

REPUBLICAÇÃO POR INCORREÇÃO Falha na publicação dos anexos

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 013/2024
DE 15 DE MARÇO DE 2024.

Dispõe sobre a Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Itaúna do Sul/PR. (cf. *emenda modificativa 03/2024*).

A Câmara Municipal de Itaúna do Sul, Estado do Paraná, aprovou e eu, Gilson José de Góis, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte:

LEI

TÍTULO I
DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

A presente Lei regula o uso e a ocupação do solo urbano e rural no território do Município de Itaúna do Sul/PR, observadas as disposições das legislações federais e estaduais, relativas à matéria. (cf. *emenda modificativa 03/2024*).

São objetivos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação, Uso do Solo do município de Itaúna do Sul:

Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular, e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da comunidade;

Estimular organizadamente o desenvolvimento urbano;

Preservar as características urbanas próprias de Itaúna do Sul;

Ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana;

Prever e controlar as densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente, compatibilizados com um crescimento ordenado;

Regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;

Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;

Ordenar o território municipal em zonas, de acordo com as diretrizes da Lei do Plano Diretor Municipal;

Controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos residenciais e não residenciais;

Promover a proteção dos recursos naturais nas áreas urbanas e rurais para as gerações futuras;

Promover o equilíbrio ambiental garantindo o potencial turístico.

A localização de quaisquer usos e atividades, no Município, dependerá de licença prévia da Municipalidade.

Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciadas pelo Município, até a data de vigência desta Lei, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.

Serão respeitados os prazos dos alvarás de funcionamento e de construção já expedidos.

A Lei Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo estará amparada nas Leis Federais nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo), nº 9.785/99, nº 10.932/04, 10.257/01 (Estatuto da Cidade), nº 11.445/07 (Saneamento Básico), Código Florestal e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, legislações, normatizações regulamentações municipais e estaduais pertinentes, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal.

As definições utilizadas nesta Lei constam no Anexo V.

TÍTULO II

DO ZONEAMENTO

Zoneamento é o processo de orientação, distribuição e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso do solo do município, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados, visando garantir o equilíbrio na ocupação do solo quanto à densidade demográfica, espaços públicos, ordenação das atividades e preservação ambiental.

O Uso do Solo é o conjunto das diversas atividades consideradas para cada zona, de acordo com o estabelecido no Anexo III – Tabela Parâmetros Urbanísticos por Zona, Anexo IV – Tabela Parâmetros Urbanísticos, que é parte integrante e complementar desta Lei.

A ocupação do solo é o modo pelo qual é feita a edificação ou utilização dos lotes em cada zona, de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo III – Tabela Parâmetros Urbanísticos por Zona, Anexo IV – Tabela Parâmetros Urbanísticos, que é parte integrante e complementar desta Lei.

A organização do território municipal será feita por meio da definição de seu zoneamento, observando-se o seguinte:

A oferta de infraestrutura urbana;

O adensamento populacional desejado;

A adequação do uso às características do solo.

CAPÍTULO I

DAS ZONAS URBANAS

Entende-se por Zona Urbana o espaço contínuo da cidade, que engloba áreas efetivamente ocupadas e loteamentos urbanos ainda não ocupados, bem como os terrenos não parcelados, com pouca ou nenhuma ocupação, para onde se queira induzir a ocupação de forma ordenada, de modo a atender a futura expansão urbana.

A delimitação da zona poderá ocorrer por logradouros públicos, acidentes geográficos, ou divisas de lotes.

Na área urbana da sede do Município de Itaúna do Sul, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os constantes das Tabelas do Anexo IV, integrantes desta Lei, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa nesta Lei, com a seguinte denominação:

Zona de Consolidação Comercial - ZCC;

Zona de Consolidação - ZC;

Zona de Qualificação - ZQ;

Zona de Chácaras - ZCH;

Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

Zona Especial de Lazer e Preservação Ambiental - ZELPA;

Zona Especial de Serviços Urbanos - ZESU;

Zona Industrial - ZI;

Zona de Expansão Urbana - ZEU;

Zona de Urbanização Específica - ZUE.

As Zonas Urbanas são aquelas delimitadas nos Anexos I e II, desta Lei Complementar.

Seção I

Da Zona de Consolidação Comercial

A Zona de Consolidação Comercial (ZCC) corresponde à área urbana com predomínio de usos comerciais e de serviços, sendo encontrado pontualmente, o uso residencial, é destinada prioritariamente:

Ao uso de comércio e serviços centrais e vicinais;

Às atividades de animação;

A ocupação residencial multifamiliar de média densidade, sendo permitido a ocupação unifamiliar e multifamiliar de baixa densidade.

Os objetivos de implantação dessa zona são:

Consolidar as características comerciais e de serviços de pequeno porte, que por sua conformação atual é passível de comportar a intensificação destas atividades;

Priorizar melhoria da infraestrutura viária.

Nesta zona é permitido a verticalização e uso misto, além de incentivar adoção de lojas no térreo e moradia nos demais pavimentos.

Seção II

Da Zona de Consolidação

A Zona de Consolidação (ZC) tem uso predominantemente residencial, com ocupação unifamiliar e bifamiliar de baixa densidade, e é permissível a ocupação residencial multifamiliar de média densidade.

Os parâmetros dessa zona permitem sua definição de atividades mistas, compatível com o uso residencial predominante, podendo alcançar média densidade construtiva.

Seção III

Da Zona de Qualificação

A Zona de Qualificação (ZQ) tem uso predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar e multifamiliar de baixa densidade.

Os parâmetros dessa zona possibilitam usos de atividades mistas, compatíveis com o uso habitacional predominante, com baixa densidade populacional e construtiva.

Seção IV

Da Zona de Chácaras

A Zona de Chácaras (ZCH) tem uso exclusivamente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de baixíssima densidade, representada pelas chácaras existentes na sede municipal.

Os parâmetros dessa zona possibilitam usos de atividades exclusivamente residenciais com baixíssima densidade populacional e construtiva.

Seção V

Da Zona Especial de Interesse Social

A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é destinada a promover a regularização fundiária e a estruturação urbana em áreas de assentamento irregular ou promovido pelo Poder Público.

A ZEIS constitui também uma reserva de terras, por meio do qual o poder público poderá executar sua Política Habitacional de Interesse Social.

Seção VI

Da Zona Especial de Lazer e Preservação Ambiental

A Zona Especial de Lazer e Preservação Ambiental (ZELPA) corresponde ao Parque Municipal e a outras áreas como praças municipais.

Estes locais são destinados exclusivamente para ocupações ligadas ao turismo e lazer.

Os parâmetros dessa zona possibilitam sua definição como local destinado às atividades voltadas ao lazer, com baixa densidade construtiva.

Seção VII

Da Zona Especial de Serviços Urbanos

A Zona Especial de Serviços Urbanos (ZESU) é destinada à manutenção de padrões urbanísticos específicos em área onde haja a presença de atividades, usos ou funções urbanas de caráter excepcional, tais como o Paço Municipal, Cemitério Municipal, Terminal Rodoviário ou Estádio Municipal.

Futuras áreas institucionais de serviços urbanos podem vir a integrar essa zona.

Seção VIII

Do Zona Industrial

A Zona Industrial (ZI) é destinada a abrigar indústrias, tendo por objetivo:

Consolidar a área voltada para as atividades industriais e de serviços de médio e grande porte;

Implantação de infraestrutura e acessos adequados aos usos indicados no inciso anterior.

Esta zona deverá respeitar a faixa de domínio da Rodovia Estadual PR-182, podendo utilizá-la para acesso aos empreendimentos.

As atividades potencialmente poluidoras implantadas nesta zona deverão providenciar as licenças ambientais necessárias.

Pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área permeável, da qual se refere à Taxa de Permeabilidade, deverá estar contida na parte frontal dos lotes desta zona, na faixa correspondente ao recuo predial.

Seção IX

Da Zona de Expansão Urbana

A Zona de Expansão Urbana (ZEU) é destinada para indicar à população e aos investidores privados o sentido preferencial de crescimento da cidade, no futuro.

São áreas que não possuem infraestrutura urbana, e a fim de se evitar uma ocupação desordenada do perímetro urbana, essas áreas são reservadas para uma futura expansão municipal.

A ocupação dessa zona demanda recursos quanto à infraestrutura urbana e saneamento básico, sendo necessário, portanto, a priorização da ocupação de outras áreas com infraestrutura urbana já instalada, para os usos habitacionais e de serviços.

Os parâmetros dessa zona possibilitam sua definição como de baixa densidade construtiva e de usos mistos.

Seção X

Da Zona de Urbanização Específica

A Zona de Urbanização Específica (ZUE) é representada pelas vilas rurais Nossa Senhora Aparecida e Nossa Senhora do Rocio.

A ZUE é destinada exclusivamente ao uso agrossilvipastoril e à residência dos proprietários de seus lotes, com padrão de ocupação unifamiliar de baixíssima densidade.

As glebas localizadas na ZUE não poderão ser parceladas antes que, pelo menos, 70% (setenta por cento) das áreas loteadas do Perímetro Urbano da sede municipal estejam edificadas.

TÍTULO III

DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos nos Anexos III e IV, onde são estabelecidos:

Usos permitidos e proibidos;

Área Mínima do Lote;

Testada Mínima do Lote;

Coefficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo;

Taxa de Ocupação Máxima;

Número de pavimentos e Altura máxima;

Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundos;

Taxa de Permeabilidade Mínima.

Seção I

Dos Usos Permitidos e Proibidos

Os usos do solo serão classificados em Permitidos, Permissíveis e Proibidos, segundo a zona em que se situarem:

Usos permitidos: podem ser aplicados sem nenhuma restrição ou exigência;

Usos permissíveis: podem ser aplicados no local, desde que cumpram exigências ou estudos específicos solicitados para a ocupação e que sejam aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal;

Usos proibidos: não podem ser aplicados e sem exceções.

Os usos serão distribuídos conforme Zona Urbana e seguindo o disposto no artigo anterior, conforme demonstrado nas tabelas do Anexo III.

Seção II

Da Área Mínima do Lote

Área mínima do lote é o índice que define a dimensão da frente do lote, definida pela distância entre suas divisas e laterais, medida no alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização, conforme parâmetro definido no Anexo IV.

Seção III

Da Testada Mínima do Lote

As testadas mínima e máxima do lote são os índices que definem a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município, estabelecido segundo a zona de localização, conforme definido nas tabelas do Anexos III e IV.

Em lotes onde existem duas ou mais testadas, o proprietário deverá considerar a fachada de maior dimensão como sendo a principal e nos casos de mesma dimensão o proprietário deverá defini-la.

Seção IV

Do Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo

Coefficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA da zona em que se situa, não sendo computáveis:

Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação;

Parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;

Áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;

Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;

Sacadas privativas quando descobertas;

Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 0,80 m (oitenta centímetros) de largura, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

Coefficiente de Aproveitamento mínimo – CA mínimo: refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;

Coefficiente de Aproveitamento básico – CA básico: refere-se ao índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir;

Coefficiente de Aproveitamento máximo – CA máximo: refere-se ao índice construtivo permitido mediante os instrumentos de outorga onerosa e/ou transferência ou alteração do potencial construtivo.

As edificações em solo urbano poderão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento máximo mediante a outorga onerosa do direito de construir, quando exigido e instituído por Lei específica.

As edificações em solo urbano deverão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento mínimo conforme especificações da Zona, apresentado nas tabelas do Anexos III e IV.

O não cumprimento do estabelecido no parágrafo anterior será aplicado o instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória e IPTU Progressivo no Tempo.

Seção V

Da Taxa de Ocupação

Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

Piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;

Pérgulas, desde que não coberta ou com fechamento nas laterais;

Marquises e beirais de até 0,80 m (oitenta centímetros);

Sacadas privativas com largura de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

Estacionamentos descobertos.

Seção VI

Do Número de Pavimentos e da Altura Máxima

O número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por logradouro e obedecerão ao disposto nas tabelas do Anexos III e IV, observando:

Os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;

O primeiro pavimento em subsolo poderá ser apenas semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não fique acima da cota de + 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada do lote;

Nos terrenos em declive, o cálculo da altura das edificações inclui todos os pavimentos, inclusive os situados abaixo do nível do meio-fio, e será contada a partir do piso do pavimento mais baixo da edificação.

Do cômputo da quantidade de pavimentos das edificações ficam excluídas as caixas d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.

Gabarito é a distância medida do ponto médio do alinhamento do prédio, ao nível da guia do passeio público, até o plano horizontal que contém o ponto mais elevado da mesma fachada. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos.

Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do órgão municipal responsável pela aprovação de projetos.

Seção VII

Do Recuo Mínimo

Recuo mínimo é a menor distância entre edificação e limite do lote.

Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo frontal, será considerada como testada principal a de maior dimensão e nos casos de mesma medida o proprietário deverá defini-la.

Em terrenos com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por zonas de uso e ocupação diferentes, prevalecem os critérios da zona de menor coeficiente de aproveitamento, salvo os terrenos de esquinas, onde prevalece o coeficiente de aproveitamento da testada principal.

Caso haja coeficientes de aproveitamento iguais entre as zonas, fica a critério do departamento responsável pela aprovação de projetos a escolha da zona.

Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, quando houver aberturas, face às disposições previstas nessa Lei.

Em casos em que uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações.

Seção VIII

Da Taxa de Permeabilidade Mínima

Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, permitindo a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante.

Os casos em que for tecnicamente inviável atender ao disposto no artigo acima, geologia do solo desfavorável, necessidade de impermeabilização desfavoráveis à infiltração no solo serão analisados pelo grupo técnico da Secretaria Municipal competente e Conselho de Desenvolvimento Municipal, o qual indicará as medidas mitigadoras.

As áreas descritas no disposto acima poderão ser inseridas nas áreas destinadas aos recuos.

Nas Zonas Urbanas que permitirem a alteração da taxa de permeabilidade mínima deverão apresentar sistema de contenção ou infiltração conforme:

Lotes com área inferior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar caixa de retenção de deflúvio;

Lotem com área maior que 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar sistema de infiltração.

O dimensionamento da caixa de deflúvio deverá ser de acordo com a fórmula:

$V = \{0,15 \times (S - Sp)\} \times IP \times t$

onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 mm/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

Na execução do Sistema de Infiltração deve-se levar em conta as condições naturais de permeabilidade do solo, podendo inviabilizar a proposta em caso de baixa permeabilidade;

O reservatório de contenção de água pluvial deverá estar ligado ao sistema de drenagem público;

Execução do sistema de infiltração ou contenção deverá garantir segurança às fundações das edificações vizinhas;

O sistema deverá constar projeto, tipo de solução adotada, local de implantação e respectivos detalhes;

A emissão do Habite-se fica condicionada à execução do sistema proposto.

Nos casos de legalização, regularização, reforma, transformação ou ampliação em edificações em conjuntos habitacionais ou loteamentos de interesse social ou em lotes com área máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) estarão dispensados de atendimento da execução do sistema de contenção ou infiltração, devendo atender aos percentuais de área permeável estabelecido na Zona.

Os imóveis não enquadrados no parágrafo anterior, excetuando-se as novas construções ou aquelas que não atinjam o percentual mínimo de área permeável, poderão converter as exigências de área permeável ou sistema de contenção ou infiltração em recursos financeiros, que deverão ser obrigatoriamente depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Nos casos em que houver construções em subsolo, estas deverão respeitar as áreas reservadas para a Taxa de Permeabilidade, a fim de garantir a infiltração da água no solo.

CAPÍTULO II

DOS USOS E DAS ATIVIDADES

Seção I

Da Classificação dos Usos e das Atividades

Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

Uso habitacional: resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:

H1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;

H2 - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: edificação que comporta mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

H3 - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: aquela destinada à implantação de Programas Habitacionais por Entidades Promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público, às cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social nos termos da Legislação Federal.

H4 - HABITAÇÃO GEMINADA: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, paralelas ou transversais ao alinhamento predial.

H5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA: destina-se a edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (Apart hotel, Pensão, Hotel e Motel).

H6 - HABITAÇÃO INSTITUCIONAL: destina-se a edificações destinadas a unidades habitacionais de acolhimento e institucionalização social, mantidas pelo setor público ou privado, gratuitos ou mediante pagamento de mensalidade. (Lar de idosos, orfanatos, abrigo para moradores em situação de rua).

Uso social e comunitário: Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:

E1 - COMUNITÁRIO 1: atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório, assistência social, berçário, creche, hotel para bebês, biblioteca, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial e atividades similares;

E2 - COMUNITÁRIO 2: atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais como: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, campo de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, teatro, estabelecimentos de ensino fundamental e médio, hospital, capela mortuária, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso e atividades similares;

E3 - COMUNITÁRIO 3: atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas ao controle específico, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, penitenciária, rodeio, campus universitário, estabelecimento de ensino de nível superior e atividades similares.

Uso comercial e de serviços: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, subclassificando-se em:

CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL: é caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza dessas atividades é não-incômoda, não-nociva e não-perigosa, nos termos do artigo 4º, desta Lei, tais como: açougue, armazinhos, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, bar, cafeteria, cantina, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, leiteria, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria, profissionais autônomos, atelier de profissionais autônomos, serviços de digitação, manicuro e montagem de bijuterias, agência de serviços postais, bilhar, snooker, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza e atividades similares;

CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços destinadas ao atendimento de maior abrangência, impliquem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: academias, agência bancária, banco, borracharia, choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, estacionamento comercial, joalheria, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos, restaurante, rotisseria, buffet com salão de festas, centros comerciais, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, lojas de departamentos, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, super e hipermercados e atividades similares;

CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL: atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem tráfego de caminhões e carros de passeio, necessitando de análise individual da atividade pelo Poder Executivo Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal a ser exercida no local, tais como: agenciamento de cargas, canil, marmorarias, mercenarias, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, grandes oficinas, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora;

CS4 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO: atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: centro de controle de voo, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, cemitério, ossário, casa de detenção, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladoras de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação, usina de incineração, depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas.

Uso industrial: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificando-se em:

I1 - INDÚSTRIA CASEIRA: caracteriza-se pela microindústria artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno;

I2 - INDÚSTRIA INCÔMODA: caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, não nociva e não perigosa, tais como a fabricação de: - peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; Serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; estruturas de madeira e artigos de carpintaria; de artefatos e móveis de madeira torneada; de artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial; de artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada - exclusiva móveis e chapéus; de artefatos diversos de couros e peles - exclusiva calçados, artigos de vestuário e seleria; de produtos de perfumaria e velas; de artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; de artigos diversos de material plástico, fitas, flâmulas, disticos, brindes, objetos de adornos, artigos de escritórios; de estopa, de materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis; malharia e fabricação de tecidos elásticos; de artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados; confecções de roupas e artefatos de tecido; Industrialização de produtos de origem animal; Industrialização de produtos de origem vegetal; fabricação e engarrafamento de bebidas; todas as atividades da indústria editorial e gráfica; fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido - exclusiva de cerâmica;

I3 - INDÚSTRIA NOCIVA: caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas e potencialmente nocivas e potencialmente perigosas, tais como a fabricação de: Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras; Fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto; e elaboração de vidro e cristal; e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço; de acabamento de superfícies (jateamento); de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição; de material elétrico; de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; Desdobramento de madeiras - excluindo serrarias; de artefatos de papel não associada à produção de papel; de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão; Beneficiamento de borracha natural; Fabricação e condicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para condicionamento de pneumáticos; fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas) - exceto artigos de vestuário; de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos; de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos - inclusive mescla; de sabão, detergentes e glicerina; produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira - excluindo refinação de produtos alimentares; de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal artificiais e sintéticas; fabricação de tecidos especiais; lavação e amaciamento; acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens; Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação; Fabricação de vinagre; Resfriamento e distribuição de leite; fabricação de fermentos e leveduras; Preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas; usinas de produção de concreto;

I4 - INDÚSTRIA PERIGOSA: caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas, nocivas e perigosas, estando sujeitas à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no município, tais como: beneficiamento de minerais com flotação; Fabricação de material cerâmico; Fabricação de cimento; Beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração; Siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios - inclusive ferro-gusa; Produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão Metalurgia dos metais e ligas não ferrosos em formas primárias - inclusive metais preciosos; Fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores; Fabricação de papel e/ou celulose; Curtimento e outras preparações de couros e peles; Produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organoinorgânicos - excluindo produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira; Fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo; Fabricação de corantes e pigmentos; Recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais; Fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas; Fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura; Tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos; Refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais; Abate de animais em abatedouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal; Preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado; preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios; Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais - inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena; Usinas de produção de concreto asfáltico; Fabricação de carvão vegetal, ativado e cardiff.

As atividades descritas no artigo anterior estarão definidas para cada zona na tabela de parâmetros urbanísticos do Anexo III desta lei.

Seção II

Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo

Os usos comerciais, de serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

Incômodos: são as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança.

Nocivos: são as atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos à saúde.

Perigosos: são as aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam oferecer perigo às pessoas ou propriedades do entorno;

Adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos limpos e vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas.

A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

Seção III

Do Licenciamento das Atividades

Todas as atividades no Município serão licenciadas pelo prazo determinado de 12 (doze) meses, renovável a critério do Município, com alvará sujeito à cassação a qualquer tempo em caso de ocorrência de algum dos motivos abaixo:

Desvirtuamento da finalidade expressa no alvará;

Impacto ambiental negativo;

Modificação na legislação urbanística da área em que se localiza o imóvel.

O funcionamento de qualquer atividade industrial, comercial ou de serviços sem a necessária licença do órgão municipal competente, ou em desacordo total ou parcial com a finalidade licenciada, constitui infração à presente Lei e será objeto de embargo e multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de 0,05 (cinco centésimos) da Unidade de Referência Municipal (UFM) – por metro quadrado de área do estabelecimento.

O funcionamento de qualquer atividade industrial, comercial ou de serviços em desobediência aos usos permitidos, permissíveis ou proibidos, definidos no Anexo III para a zona em quem se situa o lote, constitui infração à presente Lei e será objeto de embargo e multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de 0,05 (cinco centésimos) da Unidade de Referência Municipal (UFM) por metro quadrado de área do estabelecimento.

A suspensão do embargo de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento de multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão municipal competente.

No caso da atividade exercida sem localização fixa, o proprietário será notificado a regularizar a atividade e, em deixando de fazê-lo no prazo concedido, será multado na forma de penalidade pecuniária à razão de 5,00 (cinco) Unidades de Referência Municipal (UFM).

Na reincidência das infrações referidas nos parágrafos 1º e 3º deste artigo, a multa pelas atividades irregulares será aplicada em dobro a cada nova infração.

O Município poderá conceder Alvará provisório para o funcionamento de atividades pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, quando houver irregularidade que previsivelmente possa ser sanada nesse período, tornando viável o licenciamento regular.

A licença para o funcionamento de qualquer atividade no Município, quando do primeiro licenciamento, refere-se à localização e, nos exercícios subsequentes, à fiscalização de funcionamento.

Será exigida a renovação da licença para localização sempre que ocorrer mudança no ramo de atividade, modificação nas características do estabelecimento ou transferência de local.

É obrigatória a fixação do alvará de licença para localização no interior do estabelecimento, em local visível e acessível à fiscalização.

Toda atividade considerada de grande porte, dependerá da aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Itaúna do Sul para sua localização.

Para efeito de atender o contido no caput, o Conselho de Desenvolvimento Municipal estabelecerá a definição quanto ao porte de cada atividade industrial, comercial ou de prestação de serviço.

O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas pelo Plano Diretor, quando o Estudo de Impacto de Vizinhança for de conclusão desfavorável ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente.

Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projetos e Conselho de Desenvolvimento Municipal, e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos; em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo ao Legislativo, para aprovação.

Seção IV

Das Áreas de Estacionamento e Recreação

Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras e Edificações.

Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com cinco ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

Área de 6m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

Localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;

Não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno;

Não ocupar a área destinada a recuos laterais e de fundo se houver cobertura.

TÍTULO IV

DOS MODELOS DE ASSENTAMENTO

CAPÍTULO I

DAS RESIDÊNCIAS

Considera-se residência isolada a que constitui ocupação unifamiliar no lote, cujas dimensões mínimas são aquelas estabelecidas para a zona a que pertence.

Nos lotes das residências isoladas é obrigatória a previsão de espaços para a guarda de, pelo menos, 01 (um) veículo, de acordo com as exigências da legislação em vigor.

Consideram-se residências geminadas as edificações contíguas para uso habitacional que possuam uma parede em comum.

A fração do lote na qual será edificada cada residência terá testada mínima de 6,00m (seis metros).

As residências geminadas só poderão ser desmembradas se cada lote tiver as dimensões mínimas exigidas para a zona a que pertence.

A fração do lote destinada a cada residência é obrigatória a previsão de espaço para a guarda de, pelo menos, 01 (um) veículo, de acordo com o exigido na legislação vigente.

CAPÍTULO II

DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL

Consideram-se residências em série transversais ao alinhamento predial aquelas cuja implantação no lote exija a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 10 (dez) o número de residências no mesmo alinhamento.

As residências em série transversais ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

Serão destinadas exclusivamente ao uso residencial;

O lote deverá permanecer de propriedade de uma única pessoa ou em condomínio;

A fração do lote na qual será edificada cada residência obedecerá aos seguintes parâmetros mínimos:

Quando localizada em meio de quadra: testada e largura média de 6,00m (seis metros) e área de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados);

Quando localizada em esquina: testada e largura média de 10,00 (dez metros) e área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

O acesso será feito através de corredor com as seguintes larguras mínimas:

9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para passeio na lateral edificada e 0,50 (cinquenta centímetros) na lateral oposta, quando as residências estiverem dispostas em um só lado do corredor de acesso;

12,00m (doze metros), sendo 7,00 (sete metros) de pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para passeio em cada lateral, quando as residências estiverem dispostas de ambos os lados do corredor.

Quando forem construídas mais de 05 (cinco) residências no mesmo alinhamento, será adotado, no final do corredor de acesso, bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento;

Será destinada área para recreação e lazer dos moradores, contida em um único espaço comum, obedecidas às disposições da legislação pertinente em vigor;

Haverá espaço para guarda de pelo menos 01 (um) veículo por residência, podendo o mesmo estar contido na fração ideal de cada residência ou em um único espaço de uso comum, obedecidos os recuos e as dimensões mínimas estabelecidas pela legislação vigente;

Poderá haver aumento ou redução nestas determinações, de acordo com as dimensões dos lotes e das construções, desde que aprovados pelo Chefe do Poder Executivo, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Os terrenos ocupados por residências em série transversais ao alinhamento predial deverão possuir a seguinte infraestrutura mínima, comum e exclusiva do empreendimento, com projetos aprovados pelos órgãos competentes:

Rede de abastecimento de água potável;

Rede de coleta de águas servidas;

Rede de drenagem de águas pluviais;

Rede de distribuição de energia elétrica;

Corredores de acesso de veículos pavimentados com asfalto, paralelepípedos, blocos intertravados de concreto, ou pavimentação similar;

Corredores de acesso de pedestre com revestimento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura em cimento, ladrilhos hidráulicos, pedra ou similar;

Local comum apropriado para guarda de recipientes de lixo.

CAPÍTULO III

DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE PARALELAS AO ALINHAMENTO PREDIAL

Consideram-se residências em série paralelas ao alinhamento predial aquelas situadas ao longo do logradouro público oficial, com dispensa de abertura de corredor de acesso, devendo o número de residências em um mesmo lote ser de no mínimo 03 (três) e no máximo 10 (dez) unidades.

As residências em série paralelas ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

Serão destinadas exclusivamente ao uso residencial;

A propriedade do imóvel só poderá ser desmembrada se cada lote resultante tiver as dimensões mínimas exigidas para a zona em que pertence;

A fração do lote, no qual será edificada cada residência, obedecerá aos seguintes parâmetros mínimos:

Quando localizada em meio de quadra: testada e largura média de 6,00m (seis metros) e área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Quando localizada em esquina: testada e largura média de 10,00m (dez metros) e área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

Será destinada área para recreação e lazer; contida na fração ideal de cada moradia, obedecida a legislação pertinente em vigor;

Haverá espaço para guarda de pelo menos 01 (um) veículo por residência, podendo o mesmo estar contido na fração ideal de cada residência ou em um único espaço de uso comum; obedecidos os recuos e as dimensões mínimas estabelecidas pela legislação pertinente em vigor;

Estas determinações poderão ser alteradas de acordo com o lote e a área a ser construída, desde que haja aprovação do Chefe do Poder Executivo, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal.

CAPÍTULO IV

DOS EDIFÍCIOS

A construção de edifícios será permitida unicamente na Zona de Consolidação Comercial (ZCC) e Zona de Consolidação (ZC).

Os usos e parâmetros de ocupação relativos aos edifícios são aqueles estabelecidos nos Anexos III e IV.

Os edifícios deverão obedecer à legislação pertinente quanto à exigência de áreas para recreação e lazer e de espaços para a guarda de veículos.

CAPÍTULO V

DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Considera-se conjunto residencial, para efeito desta Lei, as edificações em um mesmo lote constituídas por:

Mais de 20 (vinte) residências, quer sejam isoladas ou geminadas;

Mais de 20 (vinte) residências em série, quer sejam transversais ou paralelas ao alinhamento predial;

Mais de 02 (dois) edifícios de apartamentos, quer isoladamente ou em blocos;

Grupamento misto, formado por unidades descritas nos incisos I, II e III do presente artigo, compondo um conjunto urbanístico integrado.

Os conjuntos residenciais obedecerão às seguintes condições:

Destinam-se exclusivamente ao uso residencial;

O lote deverá permanecer de propriedade de uma única pessoa ou em condomínio;

Os corredores de acesso dos conjuntos residenciais deverão obedecer ao que segue:

Quando destinados à passagem de veículos e pedestres, com residências em um só de seus lados, terão as seguintes dimensões mínimas: 9,00m (nove metros) sendo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para passeio na lateral edificada e 0,50m (cinquenta centímetros) na lateral oposta;

Quando destinados à passagem de veículos e pedestres e possuírem residências de ambos os lados, terão as seguintes dimensões mínimas: 12,00m (doze metros), sendo 7,00m (sete metros) de pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio em cada lateral;

Quando destinados somente à passagem de veículos, terão largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em mão única e de 7,00m (sete metros) em mão dupla;

Quando destinados somente à passagem de pedestres, terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

Os corredores de acesso às residências não poderão interligar duas vias públicas;

Quando houver mais de 10 (dez) residências em um mesmo alinhamento, deverá ser adotado no final do corredor de acesso um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento.

Nos conjuntos residenciais em que houver residências geminadas ou em série, a fração ideal do lote na qual será edificada cada residência obedecerá aos seguintes parâmetros mínimos:

Os conjuntos residenciais deverão possuir área de recreação e lazer para seus moradores constituindo um ou mais espaços de uso comum, obedecida a legislação pertinente em vigor;

Quando localizada em esquina: testada e largura média de 10,00m (dez metros) e área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

Estas determinações poderão ser alteradas, de acordo com o lote, com a área a construir, desde que aprovada pelo Chefe do Poder Executivo, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal;

Nos conjuntos residenciais constituídos por edifícios ou blocos de edifícios de apartamentos, o recuo entre eles será de 8,00 (oito metros), em todos os lados do perímetro dos edifícios.

Será dispensado o recuo entre 02 (dois) edifícios contíguos que formarem um único bloco, desde que a justaposição não origine área enclausurada para iluminação e ventilação natural.

Nos conjuntos residenciais deverão possuir área de recreação e lazer para seus moradores constituindo um ou mais espaços de uso comum, obedecida a legislação pertinente em vigor.

Os conjuntos residenciais deverão possuir área destinada a estacionamento de veículos na proporção mínima de 01 (uma) vaga a cada unidade residencial, atendidas as disposições da legislação pertinente;

Os conjuntos residenciais deverão possuir a seguinte infraestrutura mínima, comum e exclusiva do empreendimento:

Rede de drenagem de águas pluviais;

Rede de abastecimento de água potável;

Rede de coleta de águas servidas;

Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação;

Corredores de acesso de veículos revestidos com paralelepípedos, blocos intertravados de concreto, asfalto ou pavimentação similar;

Corredores de acesso de pedestres com revestimento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura em cimento alisado, ladrilhos hidráulicos, pedra ou similar;

Arborização, à razão de 01 (uma) árvore para cada 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área de terreno;

Local apropriado para guarda de recipiente de lixo;

Todas as determinações poderão sofrer alterações de acordo com a área e as futuras construções, desde que aprovadas pelo Chefe do Poder Executivo, ante a realidade, a necessidade e a prioridade dos empreendimentos.

CAPÍTULO VI
DAS EDIFICAÇÕES ESPECIAIS

Os postos de abastecimento de veículos, serviços de lavagem, lubrificação e reparos, obedecerão às seguintes exigências:

Somente poderão ser instalados em terrenos de meio de quadra com área mínima de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), ou em terrenos de esquina com área mínima de 850,00m² (oitocentos e cinquenta metros quadrados);

Nos lotes de meio de quadra ou de esquina o afastamento frontal mínimo da projeção da cobertura será aquele especificado para a zona a que pertencem;

O afastamento mínimo das divisas laterais será de 2,00m (dois metros);

No caso de edificação destinada à administração e loja de conveniências, o recuo da divisa lateral poderá ser dispensado;

Os boxes de lavagem, pulverização e lubrificação dos postos de abastecimento ou lava-jatos obedecerão aos seguintes requisitos:

O recuo frontal mínimo será de 10,00m (dez metros);

Os recuos mínimos das divisas e de fundo serão de 4,00m (quatro metros);

Poderão ser dispensados os recuos a que se refere a alínea “b” quando os boxes forem instalados em recintos cobertos e ventilados;

As águas servidas deverão passar por caixas dotadas de crivos e filtros para retenção de detritos sólidos e graxas, bem como ser submetidos a tratamento primário antes de serem lançadas no esgoto;

As borracharias e oficinas de reparos obedecerão aos requisitos nas alíneas “a”, “b” e “d” do inciso anterior;

As bombas de abastecimento guardarão distâncias mínimas de:

6,00m (seis metros) do logradouro;

4,00 (quatro metros) de qualquer construção, mesmo que interna;

5,00 (cinco metros) entre si;

Nos postos localizados em contornos e acessos rodoviários à cidade, a edificação deverá guardar um recuo mínimo de 15,00m (quinze metros) do alinhamento predial;

Os recuos laterais deverão ser arborizados em toda a sua extensão, com maciço vegetal de 3,00m (três metros) de altura média.

Deverá ser observada a distância mínima de 100,00m (cem metros) entre os postos de abastecimento de veículos e as seguintes categorias de edificações:

Hospitais e sanatórios;

Pré-escolas e creches;

Estabelecimentos de ensino fundamental, médio ou superior;

Asilos e casas de repouso para idosos;

Igrejas, templos e locais de reunião com mais de 300 (trezentas) pessoas;

Teatros e cinemas com lotação superior a 200 (duzentas) pessoas.

Quando o serviço prestado for exclusivamente de lava-jato, o mesmo poderá ser instalado em terreno de meio de quadra com área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados), ou em terreno de esquina com área mínima de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), obedecidas as demais disposições deste artigo e a Lei de Edificações.

As guaritas de segurança nas edificações residenciais, comerciais ou industriais, poderão ser construídas na área do recuo frontal obrigatório, desde que obedecidas as seguintes condições:

O escoamento das águas pluviais será efetuado exclusivamente dentro dos limites do terreno;

A projeção dos beirais deverá ficar dentro dos limites do lote;

Nas edificações residenciais, a área máxima permitida será de 5,00m² (cinco metros quadrados);

Nas edificações industriais e comerciais, a área máxima permitida será de 7,50m² (sete metros e cinquenta centímetros quadrados);

Em ambos os casos, as guaritas deverão conter instalações sanitárias internas privativas.

É vedada a construção das centrais de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP – na área correspondente ao recuo obrigatório do alinhamento predial do imóvel.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente lei e ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Na área urbana da sede do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), será obrigatório apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, elaborado pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo será adquirido ao Poder Executivo Municipal e/ou terceiros em acordo com o previsto na Lei do Plano Diretor Municipal e leis complementares a ele.

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

São partes integrantes desta Lei, os seguintes Anexos:

Anexo I - Mapa de Zoneamento Urbano da Sede Urbana e da Vila Nossa senhora Aparecida;

Anexo II – Mapa de Zoneamento da Vila Rural Nossa Senhora do Rocio,

Anexo III - Tabelas de Parâmetros Urbanísticos por Zona;

Anexo IV - Tabela de Parâmetros Urbanísticos;

Anexo V - Glossário de definições.

Os lotes aprovados anteriormente à publicação desta Lei que tiverem dimensões inferiores àquelas aqui estabelecidas, somente poderão ser edificados com ocupação unifamiliar, ressalvando-se aqueles lindeiros às vias arteriais, onde será permitido uso misto, desde que com apenas uma ocupação unifamiliar.

Os parâmetros para ocupação do solo nos lotes referidos no caput serão definidos mediante regulamento.

Os casos omissos e aqueles divergentes das normas desta Lei, mas de inegável interesse para o desenvolvimento do Município, serão analisados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, que, mediante parecer fundamentado, poderá decidir sobre a procedência e viabilidade.

As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação, revogando-se a Lei 733/2009. *(cf. emenda modificativa 03/2024).*

Itaúna do Sul, 15 de março de 2024.

GILSON JOSÉ DE GOIS
Prefeito Municipal

ANEXOS

- **Mapa do Zoneamento Urbano da Sede Urbana e Vila Rural Nossa senhora de Aparecida**

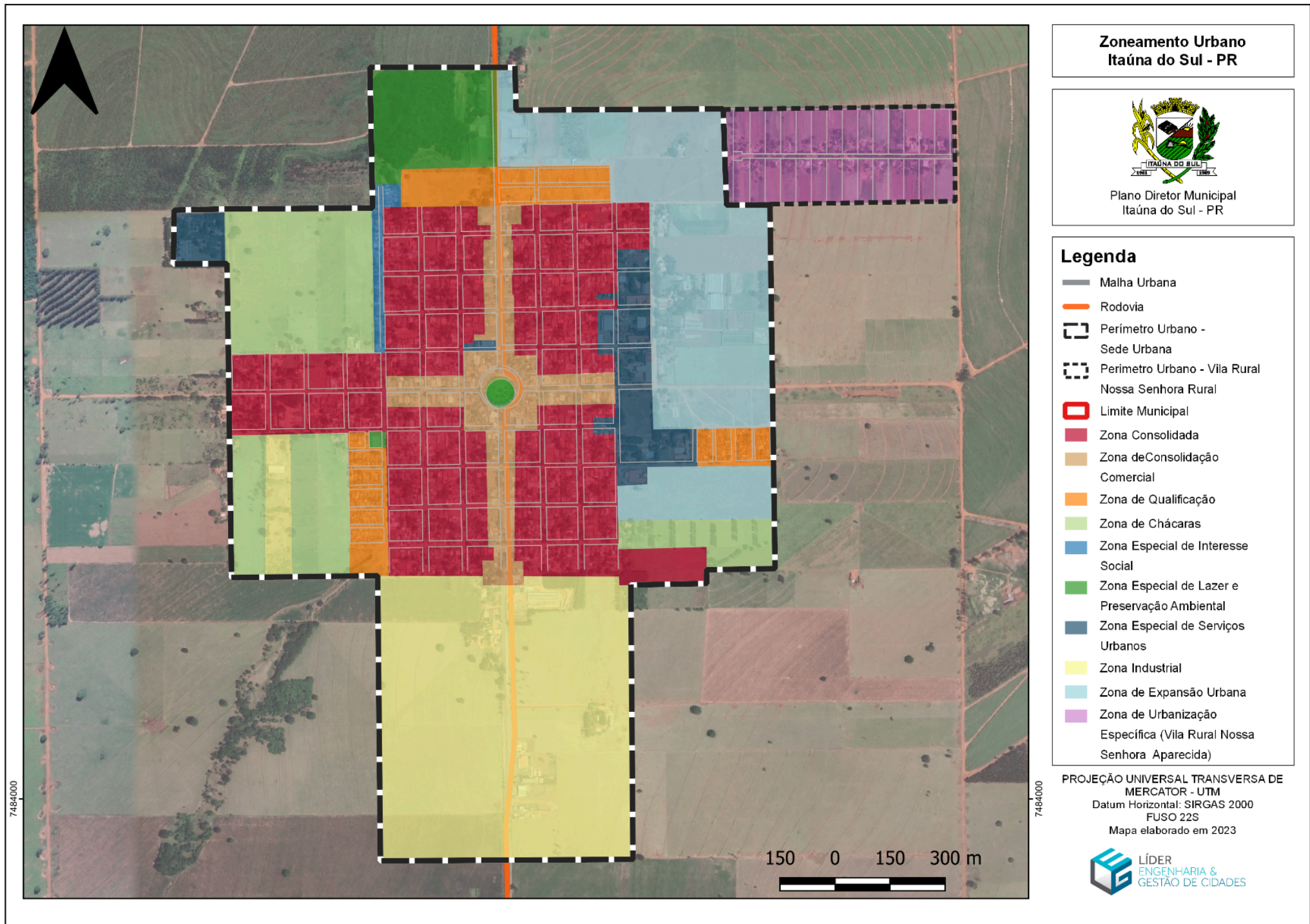


Imagem Anexo I - Mapa do Zoneamento Urbano da Sede Urbana e Vila Rural Nossa Senhora Aparecida;

- Mapa do Zoneamento Urbano da Vila Rural Nossa senhora do Rocio






Zoneamento Urbano
Vila Rural Nossa Senhora do Rocio



Plano Diretor Municipal
Itaúna do Sul - PR

Legenda

- Malha Urbana
-  Perímetro Urbano
-  Limite Municipal
-  Zona Urbana Especifica

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE
MERCATOR - UTM
Datum Horizontal: SIRGAS 2000
FUSO 22S
Mapa elaborado em 2023



- Tabelas de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana

Tabela 1 - Parâmetros Urbanísticos da Zona de Consolidação Comercial

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE CONSOLIDAÇÃO COMERCIAL - ZCC														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3 e H4				H5 e H6				-			
INSTITUCIONAL			E1				E2				E3			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2				CS3 e CS4				-			
INDUSTRIAL			I1				-				I2, I3 e I4			

Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral¹	Fundos	Frontal²	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5	-	3,0	150	150	7,5	7,5	0,1	2	5,0	90		10	4	12

¹ aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos
² aplica-se para usos Residenciais, do contrário ficam dispensados os afastamentos

Tabela 2 - Parâmetros Urbanísticos da Zona de Consolidação

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE CONSOLIDAÇÃO – ZC														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3 e H4				H5 e H6				-			
INSTITUCIONAL			E1				E2				E3			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2				CS3 e Postos de Combustível				CS4			
INDUSTRIAL			I1				I2				I3 e I4			

Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral¹	Fundos¹	Frontal²	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5	1,5	3,0	150	150	7,5	6,0	0,1	1	2	70		15	4	12

¹ aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos
² aplica-se para usos Residenciais, do contrário ficam dispensados os afastamentos

Tabela 3 - Parâmetros Urbanísticos da Zona de Qualificação

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE QUALIFICAÇÃO - ZQ														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3 e H6				H4, H5 e H6				-			
INSTITUCIONAL			E1				E2 e H3				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1				CS2, CS3, Postos de combustível				CS4			
INDUSTRIAL			I1				I2				I3, e I4			

Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral¹	Fundos¹	Frontal²	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5	1,5	3,0³	150	150	7,5	6,0	0,1	1	-	79		15	2	6

¹ aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos
² em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 1,50m, o outro recuo deve ser mantido com 3,00m
³ aplica-se para usos Residenciais, do contrário ficam dispensados os afastamentos
OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

Tabela 4 - Parâmetros Urbanísticos da Zona de Chácaras

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE CHÁCARAS - ZCH														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1				H3				H2, H4, H5 e H6			
INSTITUCIONAL			E1				E2, E3				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1				-				CS2, CS3 e CS4			
INDUSTRIAL			I1				I2				I3 e I4			

Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral¹	Fundos¹	Frontal²	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5	1,5	10	5000	5000	50	50	0,1	0,1	-	50		50	2	6

¹ aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos
² em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 1,50m, o outro recuo deve ser mantido com 10,00m
OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

Tabela 5 - Parâmetros Urbanísticos da Zona Especial de Interesse Social

ZONEAMENTO URBANO - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS														
USO														
CLASSES			PERMITIDO					PERMISSÍVEL					PROIBIDO	
HABITACIONAL			H3					H1, H2, H4 e H6					H5	
INSTITUCIONAL			E1, E2					-					E3	
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2					Postos de Combustível					CS3 e CS4	
INDUSTRIAL			-					-					I1, I2, I3, I4	

Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m²)			Testada mínima do lote (m)			Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade		Gabarito	
Lateral¹	Fundos¹	Frontal²	Esquina	Meio de Quadra	de	Esquina	Meio de Quadra	de	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra	de	minima (%)	Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5	1,5	3,0³	150	150		7,5	6,0		0,1	1	1,8	70			15	2	6

¹ aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos
² em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 1,50m, o outro recuo deve ser mantido com 3,00m
³ aplica-se para usos Residenciais, do contrário ficam dispensados os afastamentos
OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

Tabela 6 - Parâmetros Urbanísticos da Zona Especial de Lazer e Preservação Ambiental - ZELPA

ZONEAMENTO URBANO - ZONA ESPECIAL DE LAZER E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - ZELPA																
USO																
CLASSES			PERMITIDO					PERMISSÍVEL					PROIBIDO			
HABITACIONAL			SEM USO					SEM USO					-			
INSTITUCIONAL			SEM USO					SEM USO					-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			SEM USO					SEM USO					-			
INDUSTRIAL			SEM USO					SEM USO					-			

Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra	de mínima (%)	Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabela 7 - Parâmetros Urbanísticos da Zona Especial de Serviços Urbanos

ZONEAMENTO URBANO - ZONA ESPECIAL DE SERVIÇOS URBANOS - ZESU														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			-				H5				H1, H2, H3, H4, H6			
INSTITUCIONAL			E1, E2				E3				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2				CS3, CS4				-			
INDUSTRIAL			I1				I2,				I3, I4			

Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade	Gabarito	
Lateral¹	Fundos¹	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra	minima (%)	Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5	1,5	-	150	150	-	-	0,1	2	3	80	-	20	2	6

¹ aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos.
OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

Tabela 8 - Parâmetros Urbanísticos da Zona Industrial

ZONEAMENTO URBANO - ZONA INDUSTRIAL - ZI														
USO														
CLASSES			PERMITIDO					PERMISSÍVEL					PROIBIDO	
HABITACIONAL			-					H1, H2, H3, H4, H5, H6					-	
INSTITUCIONAL								E1, E2, E3					-	
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2					CS3, CS4					-	
INDUSTRIAL			I1, I2,					I3, I4					-	

Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m²)			Testada mínima do lote (m)			Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)			Taxa de permeabilidade		Gabarito	
Lateral¹	Fundos¹	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	de	Esquina	Meio de Quadra	de	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra	de	minima (%)	Nº de pavimentos	Altura máxima (m)	
1,5	1,5	-	250	250		6,0	-		0,1	1	1,8	80			20	4	12	

¹ aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos.
OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

Tabela 9 - Parâmetros Urbanísticos da Zona de Expansão Urbana

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO					PERMISSÍVEL					PROIBIDO	
HABITACIONAL			H1					H3					H2, H4, H5 e H6	
INSTITUCIONAL			E1					E2					E3	

COMERCIAL E DE SERVIÇOS	CS1	CS2, CS3, Postos de combustível	CS4
INDUSTRIAL	-	I1 e I2	I3, e I4

Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade	Gabarito	
Lateral¹	Fundos¹	Frontal²	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra	mínima (%)	Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5	1,5	3,0	150	150	6,0		0,1	1	-	50		30	2	6

¹ aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos

² em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 1,50m, o outro recuo deve ser mantido com 3,00m

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima.

Tabela 10 - Parâmetros Urbanísticos da Zona de Urbanização Específica

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - ZUE													
USO													
CLASSES			PERMITIDO					PERMISSÍVEL					PROIBIDO
HABITACIONAL			H1, H3 e H4					H5 e H6					H2
INSTITUCIONAL			E1					E2					E3
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1					Postos de combustível					CS2, CS3 e CS4
INDUSTRIAL			I1					I2					I3, e I4

Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade	Gabarito	
Lateral¹	Fundos¹	Frontal²	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra	mínima (%)	Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5	1,5	3,0	250	250	10	10	0,1	1	1,5	70		15	2	6

¹ aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos

² em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 1,50m, o outro recuo deve ser mantido com 3,00m

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

- Tabela de Parâmetros Urbanísticos

PARÂMETROS URBANÍSTICOS		ZCC	ZC	ZQ	ZCH	ZEIS	ZELPA	ZESU¹	ZI	ZEU	ZUE
Afastamento mínimo (m)	Lateral	1,5¹	1,5¹	1,5¹	1,5¹	1,5¹	-	1,5¹	1,5¹	1,5¹	1,5¹
	Fundos	-	1,5¹	1,5¹	1,5¹	1,5¹	-	1,5¹	1,5¹	1,5¹	1,5¹
	Frontal	3,0²	3,0²	3,0² ³	10,0²	3,0² ³	-	-	-	4,0²	3,0²
Área mínima no lote (m²)	Esquina	150	150	150	5000	150	-	150	250	150	250
	Meio de Quadra	150	150	150	5000	150	-	150	250	150	250
Testada mínima no lote (m)	Esquina	7,5	7,5	7,5	50,0	7,5	-	-	6,0	6,0	10
	Meio de Quadra	7,5	6,0	6,0	50,0	6,0	-	-	6,0	6,0	10
Coeficiente de Aproveitamento	Min.	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-	0,1	0,1	0,1	0,1
	Básico	2	1	1	1	1	-	2	1	1	1
	Máx.	5	2	-	-	1,8	-	3	1,8	-	1,5
Taxa de Ocupação (%)	Esquina	90	70	70	50	70	-	80	80	30	70
	Meio de Quadra						-				
Taxa de Permeabilidade (%)		10	15	15	50	15	-	20	20	50	15
Número de pavimentos		4	4	2	2	2	-	2	4	2	2
Altura Máxima (m)		12	12	6	6	6	-	6	12	6	6

¹ aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos

² aplica-se para usos Residenciais, do contrário ficam dispensados os afastamentos

³ em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 1,50m, o outro recuo deve ser mantido com o valor do recuo da zona pertencente.

- Glossário de definições

ACESSO – Chegada, entrada, aproximação, trânsito, passagem.

ACRÉSCIMO – Aumento de edificação em direção horizontal ou vertical.

AFASTAMENTO – Menor distância entre duas edificações ou entre as edificações e as linhas divisórias do lote onde se situam. O afastamento é frontal, lateral ou de fundos, quando estas divisórias forem, respectivamente, a testada, os lados e os fundos do lote.

ALINHAMENTO – Linha projetada e locada ou indicada que limita o lote em relação à via ou ao logradouro público.

ALTURA DA EDIFICAÇÃO – é a distância medida entre o nível do piso do pavimento térreo até o teto do último pavimento.

ALVARÁ: documento expedido pela Administração Municipal autorizando o funcionamento de atividades ou a execução de serviços.

ANDAR – Qualquer pavimento acima do rés do chão.

ANDAR TÉRREO – Pavimento ao rés do chão.

APARTAMENTO – Habitação distinta que compreende no mínimo uma sala, um dormitório, *um pavimento sanitário* e de banho e uma cozinha.

ÁREA BRUTA – Área resultante da soma das áreas úteis com as áreas de seções horizontais das paredes.

ÁREA COMPUTÁVEL: área construída que é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

ÁREA DO PAVIMENTO – Soma da área útil do pavimento com áreas de seções horizontais das paredes.

ÁREA DA UNIDADE – Soma da área útil da unidade com as áreas das seções horizontais das paredes que separam os compartimentos.

ÁREA CONSTRUÍDA – Toda a área coberta, excluídas as áreas de pergolados e caramanchões vazados, das marquises e dos beirais contados da fachada da edificação até 0,80 m (oitenta centímetros) de projeção; e das jardineiras e brises contados da fachada da edificação até 0,80 (oitenta centímetros) de projeção.

ÁREA FECHADA – Área guarnecida por paredes em todo o seu pavimento.

ÁREA LIVRE DE RECREAÇÃO – Espaço geralmente descoberto destinado à utilização pública de caráter recreativo.

ÁREA NÃO-EDIFICANTE – Área na qual a legislação não permite construir ou edificar.

ÁREA ÚTIL – Área do piso de um compartimento.

ÁREA ÚTIL DO PAVIMENTO – Soma das áreas úteis das unidades, com as áreas úteis das partes comuns em um pavimento.

ÁREA ÚTIL DA UNIDADE – Soma das áreas úteis da unidade.

ÁREA INSTITUCIONAL – Espaço reservado num parcelamento do solo para implantação de equipamentos comunitários.

ARRUAMENTO – Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres.

ÁREA DE SERVIÇO – Área destinada a atividades de lavagens, enxuga ou depósito de roupas existentes nas unidades residenciais.

BALANÇO – Parte ou elemento da edificação que sobressai do plano da parede.

BLOCO RESIDENCIAL – Edifício independente que integra conjunto de edifícios residenciais.

CAIXA DE RUA – Parte do logradouro destinada ao rolamento de veículos.

CALÇADA – O mesmo que passeio.

CENTRO COMERCIAL – Edifício ou conjunto de edifícios, dividido em compartimentos e destinado exclusivamente a comércio.

CIRCULAÇÃO – Espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos.

COBERTURA – Teto de uma edificação.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – é o número que multiplicado pela área do terreno define o direito de construir do proprietário.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – é o número que multiplicado pela área do terreno estabelece a área máxima edificável na propriedade e só atingida mediante a aquisição de direito de construir do Poder Executivo Municipal e/ou de terceiros.

COMPARTIMENTO – Cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação. O mesmo que ambiente

CONJUNTO RESIDENCIAL – Agrupamento de habitações isoladas ou múltiplas, obedecendo a uma planificação urbanística pré-estabelecida.

DECLIVIDADE – Inclinação de rampas dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e sua distância horizontal

DESMEMBRAMENTO – Subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DIVISA – Linha que separa o lote das propriedades confrontantes.

EDIFICAÇÕES – Construções destinadas a abrigar qualquer atividade humana, classificadas de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comércio, serviço, institucional ou misto.

EDIFICAÇÃO DE USO MISTO – Edificação que abriga usos diferentes, sendo sua classificação de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial ou de serviços, institucional e misto.

EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – Aquela destinada ao uso residencial multifamiliar, que corresponde ao agrupamento horizontal ou vertical de duas ou mais unidades residenciais em um lote ou conjunto de lotes.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR – Aquela que abriga apenas uma unidade residencial.

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS – O mesmo que edificação multifamiliar.

EDIFÍCIO COMERCIAL – Aquele destinado a lojas ou salas comerciais que exigem contato com o público, no qual unicamente as dependências do porteiro ou zelador são utilizadas para uso residencial.

EDIFÍCIO RESIDENCIAL – Aquele destinado ao uso residencial.

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS – Local coberto ou descoberto destinado a estacionar veículos.

ESTABELECIMENTO DE ENSINO – Edificação pública ou particular destinada à educação e ao ensino.

FACHADA – Qualquer face externa da edificação.

FACHADA PRINCIPAL – Fachada voltada para o logradouro ou para o logradouro principal.

FRENTE OU TESTADA DO LOTE OU TERRENO – Ver testada do lote.

FUNDO DO LOTE – Parte do lote adjacente à divisa ou às divisas de fundos, não tendo ponto comum com a testada.

GABARITO – Número de pavimentos permitidos ou fixados para a construção ou edificação em determinada zona.

GALERIA COMERCIAL - Conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se fazem por meio de circulação coberta.

GARAGEM – Área coberta ou descoberta para guarda individual ou coletiva de veículos.

GLEBA – Propriedade individual de área igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados.

HABITAÇÃO – Parte de um edifício que se destina a residências.

PÉ-DIREITO – Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

PISO – Designação genérica dos planos horizontais de uma edificação, onde se desenvolvem as diferentes atividades humanas.

PISTA DE ROLAMENTO – O mesmo que caixa de rua.

POÇOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO – Espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinadas à iluminação e ventilação dos ambientes contíguos.

POÇOS DE EXAUSTÃO – Espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinados exclusivamente à exaustão de sanitários.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Atividades comerciais que se ocupam da prestação de serviços cotidianos por meio de oficiais, como sapateiro, barbeiro, tintureiro, vidraceiro, borracheiro e outros correlatos.

QUADRA – Área poligonal compreendida entre três ou mais logradouros adjacentes.

RECUO – Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de projeto de alinhamento ou modificação de alinhamento aprovado pelo órgão competente.

TERRENO – Propriedade particular, edificada ou não.

TESTADA DO LOTE – Linha que separa o logradouro público do lote e coincide com o alinhamento do logradouro existente ou projetado pelo órgão competente.

UNIDADE AUTÔNOMA – Parte da edificação vinculada a uma fração de uso privado, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética para efeito de identificação e discriminação.

UNIDADE RESIDENCIAL – Aquela constituída, no mínimo, de um compartimento habitável, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço.

USO DO SOLO – Apropriação do solo, com edificações ou instalações destinadas a atividades urbanas, segundo categorias de uso residencial, comercial, de serviço, industrial e institucional.

USOS PERMITIDOS – Usos normalmente dentro de uma zona que não exigem aprovação especial por parte do órgão competente.

Publicado por:
Natasshia Priscila da Costa Salustiano
Código Identificador:FE0B75B4