



MUNICÍPIO DE AFOGADOS DA INGAZEIRA

PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ANEXO XI

GLOSSÁRIO

Para todos os efeitos desta Lei Complementar, são adotadas os seguintes conceitos e definições:

- ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas, cujos termos fazem parte integrante deste código, quando com ele relacionado.
- Acesso: entrada ou chegada de uma edificação.
- Acréscimo: aumento de uma edificação, seja horizontal ou verticalmente.
- Adensamento: intensificação de uso do solo.
- Afastamento frontal mínimo ou recuo frontal: menor distância entre a edificação e o alinhamento frontal do lote, medida deste.
- Afastamento lateral ou recuo lateral e de fundos mínimos: menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos do lote.
- Alinhamento: limite entre o lote e o logradouro público.
- Altura máxima na divisa: é a maior altura permitida para uma edificação quando esta estiver junto às suas divisas laterais e/ou de fundos.
- Alvará de construção: documento expedido pelo Poder Executivo Municipal que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização.
- Andar: é o mesmo que pavimento.
- Anotações de responsabilidade técnica (ART): documento expedido pelo CREA, regularizando uma obra ou serviço junto ao mesmo.
- Área de carga e descarga: é a área destinada a carregar e descarregar mercadorias.
- Área de embarque e desembarque: é a área destinada a embarque e desembarque de pessoas.
- Área de estacionamento: área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.
- Área de iluminação e ventilação: é a área destinada a iluminar e ventilar os compartimentos de uma edificação, e que varia de acordo com o tipo de uso (prolongado ou transitório).





- Área de preservação permanente (APP): área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, deve ser protegida e/ou reconstituída.
- Área institucional: área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.
- Área líquida: é a diferença entre a área total da edificação e as áreas que podem ser descontadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- Área não edificável: também chamada "*non ædificandi*", é aquela onde não se podem executar construções.
- Área parcelável: área da gleba resultante da exclusão das áreas de preservação permanente, das áreas de proteção das redes de alta tensão, rodovias, dutovia, Estações de Rádio Base (ERB) e áreas de reserva florestal quando estas não compuserem o percentual de área verde do loteamento.
- Área permeável: é a área do lote, sem qualquer edificação, destinada a absorção das águas pluviais.
- Área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: (a) drenagem de águas pluviais urbanas; (b) esgotamento sanitário; (c) abastecimento de água potável; (d) distribuição de energia elétrica; (e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.
- Área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.
- Área verde: o espaço não edificável destinado às atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins.
- Áreas destinadas a uso público: referente ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos.
- Assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia.
- Circulação horizontal coletiva: espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.





- Circulação vertical coletiva: espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para o outro em uma edificação, como caixas de escadas e de elevadores.
- Coeficiente de aproveitamento: É o potencial construtivo do lote, obtido através da multiplicação da área total pelo coeficiente estipulado para cada zona.
- Condomínio de lotes: é uma modalidade de condomínio edilício introduzida no direito brasileiro por força da Lei Federal nº 13.465/2017, que permitiu expressamente a instituição do condomínio de lotes, introduzindo no Código Civil o artigo 1.358-A. É uma comunhão *pro diviso*, em que há um verdadeiro condomínio sobre as áreas comuns e propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas que, no caso, são os lotes. Trata-se, portanto, de um “condomínio sem construção”, proporcionando ao adquirente uma maior liberdade para a construção de sua casa.
- Condomínio imobiliário horizontal: edifício com habitações lado a lado, em um mesmo plano.
- Condomínio imobiliário vertical: edifício com mais de dois pavimentos.
- *Cul-de-sac*: área para manobra de veículos com raio interno mínimo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) ao final de uma rua ou viela sem saída.
- Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas e a distância entre elas.
- Demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.
- Desmembramento: subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- Divisa: são os limites laterais e de fundos do lote.
- Edificação: são as construções destinadas a abrigar os diversos usos, a saber, residencial, comercial, serviços, industrial ou institucional.
- Embargo: ato administrativo municipal que determina a paralisação de uma obra.
- Empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento.
- Equipamento especial de caráter regional: hotel com mais de 100 apartamentos, clube esportivo, equipamento de atendimento regional, *time-sharing*, *resort*,





hipermercado, hospital regional, equipamento estadual de atendimento regional, unidade militar (Corpo de Bombeiros, Polícia Militar, Quartel das Forças Armadas)

- Equipamento público comunitário: áreas, edificações, equipamentos destinados ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.
- Equipamento Urbano: são os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e demais serviços de concessão pública.
- Espaço livre de uso público: áreas verdes, praças, parques urbanos e similares
- Fachada: são todas as faces externas da edificação.
- Faixa de acumulação: espaço dentro dos limites do próprio terreno e adjacente à via pública, destinado à movimentação de veículos atraídos pela atividade nele implantada.
- Faixa de domínio: faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infraestrutura e suas instalações, destinada a sua manutenção e/ou ampliação.
- Faixa de servidão: faixa de terra sob servidão administrativa.
- Gabarito: é a altura máxima de uma edificação.
- Garagem: área coberta destinada a guarda de veículos.
- Gleba: imóvel com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) que não foi objeto de parcelamento.
- Greide: do inglês, “*grade*”, série de cotas que caracterizam o perfil longitudinal de uma via.
- Guarita: compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.
- Habitação coletiva: definida por mais de duas unidades habitacionais justapostas ou sobrepostas em uma ou mais edificações isoladas, em lote exclusivo.
- Habitação geminada: definida por duas unidades habitacionais justapostas ou superpostas, em uma mesma edificação, em lote exclusivo de, no mínimo, 300,00m² (trezentos metros quadrados), cuja fração ideal não será inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) para cada unidade residencial.
- Habitação seriada: definida com 03 (três) a 12 (doze) unidades habitacionais justapostas, cuja fração ideal não será inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) para cada unidade residencial.
- Habitação unifamiliar: definida por uma unidade habitacional que corresponde um lote exclusivo.





- Habite-se: documento emitido pelo órgão municipal competente após vistoria e conferência final da edificação com os projetos que foram aprovados, habilitando-a para uso.
- Infraestrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, sistema de drenagem pluvial, iluminação pública, vias públicas.
- 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.
- Licenciamento: ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de obra.
- Lindeiro: limítrofe, vizinho.
- Logradouro público: área reservada para o trânsito ou paragem de veículos, ou à movimentação de pedestres, como, por exemplo, jardins, parques, passeios, avenidas, ruas, alamedas, áreas de lazer, calçadas, praças, largos e viadutos.
- Lote: terreno destinado a edificação servido de infraestrutura básica e resultante de projeto de parcelamento do solo, cujas dimensões satisfaçam os índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.
- Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- Loteamento de acesso controlado (ou loteamento com controle de acesso): é uma modalidade de loteamento com a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Nessa modalidade o acesso de pedestres ou a condutores de veículos não residentes é controlado, conforme regulamentado por ato do Poder Público Municipal. Em todo caso, é vedado impedir o acesso a não residentes devidamente identificados ou cadastrados.
- Meio-fio: bloco de cantaria ou concreto que separa, em desnível, o passeio público da caixa de rua.
- Memorial descritivo: conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.
- Parcelamento: é a divisão de uma área em lotes, seja por desmembramento ou por loteamento.
- Passeio: parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.





- Patamar: superfície intermediária entre dois lances de escada.
- Pavimento: espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão.
- Pé-direito: distância vertical entre o piso e o teto ou forro de um compartimento.
- Perímetro urbano: linha que limita a cidade.
- Pilotis: Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalação de lazer e recreação.
- Piso: é a designação para o plano horizontal de uma edificação.
- Praça: espaço livre de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.
- Projeto Diferenciado de Urbanização (PDU): modelo de ocupação adensável do território, com uso habitacional, atividade econômica ou mista entre si, que se caracteriza pelo ordenamento e ocupação dos vazios urbanos e lotes vagos, para receber edificação, com ou sem ocorrência de seu parcelamento, observadas as potencialidades e localização de cada área, conforme disposto em lei específica.
- Quadra: é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículo ou pedestres.
- Registro de Responsabilidade Técnica (RRT): é o documento que comprova que projetos, obras ou serviços técnicos na área de Arquitetura e Urbanismo foram desenvolvidos por profissional devidamente habilitado e registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).
- Regularização Fundiária de Interesse Específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social.
- Regularização Fundiária de Interesse Social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos: (a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia; (b) de imóveis situados em ZEIS; (c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.
- Remembramento: é o reagrupamento de lotes autônomos contíguos.
- Residencial multifamiliar: edifício, ou parte dele, destinado a habitações permanentes multifamiliares.
- Residencial unifamiliar: edifício destinado a uma única habitação.
- Serviço de uso coletivo: espaço e instalações destinados à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer.





- Servidão administrativa: instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.
- Sistema viário: conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.
- Subsolo: é a área da edificação cujo piso está abaixo do ponto mais baixo do alinhamento ou, cuja laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento.
- Taxa de ocupação: é a área máxima permitida para a projeção horizontal da edificação.
- Taxa de permeabilidade: é a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para auxiliar na absorção das águas pluviais.
- Testada: é toda a extensão do lote coincidente com o logradouro público. O mesmo que alinhamento.
- Uso comercial: é a utilização de uma determinada edificação para atividades de caráter comercial.
- Uso industrial: é a utilização de uma determinada edificação para atividades de caráter industrial.
- Uso institucional: é a utilização de uma determinada edificação para equipamentos de uso comunitário.
- Uso misto: exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.
- Uso residencial: o exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais e verticais, destinadas à habitação permanente.
- Vaga para estacionamento: área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.
- Vias arteriais: são vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.
- Vias coletoras: são vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais.
- Vias de pedestres: são vias destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres.
- Vias expressas: são vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.
- Vias locais: são vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local.





- Vistoria: exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.
- Voçoroca: desmoronamento oriundo de erosão subterrânea causada por águas pluviais que facilmente se infiltram em terrenos muito permeáveis, ao atingirem regiões de menor permeabilidade.
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

