ANEXO I - GLOSSÁRIO TÉCNICO E CONCEITUAL

I – CONCEITOS BÁSICOS DO LOTE E DA EDIFICAÇÃO

Alinhamento – Linha divisória entre o lote e o logradouro público oficial.

Greide – Perfil longitudinal do logradouro público, representado por suas inclinações e cotas altimétricas.

Logradouro Público Oficial – Espaço público oficialmente reconhecido, destinado à circulação de pessoas e veículos ou ao uso coletivo, integrante do sistema viário municipal.

Lote – Parcela de terreno resultante de parcelamento aprovado, servida por infraestrutura básica e com acesso a logradouro público oficial.

Nível Natural do Terreno – Cota original do terreno antes da realização de movimentações de terra ou de intervenções antrópicas.

Nível Térreo – Nível do pavimento da edificação que estabelece a principal relação de acesso entre a construção e o terreno ou o logradouro público.

Passeio Público – Parte do logradouro público destinada à circulação de pedestres, situada entre o alinhamento do lote e a pista de rolamento, incluindo, quando existentes, os elementos de acessibilidade, arborização e mobiliário urbano.

Pavimento – Plano horizontal utilizável de uma edificação, situado acima ou abaixo do nível do terreno.

Subsolo – Pavimento situado abaixo do nível natural do terreno, observado o percentual máximo de afloramento eventualmente definido nesta Lei.

Talude – Superfície inclinada resultante de corte ou aterro executado no terreno, natural ou artificial, destinada à estabilização dos desníveis existentes ou criados por intervenção antrópica.

Terraço – Espaço descoberto ou parcialmente descoberto, integrante da edificação, localizado sobre cobertura, laje ou pavimento, destinado à circulação, permanência, lazer, contemplação ou uso técnico.

Testada – Extensão da divisa frontal do lote correspondente à linha de separação entre a propriedade privada e a área pública integrante do logradouro público oficial.

II – PARCELAMENTO DO SOLO

Área de Influência do Empreendimento – Porção do território afetada direta ou indiretamente pela implantação do empreendimento, delimitada em função dos impactos gerados sobre a demanda por equipamentos públicos comunitários, praças e espaços de convivência em espaços livres de uso público.

Área Remanescente – Parcela da gleba ou do imóvel que permanece após o parcelamento do solo ou a retirada de parte de sua área, não abrangida pelo parcelamento aprovado.

Condomínio de Lotes – Forma de organização do uso e ocupação do solo caracterizada pela coexistência de unidades autônomas correspondentes a lotes e áreas de uso comum de domínio privado, não se confundindo com loteamento.

Desmembramento – Subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura, prolongamento ou modificação de vias públicas.

Equipamento Público Comunitário (EPC) – Bem público, edificado ou não, destinado à implantação de serviços de interesse coletivo nas áreas de educação, saúde, cultura, assistência social, esporte, lazer, segurança e atividades afins, voltado ao atendimento da população.

Equipamento Público Urbano (EPU) – Infraestrutura, instalação, sistema ou unidade operacional integrante de sistemas públicos destinada à implantação, operação e manutenção dos serviços urbanos essenciais ao funcionamento da cidade, compreendendo redes, estruturas e serviços como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos, mobilidade e similares.

Espaços Livres de Uso Público (ELUP) – Áreas não edificadas, de domínio público, destinadas ao uso coletivo, com funções ambientais, paisagísticas e urbanísticas, voltadas à drenagem urbana, preservação ou recuperação ambiental, implantação de infraestrutura verde e azul, mobilidade ativa e lazer, devendo priorizar soluções com baixa impermeabilização do solo e compatíveis com as características hidrológicas da área.

Gleba – Terreno que ainda não foi objeto de parcelamento urbano aprovado.

Infraestrutura Básica – Conjunto de equipamentos urbanos constituído pelos sistemas de drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e distribuição de energia elétrica, implantados e integrados ao logradouro público.

Loteamento – Subdivisão de gleba em lotes com abertura, prolongamento ou modificação do sistema viário.

Loteamento Aberto – Loteamento cujos logradouros e áreas públicas permanecem com livre acesso à coletividade.

Loteamento de Acesso Controlado – Loteamento em que se admite o controle de acesso, preservada a natureza pública das vias e das áreas públicas.

III – ÁREAS, DIMENSIONAMENTO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Área Computável – Área edificada considerada para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA).

Área Construída (AC) – Somatório das áreas cobertas da edificação, incluídas as espessuras das paredes e demais elementos construtivos, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei.

Área de Expansão Urbana – Porção do território destinada à futura urbanização, conforme delimitada no Plano Diretor.

Área de Interesse Ambiental – Porção do território sujeita à proteção ambiental, recuperação ecológica ou controle especial de ocupação, conforme definido no Plano Diretor e na legislação ambiental aplicável.

Área de Uso Comum – Área da edificação ou do terreno destinada à utilização compartilhada pelos usuários ou ocupantes, compreendendo espaços de circulação, lazer, convivência, serviços e demais dependências de uso coletivo.

Área Útil Econômica (AUEC) – Somatório da Área Útil Edificada e da Área Operacional.

Área Líquida Edificada Computável – Soma das áreas construídas consideradas para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, excluídas as áreas não computáveis.

Área Não Computável – Área edificada excluída do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, conforme os critérios definidos nesta Lei.

Área Não Edificável – Área onde é vedada a implantação de edificações em razão de restrições ambientais, geotécnicas, legais ou urbanísticas.

Área Útil Operacional (AUO) – Considera-se área útil operacional a soma das superfícies externas descobertas e efetivamente utilizadas para a execução das atividades de transporte, movimentação, carga, descarga, armazenagem, circulação de veículos e mercadorias. Consideram-se para o cálculo da área útil operacional áreas de carga e descarga, pátios de manobra, áreas de circulação externa de veículos, áreas de armazenagem em pátios e estacionamentos. Não são computados na área útil operacional as áreas consideradas no cálculo da área útil edificada.

Área Permeável – Área do lote que permite a infiltração das águas pluviais no solo, observados os critérios estabelecidos nesta Lei e em regulamento.

Área Urbana – Porção do território municipal destinada predominantemente à urbanização e à ocupação urbana.

Área Útil Edificada (AUE) – Considera-se área útil edificada a soma das superfícies de piso dos ambientes internos efetivamente utilizáveis de uma edificação, destinados à ocupação, permanência ou funcionamento das atividades previstas, devendo ser medidas pelo perímetro interno das paredes. Consideram-se para o cálculo da área útil edificada salas, quartos, halls, escritórios, cozinhas, banheiros, áreas de serviço, circulações internas, tais como corredores e acessos, áreas técnicas acessíveis e utilizáveis, áreas administrativas e áreas cobertas. Não são computados na área útil edificada os elementos construtivos estruturais, tais como paredes, pilares, shafts não acessíveis, áreas técnicas inacessíveis, bem como os estacionamentos, áreas comuns externas, pátios e demais áreas descobertas.

Área Útil Total (AUT) – Somatório da Área Construída e da Área Operacional.

Área Vegetada em Solo Natural – Parcela da área do lote mantida em solo natural, sem impermeabilização ou estrutura subterrânea que impeça o desenvolvimento radicular, destinada ao plantio e à manutenção de vegetação viva, podendo ser composta por espécies herbáceas, forrações, gramíneas, arbustivas e arbóreas, isoladamente ou em composição, de forma a contribuir para a permeabilidade do solo, a infiltração das águas pluviais, o sombreamento, a redução das temperaturas superficiais, a evapotranspiração, a melhoria do microclima e o conforto ambiental.

Área Verde – Espaço livre predominantemente vegetado destinado à preservação ambiental, paisagística ou recreativa.

Coeficiente de Aproveitamento (CA) – Índice urbanístico que estabelece a relação entre a área líquida total edificada computável e a área do lote, determinando o potencial construtivo permitido para o imóvel. Divide-se em Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin), Básico (CAb) e Máximo (CAm). A definição do Glossário de Ocupação do Solo prevalece por ser mais completa.

Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) – Índice que define o potencial construtivo que pode ser utilizado sem exigência de contrapartida urbanística ou financeira.

Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm) – Índice que estabelece o limite máximo de área líquida edificável admitido para o lote, observado o disposto nesta Lei.

Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) – Índice que define o nível mínimo de aproveitamento do lote, abaixo do qual poderá ser caracterizada a subutilização do imóvel, observado o disposto no Plano Diretor.

Circulação Coletiva – Espaço de uso comum destinado ao deslocamento de pessoas e à conexão entre ambientes, pavimentos, unidades ou setores da edificação,

compreendendo corredores, galerias, escadas, rampas, elevadores e demais elementos de circulação horizontal e vertical.

Projeção da Edificação – Área resultante da projeção horizontal da edificação sobre o terreno.

Quota de Terreno por Unidade Habitacional – Relação entre a área do lote e o número máximo de unidades habitacionais permitidas.

Taxa de Ocupação (TO) – Percentual máximo da área do lote que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação.

Taxa de Permeabilidade (TP) – Percentual mínimo da área do lote que deve permanecer permeável, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei.

IV – IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Afastamento Frontal – Distância mínima entre a edificação e o alinhamento do lote voltado para logradouro público oficial.

Afastamento Lateral – Distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote.

Afastamento de Fundos – Distância mínima entre a edificação e a divisa de fundos do lote.

Altura da Edificação – Dimensão vertical da edificação medida conforme os critérios estabelecidos nesta Lei e em regulamentos complementares.

Gabarito (Altura Máxima) – Limite máximo de altura permitido para a edificação, conforme os parâmetros urbanísticos aplicáveis à zona, área especial ou regime urbanístico específico.

Recuos Mínimos – Distâncias mínimas obrigatórias entre a edificação e as divisas do lote, compreendendo os afastamentos frontal, lateral e de fundos.

V – SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE

Área de Embarque e Desembarque – Espaço físico sinalizado e dedicado para permitir que passageiros entrem ou saiam de veículos.

Caixa da Via – Distância total entre os alinhamentos prediais opostos de uma via pública.

Caixa viária mediana - Valor mediano da seção transversal da via existente. O valor foi estimado por metodologia geoespacial baseada em medições transversais ao eixo dos logradouros, com tratamento estatístico por IQR para remoção de valores atípicos e cálculo da mediana das distâncias obtidas. Nos casos inconsistentes, foi realizada correção manual com apoio em ortofoto de 2018.

Conectividade Viária – Capacidade de integração e continuidade entre vias e sistemas de circulação urbana.

Estacionamento – Espaço destinado à parada e à guarda temporária de veículos, compreendendo as vagas e as áreas necessárias à circulação e à manobra.

Faixa de Acumulação – Área interna do terreno destinada à formação de fila de veículos, situada entre o alinhamento do lote e o local onde o controle de acesso é realizado.

Hierarquização Viária – Classificação funcional das vias conforme sua função na estrutura urbana e territorial.

Mobilidade Ativa – Modalidade de deslocamento não motorizado, incluindo caminhada, bicicleta e meios equivalentes.

Recuo de alinhamento viário - Porção de terreno de um lote privado destinada ao futuro alargamento ou readequação de uma via pública implantada com largura insuficiente.

Sistema Viário – Conjunto das vias e estruturas destinadas à circulação urbana.

Vaga de Estacionamento – Espaço individual destinado à acomodação de um veículo.

Via Arterial – Via destinada à distribuição do tráfego entre regiões urbanas, priorizando a fluidez do trânsito e o transporte coletivo.

Via Coletora Primária - a via pública destinada predominantemente a ligar as vias locais e coletoras secundárias às vias arteriais, articulando o tráfego entre diferentes bairros e/ou regiões e comportando o trânsito de transporte coletivo e de carga;

Via Coletora Secundária - a via pública destinada prioritariamente a distribuir e coletar o trânsito interno das zonas residenciais ou de vizinhança, efetuando a transição do fluxo das vias locais para as vias coletoras primárias.

Via Compartilhada – Via destinada ao uso conjunto por veículos, ciclistas e pedestres, em baixa velocidade.

Via de Ligação Regional – Via destinada à conexão intermunicipal ou regional.

Via de Pedestres – Via destinada exclusivamente à circulação de pedestres.

Via Existente – Via oficialmente implantada ou reconhecida anteriormente à vigência desta Lei.

Via Local – Via destinada predominantemente ao acesso direto aos lotes.

Via Local Especial - Via implantada em loteamento destinado exclusiva ou predominantemente a atividades econômicas.

Via Nova – Via implantada em decorrência de parcelamento do solo ou de intervenção urbanística.

Via Reestruturada – Via existente submetida à alteração significativa de suas características geométricas, funcionais ou operacionais.

VI – PERMEABILIDADE E DRENAGEM

Área Permeável – Área do lote que permite a infiltração das águas pluviais no solo, observados os critérios estabelecidos nesta Lei e em regulamento.

Área Vegetada em Solo Natural – Área permeável mantida sobre terreno natural e dotada de cobertura vegetal, destinada à infiltração das águas pluviais e ao atendimento da Taxa de Permeabilidade.

Drenagem – Conjunto de dispositivos, obras e técnicas destinados à coleta, condução, retenção, infiltração, detenção ou disposição das águas pluviais, de forma a controlar o escoamento superficial e minimizar riscos de alagamento, erosão e assoreamento.

Drenagem Sustentável – Conjunto de técnicas e dispositivos destinados ao manejo das águas pluviais visando à infiltração, retenção, amortecimento de vazões e redução dos impactos urbanos.

Taxa de Permeabilidade (TP) – Percentual mínimo da área do lote que deve permanecer permeável, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei.

VII – MEIO AMBIENTE

APP – Área de Preservação Permanente – Área protegida nos termos do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012), coberta ou não por vegetação nativa, com função ambiental de preservar recursos hídricos, paisagem, estabilidade geológica e biodiversidade.

Área de Interesse Ambiental – Porção territorial sujeita à proteção ambiental, recuperação ecológica ou controle especial de ocupação.

Área Verde – Espaço livre predominantemente vegetado destinado à preservação ambiental, paisagística ou recreativa.

Reserva Legal – Área protegida nos termos da legislação ambiental, destinada à conservação ambiental.

Terraplenagem – Conjunto de operações de corte, aterro ou movimentação de terra destinadas à adequação do terreno

VIII – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Centro Comercial – Edificação que contém um conjunto de estabelecimentos de varejo de diferentes bens de consumo, além de prestação de serviços e lazer.

Conjunto de Lojas – Espaço fechado, passagem ou corredor com lojas independentes integradas à calçada da rua.

MEI – Microempreendedor Individual – Empresário individual que atende aos requisitos da Lei Complementar Federal nº 123/2006, com tratamento diferenciado quanto à localização e ao funcionamento, nos termos desta Lei.

Uso Conforme – Uso compatível com os parâmetros urbanísticos da zona em que se insere.

Uso Misto – Implantação concomitante de diferentes categorias de uso em um mesmo lote ou edificação.

Uso Não Conforme – Uso regularmente implantado em desconformidade com parâmetros urbanísticos supervenientes.

XI – HABITAÇÃO E TIPOLOGIAS EDILÍCIAS

Habitação de Interesse Social (HIS) – Unidade habitacional destinada a famílias de baixa renda, conforme critérios definidos pelo Plano Diretor e pela política habitacional municipal, sujeita a parâmetros urbanísticos específicos e incentivos.

PMDA – Programa de Moradia Digna e Acessível – Programa municipal destinado a orientar ações de planejamento urbano voltadas à produção, preservação e regularização da Habitação de Interesse Social, utilizando as AEIS como instrumento prioritário.

R1 – Residencial Unifamiliar – Habitação destinada a uma única família por lote, admitida edificação acessória de até 50 m² para caseiros ou funcionários em chácaras, sítios e fazendas.

R2 – Residencial Multifamiliar Horizontal – Habitações destinadas à moradia de múltiplas famílias, compostas por duas ou mais unidades habitacionais implantadas horizontalmente no lote, incluindo casas isoladas, geminadas, em série, duplex e

tipologias similares, limitadas a até 3 (três) pavimentos por unidade habitacional, sem configuração predominante de edificação vertical multifamiliar.

R3 – Residencial Multifamiliar Vertical –Habitações destinadas à moradia de múltiplas famílias, composta por duas ou mais unidades habitacionais, cuja tipologia construtiva exceda os parâmetros definidos para R2 e apresentem configuração construtiva predominante de edificação vertical multifamiliar. Enquadram-se como R3 as edificações que possuam terraço acima do terceiro pavimento com qualquer tipo de cobertura ou elemento construtivo coberto.

X – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E LICENCIAMENTO

Alvará de Urbanização – Ato administrativo que autoriza o início das obras de implantação do loteamento, com prazo de vigência definido no cronograma físico-financeiro aprovado.

Certidão de Aprovação de Desmembramento – Documento emitido pelo Município após a aprovação do projeto de desmembramento, necessário para fins de registro imobiliário.

Contrapartida Urbanística – Obrigação imposta ao empreendedor destinada à compensação dos impactos urbanísticos decorrentes do empreendimento.

Declaração de Conformidade Urbanística – Documento emitido pelo Município que atesta a compatibilidade do projeto com as normas urbanísticas aplicáveis.

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança – Estudo técnico elaborado para avaliar os efeitos positivos e negativos de empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, nos termos do Estatuto da Cidade.

REURB – Regularização Fundiária Urbana – Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

RIC – Relatório de Impacto de Circulação – Estudo técnico específico para análise dos impactos de empreendimento no sistema viário e de transporte, podendo ser exigido para empreendimentos de impacto.

Servidão Administrativa – Restrição parcial ao uso da propriedade privada imposta para implantação ou manutenção de infraestrutura pública.

TDVEO – Termo Definitivo de Verificação da Execução das Obras – Documento emitido pelo Município após a vistoria final e aprovação das obras de infraestrutura do parcelamento, autorizando a individualização dos lotes no cadastro imobiliário.

XI – ACESSIBILIDADE

Unidade Habitacional Adaptada – Unidade habitacional executada de forma a atender às condições de acessibilidade previstas na legislação vigente e nas normas técnicas

aplicáveis, permitindo sua utilização por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida sem necessidade de adaptações posteriores.

Unidade Habitacional Adaptável – Unidade habitacional projetada de modo a possibilitar futuras adaptações para atendimento às condições de acessibilidade previstas na legislação vigente e nas normas técnicas aplicáveis, sem necessidade de alterações estruturais incompatíveis com o sistema construtivo adotado.

XII – QUALIFICAÇÃO URBANA E PATRIMÔNIO CULTURAL

Ambiência – Conjunto de características físicas, paisagísticas, culturais e funcionais que conferem identidade e qualidade a determinado espaço urbano, natural ou edificado.

Fachada Ativa – Solução arquitetônica destinada a promover a interação entre a edificação e o logradouro público, por meio da integração visual e funcional dos usos localizados no nível de acesso da edificação, nos termos desta Lei.

Gentileza Urbana – Conjunto de soluções arquitetônicas, urbanísticas, paisagísticas, ambientais ou de interesse coletivo incorporadas ao empreendimento e passíveis de incentivo urbanístico nos termos desta Lei.

Paisagem Urbana – Conjunto dos elementos naturais e construídos, públicos e privados, percebidos a partir do espaço urbano, cuja configuração contribui para a identidade visual e a qualidade ambiental da cidade.

Visibilidade – Condição de percepção visual de elemento, edificação, conjunto urbano, paisagem ou bem protegido a partir dos espaços públicos ou de outros pontos de observação relevantes.

XIII – ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

Muro Cego – Muro caracterizado pela ausência de aberturas ou elementos vazados que permitam a visibilidade entre os espaços situados em seus lados opostos.