



# Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”  
Estado de São Paulo

## ANEXO II - DEFINIÇÕES

**Zona Urbana:** é entendida como a área urbanizada contida na delimitação do perímetro urbano do município e destinada às funções caracteristicamente urbanas de Habitar, Trabalhar, Circular e Recrear;

**Zona Rural:** é aquela área exterior a delimitação do perímetro urbano e de expansão urbana do município e caracterizada pelas funções rurais como sejam: agricultura, pecuária, extrativismo e exploração mineral, reflorestamento e pontos de atração turística e recreio;

**Zona de Expansão Urbana:** são as áreas urbanizáveis não consolidadas destinadas às funções urbanas e para acomodar o futuro crescimento populacional. Poderá ser implantada visando a formação de aglomerações satélites, dotadas de todos os melhoramentos característicos da Zona Urbana;

**Zona Turística e Recreativa:** são as áreas fora dos limites da zona urbana e de expansão urbana, consideradas de interesse para fins de recreação, lazer e preservação natural e consideradas como de usos urbanos restritos;

**Parcelamento do Solo:** para fins urbanos, é a subdivisão da gleba ou terreno mediante loteamento ou desmembramento

**Loteamento:** a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes;

**Desmembramento:** a divisão de gleba em lotes destinados a edificação, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

**Desdobro:** a divisão de lote em dois ou mais lotes, após o registro imobiliário do parcelamento, respeitado o zoneamento de uso e ocupação do solo e não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

**Condomínio Edilício:** unidades autônomas edificadas horizontais ou verticais, composta por áreas de uso privativo e de uso exclusivo da unidade e pelas áreas de uso comum dos condôminos, podendo ter vias de circulação interna do conjunto;

**Gleba:** o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei;

**Lote:** a unidade imobiliária resultante de loteamento, desmembramento, ou de outras modalidades de parcelamento registrados no competente Serviço de Registro de Imóveis;

**Unidade Autônoma:** a unidade imobiliária resultante de condomínio edilício realizado nos termos desta Lei;

**Áreas destinadas ao uso comum dos condôminos:** aquelas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;



# Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

**Áreas destinadas a uso público:** aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, bem como a espaços livres de uso público;

**Área de Preservação Permanente- APP:** área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

**Área de proteção ambiental - APA:** é uma área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotadas de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais. Estabelecida em área de domínio público e/ou privado, cujas atividades e usos desenvolvidos estão sujeitos a um disciplinamento específico.

**Áreas institucionais** são as áreas destinadas a equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, etc., e equipamentos urbanos de abastecimento de água, sistema de esgoto, energia elétrica, sistema de drenagem, etc. que passarão a integrar o domínio do município.

**Áreas Verdes:** Área recoberta por vegetação natural definida como área verde quando do registro do loteamento, permitidos os usos previstos na resolução Conama 369/06. São áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal. Deverão ser computadas nestas áreas as áreas de Reserva Legal, anteriormente averbadas (Lei Federal nº 4.771/65, art. 16), áreas de preservação permanente (Lei Federal nº 4.771/65, art. 2º, suas alterações e regulamentações) e áreas florestais com impedimentos legais, assim determinados pela Lei Federal 4.771/65; A totalidade da área verde é considerada área permeável.

**Sistemas de Lazer:** Áreas previstas ao uso público, com percentuais definidos nesta legislação, distintas das áreas verdes, podendo incorporar praças, áreas impermeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica;

**Equipamentos comunitários:** os equipamentos de educação, cultura, saúde e lazer;

**Equipamentos urbanos:** os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, rede telefônica, rede de fibra ótica, gás canalizado, guias, sarjetas e pavimentação;

**Infraestrutura básica:** redes de abastecimento de água potável, esgoto sanitário, energia elétrica e drenagem de águas pluviais;

**Empreendedor:** o proprietário da gleba ou do lote, responsável pela implantação do parcelamento.

**Quadra:** é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e podendo, quando proveniente de arruamento aprovado, ter como limites as divisas do loteamento.



# Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

**Remembramento ou Unificação de glebas e lotes:** é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para formação de novas glebas ou lotes.

**Via de Circulação:** é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

- a) **Via Pública:** é a via oficial de circulação de veículos ou pedestres, aceita, declarada ou reconhecida oficialmente pelo domínio da Prefeitura;
- b) **Via Particular:** é a via de circulação de pedestres ou veículos, de propriedade privada ainda que aberta ao uso público;

**Eixo da via:** é a linha que passa eqüidistante aos alinhamentos;

**Faixa Carroçável:** é a faixa destinada ao tráfego de veículos nas via públicas.

**Alinhamento (ou frente do lote):** é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público.

**Acesso:** é o dispositivo que permite interligação para veículos e/ou pedestres entre:

- I - logradouro público e propriedade privada;
- II - propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;
- III - logradouro público e espaços de uso comum em condomínio;

**Frente do lote:** é a sua divisa lindeira a via de circulação;

**Fundo do Lote:** é a divisa oposta à frente, sendo que:

- a) no caso de lotes de esquinas, 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 ou legislação expedidas pelo Executivo;

**Profundidade do Lote:** é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

**Área Ocupada:** é a superfície coberta pela projeção horizontal do edifício;

**Uso do Imóvel:** é a atividade exercida no imóvel;

**Uso Misto:** é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso;

**Faixa de Domínio:** é a faixa de terra que compõe uma via e é formada pela faixa carroçável, pelas faixas destinadas à circulação de pedestres e pelos remanescentes da área doada com via pública;

**Uso Conforme:** é a atividade conforme com a destinação da zona em que se situa;

**Uso Não Conforme:** é qualquer uso legalmente existente até a data da promulgação de lei que, por novas determinações de uso passou a enquadrá-lo como em zona onde não é permitido;

**Recuo:** é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e as divisas do lote;



# Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”

Estado de São Paulo

**Área bruta de uma zona:** é a sua área total, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;

**Área líquida de uma zona:** é a área dos lotes e glebas, excluídos logradouros, áreas verdes e institucionais;

**Área Construída Total:** é a soma das áreas cobertas, de todos os pavimentos de uma edificação ou mais;

**Área Construída Computável:** para efeito do coeficiente de aproveitamento, é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma ou mais edificações, excetuadas as áreas de garagem, piscina, todos os compartimentos de uso comunitário, sejam de caráter técnico, administrativo ou de lazer e varandas de uso privativo, até o limite de 1,20 m de profundidade com extensão máxima de 1/3 da fachada;

**Coeficiente de Aproveitamento:** é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima permitida da edificação;

**Taxa de Ocupação:** é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação em relação ao lote ou gleba;

**Taxa de conforto:** é o fator pelo qual a área do lote ou gleba deve ser dividida resultando no número máximo de unidades habitacionais permitido no lote;

**Taxa de permeabilidade:** é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada resultando na porção livre do lote de qualquer edificação ou pavimentação, destinada a absorção das águas pluviais;

**Altura Máxima da Edificação ou Gabarito:** é altura máxima que a edificação pode alcançar, tendo por referência a cota média do arruamento na testada do lote até o ponto mais alto da edificação principal;

**Edícula ou Edificação Secundária:** é a edificação isolada da edificação principal;

**Pavimento Térreo:** é aquele definido pelo projeto e cujo piso estará compreendido entre as cotas de 1,00 (um) metro acima ou abaixo do nível médio da guia do logradouro público na testada do lote;

**Segundo Pavimento:** é aquele exatamente superior ao pavimento térreo, desconsiderado o mezzanino;

**Porão:** Ambiente não habitável, construído no sub-solo com pé direito inferior a 2,30 mts.

**Abrigo Desmontável:** Cobertura provisória destinada à guarda de veículos, desmontável, sem vedações (fechamento de paredes) em pelo menos duas laterais, cuja licença será concedida após análise pelo setor de aprovações da Prefeitura.

**Marquises:** Construções em balanço, que avançam os recuos do lote em até 1,00 (hum) metro quando no interior do lote ou no máximo 0,70 (sessenta centímetros) quando no alinhamento da via pública.

**Habitação de Interesse Social:** Unidade habitacional, horizontal ou vertical, promovida pelo setor público ou privado, destinado ao atendimento de moradia da população de baixa renda definida conforme normas das políticas e programas habitacionais dos governos federal, estadual ou municipal.

