

MUNICÍPIO DE SENADOR CANEDO  
PLANO DIRETOR  
ANEXO III  
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: é a medida vertical máxima considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo os elementos sobre elevados a laje de teto do último pavimento.
- 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 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 aedificandi*", 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.
- Áreas públicas: são as áreas destinadas para sistema de circulação, à implantação de equipamento público urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público.
- 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 em processo de consolidação: parcela de área urbana com um mínimo de 30% de ocupação, com 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.
- Coeficiente de aproveitamento: É a relação entre a área edificável e a área do terreno que determina o potencial construtivo para o lote, determinado a partir de coeficiente multiplicador estipulado para cada zona.
- Condomínio: espaço dividido por diversos proprietários, que também compartilham áreas em comum.
- 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 edilício: conjunto de edifícios, prédios ou construções, que possui uma área exclusiva e outra de uso comum entre os moradores.
- *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 horizontal 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.
- Densidade: número total de residentes em determinada área; quantidade de unidades habitacionais permitidas em função da área de um lote.
- 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 público comunitário: áreas, edificações, equipamentos destinados ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.
- Equipamento urbano: bens públicos ou privados, de utilização pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados.
- Espaço livre de uso público: são as áreas verdes, praças, parques urbanos e similares que proporcionam a valorização da paisagem e o uso pela comunidade.
- 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, que pode ou não considerar os elementos sobrelevados à laje de teto do último pavimento.
- Garagem: área coberta destinada a guarda de veículos.
- Gleba: imóvel que não foi objeto de parcelamento.
- Greide: do inglês, “*grade*”, série de cotas que caracterizam o perfil longitudinal de uma via.
- 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: espaço público destinado ao 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 uma forma de parcelamento do solo que consiste em dividir glebas em unidades juridicamente independentes 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.
- Memorial descritivo: conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.
- Modelo espacial: é a representação, por meio de um mapa, da estrutura do ordenamento territorial. Representa as zonas, as áreas, os eixos estruturantes bem como a interação entre eles na escala urbana.
- 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.
- Perímetro urbano: linha que delimita a área urbana.
- 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.
- 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 o percentual máximo, em relação à área do lote, a ser ocupado pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.
- Taxa de permeabilidade: corresponde ao percentual mínimo da área do lote que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo, contribuindo com a recarga do aquíferos subterrâneos e minimizando o impacto sobre a pavimentação urbana e o assoreamento dos corpos hídricos superficiais.
- 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.
- 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.