

ANEXO XVII – GLOSSÁRIO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

- **Altura da edificação:** distância vertical, medida em metros, entre a referência de nível da edificação (RN) e o nível correspondente à laje de cobertura ou similar do último pavimento habitável, desconsideradas as alturas do coroamento e da acomodação de telhado, definida conforme anexo VIII - Referência de Nível, parte integrante desta Lei;
- **Arruamento:** abertura de rua realizada por interesse do Poder Público Municipal, em terreno público ou privado, sem necessidade de doação de Zona para equipamentos públicos;
- **Assentamentos precários:** espaços urbanos ocupados ilegalmente como as favelas, loteamentos clandestinos ou irregulares e as sub habitações, assim considerada a unidade residencial subdividida para habitação coletiva multifamiliar;
- **Atividade com potencial poluidor/degradador geral médio:** atividade econômica que tem potencial de causar incômodo e impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbana, definida através de Resolução do CONSEMA vigente;
- **Atividade com potencial poluidor/degradador geral pequeno:** atividade econômica que não causa incômodo nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbana, definida através de Resolução do CONSEMA vigente;
- **Atividade comercial e/ou de prestação de serviços de grande interferência urbanística:** atividades comerciais/prestação de serviços com Zona Total Edificada (ATE) igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- **Atividade comercial e/ou de prestação de serviços de média interferência urbanística:** atividades comerciais/prestação de serviços com Zona total edificada igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- **Atividade comercial e/ou de prestação de serviços de pequena interferência urbanística:** atividades comerciais/prestação de serviços com Zona Total Edificada (ATE) inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados);
- **Atividade econômica:** atividades urbanas e rurais denominadas e divididas em agrosilvopastoril, comercial, prestação de serviço e industrial, podendo ainda estar subdivididos quanto às suas características peculiares, considerando a Classificação Nacional de Atividades Econômicas e Fiscal - CNAE, da Comissão Nacional de Classificação - CONCLA;
- **Atividade industrial de grande interferência urbanística:** atividade industrial com Zona Total Edificada (ATE) igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- **Base do morro ou montanha:** plano horizontal definido por planície ou superfície de lençol d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota da depressão mais baixa ao seu redor;
- **Circulação de acesso coberto à edificação:** área coberta, vazada nas laterais, que interliga o acesso do lote/terreno à edificação;
- **Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo:** comissão técnica nomeada por Decreto, cuja função principal é dirimir dúvidas e definir diretrizes referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo;
- **Condomínio horizontal de pequeno porte:** condomínio com no máximo 30 (trinta) unidades autônomas, cuja área, após a exclusão das áreas de preservação permanente e reserva legal, é inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

- **Condomínio horizontal:** divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias internas de domínio privado;
- **Condomínio integrado à edificação:** condomínio em que a construção das edificações nas unidades autônomas é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;
- **Condomínio vertical de pequeno porte:** condomínio com no máximo 100 (cem) unidades autônomas, caracterizado como conjunto de edificações coletivas verticais cuja área, após a exclusão das áreas de preservação permanente e reserva legal, é inferior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);
- **Conjunto de edificações coletivas horizontais:** aquele que comporta 02 (duas) ou mais edificações, com unidades autônomas agrupadas horizontalmente (geminadas), com acesso às unidades autônomas através de via de circulação interna ou de logradouro público;
- **Conjunto de edificações coletivas verticais:** aquele que comporta 02 (duas) ou mais edificações com unidades autônomas, com acesso às unidades autônomas através de via de circulação interna ou de logradouro público;
- **Conjunto de edificações isoladas:** aquele que comporta 02 (duas) ou mais unidades autônomas, com acesso às unidades autônomas feito através de via de circulação interna ou de logradouro público;
- **Consulta prévia:** documento pelo qual o Poder Executivo Municipal informa ao interessado quais são requisitos e diretrizes ambientais e urbanísticas que deverão ser atendidas para a apresentação de um projeto de parcelamento do solo, de implantação de condomínio, ou de implantação, ampliação ou reforma de uma edificação;
- **Coroamento:** volume variável, acima do forro do último pavimento da torre, destinado a abrigar Zonas de equipamentos, não sendo permitida a instalação de unidades autônomas;
- **Cota de inundações:** referência histórica de Zonas sujeitas a inundações;
- **Desdobro ou fracionamento:** redimensionamento do tamanho dos lotes que foram criados dentro de uma determinada gleba, sem alterar a quantidade de lotes;
- **Desmembramento:** subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos;
- **Edificação coletiva horizontal:** aquela que comporta 02 (duas) ou mais unidades autônomas, em uma única edificação, agrupadas horizontalmente (geminadas), com acesso através de via de circulação interna ou de logradouro público;
- **Edificação coletiva vertical:** aquela que comporta 02 (duas) ou mais unidades autônomas, agrupadas verticalmente, com área de circulação interna comum à edificação e acesso ao logradouro público;
- **Edificação isolada:** aquela que comporta uma única unidade autônoma, com uma ou mais edificações, com acesso através de logradouro público;
- **Embasamento:** volume permitido em determinados Setores e Faixas Viárias, vinculado ou não à torre, contado a partir da Referência de Nível (RN) do terreno, cuja taxa de ocupação permitida é superior à taxa da torre, podendo ser construído sobre parte das divisas laterais e/ou de fundos, respeitado o recuo frontal;
- **Empreendedor:** é o proprietário, possuidor ou representante legal do imóvel que responderá pela implantação, alteração, ampliação ou manutenção do parcelamento do solo, ou em caso de edificação, pela sua construção, reforma ou ampliação;
- **Equipamentos comunitários:** equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

- **Equipamentos urbanos:** equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede de comunicação e telefonia e abastecimento de gás canalizado;
- **Espaços vazios:** as Zonas não edificadas possíveis de se produzirem lotes ou habitações populares;
- **Fachada ativa:** fachada edificada, em imóveis com atividade comercial e/ou prestação de serviço, no alinhamento de logradouros públicos, cujo objetivo é promover a interação das atividades instaladas nos pavimentos térreos das edificações com os espaços públicos;
- **Faixa não edificável:** faixa de terreno onde, por disposição legal, é proibido edificar;
- **Faixas Rodoviárias (FR):** vias estaduais e federais, destinadas à contenção da intensiva ocupação de caráter residencial e à localização preferencial de usos compatíveis com a atividade rodoviária, de forma a atenuar seu impacto sobre a malha urbana;
- **Faixas viárias (FV):** faixas onde se concentram prioritariamente os usos comerciais e de serviços, caracterizando-se como eixos comerciais ao longo das principais vias públicas, destinadas ao adensamento habitacional e populacional;
- **Fração ideal:** índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso no projeto em forma decimal, ordinária ou percentual;
- **Gleba:** imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- **Grupo Familiar:** conjunto de pessoas que convivem na mesma moradia, unidos ou não por laços consanguíneos, cuidando um dos outros e encontrando-se, dialeticamente articulados com a estrutura social na qual está inserido
- **Infraestrutura básica:** conjunto das redes de abastecimento de água potável, de disposição de esgoto sanitário, de distribuição de energia elétrica, de iluminação pública e manejo de águas pluviais, somados à pavimentação dos passeios e faixas de rolamento dos logradouros públicos;
- **Infraestrutura complementar:** rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado, mobiliário urbano, sinalização viária, e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;
- **Isoípsa:** linha que, em um mapa topográfico, une os pontos que apresentam a mesma altitude;
- **Licença:** ato vinculado, unilateral, pelo qual a administração Municipal autoriza o empreendedor a implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo ou condomínio, e/ou implantar, ampliar ou reformar edificação pública ou privada, uma vez demonstrado, pelo interessado, o preenchimento dos requisitos legais exigidos;
- **Logradouro público:** espaço livre destinado pela municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou à circulação de pedestres, tais como calçadas, parques, Zonas de lazer, calçadões;
- **Lote:** terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;
- **Loteamento:** subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e áreas destinadas a uso público;
- **Macrozona rural:** caracteriza-se por Zona não ocupada ou não prioritária para ocupação por funções urbanas, sendo destinadas à preservação, às atividades agrosilvopastoris, à mineração, e ao turismo e lazer que dependem de localização específica;
- **Macrozona urbana:** caracteriza-se pela oferta de infraestrutura básica, maior densidade de ocupação e existência de condições físico-naturais que favoreçam a urbanização;

- **Moradia Digna:** direito à garantia de padrões mínimos de habitabilidade como forma de inclusão social;
- **Morro:** elevação de terreno com cota mínima de 100m (cem metros) em relação à base, e inclinação média maior que 25° (vinte e cinco graus);
- **Núcleo urbano:** Zona urbanizada isolada; setor urbano situado em Zonas definidas por lei municipal e separadas da sede municipal ou distrital por Zona rural ou por um outro limite legal;
- **Órgão licenciador:** órgão do Poder Público responsável pelas concessões das licenças;
- **Parcelamento de pequeno porte:** parcelamento de imóvel, na forma de loteamento ou desmembramento, cuja área total parcelada é inferior a 2.400m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados);
- **Plano de Infraestrutura e Equipamentos Públicos Urbano e Rural:** plano setorial previsto no Plano Diretor, que contempla os programas de implantação de infraestrutura básica, de equipamentos públicos e de mobiliário urbano e rural;
- **Programa de Regularização Fundiária:** processo de intervenção pública em Zonas ocupadas precariamente por população de baixa renda, definido como um conjunto de ações, sob os aspectos jurídicos, físicos sociais, de abordagens específicas e integradas, realizadas por equipe interdisciplinar e multidisciplinar, que visam à melhoria das condições de habitabilidade, da qualidade de vida e sociais, bem como o acesso à terra e à edificação legalizada, implicando, necessariamente, na melhoria do ambiente urbano e no resgate da cidadania de seus moradores;
- **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS):** instrumento de política urbana, voltado às questões de habitação de Interesse Social;
- **Plano Urbanístico Específico:** infraestrutura básica e complementar necessária para a realização da Regularização Fundiária nos SEIS`s
- **Regiões de fragilidade ambiental:** regiões que, por suas características, são particularmente sensíveis aos impactos ambientais adversos, de baixa resiliência e pouca capacidade de recuperação;
- **Remembramento do solo:** unificação de dois ou mais lotes ou incorporação de partes de lotes a lote existente;
- **Reparcelamento:** reconfiguração dos lotes criados em uma determinada gleba, podendo haver alteração do tamanho e quantidade de lotes;
- **Setores Especiais (SE):** setores que, em função de programas e/ou projetos de interesse público, de usos específicos, da existência de características ambientais ou da sua posição na estrutura urbana, requeiram um tratamento de uso e ocupação diferenciado;
- **Setor Especial de Interesse Cultural (SE-01):** constituído por Zonas ou imóveis de interesse do patrimônio cultural da cidade, inclusive as Zonas do seu entorno paisagístico e que necessitam de políticas específicas para efetiva proteção, recuperação e manutenção, sendo a definição dos índices de ocupação do solo feita através de parecer da Fundação Cultural de Schroeder, com base em legislação específica referente à proteção e preservação do patrimônio cultural;
- **Setor Especial de Interesse Público (SE-02):** constituído por Zonas destinadas aos equipamentos públicos urbanos de educação, desenvolvimento tecnológico e inovador, lazer, cultura, saúde, terminais de transporte coletivo, assistência social, administração e serviço público;
- **Setor Especial de Interesse Educacional (SE-03):** Zonas contidas dentro das Macrozonas Urbanas, constituídas por Zonas destinadas aos equipamentos de educação superior e desenvolvimento tecnológico;
- **Setor Especial de Interesse Industrial (SE-06):** Zonas contidas dentro da Macrozonas Urbana, constituídas por Zonas destinadas à instalação de atividades vinculada ao setor secundário;

- **Setor Especial de Interesse Industrial Misto (SE-06A):** Zonas contidas dentro da Macrozonas Urbana, constituídas por Zonas destinadas à instalação de atividades vinculadas aos setores terciário, secundário e uso residencial;
- **Setor Especial de Interesse Social (SE-07):** as Zonas de terras urbanas e rurais destinadas à implantação do Programa de Regularização Fundiária, destinado às famílias de baixa renda, enquadrando-se nesta categoria as Zonas ocupadas por assentamentos precários, bem como as Zonas ociosas ou espaços vazios que possam ser utilizadas para produção de habitação;
- **Setor Especial de Interesse da Segurança Pública (SE-09):** Zonas contidas dentro das Macrozonas Urbanas, constituídas por Zonas destinadas aos equipamentos de segurança pública e demais serviços públicos ou privados necessários ao cumprimento da Lei de Execuções Penais (Lei nº 7.210, de 11 de julho de 1984);
- **Setores de Adensamento (SA):** setores destinados à função residencial, industrial, comercial, e de prestação de serviços, facultados outros usos complementares;
- **Sinalização de denominação de logradouro público:** placas ou outra forma de indicação de prolongamentos de logradouros públicos já definidos por lei;
- **Sinalização horizontal e vertical:** sinalização das vias conforme as diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal e as especificações do Código de Trânsito Brasileiro;
- **Subsolo:** volume de altura e projeção variáveis, situados no máximo de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima da Referência de Nível (RN) do terreno;
- **Termo de compromisso:** documento que estabelece garantias, cauções e condições para registro da incorporação, aprovação e início da execução das obras do parcelamento do solo;
- **Termo de conclusão de obra:** ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade competente declara que o empreendimento foi fisicamente implantado;
- **Terras de marinha:** Zonas situadas na faixa litorânea de 33m (trinta e três metros), medida a partir da linha das Zonas inundadas pela maré alta do ano de 1831, portanto, terrenos situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés bem como terrenos que contornam as ilhas situadas em zona onde se possa sentir a influência das marés, conforme definido em legislação federal vigente;
- **Torre:** volume contado a partir da Referência de Nível (RN) do terreno até o forro do último pavimento habitável, destinado a abrigar, principalmente, as unidades autônomas;
- **Unidade autônoma:** parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parte das dependências e instalações de uso comum da edificação, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética para efeitos de identificação e discriminação;
- **Unidade de conservação ambiental:** espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivo de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;
- **Uso do solo:** classificação que as edificações assumem em atendimento às funções básicas urbanas e rurais, que são moradia, trabalho, abastecimento, recreação, lazer e assistência, estando aqui denominados e divididos em: residencial, agrosilvopastoril, comercial, prestação de serviço e industrial, podendo ainda estarem subdivididos quanto às suas características peculiares;
- **Usos condicionados:** usos permitidos, mas que necessitam do atendimento de requisitos especiais definidos no anexo desta Lei;
- **Usos permitidos:** usos adequados e que se enquadram nas categorias estabelecidas para as Zonas, Setores e Faixas, respeitadas as suas particularidades

- **Usos proibidos:** aqueles usos incompatíveis com a destinação das Zonas, Setores e Faixas;
- **Usos tolerados:** os licenciados tornados proibidos para o setor determinado em decorrência de lei posterior, mas que, em razão do direito adquirido, serão mantidos;
- **Zona alagadiça:** Zona que fica temporariamente encharcada, independentemente de estar localizada nas faixas de inundação dos cursos d'água, devido às características de má drenagem dos solos e/ou baixa declividade dos terrenos;
- **Zona contaminada por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública:** Zona definida pelo órgão ambiental municipal, onde há comprovadamente poluição ou contaminação causada pela introdução de quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados de forma planejada, acidental ou até mesmo natural;
- **Zona de expansão urbana:** Zona rural cuja transformação para Zona urbana está condicionada a apresentação de projeto urbanístico específico, nos termos da Lei Federal nº 12.608/12, com diretriz de zoneamento e índices urbanísticos estabelecidos em Lei de iniciativa do Poder Público;
- **Zona de fruição pública:** Zona particular, localizada no pavimento térreo, livre de edificações, que tem por objetivo estimular e melhorar a oferta de Zonas qualificadas para o uso público, que privilegiem o pedestre e promovam o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico;
- **Zona destinada a uso comum dos condôminos:** Zona referente ao sistema de circulação interna e às demais Zonas integrantes de condomínios não definidas como unidades autônomas;
- **Zona destinada a uso público:** Zona referente ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos públicos, à manutenção de Zonas de lazer e recreação e espaços livres para uso público e à implantação dos demais tipos de logradouros públicos;
- **Zona sujeita a inundação:** Zona atingida pelo extravasamento do leito dos cursos d'água em épocas de cheias;
- **Área total edificada (ATE):** somatório de todas as Zonas construídas;
- **Zona verde:** Zona caracterizada pela continuidade e predominância de cobertura vegetal natural ou artificial, excluídas as Zonas de Preservação Permanente (APP) e as de Reserva Legal definidas em lei, vocacionadas ou não para o lazer e a recreação;
- **Zonas de lazer e recreação e espaços livres:** são Zonas destinadas às atividades prazerosas, sejam elas de natureza física ou mental, podendo ser: públicas, destinadas à implantação de praças de esportes, parques ou similares; ou de uso comum condominial, destinadas à implantação de salão de festas, playground, quadras de esportes ou similares;
- **Zonas ociosas:** espaços onde o Poder Público Municipal determine o parcelamento, a edificação e a utilização de forma compulsória;
- **Zonas de Expansão Urbana** são Zonas contíguas às zonas urbanas, de baixa densidade populacional, dedicadas a atividades rurais e destinadas como reserva para a expansão urbana numa projeção de vinte anos
- **Zona Urbana** é a Zona de um município caracterizada pela edificação contínua e a existência de equipamentos sociais destinados às funções urbanas básicas, como habitação, trabalho, recreação e circulação.
- **Zona Rural** é qualquer região geográfica não-classificada como zona urbana ou zona de Expansão Urbana, não-urbanizável ou destinada à limitação do crescimento urbano, utilizada em atividades agropecuárias, agroindustriais, extrativismo, silvicultura e/ou conservação ambiental e geralmente tem uma baixa densidade de população e pequenos assentamentos.