

Quadro 1 :: Conceitos e definições

CONCEITO	DEFINIÇÃO
Alinhamento	Linha divisória entre o lote e o logradouro público.
Área bruta	Área total de um determinado território, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais.
Área de utilização comum	Área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio edificado ou não, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária.
Áreas institucionais	Áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários.
Área líquida de um determinado território urbanizado	Somatória das áreas dos lotes e glebas, excluídos os logradouros, as áreas verdes e institucionais.
Área útil ou privativa	Área do imóvel, coberta ou descoberta, da qual um proprietário tem total domínio, de uso privativo e exclusivo.
Coefficiente de aproveitamento bruto	Relação entre a área construída total de todas as edificações de uma área bruta e a própria área bruta.
Coefficiente de aproveitamento de uma área urbana	Relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta.
Cota parte de terreno por unidade construída	Define o número máximo de domicílios ou unidades construídas por lote e, indiretamente, a densidade demográfica máxima prevista para uma determinada zona ou porção do território, expressa em metros quadrados de terreno ou número máximo de habitações por metro quadrado de terreno.
Desdobro	Parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado.
Desmembramento	Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
Edifícios garagem	Edificações em que pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da área construída total é destinada ao estacionamento de veículos, excluindo deste percentual a área de circulação interna.
Eixo da via	Linha que passa equidistante aos alinhamentos.
Fachada ativa	Corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada do lote por uso não residencial permitido na zona de uso, no alinhamento do lote ou afastado no máximo 5m (cinco metros) do alinhamento, com acesso direto e aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.
Frente do lote	Sua divisa com frente para a via oficial de circulação na qual o imóvel está cadastrado ou tem acesso principal.

Quadro 1 :: Conceitos e definições

CONCEITO	DEFINIÇÃO
Fruição pública	Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada no pavimento térreo ou nos demais pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva aos usuários e moradores, mas a todos os transeuntes. Não poderá ser fechada à circulação de pedestres, mas pode ter controle de acesso durante o período fora do horário de funcionamento estipulado para a subcategoria de uso na qual o imóvel se enquadra. Os acessos de veículos, bem como as áreas de serviço para carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros não serão consideradas áreas de fruição pública.
Fundo do lote	Divisa oposta à frente, sendo que:
a) no caso de lotes de esquina, o fundo do lote	é o encontro de suas divisas laterais;
b) no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo	é definido de acordo com as condições estabelecidas em normas, expedidas pelo Executivo.
Gabarito de altura máximo	Altura da edificação, calculada pela distância entre o piso térreo e o ponto mais alto da cobertura.
Gleba	Área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento.
Largura da via	Distância entre os alinhamentos dos lotes, englobando leito carroçável e o passeio público.
Limite de vedação da testada do lote com muros	Limite da extensão do fechamento do lote por anteparo vertical vedado, de modo a possibilitar permeabilidade visual do lote.
Lote	Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa com frente para via oficial de circulação.
Loteamento	Subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
Pavimentação permeável ou drenante	Aquela que permite infiltração e o esgotamento de excesso de águas pluviais.
Pavimento térreo	Onde está situado o acesso principal da edificação, segundo critérios estabelecidos nesta lei.
Quadra	Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos.
Quota ambiental	Trata-se de um conjunto de regras de ocupação que fazem com que cada lote na cidade contribua com a melhoria da qualidade ambiental, sendo que tais regras incidem quando se pretender uma nova edificação ou a reforma de um edifício existente.
Recuo	Distância medida em projeção horizontal entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:
a) os recuos	são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;
b) os recuos de frente	são medidos em relação aos alinhamentos;

Quadro 1 :: Conceitos e definições

CONCEITO	DEFINIÇÃO
c) no caso de lotes irregulares, os recuos	são definidos em normas expedidas pelo Executivo.
Remembramento de glebas ou lotes	Soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.
Via de circulação	Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:
a) via oficial de circulação de veículos ou pedestres	é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.
b) via particular de circulação de veículos ou pedestres	é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.
Via sem saída	Via oficial cujo acesso se dá por meio de uma única via de circulação de veículos e cujo traçado original não tem continuidade com a malha viária na sua outra extremidade.
Via com característica de via sem saída	Via oficial de âmbito local com relevância primordialmente para o acesso aos lotes fiscais nela localizada.
Vila	Conjunto de lotes fiscais, originalmente destinados à habitação, constituído de casas geminadas, cujo acesso se dá por meio de via de circulação de veículos de modo a formar rua ou praça no interior da quadra com ou sem caráter de logradouro público.