

A

Afastamento: distância entre o limite externo da projeção da construção até o alinhamento, às divisas do lote, ao eixo da via pública ou a outra referência determinada em lei.

Afastamento de fundos: distância entre a edificação ou equipamento até o alinhamento de divisa oposta à linha de testada.

Afastamento frontal: distância entre a edificação, equipamento ou muro até o eixo da via lindeira ou até o alinhamento definido pela linha de testada.

Afastamento lateral: distância entre a edificação ou equipamento e as divisas laterais do terreno.

Alinhamento: linha divisória entre o lote e o logradouro público, existente ou projetado, e a partir do qual é medido o afastamento frontal.

Altura da base: altura da base (HB) é a distância vertical do piso do pavimento térreo até a face superior da laje de cobertura do embasamento, acrescida de elementos construídos opacos na mesma face, tais como platibandas ou muros.

Altura de cumeeira: distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada.

Altura de fachada: distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada.

Altura de vizinhança: é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o ponto mais alto do embasamento ou qualquer face encostada na divisa.

Áreas de Interesse Paisagístico: destinam-se à preservação e à valorização de panoramas de excepcional beleza, incluindo os sítios naturais e as paisagens urbanas.

Área permeável: superfície do terreno que permite a infiltração das águas pluviais no solo.

Área urbana consolidada: área de uso predominantemente urbano, organizada em quadras e lotes predominantemente edificados, com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas, e que disponha no mínimo de três equipamentos de infraestrutura dentre os seguintes: drenagem de águas pluviais urbanas, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica e limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Arte pública: intervenção artística inserida na paisagem urbana ou natural do município, de caráter permanente ou efêmero.

B

Bicicletário: espaço público ou privado com controle de acesso destinado ao estacionamento de longa duração de bicicletas, podendo ser dotado de banheiros e vestiários.

Borda d'água: interface entre a terra e o corpo hídrico, na qual interagem processos hidrodinâmicos, terrestres, atmosféricos e antrópicos, em constante fluxo de retroalimentação entre os sistemas terrestres e aquosos.

C

Caixa da via: largura total da seção transversal da via, que inclui as calçadas, ciclofaixas e ciclovias, os canteiros centrais e as pistas de rolamento.

Calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins, sendo o passeio parte da calçada ou da pista de rolamento destinado à circulação de pedestres, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

Centralidade: aglomerado urbano que apresenta concentração de serviços, atividades e pessoas com atividades e empreendimentos de uso misto e miscigenado, diminuindo a necessidade e tempo de deslocamentos.

Ciclovía: espaço destinado especificamente para a circulação de pessoas utilizando ciclos, unidirecionais (um só sentido) ou bidirecionais (dois sentidos), no nível da faixa de circulação de veículos ou no nível do passeio, segregada fisicamente do tráfego automóvel.

Ciclovía compartilhada: não há nenhuma delimitação entre as faixas para automóveis ou bicicletas.

Ciclofaixa: é uma faixa das vias de tráfego, havendo somente uma faixa ou um separador físico, como blocos de concreto.

Coefficiente de aproveitamento (CA): quociente entre o total das áreas computáveis e a área total do terreno anteriormente à aplicação do recuo viário.

Coefficiente de aproveitamento básico (CA básico): valor de referência que define a área computável a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno.

Coefficiente de aproveitamento máximo (CA máximo): valor de referência que define a área máxima computável a ser edificada, passível de ser ultrapassado mediante instrumentos ou incentivos.

Coefficiente de aproveitamento mínimo (CA mínimo): valor de referência para avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana.

Condomínio de Lotes: divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias internas de domínio privado.

Consolidação ou preenchimento de vazios urbanos: a priorização pelo desenvolvimento de projetos urbanísticos ou arquitetônicos em lotes dentro do perímetro urbano com ocupação consolidada para o melhor aproveitamento da infraestrutura e investimentos públicos.

Costão: qualquer linha de costa rochosa, com relevos variando de ondulados a escarpados e que não apresentam saliências significativas.

D

Densidade construtiva: relação entre a área total de metros quadrados de edificação construídos numa determinada zona urbana e a área total em hectares.

Densidade demográfica: relação entre a população residente e uma determinada área, medida em habitantes por hectare.

Densidade habitacional: relação entre o número total de unidades habitacionais construídas numa determinada zona urbana e a área total em hectares.

Densidade média urbana: relação entre o número total de pessoas residindo numa determinada zona urbana e a área total em hectares, incluindo-se espaços públicos, logradouros, áreas verdes, equipamentos comunitários, entre outros.

Densidade residencial líquida: relação entre o número de pessoas residindo numa determinada área dividido pela área estritamente utilizada para fins residenciais.

Desdobro: é a divisão em duas ou mais unidades de lote oriundos de parcelamento aprovado do qual já tenha resultado doação de áreas públicas para áreas comunitárias institucionais e áreas verdes de lazer.

Desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

Diretrizes: regramentos e orientações complementares pertinentes, emitidos por órgão competente, a serem observados na elaboração de projetos, licenciamentos ou execução de obras.

Diretrizes urbanísticas: documento técnico que exprime orientação acerca das relações entre projeto específico e seu entorno, sendo também guia orientadora de enquadramentos em Estudo de Impacto de Vizinhança, quando couber.

E

Edificação geminada: construção justaposta a outra, compartilhando parede de área coberta em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da profundidade do pavimento térreo.

Eixo da via: linha que passa no ponto médio da distância existente entre meios-fios.

Embasamento: pavimentos resultantes da aplicação da taxa de ocupação diferenciada em relação ao restante da edificação ou torre, composto pelos subsolos, primeiro e segundo pavimentos.

Entorno de bem tombado: área delimitada no respectivo decreto de tombamento, ou na ausência deste, a área abrangida por um raio de até 100 metros, podendo ser menor ou excluir porções de acordo com as características do entorno.

Entrepiso técnico: nível intermediário de um pavimento, destinado a equipamentos, instalações prediais ou outras funções técnicas de uma edificação.

Espaço aéreo: volume virtual definido pela projeção da superfície do lote na vertical, até a altura máxima permitida pelo regime urbanístico.

Espaço livre: todo espaço não ocupado por edificações, seja ele público ou privado, tais como: parques, praças, jardins e ruas; podendo ter função de lazer, de recreação, de circulação, de preservação ou conservação ambiental, ou ainda associada a outros usos específicos; seu conjunto constitui o Sistema de Espaços Livres.

Estrutura de apoio náutico: estrutura/atividade que permite acesso entre os ambientes terrestre e marinho, fluvial, lagunar ou lacustre; são estruturas construídas junto a um corpo hídrico, em terra e além da linha limite com a terra, possuindo áreas para guarda de embarcações em terra ou sobre a água, cobertas ou não, acessórios de acesso à água,

como trapiches, cais, atracadouros, rampas e píeres, fixos ou flutuantes, perpendiculares ou paralelos às margens, podendo incluir o complexo de instalações necessárias aos serviços e comodidades dos usuários de uma instalação destinada a prestar apoio às embarcações ou ainda oficina para manutenção e reparo de embarcações e seus equipamentos; incluídas as estruturas/atividades conhecidas como marinas, garagens náuticas ou similares.

Estudo técnico: estudo realizado por profissional habilitado a partir de termo de referência.

F

Fachada ativa: corresponde a ocupação da fachada vinculada a passeios ou áreas de fruição pública, por uso não residencial.

Fruição pública: uso público em área aberta localizada no pavimento térreo que amplia a oferta de espaço físico para atividades que privilegiam o pedestre.

Função social da propriedade urbana: atributo a ser alcançado pela propriedade urbana e que será considerado preenchido quando o uso e a ocupação do solo atenderem às exigências mínimas previstas nesta legislação.

G

Gabarito: número máximo de pavimentos, altura de edificação ou dimensões das vias.

Garagem: espaços destinados às vagas de estacionamento de veículos automotores e seus respectivos espaços de manobra e circulação, incluindo bicicletários, áreas para paraciclos e para armazenagem individual e/ou coletiva (hobby box) e demais disposições vigentes, derivada de análise técnica competente.

Gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

I

Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, sistema de drenagem urbana de águas pluviais, iluminação pública, abertura e pavimentação das vias de circulação.

Infraestrutura complementar: equipamento de distribuição de serviços de comunicação, abastecimento de gás, coleta de resíduos sólidos e de outros serviços não contemplados na infraestrutura básica.

Ilha secundária: todas as ilhas menores que circundam a Ilha de Santa Catarina, sejam elas dispostas no interior das baías ou em faixa oceânica, e que estão inseridas nos domínios territoriais do Município de Florianópolis.

L

Legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.

Licença integrada: ato administrativo municipal que estabelece as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária.

Lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor para a zona em que se situa e que seja resultante de parcelamento de solo.

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

M

Mezanino: piso intermediário aberto entre o piso e o teto de um pavimento, que atenda às seguintes condições: não constituir unidade autônoma, ter área equivalente a no máximo cinquenta por cento do compartimento do pavimento inferior e não ser subdividido, admitindo-se sanitários, áreas técnicas e demais disposições vigentes, derivada de análise técnica competente.

Modelo de cidade: estrutura urbana, econômica e social resultante dos princípios, objetivos, diretrizes e estratégias emanadas do Plano Diretor para o desenvolvimento da cidade.

O

Organização polinucleada: organização urbana caracterizada pela existência de vários núcleos urbanos distribuídos no território.

P

Paisagem cultural: porção peculiar do território municipal, representativa do processo de interação do homem com o meio natural, à qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores Paisagens da orla: perspectivas visuais destacadas ou monumentais formadas pela geomorfologia e demais características naturais da zona costeira, notadamente das praias do mar, das lagoas e lagos interiores, com a presença ou não de intervenções ou atividades humanas que representam valores culturais tangíveis ou intangíveis.

Paraciclo: dispositivo utilizado para a fixação de bicicletas.

Pavimento: entrepiso de uma edificação, desconsiderados os pisos de mezaninos e sobrelojas nele contidos.

Pavimento de cobertura: Pavimento de cobertura: área edificada coberta de uso comum ou uso privativo sobre a laje de cobertura de edifícios, exceto em edificações residenciais unifamiliares, tendo as suas fachadas afastada dos planos de fachada da edificação a uma distância mínima de 3 (três) metros da fachada frontal e 2 (dois) metros das demais fachadas com exceção da circulação vertical.

Pavimento térreo: é aquele implantado sobre o solo ou imediatamente acima do subsolo.

Pérgola: estrutura descoberta destinada ou não a suportar vegetação, composta por elementos horizontais ou inclinados superiores (vigas), distanciados regularmente.

Piso intermediário: entrepiso de um pavimento, devendo conter pelo menos um mezanino ou uma sobreloja, admitindo-se sua ocupação para outras funções da edificação.

Pista de rolamento: parte da via destinada à circulação de veículos e constituída de uma ou mais faixa de trânsito; podem ser separadas por canteiro central ou qualquer outro tipo de separação.

Potencial construtivo: área possível de ser edificada em um terreno, definido pelo coeficiente de aproveitamento multiplicado pela área do terreno em metros quadrados.

Ponta: pequena saliência rochosa, com relevos ondulados a suave-ondulados e de pouca relevância na morfodinâmica costeira.

Promontório: elevações de terreno rochoso, de natureza cristalina ou sedimentar, caracterizada por avanço em direção aos corpos aquosos, com morfologia passível de dimensão (altura, largura, comprimento) e distinção da linha da costa e das encostas adjacentes por apresentar feições de patamar ou plataforma, de crista e/ou cumeada, que desempenham papel determinante na morfodinâmica costeira.

R

Recuo ou Recuo Viário: modificação do alinhamento, acarretando incorporação ao domínio público municipal da faixa de terreno pertencente à propriedade particular.

Relocação: remoção para outro terreno fora do perímetro da área de intervenção.

Remanejamento: reconstrução da unidade habitacional no mesmo perímetro do assentamento objeto do projeto de urbanização.

Renovação urbana: conjunto de intervenções urbanísticas para transformação de áreas degradadas ou subutilizadas em áreas com oportunidades de serviços, comércio, habitação e dotadas de áreas públicas de lazer complementares.

Reparcelamento: nova divisão, parcial ou total, de área objeto de parcelamento anterior, que exija alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

Remembramento: união de dois ou mais lotes ou glebas.

Restinga geológica em formação: são terrenos em formação, muito recentes e instáveis do ponto de vista geológico, constituídos por depósitos arenosos subaéreos, produzidos por processos de sedimentação costeira atual, que resultam em feições geralmente alongadas, dispostas de maneira paralela, oblíqua ou transversal à linha de costa, que são retrabalhados por forçantes hidrodinâmicas (ondas e marés), eólicas e fluviais e que não se enquadram como terraços marinhos típicos das planícies quaternárias.

S

Sobreloja: piso intermediário situado entre o piso e o teto do pavimento e sem utilização como unidade autônoma cuja área total é limitada a cinquenta por cento do pavimento inferior. Quando sobreloja ou parte dela esteja vinculada a lojas ou áreas de circulação de uso público ou coletivo do pavimento inferior à área de sobreloja vinculada limita-se a cinquenta por cento da área destes e demais disposições vigentes, derivada de análise técnica competente.

Sótãos: pavimento das residências unifamiliares, constituído pelo compartimento situado entre o forro ou laje do último piso e a armação do telhado, no qual as vedações externas são formadas pela cobertura da edificação em ângulo não excedente a quarenta e cinco graus.

Subsolo: pavimento enterrado ou semienterrado. Considera-se semienterrado o pavimento

cuja face superior da sua laje de cobertura esteja até um metro e cinquenta centímetros acima do nível natural do terreno, em no mínimo cinquenta por cento do seu perímetro.

T

Taxa de impermeabilização do solo (TI): relação percentual entre a área impermeável do terreno e a superfície do terreno remanescente.

Taxa de ocupação (TO): relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a superfície do terreno remanescente.

Terraço: local descoberto sobre uma edificação ou ao nível de um de seus pavimentos, acima do nível final do terreno, constituindo piso acessível e utilizável, que pode ser considerado Terraço jardim quando incorporar ajardinamento.

Terreno remanescente: é o terreno resultante da subtração das áreas destinadas ao sistema de circulação, por meio do recuo viário, em relação ao terreno titulado.

Tômbolo: acidente geográfico no qual uma ilha é unida ao continente por uma estreita trilha de terra resultante do acúmulo de sedimentos.

U

Unidade autônoma: edificação, ou parte dela, composta de compartimentos e instalações de uso privativo, constituindo economia independente. Também denominada unidade imobiliária de uso exclusivo, quando resultante de condomínio.

Urbanização: processo de transformação das características de uma localidade, região, bairro ou área, com a implantação de equipamentos urbanos e aplicação das modalidades urbanísticas de parcelamento do solo.

Urbanizador social: empreendedor imobiliário cadastrado no Município, interessado em realizar empreendimentos de interesse social em áreas de habitação de interesse social.

V

Via: via de trânsito de veículos, pessoas e animais, podendo ser terrestres ou aquáticas.