

Anexo 1 – Glossário

Para os efeitos da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Poá e o conjunto da legislação urbanística e ambiental do Município, ficam definidas as seguintes expressões:

Alargamento de passeio: conforme a localização do imóvel, configura exigência ou incentivo, à ampliação do espaço público do sistema viário destinado aos pedestres.

Altura da edificação (H): dimensão vertical entre o nível mais baixo do terreno e o ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, excluindo-se chaminés e elementos acessórios e decorativos.

Área construída computável: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Área construída total: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação.

Áreas de Preservação Permanente (APP): áreas com relevante função ambiental e de bem-estar da população, situadas sobretudo em margens de cursos d'água, mas não a estas limitadas, definidas pela Lei Federal no 12.651/12.

Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê (APA da Várzea do Tietê): unidade de conservação de uso sustentável, criada pela Lei Estadual n° 5.598, de 6 de fevereiro de 1987 e regulamentada pelo Decreto Estadual n° 42.837, de 03 de fevereiro de 1998 e por Plano de Manejo competente.

Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM): área de maior restrição ao uso com o objetivo de resguardar o abastecimento de água da Grande São Paulo, entre outras funções, instituída pela Lei estadual no 898, de 18 de dezembro de 1975, bem como suas alterações e regulamentações específicas

Coeficiente de Aproveitamento (CA): a relação entre a área construída computável e a área do lote.

Coeficiente de Aproveitamento básico (CA_b): diz-se básico o coeficiente de aproveitamento que corresponder à parcela do direito de construir conferida gratuitamente ao titular de imóvel, ou seja, sem a necessidade de cobrança de outorga onerosa do direito de construir.

Coeficiente de Aproveitamento máximo (CA máx.): diz-se máximo o coeficiente de aproveitamento que corresponder à maior possibilidade de exercício do direito de construir permitida, que inclui uma parcela gratuita até o limite do CA_b e outra onerosa, por meio de Outorga Onerosa de Direito de Construir (OODC).

Coeficiente de Aproveitamento mínimo (CA min..): diz-se mínimo o coeficiente de aproveitamento que deverá ser observado para fins de caracterização de adequada utilização de imóvel urbano, sob pena de caracterização de imóvel não edificado ou subutilizado.

Cota-parte mínima de terreno (Cota mínima): relação a área total do terreno e o número de unidades autônomas a serem produzidas.

Direito de preempção: instrumento urbanístico em que o Município determina o direito de preferência da Prefeitura à aquisição de um imóvel, quando ofertado pelo proprietário original.

Equipamentos comunitários: áreas institucionais de uso público especial ou de comum, caracterizadas por creches, escolas, hospitais, postos de saúde, centros de referência de assistência social, teatros, centros culturais, museus, parques, espaços de lazer ou para prática de esportes.

Fachada Ativa ocupação da extensão horizontal da fachada no nível térreo por uso não residencial, com acesso direto e maiores possibilidades de interação entre o logradouro e a edificação.

Fruição pública: espaço localizado em imóvel público ou privado, desde que destinado ao uso público e irrestrito e localizado no nível térreo, contínuo ao passeio.

Infraestrutura urbana: conjunto formado pelas redes de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem, manejo de resíduos sólidos, mobilidade urbana, eletrificação e telecomunicações.

Número mínimo de vagas para garagem (Vagas): exigência de quantitativo mínimo entre vagas de estacionamento estabelecida conforme a categoria de uso, área construída total ou número de unidades autônomas.

Operações urbanas consorciadas (OUC): instrumento que altera os parâmetros urbanísticos do zoneamento para o fim de reestruturar uma área da cidade por meio de contrapartidas de empreendedores interessados combinadas e a uma agenda de intervenções na infraestrutura urbana.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC): concessão de direito de construir adicional, além do CA_b até o limite do CA máx., na forma de contrapartida financeira a ser recolhida para os cofres públicos.

Parcelamento, edificação ou utilização compulsória (PEUC): instrumento que obriga o proprietário de imóvel a promover o seu adequado aproveitamento na forma de parcelamento do solo, edificação ou utilização, conforme hipóteses da legislação federal municipal.

Passeio: área de uso público integrante do sistema viário do Município, destinada ao trânsito de pedestres, pavimentada e acessível a cadeirantes.

Projeto de Regularização Fundiária: documento formado pelas medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização dos assentamentos precários e irregulares,

Lote mínimo: área mínima de terreno de lote produzido em decorrência de fracionamento, parcelamento do solo ou de condomínio de lotes. titulação de seus ocupantes, reassentamentos, adequação urbanística, ambiental e administrativa.

Recuo de fundos (RFun): distância horizontal mínima a ser mantida livre de construções entre a divisa do lote com o confrontante de fundos e a edificação.

Recuo frontal (RFr): distância horizontal mínima a ser mantida livre de construções entre a divisa do lote com o passeio e a edificação.

Recuo lateral (L): distância horizontal mínima a ser mantida livre de construções entre a divisa do lote com o confrontante lateral e a edificação.

Substrato: superfície, sedimento, base, ou ainda qualquer outro meio que possa servir à implantação de cobertura vegetal.

Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal das áreas edificadas sobre a área do terreno.

Taxa de Permeabilidade é a relação entre o conjunto de áreas permeáveis e a área total do terreno, consideradas permeáveis as áreas de uso comum com cobertura vegetal, de gramíneas à vegetação de porte arbóreo, localizadas no solo ou em teto ou laje com substrato de profundidade mínima de 40cm (quarenta centímetros) e pavimentos permeáveis como: Pisos drenantes, gramados, brita.

Taxa de áreas verdes (AV): definido como a relação mínima entre área de cobertura vegetal, de gramíneas à vegetação de porte arbóreo sobre solo natural sem construção

Testada mínima do lote (Testada mínima): dimensão linear mínima que da frente do lote que faz divisa com o passeio ou outra forma de logradouro.