação do edifício |
| Desenhos_DSO_2Mar2009Legenda_2 |