Lei nº. 1204 de 20 de janeiro de 2022

Súmula: Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo urbano do município de Jataizinho, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE JATAIZINHO, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta lei tem por objetivo harmonizar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares em todo território urbano e sua necessária compatibilização com a qualidade das estruturas ambientais urbanas e naturais, bem como do equilíbrio das relações sociais de vizinhança.

Art. 2º. A organização do espaço urbano municipal é definida por esta lei através de zonas, cada qual com parâmetros urbanísticos específicos, em especial para o uso do solo e para a ocupação construtiva nos imóveis, em atividades funcionais sobre o território.

Parágrafo único. São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

Anexo I - Mapa de Zoneamento;

Anexo II - Tabela de Zoneamento - fixa usos permitidos, permissíveis e proibidos nas zonas;

Anexo III - Índices Urbanísticos - fixa parâmetros para Ocupação do Solo nas zonas;

Anexo IV - Tabela de Recuos Obrigatórios;

Anexo V - Tabela para Estacionamento – fixa áreas para estacionamento nos estabelecimentos;

Anexo VI - Glossário - define termos urbanísticos utilizados nesta lei.

CAPÍTULO II
DO USO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I
DEFINIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 3º. Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

I – USO HABITACIONAL - resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório sub classificando-se em:

a) H1 - habitação unifamiliar – edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;

b) H2 - habitação multifamiliar – edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.

c) H3 - habitações unifamiliares em série – mais de uma unidade autônoma de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA;

d) H4 - habitação de interesse social – aquela destinada à implantação de Programas Habitacionais por Entidades Promotoras, empresas sob controle acionário do Poder Público, as cooperativas habitacionais ou por entidades consideradas de interesse social nos termos da legislação Federal, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA;

e) H5 - habitação transitória – edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (Apart-Hotel, Pensão, Hotel, Hostel, Pousada e Motel), exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

II – USO SOCIAL E COMUNITÁRIO – Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, sub classificando-se em:

a) EC1 – 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, casa de acolhimento institucional e atividades similares, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA;

b) EC2 - 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, maternidade, pronto socorro, clínicas psiquiátricas, casa de culto, templo religioso e atividades similares, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA;

c) EC3 - comunitário 3 – atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas a controle específico, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, penitenciária, rodeio, espaços para eventos, campus universitário, estabelecimento de ensino de Superior e atividades similares.

III - 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, sub classificando-se em:

a) 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 4°, desta lei, tais como: açougue, armarinhos, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, mercados, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, posto de venda de pães, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria, profissionais autônomos, vidraçarias, atelier de profissionais autônomos, serviços de informática, digitação, manicuro e montagem de bijuterias, agência de serviços postais, consultórios, escritório de comércio varejista e atacadista, escritórios de E-commerce, Escritório de prestação de serviço, instituto de beleza, salão de beleza, jogos eletrônicos, bar, cafeteria, bilhar, snooker, pebolim, chopperia, churrascaria, tabacaria, petiscaria, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, estacionamento comercial, restaurante, rotisseria, escritório de comércio atacadista, imobiliárias e atividades similares;

b) 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, posto de atendimento bancário, borracharia, joalheria, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, lavanderia, espaços de usos comunitários, oficina mecânica de veículos, posto de gasolina, comércio varejista de combustíveis, pequenos serviços de funilaria e pintura, centros comerciais, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, lojas de departamentos, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, impressoras, editoras,

super e hipermercados e atividades similares, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA;

c) CS3 - comércio e serviço regional - Atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender à 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, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, hospital veterinário, hotel para animais, grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA;

d) 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: buffet com salão de festas e áreas de eventos, centro de controle de vôo, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, capela mortuária, 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.

IV - 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, sub classificando-se em:

a) I1- indústria caseira - caracteriza-se pela micro indústria artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno;

b) I2 - 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; serralherias, estruturas de madeira e artigos de carpintaria; de artefatos e móveis de madeira e assemelhados; de artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial; de artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada, de artefatos diversos de couros e peles; 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, 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;

c) I3 – 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 mármores, ardósia, granito e outras pedras; Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido - exclusive de cerâmica- porcelana; de peças, ornatos; 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); 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; 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 - exclusive 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 recondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para recondicionamento 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) - exclusive 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 - exclusive 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 destinado à alimentação; chocolate; 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, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA;

d) I4 – caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas, nocivas e perigosas estando sujeitas a 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, organo-inorgânicos - exclusive 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 charqueados, 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, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

Art. 4º. Os usos comerciais, serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

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

II - Nocivos – 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.

III - Perigosos - aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam por em perigo pessoas ou propriedades do entorno.

Art. 5º. Postos de saúde, escolas de 1º e 2º graus, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, somente podem ser localizados em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais, ou com acesso principal aos mesmos.

Art. 6º. O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas por esta lei, quando o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA for de conclusão desfavorável.

Art. 7º. 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.

Art. 8º. 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.

Art. 9º. Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente de planejamento do Executivo 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 de planejamento elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo à Câmara, para aprovação.

Art. 10. Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta lei, ficam classificados em:

I - usos permitidos;

II - usos permissíveis;

III – usos toleráveis;

IV - usos proibidos.

§ 1°. Usos permitidos são os considerados adequados à zona em que se situa.

§ 2°. Usos permissíveis são passíveis de serem admitidos mediante anuência obrigatória de 75% (setenta e cinco por cento) de, no mínimo, oito vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão, e quando observada a obrigatoriedade de ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA definido no artigo 3° desta lei.

§ 3°. Usos Tolerados: são atividades passíveis de serem admitidas em imóveis com instalações pré-existentes na zona anteriormente esta Lei, mediante a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, nos termos da Lei do Plano Diretor Municipal e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento;

§ 4°. Usos proibidos serão vetados.

§ 5°. As atividades sujeitas à análise poderão ter suas atividades permitidas, desde que efetuados os ajustes e as medidas necessárias para a eliminação do conflito potencial eminente, ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população do entorno.

Parágrafo único. A título de precaução e de prevenção para casos considerados excepcionais devido ao seu porte, quantidade de equipamento, produtos que manipula, entre outros, e enquadrados como uso tolerado em zonas residenciais, comerciais/serviços e industriais, o Conselho de Municipal do Desenvolvimento, acionado pelo Departamento de Fazenda, poderá, excepcionalmente, solicitar EIA – RIMA, nos termos da Legislação Federal, adotar procedimentos de consulta a vizinhos, bem como consultar órgãos responsáveis por infraestrutura urbana, meio ambiente e segurança, tais como: SAAE, Copel, IAT, Corpo de Bombeiros e outros a seu critério.

Art. 11. A anuência a vizinhos a que se refere ao artigo anterior obedecerá aos seguintes critérios:

I - quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);

II - dois vizinhos à frente do imóvel em questão;

III - dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;

IV - a consulta será realizada aos vizinhos proprietários;

V - não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;

VI - não deverão ser considerados vizinhos àqueles que apresentem graus de parentesco com o requerente;

VII - se qualquer um dos vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho;

VIII - se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos;

IX - salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos anteriormente citados se mostrarem impraticáveis, poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;

X - O Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total dos vizinhos consultados.

SEÇÃO II
DO ZONEAMENTO

Art. 12. A área do Perímetro Urbano da sede do Município, conforme o Mapa de Zoneamento, ANEXO I, parte integrante desta Lei, fica subdividido em Zonas que, classificam-se em:

I - Zonas Residenciais;

II - Zonas Produtivas;

III - Zonas de Controle Ambiental;

IV - Zonas Especiais.

Art. 13. As Zonas Residenciais — ZR - são áreas com a preferência do uso residencial qualificado integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas complementares, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores, sendo divididas em:

I - Zona Residencial 1 – ZR1 - destina-se a ocupação de baixa e média densidade demográfica de acordo com a infraestrutura existente;

II - Zona Residencial 2 – ZR2 – destina-se ao alto adensamento sendo compatível com a oferta de infraestrutura existente;

III - Zonas Residenciais De Chácaras- ZRCH - Residencial Unifamiliar, destinam-se ao lazer e à recreação familiar de baixa densidade, destinada a abrigar edificações de até 2 (dois) pavimentos de altura.

IV - Zona Especial de Turismo – ZET - destina-se a ocupação de baixa densidade pela proximidade com áreas ambientalmente frágeis.

V - Zona Residencial em Áreas de Risco - ZRR - destina-se a ocupações em áreas de vulnerabilidade ambiental, referindo-se a alagamentos e/ou enchentes devido à condições geográficas.

Art. 14. As Zonas Produtivas – ZP – são áreas com a finalidade de atender as atividades de produção econômica, e estão divididas conforme parâmetros de incomodidade, condições de infraestrutura e características dos empreendimentos, na seguinte forma:

I - Zona Produtiva 1 - ZP1 - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica de impacto ambiental e antrópico controlado que não representem sobrecarga no tráfego à área urbanizada;

II - Zona Produtiva 2 - ZP2 - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica geradoras de tráfego pesado e potencialmente incômodas, nocivas e perigosas.

III - Zona Produtiva 3 – ZP3 - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica geradoras de tráfego pesado e potencialmente incômodas, com utilização de líquidos inflamáveis.

IV - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica geradoras de tráfego pesado e potencialmente incômodas, nocivas e perigosas.

Art. 15. As Zonas de Controle Ambiental - ZCA e Zonas Especiais de Interesse Ambiental ZEIA - destinam-se exclusivamente à preservação e proteção de mananciais, fundos de vales, nascentes, córregos, ribeirões, matas e reservas florestais legais e áreas com declividade superior a 35%. Quaisquer obras nessas zonas restringem-se a correções de escoamento de águas pluviais, saneamento, combate à erosão ou de infraestrutura e equipamentos de suporte às atividades de lazer e recreação, observado as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA – e demais legislações de âmbito Municipal, Estadual e Federal aplicáveis à matéria.

I - Zona de Controle Ambiental 1 - ZCA 1 – são áreas não parceláveis e não edificáveis de preservação e recuperação dos recursos naturais respeitando as exigências impostas no Código Florestal e pelo IAT;

II - Zona de Controle Ambiental 2 - ZCA 2 - são áreas não parceláveis e não edificáveis definidas como áreas passíveis de alagamento,áreas que são próximas às APP's do Ribeirão Jataizinho, Córrego do Coqueiro e Rio Tibagi, nas quais o Executivo Municipal poderá exercer o seu direito de preempção, para introduzir tanques de transbordo hídrico (piscinões), nos casos em que ocorrer precipitações pluviométricas intensas.

III - Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA - são áreas de significativa vulnerabilidade ambiental ou áreas preservadas, nas quais o

Executivo Municipal poderá exercer o seu direito de preempção, para introduzir áreas de lazer (trilhas ecológicas, parques lineares, unidades de conservação, RPPN's, lagos municipais) e execução de obras a fim de solucionar problemas como: assoreamento de canais, aperfeiçoamento do sistema de drenagem, pontes e vias de acessibilidade.

Parágrafo único. Para fins desta Lei, em áreas urbanas, as Zonas de Preservação Permanente de nascentes e ao longo dos cursos de água, são as seguintes:

I - As Áreas de Preservação Permanente situadas ao longo dos cursos de água e nascentes, em glebas legalmente já parceladas para fins urbanos, nos termos da Legislação Federal e Municipal vigentes à época do loteamento e/ou desmembramento;

II - As Áreas de Preservação Permanente situadas ao longo dos cursos de água e nascentes, em glebas ainda não parceladas para fins urbanos, cuja largura mínima a ser obedecida é de 100 metros da margem do Rio Tibagi, de 30 metros da margem dos demais cursos d'água e de 50 metros entorno das nascentes e olhos d'água;

III - Em cumprimento ao artigo 62 da Lei nº12.651/2012, ao longo do trecho do Rio Tibagi compreendido na área de influência do reservatório da UHE Capivara e que sofrem influência direta de vazões naturais, assoreamento da microbacia local, menor infiltração de água pela impermeabilização urbana e fundiária, na cota 338 compreendida entre as coordenadas Latitude 23°13'57.16"S e Longitude 50°57'52.02"O e Latitude 23°12'47.89"S e Longitude 50°57'45.63"O, de tal modo que seus limites devem ser respeitados uma vez que trata-se de área passível de alagamento, localizada na faixa de segurança de operação do reservatório, devendo seu uso e ocupação ser licenciado pelo Órgão Ambiental Estadual e pela Rio Paranapanema Energia S.A.

Art. 16. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - são aquelas identificadas no Mapa de Zoneamento (Anexo I), reservadas para fins específicos e sujeitas às normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do poder Público Municipal e do Conselho de Desenvolvimento Municipal, sendo destinadas a criar novos núcleos habitacionais de interesse social, promover a regularização fundiária e fazer cumprir a função social da propriedade.

Art. 17. O uso habitacional multifamiliar vertical somente será permitido nas zonas desde que sejam atendidas as condições mínimas de infraestrutura e será necessária, para sua aprovação, a apresentação dos projetos complementares.

Parágrafo único. A infraestrutura mínima a ser atendida é a existência no local de sistema de coleta de esgoto, pavimentação, drenagem das águas pluvial, e abastecimento de água e energia.

Art. 18. Atividades que não estão permitidas em determinadas zonas e que pela tecnologia aplicada no processo de transformação e tratamento dos resíduos não representem risco ambiental, à população ou conflitos, o proprietário/responsável poderá requerer análise a ser efetuada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, bem como apresentar no ato, a anuência da vizinhança aprovando a instalação da mesma.

Parágrafo único. Em caso de parecer favorável à permissão da atividade, o proprietário deverá celebrar com o órgão municipal responsável o termo de conduta de valor jurídico, em que o responsável pela empresa deverá assumir danos ou conflitos causados à população e ao meio ambiente natural.

Art. 19. As atividades geradoras de impacto e conflito com a população local já instaladas anteriores a esta lei ficam proibidas de realizar qualquer tipo de ampliação e sujeitas a aplicação de estudo de impacto de vizinhança, sendo permitidas reformas e melhorias sem acréscimo de área.

CAPÍTULO III
DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I
ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 20. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana, serão aqueles expressos nos ANEXOS III e IV, onde são estabelecidos:

I - Altura Máxima em Pavimentos;
II - Área mínima do lote;
III - Coeficiente de Aproveitamento
IV - Densidade Máxima Admitida.
V - Recuo Mínimo Frontal;
VI - Recuos Mínimos das Laterais;
VII - Recuo Mínimo de Fundo;
VIII - Taxa de Ocupação Máxima;
IX - Taxa de permeabilidade Mínima;
X - Testada mínima do lote;

SEÇÃO II
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 21. Coeficiente 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 Coeficiente de Aproveitamento – CA, da zona em que se situa, não sendo computável:

I - subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação, e um pavimento de garagem localizado acima do térreo;

II - pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;

III - sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinqüenta por cento) da área deste pavimento;

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

V - áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;

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

VII - sacadas privativas, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com área inferior a 5% da área do pavimento onde estiver situada;

VIII - ático ou andar de cobertura, de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 da superfície do último pavimento da edificação;

IX - Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6,00m de balanço e 60,00 m² de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Parágrafo único. 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.

Art. 22. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo - (CA mín.) 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;

II - O coeficiente de aproveitamento básico - (CA bás.) refere-se ao índice construtivo permitido para a zona.

SEÇÃO III
DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 23. 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:

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

II - pérgulas;

III - marquises;

IV - beirais de até 1,00 metro;

V - sacadas e balcões com até 1,20 m de profundidade, engastados em até 2 (dois) lados da edificação e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiverem situados;

VI - estacionamentos descobertos;

VII - Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 2,5 m de balanço e 25,00 m² de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

SEÇÃO IV
DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 24. Considera-se taxa de permeabilidade, a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, conforme parâmetro definido no Anexo III.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO

Art. 25. A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, bem como a concessão de alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderá ocorrer em estreita observância às normas previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nessa Lei serão respeitados enquanto estiverem em vigor.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 26. Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de habitação será exigida uma área

de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - área de 6,00 m2 (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

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

Art. 27. Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e prestador de serviços serão obrigatórios à construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Anexo V da presente Lei.

Art. 28. Em terrenos situados na direção dos feixes de microondas 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.

Art. 29. O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 30. Os recuos de frente, aplicam-se às construções em subsolo.

Art. 31. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Art. 32. Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo, será considerada como frente do terreno a menor dimensão e o recuo lateral mínimo obrigatório será de 2,5 metros (dois metros e meio) quando a dimensão do terreno seja inferior a quinze metros.

Art. 33. Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições previstas nessa lei.

Parágrafo único. Em caso onde uma da construção se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edícula, depósito e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral a que estiverem sujeitos os edifícios, face às disposições desta Lei.

Art. 34. 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, devendo obedecer a todos os recuos.

Art. 35. A construção de edifício para uso residencial multifamiliar, vertical ou horizontal, em terrenos com área igual ou superior a dez mil metros quadrados, deve obedecer às seguintes condições:

I - existência de rede de coleta de esgotos, pavimentação, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, arborização e rede de energia elétrica;

II - seja criada uma via pública de, no mínimo, 12 (doze) metros;

III - sejam construídas as vias previstas no Sistema Viário Básico do Município;

IV - as edificações deverão observar distância mínima de cinco metros de recuo de todas as vias públicas circundantes.

Art. 36. 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, elaborado pelo interessado e que será submetido à análise e aprovação do órgão competente do Poder Executivo Municipal e remetido à anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento, sem prejuízo das demais exigências legais.

Art. 37. Só serão permitidas edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos nos terrenos que satisfaçam as seguintes condições:

I - façam frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas arborizadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;

II - sejam atendidos por rede de energia elétrica, rede de coleta de esgotos sanitários, coleta de resíduos domiciliares, e rede de água potável;

III - Recuos obrigatórios.

Art. 38. As obras ou edificações de iniciativa/ interesse 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, observando as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança desde que previamente submetido à análise e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 39. Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta lei.

Art. 40. Quando necessário o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais, bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

Art. 41. 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 de Desenvolvimento Municipal.

Art. 42. Os ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA serão elaborados nos termos que requer a Lei do Plano Diretor.

Art. 43. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão municipal competente, consultado o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 44. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário, em especial a Lei nº. 759/2007

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAIZINHO, Aos vinte dias do mês janeiro de dois mil e vinte e dois.

WILSON FERNANDES
Prefeito Municipal

Publicado no jornal DIÁRIO OFICIAL
dia: 21/01/22 pg 001 a 013
EDIÇÃO 505

SUMÁRIO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Art. 1° e Art. 2°)

CAPÍTULO II
DO USO DO SOLO URBANO
SEÇÃO I
DEFINIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS USOS (Art. 3° ao Art. 11)
SEÇÃO II
DO ZONEAMENTO (Art.12 ao Art.19)

CAPÍTULO III
DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
SEÇÃO I
ÍNDICES URBANÍSTICOS (Art. 20)
SEÇÃO II
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (Art. 21 e Art. 22)
SEÇÃO III
DA TAXA DE OCUPAÇÃO (Art.23)
SEÇÃO IV
DA TAXA DE PERMEABILIDADE (Art. 24)

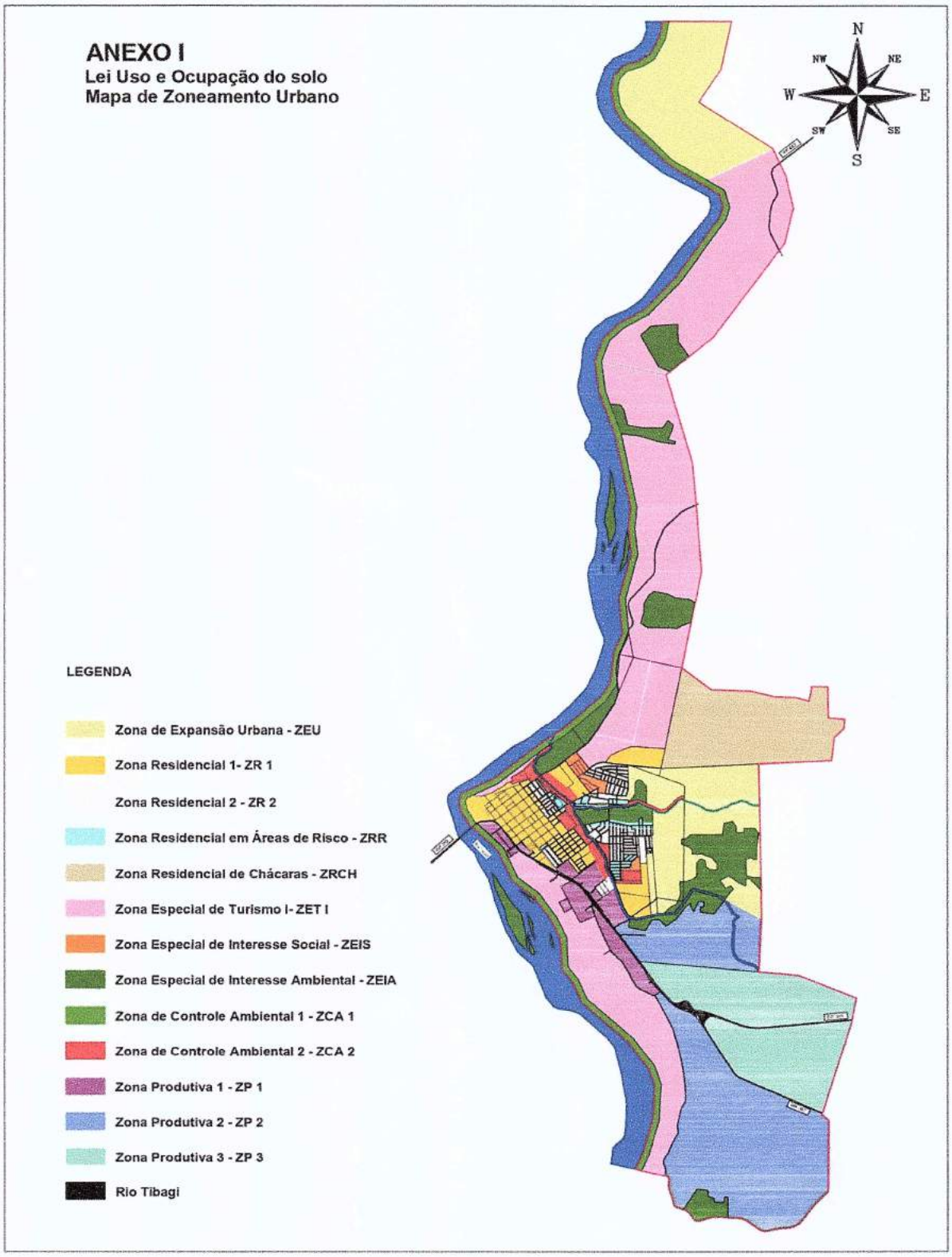
CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO (Art. 25)

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES (Art. 26 ao Art. 38)

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 39 ao Art. 44)

Anexo I – mapa de zoneamento
Anexo II – tabela de zoneamento
Anexo III – índices urbanísticos
Anexo IV – tabela de recuos obrigatórios
Anexo V – áreas para estacionamento
Anexo VI – glossário

Anexo I


ANEXO I
Lei Uso e Ocupação do solo
Mapa de Zoneamento Urbano
N
NW
NE
W
E
SW
SE
S
LEGENDA
Zona de Expansão Urbana - ZEU
Zona Residencial 1- ZR 1
Zona Residencial 2 - ZR 2
Zona Residencial em Áreas de Risco - ZRR
Zona Residencial de Chácaras - ZRCH
Zona Especial de Turismo I- ZET I
Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA
Zona de Controle Ambiental 1 - ZCA 1
Zona de Controle Ambiental 2 - ZCA 2
Zona Produtiva 1 - ZP 1
Zona Produtiva 2 - ZP 2
Zona Produtiva 3 - ZP 3
Rio Tibagi

Anexo II

Lei de Uso e Ocupação do Solo – Tabela de Zoneamento

Usos nos setores e Zonas	ZR 1	ZR 2	ZR CH	ZET 1	ZR R	ZEI S	ZP 1	ZP 2	ZP 3	ZCA 1	ZC A2	ZEI A
H1	✓	✓	✓	✓	?	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗
H2	✓	✓	✗	✗	?	?	?	?	?	✗	✗	✗
H3	?	?	?	?	✗	?	?	?	?	✗	✗	✗
H4	✓	✓	?	?	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
H5	✓	?	✓	✓	✗	✓	?	?	?	✗	✗	?
EC1	✓	✓	✓	✓	?	✓	?	?	?	?	?	?
EC2	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
EC3	✗	✗	?	?	?	✗	?	?	?	?	?	?
CS1	✓	✓	✓	?	?	✓	✓	✓	✓	✗	✗	?
CS2	✓	✓	?	?	?	?	✓	✓	✓	✗	✗	?
CS3	?	?	?	?	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	?
CS4	?	?	?	?	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	?
I1	✓	✓	✓	✓	?	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗
I2	?	?	?	?	✗	?	✓	✓	✓	✗	✗	✗
I3	✗	✗	✗	✗	✗	✗	?	✓	✓	✗	✗	✗
I4	✗	✗	✗	✗	✗	✗	?	?	✓	✗	✗	✗

Simbologia

✓	Uso adequado à Zona Urbana
?	Uso permissível na Zona Urbana, mediante análise prévia do Conselho de Desenvolvimento Municipal e Poder Executivo Municipal
✗	Uso proibido na Zona Urbana

Observação: Serão permitidas atividades em instalações apropriadas e pré-existentes anteriormente à publicação desta lei, desde que licenciados nos órgãos estaduais competentes.

Anexo III

Lei de Uso e Ocupação do Solo – Índices Urbanísticos

Índices		ZR1	ZR2	ZRCH	ZET1	ZRR	ZEIS	ZP1	ZP2	ZP3	ZCA1	ZCA2	ZEIA
Altura Máxima em Pavimentos		15	10	2	4	2	5	5	5	10	-	-	1
Área mínima do lote (m2)		400	400	500	1000	400	200	400	800	1200	-	-	-
Densidade Máxima Admitida (hab/ha)		300	400	100	100	250	500	800	1000	1200	-	-	-
Taxa de permeabilidade Mínima (%)		20	20	30	30	40	20	25	25	25	-	-	40
Área mínima para cada edificação		60	40	120	120	60	30	200	300	400	-	-	-
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
	Básico	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-
	Máximo	5	3	2	1	5	1	4	4	4	-	-	-
Taxa de Ocupação	Base	65 %	65%	60%	60%	50%	60%	70%	70%	70%	-	-	-
	Torre	60 %	50%	50%	50%	50%	50%	60%	60%	60%	-	-	-
Testada mínima do lote (metros)	Meio de	10	10	15	15	12	8	15	15	20	-	-	-

	quadra												
	Esquina	10	10	17	17	15	10	22	17	22	-	-	-

NOTAS
1 - EM DETERMINADAS QUADRAS DO JD. MARIA JÚLIA, RESIDENCIAL ZEZÉ QUIRINO, CONJUNTO MILTON NOWISK, VILA LUCAREWISKI, VILA BERNARDES, RESIDENCIAL STEFANY GERMANO, CONJUNTO ANTÔNIO JOSÉ VIEIRA E SUB 50. A ÁREA MÍNIMA SERÁ DE 400 METROS QUADRADOS E TESTADA MÍNIMA DE 10 METROS.
2 – EM CASOS DE EDIFICAÇÕES GEMINADAS ADMITE-SE TESTADAS DE 6,00M, OBSERVADA ÁREA MÍNIMA DE 200,00 M² PARA OS LOTES RESULTANTES (PARA ZR2 E ZEIS).

Anexo IV

Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano - Tabela de Recuos Obrigatórios

ZONAS	RECUOS MÍNIMOS (EM METROS)		
	FRENTE	LATERAL	FUNDOS
ZR1	4,0 (6)	1,5 (1) (3)	1,5 (1)
ZR2	3,0 (6)	1,5 ou H/7 (3)	1,5 (1)
ZRCH	5,0	1,5	2,0
ZET	5,0	1,5	2,0
ZRR	4,0 (6)	1,5	1,5
ZEIS	3,0	1,5 (1) (3)	1,5 (1)
ZP1	5,0 (2)	2,0 ou H/7(1) (3)	1,5 (1)
ZP2	5,0	1,5 (4)	2,0 (4)
ZP3	5,0	2,0	1,5 (1)
ZCA1	-	-	-
ZCA2	-	-	-
ZEIA	-	-	-

NOTAS:

(1) Nas margens das rodovias BR 369 e PR 443 dentro do perímetro urbano, serão permitidos recuos mínimos de 5 metros para as edificações existentes (REGULARIZÁVEL) desde que estejam existente até novembro de 2019 conforme Lei Federal N°13.913 de 25 de Novembro de 2019.

(2) Em edificações de até 2 pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas para as divisas laterais e fundos do terreno, são dispensados os recuos de uma das laterais e fundos obrigatórios. Quando se referir ao lote de esquina o recuo lateral deverá estar voltado para a via.

(3) Em edificações para fins comerciais, industriais e serviços, é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º pavimento quando localizadas na zona ZP1.

(4) Entre duas construções no mesmo terreno, quando da existência de abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições previstas nessa lei.

(5) Em casos onde 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 a que estiverem sujeitos os edifícios, face às disposições desta Lei.

(6) Em caso de poços de iluminação e ventilação a menor dimensão do poço será de 1,50 metros ou H/8, onde "H "representa a altura do edifício, prevalecendo a dimensão que for maior.
(7) Em edificações para fins comerciais e serviços, é dispensável o recuo frontal, quando localizadas nas ZR1 OU ZR2.

Anexo V

Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano – Áreas para estacionamento

Tipologia	Número de vagas para estacionamento ou para garagem (15,00 m² cada vaga)	Observações
Residência unifamiliar	1 vaga para cada unidade residencial.	-
Residência Geminada	1 vaga para cada unidade residencial.	-
Residência multifamiliar	1 vaga para cada unidade residencial.	-
Comércio e prestação de serviços	1 vaga para cada 100,00 m² de área de comercialização.	Dispensado para edificações térreas de até 120m².
Supermercado e similares	1 vaga para cada 50,00 m² de área de comercialização.	Independente da área de estacionamento para serviço.
Comércio atacadista e empresa de transporte	1 vaga a cada 150 m² da área construída.	Independente da área reservada para descarga.
Estabelecimentos hospitalares até 50 leitos	1 vaga para cada 03 leitos.	Independente da área de estacionamento para serviço.
Estabelecimentos hospitalares acima de 50 leitos	1 vaga para cada 06 leitos.	Independente da área de estacionamento para serviço.
Edificações reservadas para teatros, cultos e cinemas	1 vaga para cada 75m² que exceder 200m² de área construída.	-
Estabelecimento de ensino e congêneres	1 vaga para cada 125 m² construídos	-
Hotéis e pensões	1 vaga para cada 3 unidades de alojamento.	Dispensado para edificações de até 200m².
Bancos	1 vaga para cada 50 m² de área construída.	-
Oficina mecânica e funilaria	1 vaga para cada 40 m² que exceder 100m² de área construída.	-
Clube recreativo, esportivo e associações.	1 vaga para cada 50 m² de área construída	-

Anexo VI

Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano – Glossário

1. **Acréscimo** – aumento de área construída de uma edificação, quer no sentido horizontal ou vertical.
2. **Alinhamento** linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura para marcar o limite entre o lote do terreno e o logradouro público.
3. **Altura da edificação** — é a distância medida entre o nível do piso do pavimento térreo até o teto do último pavimento.
4. **Área construída ou área de construção** – é área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes.
5. **Área máxima de construção** - é o limite de área de construção que pode ser edificada em um terreno urbano.
6. **Área mínima de terreno por unidade habitacional** – é a fração de área de terreno necessária a cada unidade habitacional.
7. **Área urbana** — é aquela contida dentro do perímetro urbano.
8. **Área útil** - é a superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.
9. **Balanço** - é o avanço da edificação sobre o alinhamento do pavimento térreo e acima deste, ou qualquer elemento que, tendo seu apoio no alinhamento das paredes externas, se projete além delas.
10. **Coeficiente de aproveitamento básico** - é o número que multiplicado pela área do terreno define o direito de construir do proprietário.
11. **Coeficiente de aproveitamento Máximo** - é o número que multiplicado pela área do terreno estabelece a área máxima edificável na propriedade e só é atingida mediante a aquisição de direito de construir do Poder Executivo Municipal e/ou de terceiros.
12. **EIV** — Estudo de Impacto de Vizinhança.
13. **Fachada** - elevação das partes externas de uma construção.
14. **Frente mínima normal** - é a dimensão mínima da testada de um terreno não caracterizado como esquina.
15. **Frente mínima esquina** - é a dimensão mínima das testadas de um terreno que possua duas ou mais testadas contínuas voltadas para vias públicas.
16. **Gabarito da edificação** — é a altura máxima das edificações definida através da altura da edificação e do número máximo de pavimentos.

17. **Lote** - parcela do terreno contida em uma quadra, resultante de um loteamento, desmembramento ou remembramento, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público, e descrita por documento legal
18. **Ocupação do solo urbano** - é a maneira pela qual a edificação pode ocupar o terreno urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo.
19. **Pavimentos** - cada um dos planos horizontais de um edifício destinados a uma utilização efetiva.
20. **Pé-direito** - é a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.
21. **Platibanda** - é o prolongamento das paredes externas, acima do último teto de uma edificação.
22. **Recuo frontal** – a menor distância entre o plano da fachada da edificação a testada do terreno.
23. **Recuo lateral** - a menor distância entre o plano da fachada da construção às divisas laterais do terreno.
24. **Recuo de fundo** - a menor distância entre o plano da fachada da edificação às divisas de fundos do terreno.
25. **Subsolo** — área da edificação cuja altura de sua laje superior estiver, no máximo, a um metro e vinte centímetros acima da cota mínima do terreno, sendo esta, a menor cota do passeio público em relação ao terreno.
26. **Taxa de ocupação** - valor expresso em porcentagem e que define a porção da área do terreno que pode ser ocupada pela projeção, em planta, da totalidade das edificações sobre o terreno.
27. **Terraço** - é a cobertura de uma edificação ou parte da mesma, utilizada como piso.
28. **Testada de lote** - comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo município.
29. **Uso do solo urbano** - é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano.
30. **Zonas** - cada uma das unidades territoriais que compõem o zoneamento e para as quais são definidos os usos e as normas para se edificar no terreno urbano.
31. **Vegetação nativa** - floresta ou outra formação florística com espécies predominantemente autóctones, em clímax ou em processos de sucessão ecológica natural.
32. **Zoneamento** - é a divisão da área urbana em zonas de uso e ocupação do solo.