

ANEXO III

Normas de medição

Artigo 1.º

Conceitos de referência

1 - Área total de construção: somatório de todas as áreas de construção, independentemente do uso que lhe está afeto, existentes acima ou abaixo da cota de soleira, incluindo anexos, alpendres, telheiros, piscinas, varandas e terraços, sacadas, marquises e balcões, espessura de paredes e a parte que em cada piso corresponde à caixa de escadas, vestíbulo, ascensores e monta-cargas, contabilizável para efeitos de taxas urbanísticas;

2 - Áreas técnicas: compartimentos de uso complementar ao uso do edifício principal, que não reúnem condições de habitabilidade nos termos do RGEU, destinando-se designadamente à instalação de postos de transformação, centrais térmicas, armários para bilhas de gás, compartimentos de recolha de lixo, casa de máquinas, depósito de águas, central de bombagem ou outros usos técnicos similares;

3 - **Cave:** piso localizado abaixo da cota de soleira e com a maioria do seu volume localizado abaixo do perfil natural do terreno;

4 - **Condutas, coretes:** áreas destinadas à passagem entre pisos de infra-estruturas de ventilação, águas e esgotos, eletricidade ou telecomunicações;

5 - **Superfície de pavimento:** somatório das áreas de construção, abaixo ou acima da cota de soleira, expressa em m² e medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas das varandas, de sótão ou de cave, sem pé direito regulamentar, de estacionamento em cave, áreas técnicas, em sótão ou em cave, terraços não encerrados ainda que cobertos, telheiros e alpendres, nos termos abaixo especificados.

Artigo 2.º

Contabilização de áreas

As áreas seguintes com as especificidades fixadas não são contabilizáveis para efeitos de cálculo da superfície de pavimentos:

- a)** A área correspondente ao vazado das escadas no último piso, medida pelo interior das paredes;
- b)** Áreas de estacionamento em cave;
- c)** Áreas técnicas se localizadas em cave ou no desvão do telhado, bem como postos de transformação, compartimentos de recolha de lixo, armários para bilhas de gás independentemente da sua localização;
- d)** Área de lavabo em cave, sempre que a mesma não ultrapasse os 2,5m² de superfície de pavimento;
- e)** Arrecadações afetas ao fogo ou às diversas frações do edifício, desde que apresentem cumulativamente as seguintes características:
 - i.** Se localizem em cave ou sótão;
 - ii.** Não extravasem o polígono de implantação do edificado;

- iii.** Não reúnam condições de iluminação e ventilação nos termos do art.º 71 e art.º 73º do RGEU;
 - iv.** Não possuam comunicação direta com as frações a que estão afetas.
- f)** Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
 - g)** Conduatas e coretes verticais;
 - h)** Galerias exteriores públicas;
 - i)** Terraços e varandas não encerradas, ainda que cobertos;
 - j)** As edificações previstas no n.º 1 do artigo 26.º do regulamento, incluindo telheiros ou alpendres cobertos, desde que cumulativamente apresentem as seguintes características.
 - i.** Área coberta máxima de 10,00m²;
 - ii.** Altura máxima, igual ou inferior a 2,60m, medida a contar do perfil natural do terreno.
 - k)** Salas de condomínio, desde que limitadas à área útil indispensável ao cumprimento das condições definidas no art.º 12º do Regulamento.
 - l)** Varandas não encerradas, ainda que cobertas ou protegidas por cortinas de vidro para-vento executadas sem caixilharia;
 - m)** Zonas de sótão sem condições de habitabilidade, designadamente no que concerne ao pé-direito livre.

Artigo 3.º

Normas de medição

Para efeitos do cálculo da superfície de pavimento devem ser observadas as seguintes normas de medição:

- a)** As áreas ou superfícies de pavimento devem ser delimitadas pelo extradorso das paredes exteriores dos edifícios;
- b)** A área ocupada pelas escadas e patins é contabilizada em todos os pisos, sendo somente descontado no último piso a área correspondente ao vazado das escadas;
- c)** A área do vazado, destinada ao poço do elevador, é contabilizada, uma única vez, no piso do rés-de chão;
- d)** Sempre que as áreas ou dimensões máximas estipuladas para as diversas situações de não contabilização referidas no ponto 2 forem ultrapassadas, é contabilizada a totalidade do espaço para efeitos da superfície bruta de pavimento e não apenas o diferencial em excesso;
- e)** As zonas de sótão sem condições de habitabilidade, para os efeitos do disposto na alínea m) do ponto 2, são medidas pelo perímetro interior dos espaços não habitáveis, devendo estar devidamente identificadas e quantificadas nas peças gráficas do projeto de arquitetura.
- f)** As áreas resultantes de obras efetuadas ao abrigo do previsto no art.º 6º-A do RJUE (obras com escassa relevância urbanística) devem ser identificadas e quantificadas nas peças desenhadas do projeto de arquitetura.