



Definitions | Definiciones (in progress)

Accessory (use, structure. Also referred to as Ancillary) – A use or structure located on the same lot as, and either detached or attached to, a main use or structure. Accessory uses and structures are customarily incidental, and always subordinate in size or purpose to the main use or structure.

Comprehensive Plan (also referred to as General Plan) – The adopted official statement of a legislative body of a local government containing the goals, objectives and policies that lay out the long-term vision for an area's physical, social, and economic development.

Consistency - Compatibility and agreement with the comprehensive plan of the local government. Florida statutes require consistency between the comprehensive plan and implementation measures such as the land development regulations. Consistency exists when the standards and criteria of the comprehensive plan are met or exceeded.

Density – Term that describes the permitted ratio of residential dwelling units to land area (usually calculated on an acre basis). Density can be calculated on a gross or net acre basis.

Floor Area Ratio (FAR) - Term that describes a calculation of the floor area of all the structures on a lot divided by the lot area. Floor area ratio is expressed as a numerical value. The concept was developed as a more refined and adaptable measure of development *intensity* than *building coverage*. FAR can be calculated on a gross or net acre basis.

Impervious – Any hard-surfaced, man-made area that does not readily absorb or retain water, which may include but is not limited to building roofs, parking and driveway areas, graveled areas, sidewalks, and paved recreation areas. The term refers to any material that substantially reduces or prevents the infiltration of stormwater into previously undeveloped land.

Infill Development - The development of vacant or partially developed parcels which are surrounded by or near areas that are substantially or fully developed.

Infrastructure - Streets, water and sewer lines, and other public facilities necessary to the functioning of a community.

Intensity - The level of concentration of activity occurring on a site or in an area. Intensity is usually measured through the calculation of floor area ratio (FAR) but the term is often also used interchangeably with density.

Mixed-Use - A development that includes primary non-residential and primary residential uses on the same development site, building or structure, such as but not limited to residential, office, retail, public, or entertainment, resulting in a compact urban form.

Nonconformity - A characteristic of a building or property, such as signs, parking, loading, landscaping, performance standards, or condition of a special/provisional use that lawfully existed prior to the enactment of the requirements of a code but does not comply with the current requirements of that code.

Zoning - The process of classifying land in a community into areas and districts which are generally referred to as "zones" and the prescribing and application of regulations concerning uses, structure design and placement allowed in each zone.



Accesorio (uso, estructura. También conocido como auxiliar) - Un uso o estructura ubicado en el mismo lote y separado o unido a un uso o estructura principal. Los usos y estructuras de los accesorios son habitualmente incidentales y siempre están subordinados en tamaño o propósito al uso o estructura principal.

Plan General (también denominado Plan Integral) - Una declaración oficial sancionada por el cuerpo legislativo de un gobierno local que contiene metas, objetivos y políticas que enmarcan la visión a largo plazo para el desarrollo físico, social y económico de un área.

Coherencia - Compatibilidad y acuerdo con el plan general de un gobierno local. Los estatutos de Florida requieren coherencia entre el plan general y medidas de implementación, tales como las regulaciones de desarrollo de tierras. La coherencia existe cuando se cumplen o se superan los estándares y criterios del plan general.

Densidad - Término que describe la proporción autorizada de unidades de vivienda residenciales por área de terreno (generalmente calculada en acres). La densidad puede calcularse en términos brutos o netos.

Edificabilidad - Término que describe la proporción autorizada de superficie total de un terreno que puede ser edificado, es decir, la cantidad total de metros cuadrados que es posible construir ya sea en una planta o en varias. Por eso la edificabilidad se expresa como un valor numérico que resulta del cálculo del área de planta de todas las estructuras localizadas en un terreno, dividida por el área del terreno. La edificabilidad se puede calcular en términos brutos o netos.

Impermeable - Cualquier área artificial de superficie dura que no absorba o retenga agua fácilmente, lo que puede incluir, entre otros, techos, áreas de estacionamiento y calzadas vehiculares, aceras y áreas de recreación pavimentadas. El término se refiere a cualquier material que reduzca o prevenga sustancialmente la infiltración de aguas pluviales en terrenos no desarrollados previamente.

Relleno de trama urbana - Se refiere al desarrollo de parcelas vacantes o parcialmente desarrolladas que están rodeadas o cerca de áreas que sí están desarrolladas de manera sustancial o total.

Infraestructura - Incluye calles, tuberías de agua y alcantarillado y otras instalaciones públicas necesarias para el funcionamiento de una comunidad.

Intensidad - El nivel de concentración de actividad que ocurre en un terreno o en un área. La intensidad generalmente se mide a través del cálculo de edificabilidad, pero el término a menudo también es intercambiable con el de densidad.

Uso mixto - Un desarrollo que incluye usos primarios no residenciales y residenciales en el mismo terreno, edificio o estructura, por ejemplo, residencial, oficina, comercio, esparcimiento o usos cívicos, lo que da como resultado una forma urbana compacta.

Inconformidad - Una característica de un edificio o propiedad (por ejemplo, letreros, estacionamiento, zona de carga, paisajismo, estándares de rendimiento o condición de un uso especial / provisional) que existía legalmente antes de la promulgación de las normas de desarrollo, pero que no cumple con el requisitos actuales de dichas normas.

Zonificación - el proceso de clasificar la tierra en una comunidad en áreas y distritos que generalmente se denominan "zonas" y la prescripción y aplicación de regulaciones sobre usos, diseño de estructuras y ubicación permitidas en cada zona.