

Circular n.º 01 / DSSOPT / 2009

Regulamentação das condições referentes à altura dos edifícios e edificabilidade dos lotes

(1 de Junho de 2009)



土地工務運輸局

Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Nota introdutória..... | 2 |
| Texto integral..... | 3 |
| (1) Objectivo e campo de aplicação..... | 3 |
| (2) Definições..... | 3 |
| (3) Tipologia dos lotes..... | 8 |
| (4) Classificação dos edifícios, classes de altura, categorias por finalidade de utilização e grupos de utilização..... | 9 |
| (5) Altura dos edifícios e edificabilidade dos lotes..... | 13 |
| (6) Ocupação vertical..... | 16 |
| (7) Saliência na fachada..... | 17 |
| (8) Lotes interiores..... | 18 |
| (9) Pátios, logradouros e corredores..... | 18 |
| (10) Instalações de combustíveis..... | 20 |
| (11) Compartimentos destinados à arrecadação ou arrumo..... | 21 |
| (12) Arcada..... | 21 |
| (13) Características das escadas..... | 21 |
| (14) Disposições especiais referentes à Vila da Taipa..... | 24 |
| (15) Disposições especiais referentes à Vila de Coloane..... | 27 |
| Anexo:..... | 30 |
| Observações sobre a apreciação dos projectos..... | 30 |

NOTA INTRODUTÓRIA

As disposições de natureza técnica do RGCU e as circulares emitidas pela DSSOPT, em particular as circulares n.º 5/87, 6/87 e 7/87, todas datadas de 31 de Julho de 1987, serviram ao longo dos tempos como instrumento base para a regulamentação da altura dos edifícios e da edificabilidade dos lotes, bem como para a apreciação dos projectos. Contudo, apesar de terem sido aplicadas há mais de duas décadas, havia apenas a versão em língua portuguesa, o que em certo modo, e em virtude da falta de uma versão oficial em língua chinesa, dificultava o trabalho dos técnicos e profissionais do sector que não dominam a língua portuguesa, bem como entravava em certo aspecto as acções da sua divulgação ao público.

O rápido desenvolvimento económico de Macau nos últimos anos, alimentou ainda mais o forte desejo do sector e da sociedade civil de exigir à Administração uma ainda maior transparência e responsabilidade perante o público, assim como o firmamento dos princípios de justiça, pelo que, esta DSSOPT veio em 2008 dar início à tradução para a língua oficial chinesa das circulares n.º 5/87, 6/87 e 7/87, que foi concluída em princípios do corrente ano.

Na sua aplicação verificou-se entretanto que parte do seu conteúdo estava desajustada face à evolução das técnicas de construção, dos materiais de construção e das teorias arquitectónicas que foram ultimamente surgindo. Do balanço geral e da análise realizados pela DSSOPT sobre as questões que foram surgindo nos últimos anos resultantes da aplicação destas circulares nos trabalhos de apreciação dos projectos, urgiu-se então a necessidade de se proceder à sua devida revisão, pelo que foram as Circulares acima descritas compiladas nesta Circular n.º 01/DSSOPT/2009, que vigorará a partir de 1 de Junho de 2009. Por outro lado, através de uma linguagem mais simples e clara permitir-se-á aos profissionais do sector mais facilmente conhecer o seu conteúdo.

E ainda nesta perspectiva, com o intuito de elevar a transparência dos trabalhos da Administração relacionados com a apreciação dos projectos e permitir aos profissionais do sector ter a mesma interpretação dos técnicos desta DSSOPT, são ainda anexadas à presente circular as “Observações sobre a apreciação dos projectos”.

Por fim, a versão em língua chinesa e portuguesa da presente circular já se encontra disponível para download no portal electrónico desta DSSOPT (<http://www.dssopt.gov.mo>).

TEXTO INTEGRAL DA CIRCULAR N.º 01/DSSOPT/2009

1. OBJECTIVO E CAMPO DE APLICAÇÃO:

- A presente circular estabelece a regulamentação relativa à altura dos edifícios, a edificabilidade admissível dos lotes destinados à construção e às condições de salubridade a observar no seu interior.

- O aqui disposto tem aplicabilidade a toda a RAEM, com excepção dos edifícios a construir em áreas sujeitas a condicionamentos especiais definidos em outros instrumentos de disciplina urbanística aprovados, e cuja divulgação pode ser feita por circulares específicas ou com a emissão das plantas de alinhamento.

2. DEFINIÇÕES:

Para efeitos da presente circular entende-se por:

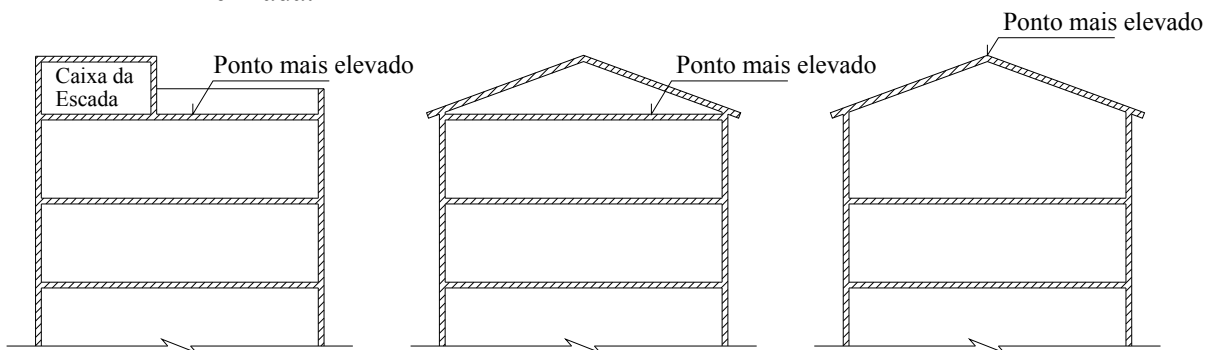
2.1 **ALTURA DOS EDIFÍCIOS:** A altura total de um edifício é a distância vertical medida entre o ponto mais baixo do edifício ou de qualquer do seu acesso mais baixo (tais como acesso para veículos, saídas de emergência, compartimentos técnicos, etc.) e o seu ponto mais elevado.

2.1.1 **PONTO MAIS BAIXO** do edifício: a cota média do pavimento do arruamento junto ao ponto mais baixo do acesso ao edifício.

2.1.2 **PONTO MAIS ELEVADO** do edifício:

a) a face superior da laje de cobertura, se a cobertura for plana.

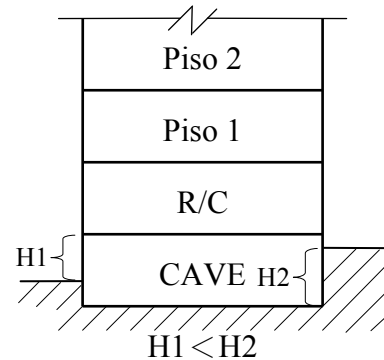
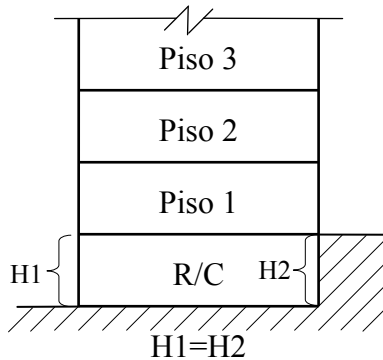
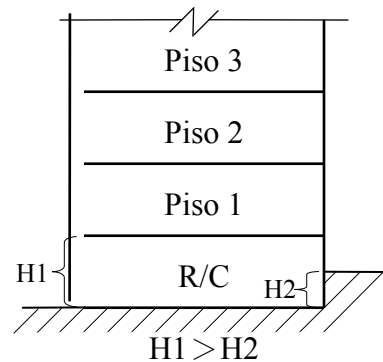
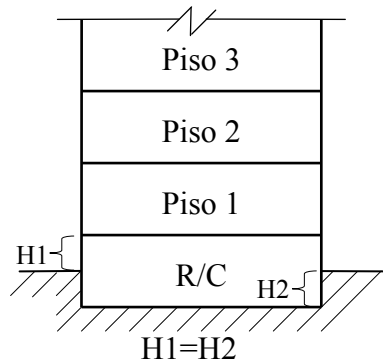
b) a face superior da laje de esteira do último piso utilizável, se a cobertura for inclinada.



2.2 **ALTURA DE UM PISO:** A medida entre as cotas das faces superiores das lajes de pavimento de dois pisos sucessivos.

2.3 **PISO ACIMA DO SOLO:** Piso em que cumulativamente é necessário o cumprimento dos seguintes quesitos:

- a) No mínimo metade da sua altura encontra-se acima do solo (vide figura abaixo).
- b) Respeitar as disposições regulamentares em vigor no que toca às condições de iluminação, arejamento e salubridade, que lhe conferem carácter de utilização.



- 2.4 **ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (ABC):** É o somatório das Áreas Brutas Cobertas do Pavimento de todos os pisos, em que no seu cálculo deve incluir ainda as seguintes áreas:
- 2.4.1 Dos pisos da cave;
 - 2.4.2 No piso de cobertura: escadas, acessos e dos compartimentos técnicos;
 - 2.4.3 No piso de refúgio: deve ser considerado no cálculo a área de todo o piso, e não só a área do átrio dos elevadores e das escadas de serviço;
 - 2.4.4 No piso vazado do pódio: deve ser considerada no cálculo a área coberta delimitada pela projecção vertical do perímetro exterior do edifício sobre o pódio;
 - 2.4.5 No rés-do-chão: Se o espaço em arcada se situar dentro dos limites do lote e não for constituída servidão pública, deve a sua área ser considerada no cálculo ;
 - 2.4.6 No estacionamento descoberto: caso seja constituído em regime de propriedade horizontal, ou seja, em fracção autónoma, deve então ser considerada no cálculo da ABC;
 - 2.4.7 Nas janelas salientes: Se o pé-direito livre for igual ou superior a 2,2 metros, deverá então ser considerada no cálculo da ABC;
 - 2.4.8 Na caixa de ascensores: é somente considerado no cálculo a área do seu pavimento;
 - 2.4.9 Do alpendre: deve ser considerada no cálculo, a área do alpendre construído dentro dos limites do lote e com sobrecarga superior a 100kgf/m^2 .
- 2.5 **ÁREA BRUTA DE PAVIMENTO (ABP):** É a área do pavimento de um piso, incluindo a espessura das suas paredes exteriores, adicionada das áreas das varandas e da espessura das suas guardas.
- 2.6 **ÁREA BRUTA TOTAL DE UTILIZAÇÃO (ABTU):** É o somatório das Áreas Brutas de Utilização de todos os pisos.
- 2.7 **ÁREA BRUTA DE UTILIZAÇÃO (ABU):** É o somatório das áreas afectas a uma utilização, incluindo a espessura das suas paredes exteriores ou metade desta quando a parede for comum a outra utilização, adicionada das áreas das varandas e da espessura das suas guardas.

Nota 1: O somatório das ABUs afectas a uma determinada função é a ABU do respectivo grupo de utilização;

Nota 2: O somatório das ABUs dos diferentes grupos de utilização eventualmente existentes num piso é a ABU desse piso;

Nota 3: As zonas comuns não são proporcionalmente adicionadas às áreas afectas a uma utilização.

2.8 **ÁREA COBERTA:** É a área ocupada pelo edifício medida pela projecção vertical do seu perímetro exterior dentro dos limites do lote.

2.9 **C.A.E.:** Classificação das Actividades Económicas Portuguesas por Ramos de Actividade.

2.10 **FOGO:** Por fogo entende-se uma unidade habitacional.

2.11 **FUNÇÕES:** As vocações urbanas de que resultem as formas de ocupação e de utilização do solo. São consideradas as seguintes funções:

2.11.1 **HABITAÇÃO:** É a instalação destinada a residência da população, construída de acordo com os parâmetros técnicos definidos nos respectivos regulamentos de construção;

2.11.2 **TURISMO:** É a actividade considerada na C.A.E sob a classe 632 (hotéis, pensões e outros locais de alojamento) com excepção do Grupo 6328 (parques de campismo);

2.11.3 **EQUIPAMENTO SOCIAL:** São as actividades consideradas na C.A.E sob a subdivisão 92 (serviços de saneamento e limpeza), a subdivisão 93 (serviços sociais e similares prestados à colectividade) e a subdivisão 94 (serviços recreativos e culturais);

2.11.4 **ESCRITÓRIO:** São as actividades consideradas na C.A.E sob a divisão 8 (bancos e outras instituições financeiras, seguros, operações sobre imóveis e serviços prestados às empresas), a subdivisão 91 (administração pública e defesa nacional) e a subdivisão 96 (organizações internacionais e outras instituições extraterritoriais);

- 2.11.5 **COMÉRCIO, SERVIÇOS E RESTAURANTES:** São as actividades consideradas na C.A.E sob a subdivisão 61 (comércio por grosso), a subdivisão 62 (comércio a retalho), a classe 631 (restaurantes, cafés e actividades similares de comidas e bebidas) e a subdivisão 95 (serviços pessoais e domésticos);
- 2.11.6 **INDÚSTRIA:** É a actividade considerada na C.A.E sob a divisão 3 (indústrias transformadoras) e o subgrupo 6102.07 (comércio por grosso de combustíveis líquidos e gasosos);
- 2.11.7 **ARMAZENAGEM:** É a actividade considerada na C.A.E sob o grupo 7192 (armazenagem);
- 2.11.8 **ESTACIONAMENTO PÚBLICO:** É a actividade considerada na C.A.E sob o subgrupo 7116.1.
- 2.12 **ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO (IOS):** É a relação, expressa em percentagem, entre a área coberta de um edifício e a área total do lote.
- 2.13 **ÍNDICE LÍQUIDO DE OCUPAÇÃO DO SOLO (ILOS):** É quociente, expresso em percentagem, entre a ABTU e o número total dos pisos do edifício incluindo o rés-do-chão, dividido pela área total do lote.

Nota 1: Nos edifícios de cuja solução arquitectónica resultam ABUs por piso diferentes, o ILOS será calculado pela média aritmética dessas áreas.

Nota 2: As áreas de ocupação vertical, assim como a ABU do rés-do-chão e dos pisos de estacionamento acima do arruamento se desta se tratar, são consideradas para efeitos de cálculo do ILOS.

- 2.14 **ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO (IUS):** É a relação que exprime a proporção entre a ABC de um edifício e a área total do lote.

Nota: No cálculo do IUS não é considerado a ABC do estacionamento em cave.

2.15 **ÍNDICE LÍQUIDO DE UTILIZAÇÃO DO SOLO (ILUS):** É o quociente, que exprime a relação da sua proporção, entre a ABU, excluídas as áreas de estacionamento, e a área total do lote.

Nota 1: O ILUS permitido para a parte habitacional de um edifício misto é calculado

de acordo com a seguinte fórmula: $h = \frac{N - n}{N} \times H$, em que:

h - ILUS permitido;

N - ILUS da parte não habitacional estabelecido na **TABELA II** para a altura total do edifício;

n - ILUS da parte não habitacional calculado a partir do projecto realizado;

H - ILUS da parte habitacional estabelecido na **TABELA II** para a altura total do edifício.

Nota 2: As áreas brutas de utilização da ocupação vertical são consideradas para efeitos do cálculo do ILUS.

2.16 **OCUPAÇÃO VERTICAL:** Volume que se projecta para além do plano marginal e que não seja considerado saliência na fachada.

2.17 **PLANO MARGINAL:** É o plano vertical do alinhamento.

2.18 **SALIÊNCIA NA FACHADA:** Volume que se projecta para além do plano marginal ou avançado da fachada, com funções decorativas e sem qualquer função estrutural e de que não resulte qualquer espaço utilizável.

3. TIPOLOGIA DOS LOTES

Os lotes destinados à edificação são classificados nos tipos X, Y e Z, de acordo com os seguintes:

3.1 **LOTES DO TIPO X:** São os confinantes com uma ou mais vias, desde que não se incluam nos tipos Y e Z;

3.2 **LOTES DO TIPO Y:** São os confinantes com duas vias formando gaveto, reunindo ainda as seguintes condições:

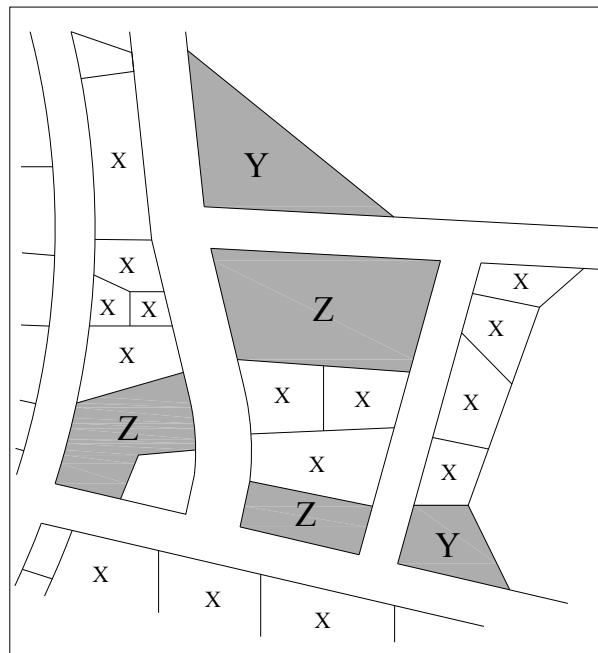
3.2.1 A soma das duas frentes que confinam as vias é igual ou superior a 40% do perímetro do lote;

3.2.2 O ângulo formado pelas duas frentes que confinam com as vias é igual ou inferior a 140° .

3.3 **LOTES DO TIPO Z:** São os confinantes com três vias formando gaveto entre si, reunindo também as seguintes condições:

3.3.1 A soma das frentes que confinam com as vias é igual ou superior a 60% do perímetro do lote;

3.3.2 Nenhum dos ângulos de gaveto excede 140° .



4. CLASSIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Os edifícios são classificados por classes de altura, categorias por finalidade de utilização, por grupos e subgrupos de utilização.

4.1 **CLASSES DE ALTURA:** Os edifícios são classificados de acordo com a sua altura total e nas seguintes classes:

4.1.1 **CLASSE P (PEQUENO):** Edifícios de altura até 9 metros ($h \leq 9\text{m}$).

4.1.2 **CLASSE M (MÉDIO):** Edifícios de altura superior a 9 metros e até 20,5 metros ($9\text{m} < h \leq 20,5\text{m}$).

4.1.3 **CLASSE A (ALTO):** Edifícios de altura superior a 20,5 metros e até 50 metros ($20,5\text{m} < h \leq 50\text{m}$), subdividindo-se em duas classes:

4.1.4 **A1:** Edifícios de altura superior a 20,5 metros e até 31,5 metros ($20,5\text{m} < h \leq 31,5\text{m}$).

A2: Edifícios de altura superior a 31,5 metros e até 50 metros ($31,5\text{m} < h \leq 50\text{m}$).

4.1.5 **CLASSE MA (MUITO ALTO):** Edifício de altura superior a 50 metros ($h > 50\text{m}$).

4.2 CATEGORIAS POR FINALIDADE DE UTILIZAÇÃO

Os edifícios são classificados segundo a sua finalidade de utilização nas seguintes categorias:

4.2.1 **EDIFÍCIO HABITACIONAL:** É aquele em que a Área Bruta de Utilização com a finalidade habitacional é igual ou superior a 65% da Área Bruta Total de Utilização do edifício ($ABU \text{ para habitação} \geq 65\% \text{ da ABTU}$).

4.2.2 **EDIFÍCIO NÃO HABITACIONAL:** É aquele em que a Área Bruta de Utilização com a finalidade habitacional é igual ou inferior a 25% da Área Bruta Total de Utilização do edifício ($ABU \text{ para habitação} \leq 25\% \text{ da ABTU}$).

4.2.3 **EDIFÍCIO MISTO:** É aquele em que a Área Bruta de Utilização com a finalidade habitacional é superior a 25% mas inferior a 65% da Área Bruta Total de Utilização ($25\% \text{ da ABTU} < ABU \text{ para habitação} < 65\% \text{ da ABTU}$).

Nota: A área bruta de utilização total acima referida não incluiu a área bruta de utilização do estacionamento.

4.3 **GRUPOS DE UTILIZAÇÃO**, conforme a **TABELA I** seguinte:

Nos edifícios são considerados os seguintes grupos de utilização:

4.3.1 **HABITAÇÃO**: Correspondente à função Habitação, o qual tem ainda os seguintes subgrupos:

a) **HABITAÇÃO CORRENTE**: Entende-se a que adopta nas unidades tipológicas as prescrições mínimas do Regulamento Geral de Construção Urbana (RGCU);

b) **HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS, ECONÓMICA OU SOCIAL**: Entendem-se as que, respectivamente, adoptam nas unidades tipológicas, prescrições técnicas mínimas e valores de custo de construção estabelecidos em legislação especial.

4.3.2 **TURISMO**: Correspondente à função Turismo.

4.3.3 **EQUIPAMENTO SOCIAL**: Correspondente à função Equipamento Social.

4.3.4 **ESCRITÓRIOS**: Correspondente à função Escritórios.

4.3.5 **COMÉRCIO, SERVIÇOS E RESTAURANTES**: Correspondente à função Comércio, Serviços e Restaurantes.

4.3.6 **INDÚSTRIA E ARMAZÉNS**: Correspondente às funções Indústria e Armazenagem.

4.3.7 **ESTACIONAMENTO PÚBLICO**: Correspondente à função Estacionamento Público.

Nota: Sempre que num edifício com finalidade não habitacional ou misto, a área bruta de utilização de um dos grupos de utilização, que não habitação, corresponda a mais de 50% da área bruta total de utilização do edifício, será adoptada para o edifício a designação desse grupo de utilização.

TABELA I: Classificação dos edifícios por finalidade

| Grupo de utilização | Subgrupos | Finalidade / ocupação | Exemplos |
|--|------------------|---|--|
| I Construções para fins residenciais | A | Habitação corrente | Prédios de habitação |
| | B | Habitação de custos controlados | Prédios de habitação patrocinados em esquemas especiais que os tornam mais acessíveis à população de menores recursos. |
| | C | Habitação colectiva | Dormitórios, asilos, casernas e outros edifícios do mesmo tipo |
| II Construções para fins hoteleiros | A | Fins turísticos residenciais | Hotéis, motéis, estalagens, pensões, residenciais, etc. |
| III Construções para fins de equipamento social | A | Edifícios ou parte de edifícios onde as pessoas são detidas ou privadas da sua liberdade por motivações judiciais, correcionais ou de segurança pública | Hospitais psiquiátricos (com locais de detenção), locais de detecção, postos policiais (com locais de detecção), e outros edifícios do mesmo tipo. |
| | B | Edifícios ou parte de edifícios onde se preste assistência ou abrigo a doentes ou pessoas que por razão de idade precisam de cuidados especiais | Hospitais, sanitários, clínicas, creches, casas de repouso, enfermarias, etc. |
| | C | Edifícios ou parte de edifícios destinados ao ensino ou formação | Escolas, liceus, jardins infantis, etc. |
| IV Construções para fins de serviços | A | Serviços administrativos com pouco atendimento público | Gabinetes governamentais, serviços administrativos, escritórios, repartições, etc. |
| | B | Serviços administrativos com muito atendimento público | Bancos, agências de viagens, postos policiais, edifícios de correios, etc. |
| | C | Serviços pessoais | Consultórios, ateliers, cabelereiros, alfaiates, etc. |
| V Construções para fins comerciais | A | Edifícios ou parte de edifícios para venda de exposições de variadas espécies de mercadorias em pequenas áreas | Lojas, boutiques, etc. |
| | B | Edifícios ou parte de edifícios para venda de exposições de variadas espécies de mercadorias em grandes áreas | Centros comerciais, supermercados, recintos de feiras ou de exposições, etc. |
| VI Construções para fins industriais | A | Oficinas, fábricas ou armazéns, lidando com materiais não combustíveis ou combustíveis em que a sua natureza ou quantidade não constitua perigo | Algumas indústrias alimentares, de calçado, de produtos minerais não metálicos, etc. |
| | B | Oficinas, fábricas ou armazéns, lidando com materiais em que a sua natureza, quantidade ou processo de laboração constituam risco de incêndio | Têxteis, algumas indústrias de madeira e cortiça, mobiliário, produtos metálicos, etc. |
| | C | Oficinas, fábricas ou armazéns, lidando com materiais em que a sua natureza, quantidade ou processo de laboração constituam alto risco de incêndio | Papel e artes gráficas, borracha, material eléctrico, centrais geradoras térmicas, subestações, etc. |

| | | | |
|---|----------|---|--|
| VII Construções para fins de reunião de público | A | Edifícios ou parte de edifícios destinados a reuniões de pessoas e cuja utilização se faz sobretudo em condições de obscurecimento | Cinemas, teatros, salas de espectáculo e de concertos, “cabarets”, salas de dança, discoteca, estúdios de televisão e rádio (recebendo público) e outros edifícios do mesmo tipo. |
| | B | Edifícios ou parte de edifícios destinados a reuniões sem obscurecimento e que não estejam classificados em qualquer outra parte no Grupo A | Restaurantes, auditórios, casinos, museus e bibliotecas, centros comunitários ou recreativos, clubes, igrejas e outros estabelecimentos de culto, salas de audiência, salas de exposições (com exclusão das classificadas no Grupo V), salas de conferências e outros edifícios do mesmo tipo. |
| | C | Edifícios do tipo pavilhão | Patinagem (interior), ginásios e piscinas cobertas (com bancadas para espectadores) e outros edifícios do mesmo tipo. |
| | D | Construções ao ar livre, destinadas a reuniões, espectáculos, actividades desportivas ou recreativas | Parques de atracções, estádios, tribunas para público, cinema ao ar livre, hipódromos e outros edifícios do mesmo tipo. |
| VIII Outros | | Edifícios ou parte de edifícios não compreendem nas instalações dos Grupos anteriores | |

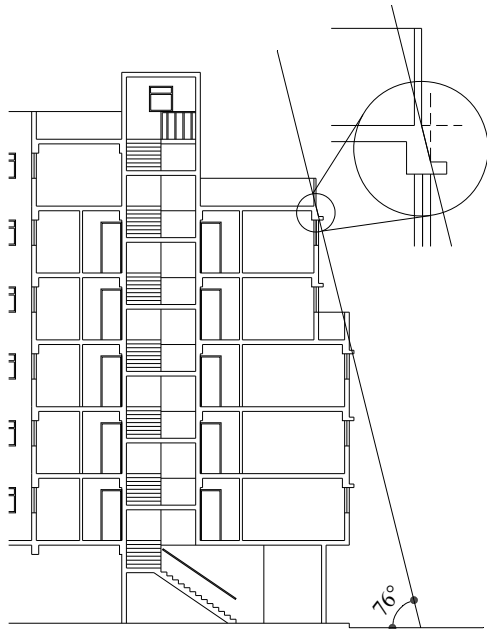
5. ALTURA DOS EDIFÍCIOS E EDIFICABILIDADE DOS LOTES:

A altura permitida dos edifícios a construir na RAEM e a edificabilidade admissível nos lotes é função da largura das vias públicas que lhes dão serventia, da classe de altura do edifício a construir, da natureza da sua utilização e da eventual aplicação de índices líquidos de ocupação e utilização do solo (ILOS e ILUS). Assim:

5.1 Os edifícios das classes P e M ficam sujeitos às seguintes condicionantes:

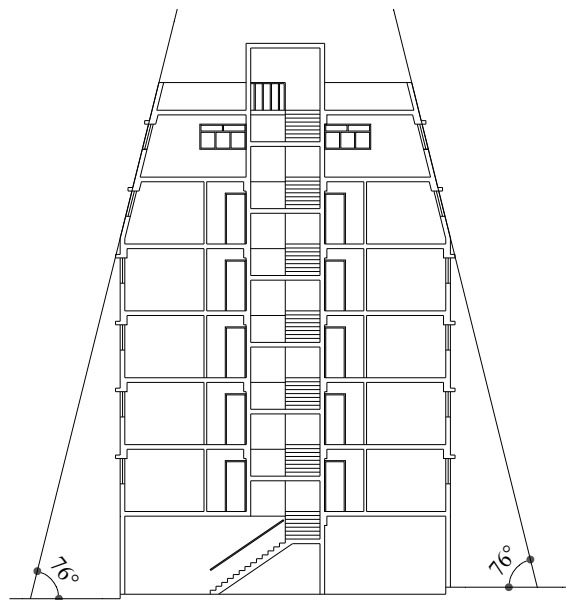
5.1.1. O plano da fachada, ou planos quando esta presente recuos ou avanços (incluindo a ocupação vertical, mas excluindo no entanto a saliência na fachada), não podem ultrapassar o semiplano com origem no eixo da via formando um ângulo de 76° com a horizontal.

Exemplos de situações aceitáveis



Corte A-A

Exemplos de situações não aceitáveis



Corte A-A

Nota: O murete de protecção dos pisos recuados resultante do cumprimento das disposições referentes ao plano formando 76° com a horizontal e os muretes de protecção das coberturas não são considerados no cálculo do plano formando 76° com o plano horizontal.

- 5.1.2 Nos lotes em situação de gaveto, ou os confinantes com vias de largura ou nível diferente, poderá utilizar-se, para determinação da altura do edifício, a situação mais favorável resultante da via de maior largura, condicionando-se, contudo, a utilização dessa bonificação a uma profundidade máxima de 15 metros, medida ao alinhamento da via que lhe dá origem.
- 5.1.3 O número de recuos admitido é o determinado no ponto 5.1.1 e pelo limite de altura da classe M com excepção das edificações a construir na área de intervenção delimitada na **PLANTA 1**, anexa a esta circular, aonde apenas se admitem dois pisos recuados num único plano.
- 5.1.4 A profundidade máxima de 15 metros referida no ponto 5.1.2 é reduzida para 5 metros, para as edificações a construir na Subzona 6.2 do Despacho do Chefe do Executivo n.º 83/2008, delimitada na **PLANTA 2**, que fixa as cotas altimétricas máximas permitidas para a construção de edifícios nas zonas de imediações do Farol da Guia.

5.2 Os edifícios das classes A e MA ficam sujeitos às seguintes condicionantes:

- 5.2.1 Cumprimento do disposto no artigo 88.º do RGCU, conforme redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 42/80/M, de 15 de Novembro de 1980.
- 5.2.2 Cumprimento dos índices líquidos de ocupação e de utilização do solo (ILOS e ILUS) que constam da **TABELA II**, consoante a tipologia do lote, a altura total do edifício a construir e a natureza da sua utilização.
- 5.2.3 Nas vias de perfil transversal variável a DSSOPT poderá, nas plantas de alinhamento, estabelecer, no todo ou por partes, o valor da largura da via para efeito de cálculo das condições referidas nos pontos 5.1 e 5.2.
- 5.2.4 As vias com largura inferior a 3 metros são consideradas para os efeitos referidos nos pontos 5.1 e 5.2 como tendo 3 metros.

TABELA II: Índices Líquidos de Ocupação e de Utilização do Solo (ILOS e ILUS)

| Altura total do edifício | | Edifícios ou parte de edifícios habitacionais | | | | | | Edifícios ou parte de edifícios não habitacionais ou mistos | | | | | |
|---|-----------------------------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | ILOS | | | ILUS | | | ILOS | | | ILUS | | |
| | | Lote tipo X | Lote tipo Y | Lote tipo Z | Lote tipo X | Lote tipo Y | Lote tipo Z | Lote tipo X | Lote tipo Y | Lote tipo Z | Lote tipo X | Lote tipo Y | Lote tipo Z |
| Até 15 metros em todas as classes de edifícios A e MA | | 66,6 | 75 | 80 | | | | 100 | 100 | 100 | | | |
| A1 | Acima de 20,5 até 24 metros | 52 | 58 | 63 | 4,2 | 4,6 | 5,0 | 92 | 92 | 92 | 7,4 | 7,4 | 7,4 |
| | Acima de 24 até 27 metros | 49 | 55 | 59 | 4,4 | 4,9 | 5,3 | 89 | 90 | 90 | 8,0 | 8,1 | 8,1 |
| | Acima de 27 até 31,5 metros | 46 | 52 | 55 | 4,6 | 5,2 | 5,5 | 85 | 87 | 88 | 8,5 | 8,7 | 8,8 |
| A2 | Acima de 31,5 até 36 metros | 42 | 47,5 | 50 | 5,0 | 5,7 | 6,0 | 80 | 82,5 | 85 | 9,5 | 9,9 | 10,2 |
| | Acima de 36 até 42 metros | 39 | 44 | 47 | 5,4 | 6,1 | 6,5 | 75 | 77,5 | 80 | 10,5 | 10,8 | 11,2 |
| | Acima de 42 até 48 metros | 37 | 41 | 44 | 5,9 | 6,5 | 7,0 | 69 | 72,5 | 75 | 11,0 | 11,6 | 12,0 |
| | Acima de 48 até 50 metros | 35 | 39 | 42 | 6,3 | 7,0 | 7,5 | 64 | 67,5 | 70 | 11,5 | 12,1 | 12,6 |
| MA | Acima de 50 até 60 metros | 34 | 38 | 41 | 6,8 | 7,6 | 8,0 | 60 | 62,5 | 65 | 12,2 | 12,5 | 13,0 |
| | Acima de 60 metros | 33,33 | 37,5 | 40 | 8,0 | 9,0 | 10,0 | 60 | 62,5 | 65 | 15 | 15 | 15 |

6. OCUPAÇÃO VERTICAL

6.1 A existência de ocupação vertical apenas é autorizada em vias de largura maior ou igual a 8 metros e desde que cumpridos os seguintes quesitos:

6.1.1 O balanço não pode ultrapassar $1/8$ da largura da via;

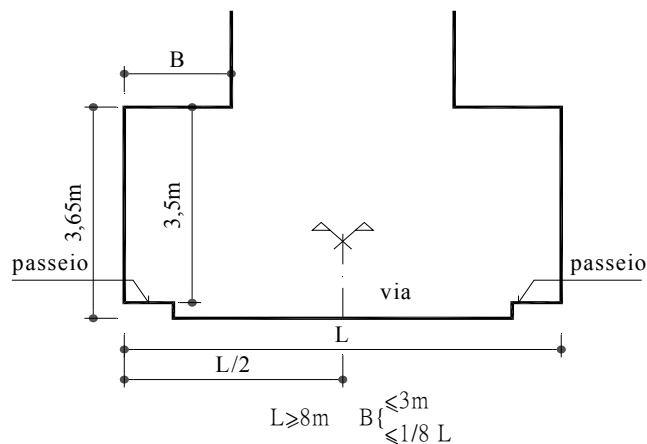
6.1.2 O balanço não pode exceder 3 metros;

6.1.3 A altura livre debaixo do balanço deve ser igual ou superior a 3,5 metros sobre o passeio ou 3,65 metros sobre a faixa de rodagem da via, caso não haja passeio;

6.1.4 Não haja prejuízo para a arborização e iluminação pública, nem ocultação de letreiros da nomenclatura dos arruamentos.

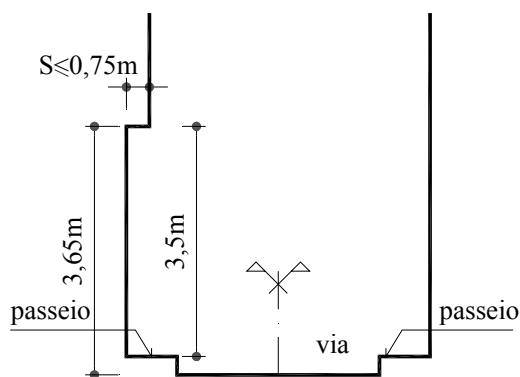
6.2 Constituirão exceções ao disposto no ponto 6.1, os casos expressamente definidos pela DSSOPT face à inserção urbanística do edifício resultante de situações já existentes ou de outras condicionantes urbanísticas de ordem cultural ou patrimonial.

Projeção máxima sobre a via pública (B)



7. SALIÊNCIA NA FACHADA (NOMEADAMENTE JANELAS SALIENTES, PALAS, ELEMENTOS DECORATIVOS, RECLAMOS, CHAMINÉS OU COMPRESSORES DE AR-CONDICIONADO)

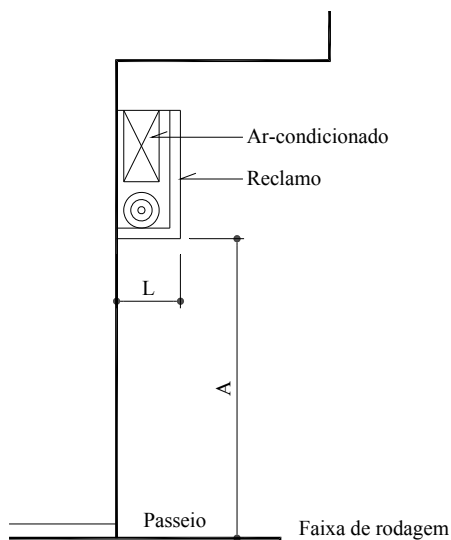
- 7.1 Nos projectos de construção nenhuma saliência na fachada pode projectar mais do que 0,75 metros do plano da fachada em que assenta devendo ainda ser dado cumprimento ao exigido em 6.1.1, 6.1.3, 6.1.4 e 6.2.
- 7.2 Não são permitidas saliências nas fachadas se a largura da via for inferior a 3m.



Quaisquer saliências na fachada e elementos acessórios e decorativos (S) não deverão projectar-se mais que 0,75m da fachada

- 7.3 Nos projectos de modificação, a extensão da saliência na fachada não pode exceder o limite da fachada exterior da correspondente fracção autónoma, devendo a sua projecção cumprir as seguintes dimensões:

| Altura livre da saliência sobre o passeio (A) | Projecção da saliência (L) |
|---|----------------------------|
| $A < 2,70$ metros | $L \leq 0,10$ metros |
| $2,70 \text{ metros} \leq A < 3,50$ metros | $L \leq 0,50$ metros |
| $A \geq 3,50$ metros | $L \leq 0,75$ metros |



8. LOTES INTERIORES

Para os lotes interiores não confinantes com vias públicas, competirá à DSSOPT a definição da altura e dos índices a adoptar, não podendo em caso algum ultrapassar os índices estabelecidos na presente circular para os lotes do tipo X.

9. PÁTIOS, LOGRADOUROS E CORREDORES LATERAIS

9.1 O afastamento mínimo de fachadas, com vãos abertos, em pátios, logradouros e corredores laterais deverá ser determinado em função da:

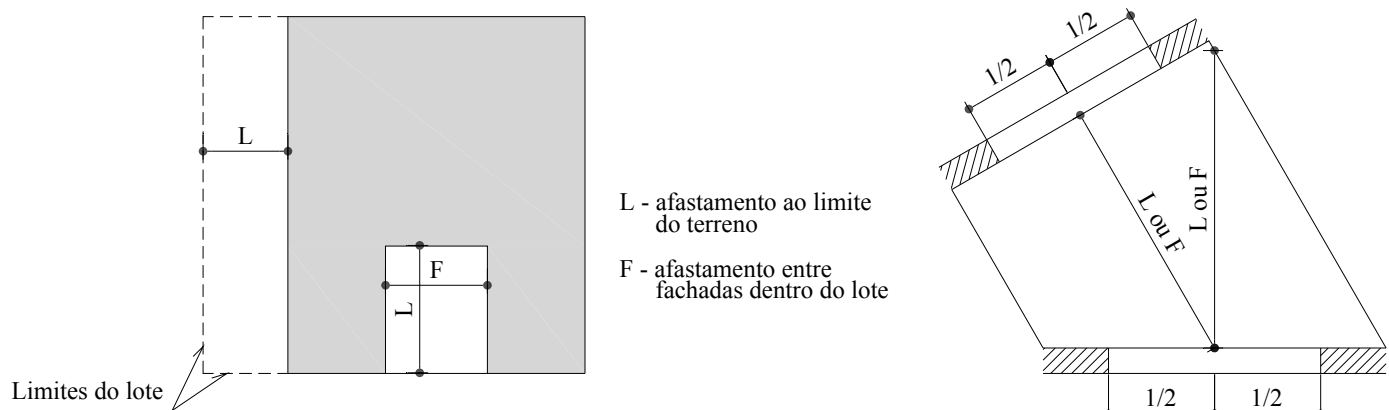
9.1.1 Classe de altura do edifício;

9.1.2 Utilização dos compartimentos a que respeitam os vãos;

9.1.3 Altura da fachada (h) em que se insere o vão.

9.2 Os afastamentos mínimos referidos no ponto 9.1 são os que constam da **TABELA III**, e diferem consoante sejam ao limite do lote ou a outra fachada no seu interior.

9.3 O afastamento é medido no plano vertical ao centro do vão.



9.4 Numa fachada com vãos de compartimentos destinados a vários usos será adoptado o maior dos afastamentos preconizados na **TABELA III** para os respectivos usos.

TABELA III: Afastamento mínimo entre fachadas, em pátios, logradouros e corredores laterais com vãos abertos ^(a)

| | Edifícios das classes P e M (até 20,5 metros de altura) e mínimos absolutos | | Edifícios das classes A e MA | |
|---|---|-----------------------|--|------------------------|
| | Entre fachadas no interior do lote (F) | Ao limite do lote (L) | Entre fachadas no interior do lote (F) | Até limite do lote (L) |
| 1. Sala ou quarto da habitação ^{(b) (c)} | 4,5 metros | 2,5 metros | $\frac{h}{3}^{(d)}$ | $\frac{h}{6}^{(d)}$ |
| 2. Instalações sanitárias | 1,5 metros | 1,5 metros | 1,5 metros | 1,5 metros |
| 3. Cozinha | 2,5 metros | 2,0 metros | $\frac{h}{4}$ | $\frac{h}{8}$ |
| 4. Escritórios, comércio e serviços | 2,5 metros | 2,0 metros | 2,5 metros | 2,0 metros |
| 5. Indústria | 2,5 metros | 2,0 metros | 2,5 metros | 2,0 metros |
| 6. Armazenagem | 1,5 metros | 1,5 metros | 1,5 metros | 1,5 metros |
| 7. Caixas de escadas | 1,5 metros | 1,5 metros | 1,5 metros | 1,5 metros |

a) O afastamento entre as fachadas é medido no plano vertical ao centro do vão.

b) Os vãos principais em salas ou quartos tenham uma área com pelo menos 10% da área do compartimento.

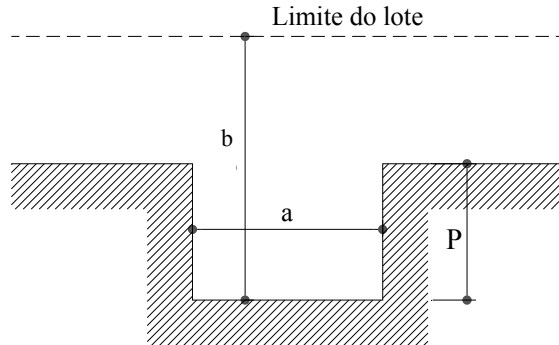
c) O afastamento mínimo referido no quadro acima não é aplicável aos vãos secundários em salas ou quartos, sendo que nestes casos, o afastamento mínimo entre fachadas será de 1,5m.

d) A altura (h) consiste no afastamento vertical entre o vão do piso e a cobertura do pavimento superior.

9.5 Os pátios, logradouros e corredores laterais em que hajam vãos principais, ou os únicos, de quartos e salas dos fogos, não poderão ter área inferior a 9 m², nem nenhum dos afastamentos entre as fachadas no interior do lote poderá ser inferior a 2,5 metros.

9.6 Em qualquer caso, a dimensão mínima de um pátio, logradouro ou corredor lateral com vãos abertos serão de 1,5 metros.

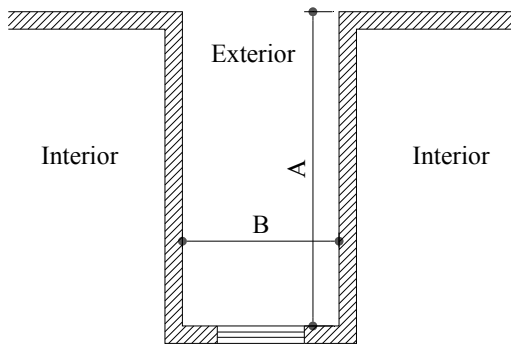
- 9.7 Sempre que uma reentrância na fachada tenha a profundidade (P) superior a 1,5 metros, será considerada como pátio para efeitos das dimensões e afastamentos mínimos e aplicar-se-á o disposto dos pontos 9.1 a 9.6.



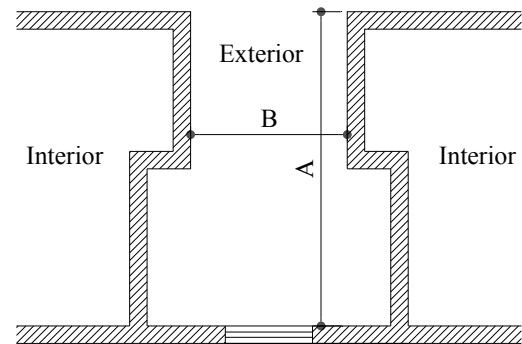
$P \geq 1,5$ metros é considerada como um pátio

- 9.8 VÃO PRINCIPAL DE JANELAS NA REENTRÂNCIA DA FACHADA CONFINANTE COM A VIA PÚBLICA

Na reentrância da fachada onde se verifique a existência de vão principal de janelas confinante com a via pública, dever-se-á sempre garantir uma profundidade máxima (A) nunca superior ao dobro da sua largura (B).



$$A \leq 2B$$



$$A \leq 2B$$

10. INSTALAÇÕES DE GASES COMBUSTÍVEIS

Para os projectos de construção de edifícios da classe A e MA, na fase de entrega do projecto de arquitectura deve ser previsto o compartimento central para as instalações de gases combustíveis de acordo com o disposto no Regulamento Técnico das Instalações de Gases Combustíveis, devendo o mesmo ser localizado em local adequado e com área suficiente para o efeito.

11. COMPARTIMENTOS DESTINADOS A ARRECADAÇÃO OU ARRUMO

Nas fracções habitacionais do tipo T3 ou superior é permitido a existência de um compartimento de área igual ou superior a 5m², mas inferior a 9 m², quando destinado a arrecadação ou arrumo, devendo contudo dispor de iluminação e ventilação natural. Porém o afastamento exigido para os níveis de iluminação não está sujeita à restrição do afastamento para os níveis de iluminação definidos no ponto 9.2 na presente circular.

12. ARCADA

Caso a arcada se encontre fora do limite do terreno, os seus pilares não poderão ter funções estruturais resistentes de suporte do edifício.

13. CARACTERÍSTICAS DAS ESCADAS

13.1 Nos termos do disposto no artigo 73.º do Diploma Legislativo n.º 1600, de 1963, que aprova o RGPU, bem como no n.º 1 do artigo 17.º do RSCI, as escadas interiores devem cumprir os seguintes quesitos:

13.1.1 A largura mínima dos pisos dos degraus (cobertor) é de 0,23 metros.

13.1.2 A altura máxima dos degraus (espelho) é de 0,18 metros.

13.1.3 Cada lanço de escadas não poderá ter mais de 16 degraus.

13.1.4 As escadas devem ter lanços rectos de inclinação não superior a 78% (38º), e ser providas de corrimão não interrompido nos patamares; o número de degraus por lanço não deve ser inferior a dois, e todos os degraus devem ter espelho.

13.2 À excepção dos primeiros 3 degraus, as escadas dos fogos habitacionais duplex devem igualmente obedecer ao disposto no número anterior.

13.3 As escadas de acesso ao cok-chai das lojas não estão sujeitas a esta disposição.

13.4 Caso sejam cumpridos os quesitos definidos do ponto 13.1.1 a 13.1.3, poder-se-á não estabelecer escada de lanço recto nas escadas interiores.

PLANTA 1: Área a que se refere o n.º 5.1.3 da presente Circular



14. DISPOSIÇÕES ESPECIAIS REFERENTES À VILA DA TAIPA

14.1 O âmbito do Plano de Intervenção Urbanística da Vila da Taipa corresponde às áreas de intervenção indicadas na **PLANTA 3** seguinte.

14.2 Até que esteja concluído e aprovado o citado PIU e respectivo regulamento, torna-se conveniente a adopção de um conjunto restrito de medidas de carácter cautelar que possibilitem simultâneamente, o seguinte:

14.2.1. Dar resposta, sem qualquer descontinuidade, às pretensões de construção existentes na área do plano;

14.2.2. Garantir a viabilidade das propostas de desenvolvimento já enunciadas nas fases preliminares do citado estudo.

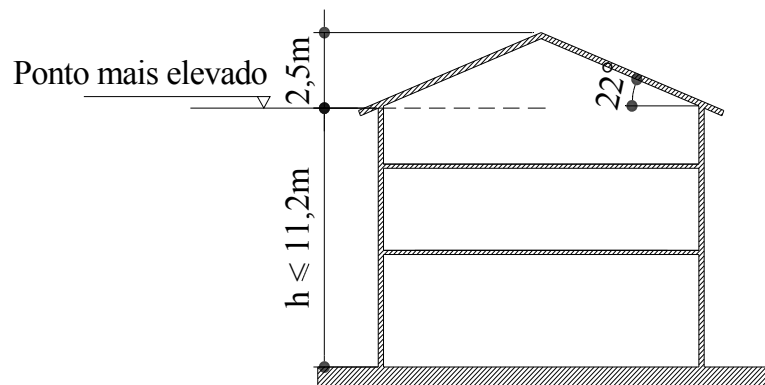
14.3 Nesse sentido, e para além do cumprimento da regulamentação geral em vigor e das normas divulgadas por esta Direcção de Serviços, nas áreas de intervenção anteriormente referida, deverão ser observadas as seguintes disposições:

14.3.1 Altura máxima admissível para as edificações (até à esteira da cobertura): 11,2 metros;

14.3.2 A altura da edificação, sem prejuízo do disposto na alínea anterior, deverá ainda seguir o disposto na presente circular para os edifícios das classes P e M;

14.3.3 Adopção obrigatória de cobertura inclinada com ângulo de 22° e revestida de telha chinesa, sendo ainda permitido cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa, não podendo a sua área exceder 25% da área da cobertura;

14.3.4 A altura medida verticalmente entre a esteira e a cumieira da cobertura não pode exceder 2,5 metros;



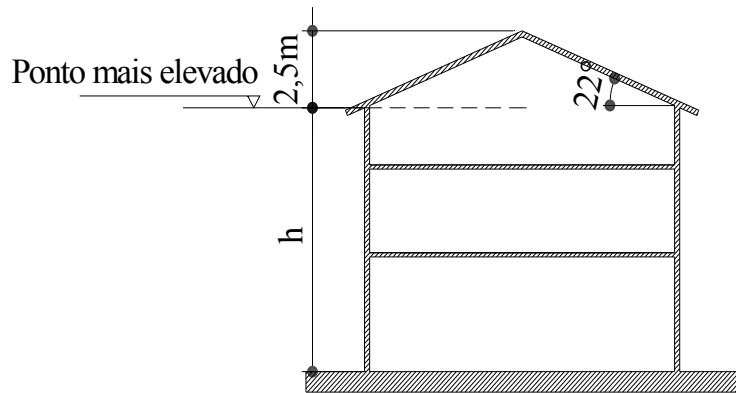
- 14.3.5 Utilização de reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou metal nas janelas e portas;
 - 14.3.6 O não cumprimento destas condicionantes determina a análise casuística da proposta apresentada e da verificação da sua conformidade com uma correcta integração na ambiência urbana da Vila da Taipa.
- 14.4 As medidas cautelares definidas no número anterior vigorarão até à conclusão e aprovação do PIU da Vila da Taipa.

15. DISPOSIÇÕES ESPECIAIS REFERENTES À VILA DE COLOANE

- 15.1 O âmbito do Plano de Intervenção Urbanística da Vila de Coloane corresponde às áreas de intervenção indicadas na **PLANTA 4** seguinte.
- 15.2 O crescimento da Vila de Coloane tem-se processado a um ritmo natural e casuístico, sendo os edifícios existentes, em regra, baixos e variando entre um a três pisos.
- 15.3 Prevê-se para a Vila de Coloane um crescimento reduzido, com manutenção das suas características específicas, admitindo-se que as novas edificações a serem construídas não ultrapassem a classe de altura M. Igualmente se entende de extrema necessidade a elaboração de um Plano de Intervenção Urbanística que defina com clareza e pormenor as regras urbanísticas a observar nas potenciais acções a levar a efeito dentro do perímetro definido para a Vila (núcleo urbano existente e possíveis áreas de expansão controlada) a que correspondem a Vila de Coloane e as zonas envolventes.
- 15.4 Na ausência, no momento, do referido Plano de Intervenção, torna-se conveniente a adopção de um conjunto restrito de medidas de carácter cautelar, com o objectivo de:
- 15.4.1 Dar resposta às pretensões existentes para a construção na Vila de Coloane;
- 15.4.2 Garantir a viabilidade das propostas de desenvolvimento já enunciadas nas fases preliminares do citado estudo.
- 15.5 Nesse sentido, e para além do cumprimento da regulamentação geral em vigor e das normas divulgadas por esta Direcção de Serviços, nas áreas de intervenção anteriormente referida e que consta da **PLANTA 4** seguinte, deverão ser observadas as seguintes disposições:
- 15.5.1 Altura máxima admissível para as edificações (até à esteira da cobertura):
- | | | |
|----------|--|--------------|
| 15.5.1.1 | Rua da Cordoaria..... | 11,6 metros; |
| 15.5.1.2 | Av. da República..... | 11,6 metros; |
| 15.5.1.3 | Av. 5 de Outubro..... | 8,9 metros; |
| 15.5.1.4 | Rua dos Navegantes..... | 8,9 metros; |
| 15.5.1.5 | Estrada do Campo..... | 8,9 metros; |
| 15.5.1.6 | Para as restantes ruas e praças a altura dos edifícios não deverá exceder..... | 8,9 metros. |
- 15.5.2 A altura das edificações, sem prejuízo do disposto na alínea anterior, deverá ainda seguir o disposto na presente circular para os edifícios das classes P e M.

15.5.3 Adopção obrigatório de cobertura inclinada com ângulo de 22° e revestida de telha chinesa, sendo ainda permitido cobertura plana acessível revestida de tijoleira chinesa, não podendo a sua área exceder 25% da área da cobertura;

15.5.4 A altura medida verticalmente entre a esteira e a cumieira da cobertura não pode exceder 2,5 metros;

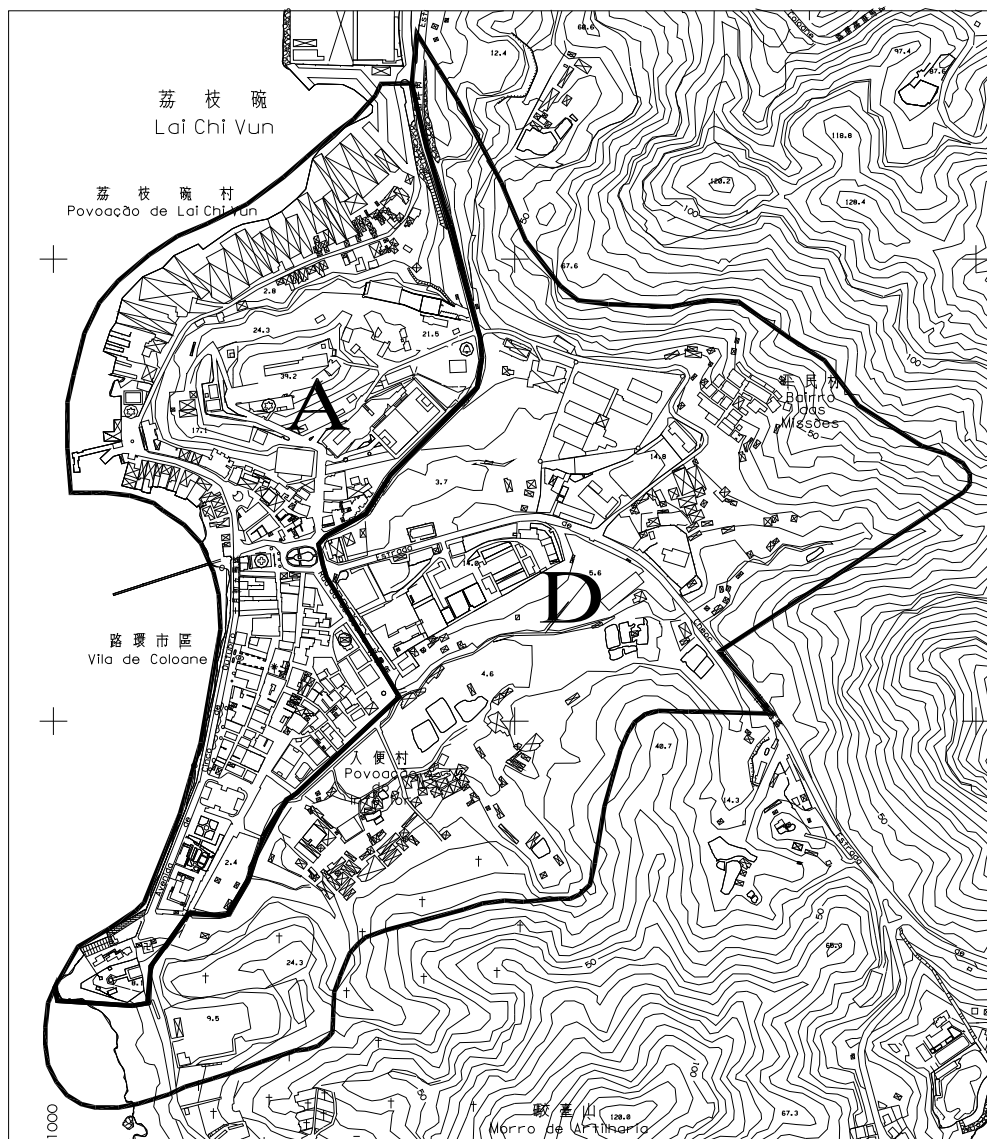


15.5.5 Utilização de reboco pintado nas fachadas e caixilharias de madeira ou metal nas janelas e portas;

15.5.6 O não cumprimento destas recomendações determina a análise casuística das propostas apresentadas e da verificação da sua conformidade com uma correcta integração na ambiência urbana da Vila de Coloane.

15.6 As medidas cautelares definidas no número anterior vigorarão até à conclusão da elaboração e aprovação do PIU da Vila de Coloane.

PLANTA 4: Áreas de intervenção a que se refere o n.º 15 da Circular



ANEXO

Observações referentes à apreciação dos projectos:

| | |
|---|--|
| 1 Percentagem mínima do perímetro exterior acessível | <p>De acordo com o estipulado quanto ao número mínimo de fachadas acessíveis e a percentagem mínima de perímetro exterior acessível, referidos, respectivamente, nos quadros III e IV, do artigo 8.º do RSCI, são as seguintes interpretações e o cálculo da percentagem mínima de perímetro exterior acessível dos edifícios:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>A- Comprimento da fachada acessível B- Comprimento máximo da fachada do edifício/terreno</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>A- Comprimento da fachada acessível da torre B- Comprimento da fachada confinante à via</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">Percentagem = $A / B \geq 50\%$ (classificado como fachada acessível) $A / B \geq 50\%$</p> |
| 2 Piso do pódio | <p>A fim de prevenir a ocupação da cobertura do pódio por obras ilegais, de modo geral é exigido que o mesmo seja vazado ou que seja destinado a instalações comuns de lazer ou recreativo para os residentes com espaços verdes na zona descoberta.</p> |
| 3 Pátio de recoo | <p>Ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 1324º do Código Civil, quando o pátio de recoo reunir as condições técnicas para estar ligado à parte comum do edifício (corredor ou escada), o pátio não pode ser exclusivamente utilizado por uma das fracções autónomas, devendo assim ser criado acesso directo à parte comum do edifício.</p> |
| 4 Cálculo do ILUS | <p>A altura livre dos suportes para vasos ou dos suportes de ar-condicionado das fracções habitacionais em regime de propriedade horizontal não podem ultrapassar 2,2 metros, e as suas dimensões devem obedecer ao exigido em termos de saliências na fachada definidas na presente circular. Caso contrário, esta área deverá ser calculada na ABU da respectiva fracção autónoma.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>5 Legislação referente acessibilidade das pessoas com deficiência</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ A diferença de altura entre o átrio da entrada do edifício e o passeio deve ser tratada conforme o disposto na Lei n.º 9/83/M (Supressão de Barreiras Arquitectónicas – legislação referente à acessibilidade das pessoas com deficiência); ➤ A largura do átrio dos elevadores não deve ser inferior a 1,5 metros; ➤ As dimensões do átrio da entrada do edifício deve obedecer ao disposto na Lei n.º 9/83/M, com o mínimo de 1,5 metros x 2,4 metros. |
| <p>6 Instalações de gases combustíveis</p> | <p>Para os projectos de construção de edifícios da classe A e MA, na fase de entrega de projecto de arquitectura, deve ser entregue o projecto do compartimento central para as instalações de gases combustíveis em conformidade com o disposto no Regulamento Técnico das Instalações de Gases Combustíveis, devendo o compartimento central de colocação das botijas ser instalado em local adequado e ser reservado espaço suficiente para o efeito.</p> |
| <p>7 Memória descritiva das fracções autónomas (MDFA)</p> | <p>A Memória Descritiva das Frações Autónomas (MDFA) deve ser elaborada conforme o modelo (DUR-EXT-519P) que se encontra disponível na zona de “download” do portal electrónico desta DSSOPT.</p> |
| <p>8 Junção ou divisão de fracções autónomas</p> | <p>Ao abrigo do disposto no artigo 1322.º do Código Civil, é permitido a junção ou divisão de fracções autónomas de uma mesma utilização, contudo, sempre que esteja em causa a alteração da estrutura do edifício, além de ser necessário a entrega da alteração do projecto de estrutura subscrita por engenheiro, em que é descrita a questão referente à sua segurança, deve ainda o seu pedido ser devidamente fundamentado.</p> |
| <p>9 Acréscimo de Cok-Chai na loja</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ O acréscimo de cok-chai nas obras de modificação das lojas em edifícios existentes, construídos em regime de propriedade horizontal, é considerado como uma instalação de natureza provisória, não podendo assim ser alterado o seu título constitutivo da propriedade horizontal do edifício, salvo com a concordância dos condóminos. ➤ As dimensões do cok-chai devem obedecer ao disposto no artigo 119.º do RGCU (Diploma Legislativo n.º 1.600, de 31 de Julho de 1963), conjugado com a Circular n.º 6/DSOPT/88 |
| <p>10 Acréscimo de sobreloja na loja</p> | <p>O acréscimo de sobreloja nas obras de modificação é considerado uma obra de ampliação, pelo que deve ser entregue o projecto de obra de ampliação conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 79/85/M, devendo ainda o pedido ser acompanhado da declaração de concordância de todos os condóminos.</p> |
| <p>11 Obra de escavação da cave</p> | <p>Antes e durante a execução das obras de escavação para construção da cave deve-se ter especial aos eventuais danos que possam causar aos edifícios vizinhos ou no arruamento circundante, devendo ainda ser entregue à DSSOPT o respectivo relatório de inspecção.</p> |
| <p>12 Domínio útil/domínio directo</p> | <p>Na entrega do projecto de arquitectura, caso em relação à situação jurídica do terreno esteja em causa o domínio útil e o domínio directo, e quando este último não pertencer à RAEM mas sim à entidade particular, o pedido deve ser acompanhado da autorização do detentor desse direito.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>13 Vistoria de conclusão do edifício</p> | <p>Antes de solicitar a realização de vistoria de conclusão da obra de construção do edifício, deve ser concluído os trâmites do registo provisório das fracções autónomas, caso o edifício seja constituído em regime de propriedade horizontal, bem como do respectivo regulamento do condomínio se o nº de fracções for igual ou superior a 10 unidades. Por outro lado, se for necessário proceder a cedência da parcela de terreno para integrar na via pública por força dos novos alinhamentos, a declaração da doação da parcela do terreno deve ser entregue antes do pedido de realização da vistoria.</p> |
| <p>14 Espessura das paredes</p> | <p>A espessura das paredes das fachadas e das paredes divisórias entre unidades autónomas, quando executada em alvenaria de tijolo, não deve ser inferior a 0,25 metros.</p> |
| <p>15 Edifícios comerciais servidos apenas por uma escada</p> | <p>Para os novos edifícios comerciais do grupo de utilização V a construir em regime de propriedade única e da classe superior P, é exigido no RSCI que estes edifícios sejam servidos por duas escadas protegidas, ou seja, as escadas devem ser equipadas de câmaras corta-fogo e com saída directa para a via pública. Na apreciação dos projectos de edifícios desta natureza, quando o requerente ao abrigo do disposto no n.º 8 do artigo 19.º do RGCU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, solicitar a dispensa do cumprimento desta disposição, com a apresentação de explicações de ordem técnica, nomeadamente as reduzidas dimensões do terreno, as características do edifício, ser da classe M, e não possuir mais do que 3 ou 4 pisos, a DSSOPT analisará a dispensa do cumprimento desta disposição, devendo contudo o edifício ser servido no mínimo por uma escada protegida e ter saída directa para a via pública.</p> |
| <p>16 Altura do edifício</p> | <p>No que refere à altura do edifício, além de ser necessário obedecer as condicionantes urbanísticas fixadas na PAO, é ainda necessário ter atenção e obedecer ao disposto no artigo 8.º do RSCI.</p> |
| <p>17 Ficha técnica</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Na nova versão da ficha técnica, a caracterização do edifício referida na alínea e) do ponto 11 teve a seguinte alteração: N.º de Pisos acima do R/C, inclusive. ➤ No ponto 11 da ficha técnica, a Cota de Soleira e a Cota da Laje de Cobertura devem ser expressas em metros acima do nível do mar (m NMM). |
| <p>18 Inovações na fachada exterior ou fachada principal do edifício</p> | <p>Inovações da fachada exterior ou da fachada principal da fracção autónoma em regime de propriedade horizontal:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Nas fracções habitacionais em regime de propriedade horizontal deve-se obedecer ao disposto no artigo 1334.º do Código Civil; ➤ Nas fracções não habitacionais, tendo em conta a sua utilização, na sua apreciação não é invocado o disposto no artigo 1334.º do Código Civil, contudo estas inovações se limitam unicamente ao nível do rés-do-chão, sobreloja e pódio. Por outro lado, deve obedecer ao disposto no n.º 7 da presente circular; ➤ Não é permitida a abertura de vão da janela ou porta na fachada exterior junto ao limite do terreno demarcado a vermelho na PAO. |

| | |
|---|--|
| <p>19 Estudo prévio de arquitectura</p> | <p>Na apreciação do estudo prévio, caso seja acompanhado de PAO e seja dado cumprimento às condicionantes urbanísticas fixadas nesta, o estudo prévio será directamente enviado ao DURDEP para apreciação. Contudo, caso não seja acompanhado de PAO ou se não for dado cumprimento às condicionantes urbanísticas nela fixadas, o estudo será então enviado unicamente enviado ao DPUDEP para análise e apreciação.</p> |
| <p>20 Projecto de especialidade</p> | <p>Em prol da simplificação e tramitação do processo de licenciamento da construção, e para se evitar atrasos na sua apreciação, após a aprovação do anteprojecto e conforme o estipulado no artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto, todos os projectos de especialidade necessários à execução de qualquer a obra devem ser entregues globalmente, não devendo entregar cada projecto de especialidade em separado.</p> |
| <p>21 Ficha de cálculo das áreas</p> | <p>No cálculo da ABC do edifício, deve-se obedecer ao disposto na alínea b) do ponto 2 da presente Circular.</p> |
| <p>22 Outros</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ As fracções autónomas destinadas a fins comerciais confinantes à via e as fracções autónomas de grandes dimensões localizadas no interior do centro comercial devem ser equipadas de instalações sanitárias independentes. ➤ Não é permitido a aberturas de vãos de janelas ou portas nas paredes das fachadas junto ao limite interior do lote. Em caso de abertura da fresta nas referidas fachadas, deve ser dado cumprimento ao disposto no artigo 1280.º do Código Civil. ➤ A porta corta-fogo da escada de acesso à cobertura no pódio ou à cobertura do edifício deve ter abertura para o exterior. |