

GLOSSÁRIO

Alinhamento das Fachadas e Muros

É a linha definida pelas autoridades municipais que limita a parcela ou lote de determinado arruamento público.

Altura Total da Construção

Dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada, até ao ponto mais alto da construção, com excepção das chaminés, antenas de televisão, pára-raios e similares.

Anexo

Construção de carácter acessório e sem autonomia económica, separada da habitação, que serve de apoio funcional a esta e, como tal, licenciada.

Área Bruta de Construção (AB)

É o somatório das áreas de cada piso, abaixo ou acima da cota da soleira, incluindo alpendres, anexos, sótãos habitáveis e varandas, e excluindo a área destinada a parqueamento.

Cércea

Dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou base platibanda.

Construção Nuclear

Edifício principal cuja utilização se destina maioritariamente à função habitacional.

Cota de Soleira

É a cota de nível da soleira da porta da entrada principal do edifício, ou parte distinta do edifício, quando dotados de acesso independente a partir do exterior.

Densidade Habitacional (f/ha)

É o quociente entre o número de fogos e a área total do terreno objecto da operação urbanística multiplicado por um hectare (10.000 m²).

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.

Índice de Construção (IC) - *conceito relativo a um edifício*

É o quociente entre a área bruta de construção (AB) e a dimensão do terreno.

Nota: Para efeitos do cálculo do índice de construção (IC), à área bruta de construção (AB) serão descontadas as áreas destinadas a arrumos, estacionamento e áreas técnicas quando em cave, varandas e alpendres, sótãos sem uso habitacional e que o seu aproveitamento seja conseguido sem aumentar a volumetria da cobertura.

Índice de Construção Médio de Quarteirão

É o quociente entre o total das superfícies de pavimento construídas no quarteirão e a área total do quarteirão delimitada ao eixo das vias que com ele confinam.

Índice de Ocupação ou Percentagem de Ocupação de Solo (%)

É o quociente entre a superfície de implantação e a área do terreno.

Índice de Utilização Bruto (IB) - conceito relativo a um loteamento ou a um plano

É o quociente entre a área máxima de construção e a superfície total do terreno a lotear (planear).

Legalização

Acto administrativo praticado pela Câmara Municipal que confirma os parâmetros legais de determinada edificação, originalmente construída sem título.

Licenciamento

Acto administrativo de autorização, praticado pela Câmara Municipal que, em momento anterior ao início de uma edificação, a legitima e titula.

Lote

Porção de solo licenciado para construção, marginado por arruamentos e matricialmente individualizado, com inscrição matricial ou em condições de o ser, sendo que por PARCELA de entenderá a porção de solo definida pelo loteador ilegal.

Loteamento

Operação titulada de divisão em lotes, tal como definidos anteriormente, de um ou mais prédios rústicos.

Obras de Alteração

São as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento de área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea.

Obras de Ampliação

São as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente.

Obras de Conservação

São as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação, ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

Obras de Construção

São as obras de criação de novas edificações.

Obras de Demolição

São as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente.

Obras de Reconstrução

São as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos.

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.

Operações de Loteamento

São as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subseqüentemente, à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.

Operações Urbanísticas

São as operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.

Parcela

Área de terreno susceptível de construção ou de operação de loteamento e/ou aprovação de obras de urbanização.

Plano

Designação genérica de elementos de ordenamento do território e de estruturação urbanística, que podem ser, de acordo com as suas características e área de intervenção, Plano Director Municipal (PDM), Plano de Urbanização (PU) ou Plano de Pormenor (PP).

Prédio Rústico

Porção de solo não destinado a construção e matricialmente individualizado.

Superfície de Implantação (S)

É a área medida em projecção zenital da(s) construção(ões) excluindo corpos salientes.

Trabalhos de Remodelação dos Terrenos

São as operações urbanísticas não compreendidas nas situações anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.

Valor Modal da Cércea

Cércea que apresenta maior frequência num conjunto edificado, correspondente portanto à cércea dos edifícios que somem maior extensão de fachadas nesse conjunto.