



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

QUADRO 2
CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Para efeito desta Lei, passam a ser adotadas as seguintes definições:

I. **Área de Atividade (AA):** é a soma da área construída e da área de terreno efetivamente utilizada por atividades que não necessitem de área construída significativa para seu funcionamento, tais como estacionamentos comerciais ou lava - rápidos, dentre outros;

II. **Área Computável:** é toda e qualquer área, com exceção das áreas abrangidas pelas dimensões máximas fixadas na tabela das obras complementares e saliências estabelecidas no item 8.6 do Código de Obras (Lei Complementar Nº 59/1996 de 23/08/1996), ou ainda as excetuadas por este Plano Diretor;

III. **Área Construída Útil (ACU):** é a soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, excetuando-se estacionamentos cobertos sem fins comerciais e obras complementares definidas no Código de Obras e Edificações;

IV. **Área de Uso Institucional:** é aquela proveniente de parcelamento do solo, obrigatoriamente destinada pelo empreendedor ao Poder Executivo Municipal para instalação de equipamentos públicos de saúde, educação, sociais e similares;

V. **Coefficiente de Arborização:** é a relação entre a área permeável do imóvel com vegetação arbórea ou arbustiva, e a área total do terreno de acordo com diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal;

VI. **Coefficiente de Permeabilidade:** é a relação entre a área sem impermeabilização do imóvel e a área total do terreno, sendo destinada prioritariamente ao ajardinamento e/ou arborização, conforme diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal, devendo ser observada inclusive nos pavimentos do subsolo;

VII. **Conjunto em Condomínio:** é a edificação, verticalizada ou não, de unidades autônomas, sem parcelamento do solo em lotes, cabendo a cada unidade uma fração ideal do terreno e áreas de uso comum;

VIII. **Desdobro:** é o parcelamento do solo urbano através da subdivisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento, com frente para logradouro oficial que permita trânsito de veículos, sendo vedado em vielas sanitárias e escadarias;

IX. **Desmembramento:** é o parcelamento do solo urbano através da subdivisão da gleba ou parte de área em lotes, com o aproveitamento do sistema viário existente;

X. **Direito à Cidade:** compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infra-estruturas públicas;

FLS. 526
644/2019
Protocolo - Lizete



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Gabinete do Prefeito

XI. Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado: é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano;

XII. Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS): são aqueles que se destinam à produção de habitação para a população de baixa renda, cadastrada conforme lei municipal específica e de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos nesta Lei, compreendendo as modalidades HIS – Habitação de Interesse Social (renda familiar de 0 a 3 salários mínimos) e HMP – Habitação de Mercado Popular (renda familiar de até 10 de salários mínimos);

XIII. Espaços Livres de Uso Público: são áreas destinadas ao Poder Executivo Municipal para construção e/ou instalação de praças, parques e áreas de lazer, de uso público;

XIV. Equidade Social e Territorial: compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais;

XV. Função Social da Cidade: compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer;

XVI. Função Social da Propriedade Urbana: é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação;

XVII. Gestão Democrática: é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

XVIII. Gleba: é o terreno cuja conformação e dimensões não tiveram origem em loteamento ou desmembramento;

XIX. Índice de Aproveitamento (IA): é a relação entre a soma da área de todos os pavimentos de uma edificação excetuando-se estacionamentos cobertos sem fins comerciais e a área do terreno;

XX. Lote: é o terreno resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou unificação para fins urbanos, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação pública, exceto vielas sanitárias, constituindo unidade independente de propriedade;



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

XXI. Lote Mínimo: área mínima de terreno, resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou unificação, exigida conforme cada Zona, Eixo, Subárea ou Área Especial;

XXII. Loteamento: é o parcelamento do solo urbano através da subdivisão da gleba ou parte de área em lotes, com a abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXIII. Núcleo Habitacional: assentamento urbano de uso predominantemente residencial, originalmente favela ou assemelhado, objeto de intervenção do Poder Executivo Municipal no sentido de promover sua urbanização e regularização fundiária;

XXIV. Parcelamento do solo urbano: é a divisão da gleba ou parte de área ou lote em unidades juridicamente independentes, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e desdobro, sempre mediante a aprovação municipal;

XXV. Pavimento: é o plano do piso;

XXVI. Recuo: é a distância medida entre a projeção horizontal do limite externo da edificação e a divisa do terreno, sendo o recuo frontal medido em relação a uma das divisas, a critério do interessado, no caso em que o imóvel tenha frente para mais de uma via;

XXVII. Remanejamento de Lote: é a reconfiguração de lotes existentes através de unificação, seguida ou não de um novo parcelamento com a finalidade de resultar em nova configuração de lotes sem alteração do sistema viário existente;

XXVIII. Sistema Viário: compreende as áreas utilizadas para vias de circulação de pedestres e/ou veículos, de propriedade e uso públicos;

XXIX. Taxa de Ocupação (TO): é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno, excetuando-se subsolos para fins de estacionamento desde que respeitado o coeficiente de permeabilidade;

XXX. Unificação: é a soma de dois ou mais terrenos, para formação de novo terreno, sem alteração do sistema viário existente.