



Dados do Processo

Tipo: GERAL **Nº:** 2415/2024 **Data:** 27/05/2024 **Senha Internet:** 76352
Requerente: EXILAINE GASPAR **Cadastro:**
Assunto: PROJETOS DE LEI **Proc.Ref.:**
Motivo Edição: **Motivo Exig:**
Observação:
Digitação: PROJETO (S) DE LEI Nº 071 a 081/2023 - PLANO DIRETOR

Situação	Status	Local	Data/Hora	Usuário
ABERTO	Recebido	69 - CÂMARA MUNICIPAL	29/05/2024 10:21:21	Ariane Jesuino
Parecer:				
ABERTO	Encaminhado	69 - CÂMARA MUNICIPAL	28/05/2024 07:52:55	Wanderley Ferreira
Parecer:				
ABERTO	Recebido	4 - Chefia de Gabinete -	28/05/2024 07:52:55	Wanderley Ferreira
Parecer:				
ABERTO	Encaminhado	4 - Chefia de Gabinete -	28/05/2024 07:45:50	Exilaine Gaspar
Parecer:				
ABERTO	Recebido	61 - Gabinete do (a)	27/05/2024 13:12:20	Exilaine Gaspar
Parecer:				
ABERTO	Encaminhado	69 - CÂMARA MUNICIPAL	27/05/2024 11:10:33	Exilaine Gaspar
Parecer:				
ABERTO	Aberto	61 - Gabinete do (a)	27/05/2024 11:10:33	Exilaine Gaspar
Parecer:				



**MUNICÍPIO DE
SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA
ESTADO DO PARANÁ**

São Sebastião da Amoreira, 27 de maio de 2024.

Ofício n.º 177/2024

Ref.: Reencaminha PLs Plano Diretor

Senhor Presidente:

Vimos através deste, encaminhar à Vossa Excelência, **EM REGIME DE URGÊNCIA**, reencaminhar os Projetos Complementares de Lei que tratam da revisão do Plano Diretor, para a devida apreciação dos Nobres Vereadores, desta Câmara Municipal, sendo:

071/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PLANO DIRETOR GERAL
072/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PERÍMETRO URBANO
073/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR ZONEAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
074/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARCELAMENTO DO SOLO
075/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SISTEMA VIÁRIO
076/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR CÓDIGO DE OBRAS
077/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR CÓDIGO DE POSTURA
078/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO DO DIREITO DE CONSTRUIR
079/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO DE OUTORGA ONEROSA
080/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO DIREITO DE PREEMPÇÃO
081/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Renovamos na oportunidade a Vossa Excelência, protestos de admiração e apreço.

Atenciosamente,

EXILAINE GASPAR
Prefeita Municipal

Ex.º Senhor

JOSÉ APARECIDO BRAGA
DD. Presidente, da Câmara Municipal
São Sebastião da Amoreira – Paraná

GABINETE DA PREFEITA

Rua Papa João XXIII, 1086 – Centro – CEP: 86240-000 – Fone/Fax: (43) 3265-8300.
e-mail: pmssa@amoreira.pr.gov.br Site: www.amoreira.pr.gov.br CNPJ: 76.290.659/0001-91



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA ESTADO DO PARANÁ

MENSAGEM JUSTIFICATIVA PROJETOS DE LEI COMPLEMENTARES

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores.**

Excelentíssimo Senhor Presidente:

É com elevada honra que reencaminhamos para análise de Vossa Excelência e dos Ilustres Vereadores dessa Colenda Casa os Projetos de Lei que tratam da revisão do Plano Diretor Participativo do Município de São Sebastião da Amoreira.

Preliminarmente, esclarece-se que o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), em seu § 3º do artigo 40, determina a revisão dos Planos Diretores periodicamente, pelo menos, a cada 10 (dez) anos, observando, para sua validade, o mesmo procedimento adotado para elaboração do Plano Diretor.

A solicitação de análise em regime de urgência se deve primeiramente de Projetos que já foram encaminhados em 2023 e em segundo pela necessidade de o município cadastrar o Novo Plano no Ministérios das Cidades.

ANTE O EXPOSTO, e considerando tudo que mais consta, é que colocamos as presentes proposituras à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, e data vênia, esperamos que seja em plenário o projeto discutido, votado e aprovado com o costumeiro acerto de Vossas Excelências.

Atenciosamente,

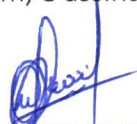
EXILAINE GASPAR
Prefeita Municipal

GABINETE DA PREFEITA

Rua Papa João XXIII, 1086 – Centro – CEP: 86240-000 – Fone/Fax: (43) 3265-8300.
e-mail: pmssa@amoreira.pr.gov.br Site: www.amoreira.pr.gov.br CNPJ: 76.290.659/0001-91

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15

Ata de Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Sebastião da Amoreira – CMDU, nº 003/2024. Aos vinte e quatro dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro, às 15h00min, na Câmara Municipal de vereadores de São Sebastião da Amoreira, reuniram-se os conselheiros abaixo relacionados, para tratar dos seguintes assuntos: a) Projeto de Lei nº 033/2024, que trata sobre Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de São Sebastião da Amoreira, Paraná, em conformidade com a LEI FEDERAL 13.465/2017/; b) Plano Diretor 2023; c) Conferência Municipal das Cidades . Usando a Palavra o Presidente Valter Henrique Braga agradeceu a presença de todos e passou a tratar dos assuntos em pauta. Foi apresentado a alteração realizada no Projeto de Lei nº 033/2024 conforme audiência pública realizada. PARECER: FAVORÁVEL. Em seguida foi tratado da Conferência das Cidades, que devemos realizar até 30 de junho; foi apresentado a proposta de realizar no dia 12 de junho de 2024. PARECER: FAVORÁVEL. Dando continuidade foi apresentado os Projetos de Leis revisados referente ao Plano Diretor 2023. PARECER: FAVORÁVEL. Sem mais assuntos para tratar, encerrou-se esta reunião, sendo que esta ata foi lavrada por mim, e assinada por todos os conselheiros presentes.



VALTER HENRIQUE BRAGA
Presidente



WALTON HONÓRIO DA SILVA
Vice-Presidente



WANDERLEY FERREIRA FIGUEIREDO
Secretário



ELIZEU AUGUSTO DA SILVA
Membro



EDUARDO H. BALTIUSCH DE GOIS
Membro



IVAN SATIHIRO TAGAMI
Membro

BRUNA SIQUEIRA DA SILVA
Vice-Secretária

EDUARDO H. DE OLIVEIRA
Membro

SILMARA FARIAS FERREIRA BRAGA
Membro



ANGELA MARIA DE LIMA SILVA
Membro





Secretaria das Cidades - SECID
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Revisão do Plano Diretor Municipal

São Sebastião da Amoreira

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ
CARLOS ROBERTO MASSA JUNIOR Governador

SECRETARIA DAS CIDADES
EDUARDO PIMENTEL SLAVIERO Secretário
MARCIO JULIANO MARCOLINO Diretor Geral

SERVIÇO SOCIAL AUTÔNOMO PARANACIDADE
EDUARDO PIMENTEL SLAVIERO Superintendente
CAMILA MILEKE SCUCATO Superintendente Executiva
JOSÉ ELIZEU CHOCIAI Diretor de Administração e Finanças
ALBARI ALVES DE MEDEIROS Diretor de Operações

HÉLIO SABINO DEITOS Coordenador Operacional
CARLO ANDRÉ MELLO HAKIM Coordenador de Recursos Humanos
FABIO ANDERSON MIGUEL Coordenador Financeiro
FERNANDO DOMINGUES CAETANO Coordenador de Estudos e Captação de Recursos
FLAVIO LUIZ SAUERBRONN Coordenador Administrativo
LEANDRO VICTORINO DE MOURA Coordenador de Tecnologia da Informação
VIRGÍNIA THEREZA NALINI Coordenadora de Projetos

MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA
Prefeito Exilaine Gaspar

SUPERVISÃO
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE
Diretoria de Operações



Secretaria das Cidades - SECID
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Revisão do Plano Diretor Municipal

São Sebastião da Amoreira

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 043/2021

REF.: CONCORRÊNCIA Nº 01/2020

Maio/2023



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA– PR

ANTEPROJETO DE LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES LTDA

MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA– PR

EXILAINE GASPAR
PREFEITA MUNICIPAL



EMPRESA DE PLANEJAMENTO CONTRATADA



LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES - LTDA

CNPJ: 23.146.943/0001-22

Avenida Antônio Diederichsen, nº 400 – sala 210

CEP 14020-250 – Ribeirão Preto/SP

www.liderengenharia.eng.br



EQUIPE TÉCNICA

Osmani Vicente Jr.

Arquiteto e Urbanista

CAU A23196-7

Especialista em Gestão Ambiental para Municípios

Robson Ricardo Resende

Engenheiro Sanitarista e Ambiental

CREA – SC 99639-2

Daniel Mazzini Ferreira Vianna

Arquiteto e Urbanista

CAU 89.230-0

Paulo Guilherme Fuchs

Administrador

CRA/SC 21705

Roney Felipe Moratto

Geógrafo

CREA /PR 149.021/D

Paula Evaristo dos Reis de Barros

Advogada

OAB/MG 107.935

Solange Passos Genaro

Assistente Social

Tito Sampaio Matos

Arquiteto e Urbanista

Victor Kennedy Lisboa Jorge

Arquiteto e Urbanista



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

COORDENAÇÃO

Jean Carlos da Silva

Arquiteto e Urbanista, Diretor de Obras e Urbanismo

EQUIPE

Ivan Satihiro Tagami

Engenheiro Civil;

Ubiratan Toncovitch Junior

Contador;

Edney Marcelo Santos

Procurador Jurídico;

Walton Honório da Silva

Chefe do Departamento de Urbanismo;

Elizeu Augusto da Silva

Estagiário de Engenharia Civil;

Romulo Ricardo Janoni Soares

Chefe do Setor da Educação e Cultura;

Suelen Angela Justino dos Santos

Secretária de Assistência Social;

Eduardo Baltrush de Gois

Engenheiro Agrônomo;

Glaucia Yuriko Kogio Takasumi

Secretária de Saúde;

Wanderley Ferreira Figueiredo

Chefe de Gabinete;

Eva Rodrigues da Costa

Controlador Interno;

Renan Henrique Braga

Secretário de Esportes;

Gustavo Vaz

Chefe do Setor de Esportes;

Genito Severino dos Santos

Secretário de Obras, Transporte e Urbanismo.



SUMÁRIO

TÍTULO I DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Art. 1º e 2º)

TÍTULO II DO ZONEAMENTO (Art. 3º e 4º)

CAPÍTULO I DAS ZONAS URBANAS (Art. 5º ao 17)

TÍTULO III DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS (Art. 18)

Seção I Dos Usos Permitidos, Permissíveis e Proibidos (Art. 19 e 20)

Seção II Área Mínima do Lote (Art. 21)

Seção III Da Testada Mínima do Lote (Art. 22)

Seção IV Do Coeficiente de Aproveitamento Mínimo Básico e Máximo (Art. 23 e 24)

Seção V Da Taxa de Ocupação (Art. 25)

Seção VI Altura Máxima e Número de Pavimentos (Art. 26)

Seção VII Do Recuo Mínimo (Art. 27 ao 31)

Seção VIII Da Taxa de Permeabilidade Mínima (Art. 32 ao 34)

CAPÍTULO II DOS USOS E DAS ATIVIDADES

Seção I Da Classificação dos Usos e das Atividades (Art. 35 ao 36)

Seção II Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo (Art. 37 ao 42)

Seção III Das Áreas de Estacionamento e Recreação (Art. 43 e 44)



TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES (Art. 45 ao 48)

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS (Art. 49 ao 51)



LEI COMPLEMENTAR Nº 073, DE 31 DE JULHO DE 2023.

SÚMULA: Dispõe sobre a revisão da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de São Sebastião da Amoreira/PR e dá outras providências.

O Poder Legislativo de São Sebastião da Amoreira, o Estado do Paraná, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. São objetivos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação, Uso do Solo do município de São Sebastião da Amoreira:

- I. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II. Estimular organizadamente o desenvolvimento urbano;
- III. Preservar as características urbanas próprias de São Sebastião da Amoreira;
- IV. 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;
- V. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;
- VI. Ordenar o território municipal em zonas, de acordo com as diretrizes da Lei do Plano Diretor Municipal;
- VII. Controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos residenciais e não residenciais;
- VIII. Promover a proteção dos recursos naturais nas áreas urbanas e rurais para as gerações futuras;



IX. Promover o equilíbrio ambiental garantindo o potencial turístico.

Art. 2º. 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.

TÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 3º. 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.

Art. 4º. A organização do território municipal será feita por meio da definição de seu zoneamento, observando-se o seguinte:

- I. A oferta de infraestrutura urbana;
- II. O adensamento populacional desejado;
- III. A adequação do uso às características do solo.

CAPÍTULO I DAS ZONAS URBANAS

Art. 5º. 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.

Art. 6º. Na área urbana da sede do Município de São Sebastião da Amoreira, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os



constantes das Tabelas 01 a 10 do Anexo II, integrantes desta Lei, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o artigo 7º desta Lei, com a seguinte denominação:

- I. Zona Habitacional 1 – ZH1;
- II. Zona Habitacional 2 – ZH2;
- III. Zona Habitacional 3 – ZH3;
- IV. Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- V. Zona de Comércio e Serviços – ZCS;
- VI. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
- VII. Zona Industrial 1 – ZI1;
- VIII. Zona Industrial 2 – ZI2;
- IX. Zona de Ocupação Especial – ZOE;
- X. Zona de Proteção Integral – ZPI.

Art. 7º. As Zonas Urbanas são aquelas delimitadas no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 8º. Zona Habitacional 1 – ZH1 corresponde as áreas destinadas ao uso misto, onde há o uso residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de alta densidade e ainda forte presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços, uma vez que essa região se encontra nas proximidades do centro consolidado do Município.

§ 1º. No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote e taxa de permeabilidade mínima, ambas poderão chegar a 80% (oitenta por cento) e 15% (quinze por cento), conforme tabela do Anexo II.

Art. 9º. Zona Habitacional 2 – ZH2 corresponde às áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominantemente, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de média densidade. Há ainda presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a de controle da ocupação do solo, de modo a inibir o aumento do adensamento urbano.



Art. 10. Zona Habitacional 3 – ZH3 são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominantemente, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de baixa densidade. Há ainda presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a concentração de chácaras.

Art. 11. Zona de Expansão Urbana – ZEU são áreas destinadas ao uso residencial em caráter diferenciado, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de média densidade, com parâmetros urbanísticos individualizados, para implantação de novos loteamentos e parcelamentos do solo. Ficam permitidos ainda os usos comercial e de prestação de serviço complementares.

Art. 12. Zona de Comércio e Serviços – ZCS são áreas destinadas ao uso de comércio e serviços centrais, em caráter predominante, e concentração de empregos, além do uso habitacional já instalado. Essa zona se encontra nas áreas centrais do município e ao longo da Rodovia Estadual PR-218, via que corta a área urbana consolidada. A principal destinação dessa área é a implantação de comércio e prestação de serviço em caráter controlado, uma vez que a densidade de ocupação é alta.

Parágrafo único. No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote e taxa de permeabilidade mínima, ambas poderão chegar a 80% (oitenta por cento) e 15% (quinze por cento), conforme tabela do Anexo II.

Art. 13. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, constituída por projetos de desfavelamento, assentamento ou reassentamento de populações carentes e conjuntos habitacionais ou moradias populares implantadas pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular.

Art. 14. Zona Industrial 1 – ZI1 são áreas constantes no perímetro urbano que se localizam ao longo da Rodovia Estadual PR-218 e apresentam forte caráter de industrialização, uma vez que contemplam empresas já consolidadas. São destinadas a implantação do uso industrial em caráter predominante, apresentando ainda uso de



comércio e serviços complementar. Possui índices urbanísticos facilitadores à implantação de atividades de caráter industrial.

§ 1º. Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes da ZI1:

- I. Área mínima de esquina de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), área mínima de meio de quadra de 600 m² (seiscentos metros quadrados), testada mínima de esquina de 13,00 m (treze metros) e testada mínima de meio de quadra de 10,00 m (dez metros) para lotes destinados a classificações I1, I2, H1, H2, H5, E2, CS2, CS3, CS4, I3 e I4.

Art. 15. Zona Industrial 2 – ZI2 são as áreas demarcadas ao norte do Município e próximas das Rodovias PR-218 e PR-525, portanto apresentam facilidade de acesso e escoamento da produção. Estas áreas são reservadas para a implantação do uso exclusivamente industrial, em caráter predominante, podem ser implantadas todas as categorias de indústrias. Possui índices urbanísticos facilitadores à implantação de atividades de caráter industrial.

Art. 16. Zona de Ocupação Especial – ZOE área destinada a contribuir para a manutenção do equilíbrio ecológico e paisagístico, admitidas apenas edificações que se destinem estritamente ao apoio às funções de parques e reservas florestais. Nessas áreas podem ocorrer a implantação de parques lineares, destinados às atividades de recreação e lazer, e assim proteger as matas ciliares, para facilitar a drenagem e preservar áreas críticas.

Parágrafo único. Para essa Zona serão estipulados índices urbanísticos específicos para a implantação dos equipamentos mencionados.

Art. 17. Zona de Proteção Integral – ZPI são áreas ao longo dos cursos d'água e da Represa Três Barras, coberta por vegetação ou não, cujo objetivo é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a biodiversidade e proteger a fauna e flora. Para regularização de lotes que se encontram nessa Zona o Município deverá realizar o Diagnóstico Socioambiental, estudo que avalia a ocupação e redução das faixas de preservação



ambiental ao longo de corpos hídricos e ainda estabelece índices urbanísticos cabíveis para a regularização, conforme as Leis Federais nº 12.651/2012 e 13.465/2017.

TÍTULO III DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 18. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos no Anexo II, onde são estabelecidos:

- I. Usos permitidos, Permissíveis e proibidos;
- II. Área Mínima do Lote;
- III. Testada Mínima do Lote;
- IV. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo;
- V. Taxa de Ocupação Máxima;
- VI. Número de pavimentos e Altura máxima;
- VII. Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundos;
- VIII. Taxa de Permeabilidade Mínima.

Seção I

Dos Usos Permitidos, Permissíveis e Proibidos

Art. 19. Os usos do solo serão classificados em Permitidos e Proibidos, segundo a zona em que se situarem:

- I. Usos permitidos: podem ser aplicados sem nenhuma restrição ou exigência;
- II. Usos permissíveis: podem ser aplicados somente após a permissão da Prefeitura Municipal que usará de critério estudos de impacto de vizinhança;
- III. Usos proibidos: não podem ser aplicados e sem exceções.

Art. 20. Os usos serão distribuídos conforme Zona Urbana e seguindo o disposto no artigo anterior, conforme demonstrado nas tabelas do Anexo II.



Seção II

Área Mínima do Lote

Art. 21. Área mínima do lote se caracteriza pelas dimensões mínimas que o lote precisa ter para que seja aprovado, sendo definido pela dimensão da frente do lote, pelas distâncias entre suas divisas e laterais e medida no alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização, conforme parâmetro definido nos Anexos II e III.

Seção III

Da Testada Mínima do Lote

Art. 22. 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 Anexo II.

Parágrafo único. 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

Art. 23. 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 CA da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- I. Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação;
- II. Parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- III. Áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- IV. Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;



- V. Sacadas privativas quando descobertas;
- VI. Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, 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. 24. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

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

§ 1º. 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.

§ 2º. As edificações em solo urbano deverão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento mínimo conforme especificações da Zona, apresentado nas tabelas do Anexo II.

§ 3º. 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

Art. 25. 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, desde que não coberta ou com fechamento nas laterais;
- III. Marquises e beirais de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- IV. Sacadas privativas com largura de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- V. Estacionamentos descobertos.

Seção VI

Altura Máxima e Número de Pavimentos

Art. 26. O número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por logradouro e obedecerão ao disposto nas tabelas do Anexo II, observando:

- I. Os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;
- II. 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;
- III. 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.

§1º. Do cômputo da quantidade de pavimentos das edificações ficam excluídas as caixas d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.



§ 2º. 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.

§3º. Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte Órgão responsável do Poder Executivo Municipal pela aprovação de projetos.

Seção VII

Do Recuo Mínimo

Art. 27. Recuo mínimo é a menor distância entre edificação e limite do lote.

Art. 28. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Parágrafo único. Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo frontal, o proprietário deverá definir a testada principal.

Art. 29. 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.

Parágrafo único. Caso haja coeficientes de aproveitamento iguais entre as zonas, fica a critério do Órgão responsável do Poder Executivo Municipal a escolha da zona.

Art. 30. Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

Art. 31. 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.



Parágrafo único. 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 ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações.

Seção VIII

Da Taxa de Permeabilidade Mínima

Art. 32. 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.

§ 1º. 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 do Órgão responsável do Poder Executivo Municipal e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, o qual indicará as medidas mitigadoras.

§ 2º. As áreas descritas no disposto acima poderão ser inseridas nas áreas destinadas aos recuos.

Art. 33. Nas Zonas Urbanas que permitirem a alteração da taxa de permeabilidade mínima deverão apresentar sistema de contenção ou infiltração conforme:

- I. Lotes com área inferior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar caixa de retenção de deflúvio;
- II. Lotes com área maior que 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar sistema de infiltração.

§ 1º. O dimensionamento da caixa de deflúvio deverá ser de acordo com a fórmula:

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

onde:

V = volume do dispositivo adotado, em m³;

S = área total do terreno, em m²;



Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção, em m²;

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

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

- I. Na execução do Sistema de Infiltração dever-se-á levar em conta as condições naturais de permeabilidade do solo, podendo inviabilizar a proposta em caso de baixa permeabilidade;
- II. O reservatório de contenção de água pluvial deverá estar ligado ao sistema de drenagem público;
- III. Execução do sistema de infiltração ou contenção deverá garantir segurança às fundações das edificações vizinhas;
- IV. O sistema deverá constar projeto, tipo de solução adotada, local de implantação e respectivos detalhamentos;
- V. A emissão do Habite-se fica condicionada à execução do sistema proposto.

§ 2º. 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.

Art. 34. 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

Art. 35. Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

- I. Uso habitacional: resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-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 2 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
- c) H3 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
- d) H4 - 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.
- e) H5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA: destina-se a edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (*Apartment* hotel, Pensão, Hotel e Motel).
- f) 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)
- II. 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:
- a) 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;
- b) 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;

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, subclassificando-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 4º, desta Lei, tais como: açougue, armarinhos, 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;

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, 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;
- c) 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, marcenarias, 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;
- 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: 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.
- IV. 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:
- 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 – 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 - exclusive móveis e chapéus; de artefatos diversos de couros e peles - exclusive calçados, artigos de vestuário e selaria; 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, dísticos, 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 - exclusive de cerâmica;

- c) 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



- 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) - 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; lavagem 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;
- d) 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.

Art. 36. As atividades descritas no artigo anterior estarão definidas para cada zona na tabela de parâmetros urbanísticos do Anexo II desta lei.

Seção II

Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo

Art. 37. Os usos comerciais, de serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

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



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

Art. 38. Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas.

Art. 39. 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.

Art. 40. 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. 41. 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. 42. Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, 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 III

Das Áreas de Estacionamento e Recreação

Art. 43. Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

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

Art. 44. 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:

- I. Área de 6m² (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;
- III. Não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno;
- IV. Não ocupar a área destinada a recuos laterais e de fundo se houver cobertura.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 45. 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.

Art. 46. 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 responsável do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



Art. 47. 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, devendo ser aprovado pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Art. 48. 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 responsável do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 49. São partes integrantes desta Lei, os seguintes Anexos:

- I. Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano;
- II. Anexo II – Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana;
- III. Anexo III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos;
- IV. Anexo IV – Glossário de Definições.

Art. 50. 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.

Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 51. Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação oficial, revogando as demais disposições em contrário, especialmente a Lei nº 1.676/2020.

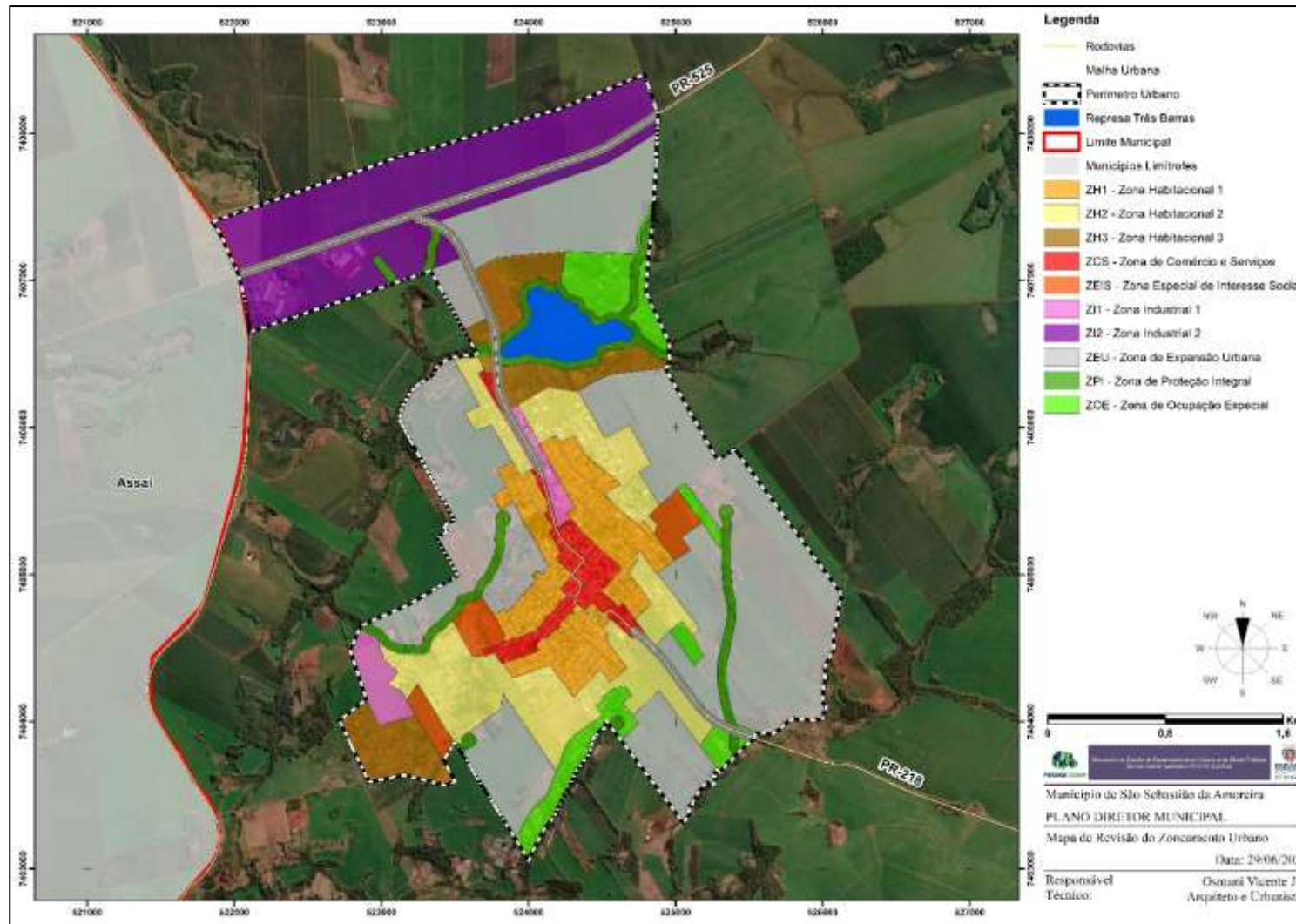
São Sebastião da Amoreira, 31 de julho de 2023.

EXILAINE GASPAR
PREFEITA MUNICIPAL



ANEXOS

Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano.





Anexo II – Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana.

Tabela 1 – Zona Habitacional 1 – ZH 1

São áreas destinadas ao uso misto, onde há o uso residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de alta densidade e ainda forte presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços, uma vez que essa região se encontra nas proximidades do centro consolidado do Município.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA HABITACIONAL 1 (ZH1)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3 e H6				H4 e H5				-			
INSTITUCIONAL			E1				E2				-			
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 (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5 ¹	1,5 ¹	4 ² OU 0 ³	300	250	8,5	7,0	0,1	2	3	80		15	5	20

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 4,00m

³ Fica dispensado do afastamento frontal os empreendimentos institucionais e de comércio e serviços

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



Tabela 2 - Zona Habitacional 2 – ZH 2

São áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominantemente, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de média densidade. Há ainda presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a de controle da ocupação do solo, de modo a inibir o aumento do adensamento urbano.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA HABITACIONAL 2 (ZH2)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3 e H6				H4 e H5				-			
INSTITUCIONAL			E1				E2				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1 e CS2				CS3 e Postos de Combustível				CS4			
INDUSTRIAL			I1				I2				I3 e I4			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	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'	4 ²	250	200	7,5	6,0	0,1	2	3	70	20	5	20	

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 4,00m

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



Tabela 3 - Zona Habitacional 3 – ZH 3

São áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominantemente, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de baixa densidade. Há ainda presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a concentração de chácaras.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA HABITACIONAL 3 (ZH3)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3 e H6				H4 e H5				-			
INSTITUCIONAL			E1				E2				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1 e CS2				CS3 e Postos de Combustível				CS4			
INDUSTRIAL			-				I1				I2, I3 e I4			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5 ¹	1,5 ¹	5 ²	500		10,0		0,1	1	2	60		20	5	20

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 5,00m

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



Tabela 4 - Zona de Expansão Urbana – ZEU

São áreas destinadas ao uso residencial em caráter diferenciado, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de média densidade, com parâmetros urbanísticos individualizados, para implantação de novos loteamentos e parcelamentos do solo. Ficam permitidos ainda os usos comercial e de prestação de serviço complementares.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3 e H6				H4 e H5				-			
INSTITUCIONAL			E1				E2				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1 e CS2				CS3 e CS4				-			
INDUSTRIAL			I1				I2				I3 e I4			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5 ¹	1,5 ¹	4 ²	250	200	7,5	6,0	0,1	2	3	70		20	3	12

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 4,00m

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

Tabela 5 - Zona de Comércio e Serviços – ZCS

São áreas destinadas ao uso de comércio e serviços centrais, em caráter predominante, e concentração de empregos, além do uso habitacional já instalado. Essa zona se encontra nas áreas centrais do município e ao longo da Rodovia Estadual PR-218, via que corta a área urbana consolidada. A principal destinação dessa área é a implantação de comércio e prestação de serviço em caráter controlado, uma vez que a densidade de ocupação é alta.

ZONEAMENTO URBANO – ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZCS															
USO															
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO				
HABITACIONAL			H1 e H2				H5 e H6				H3 e H4				
INSTITUCIONAL			E1 e E2				-				-				
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2 e CS3				CS4				-				
INDUSTRIAL			I1				I2				I3 e I4				
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)		Gabarito	
1,5 ¹	1,5 ¹	3 ² OU 0 ³	250		8,5	7,0	0,1	2	3	80 ^{***}		15	5	20	

*** A taxa de ocupação poderá ser de 100%, e dispensada a taxa de permeabilidade, quando apresentado projeto de contenção ou aproveitamento das águas pluviais

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 Fica dispensado do afastamento frontal os empreendimentos institucionais e de comércio e serviços

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



Tabela 6 – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

São áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, constituída por projetos de desfavelamento, assentamento ou reassentamento de populações carentes e conjuntos habitacionais ou moradias populares implantadas pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H4				H1, H2, H3, H5 e H6				-			
INSTITUCIONAL			E1 e E2				-				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1 e CS2				Postos de Combustível				CS3 e CS4			
INDUSTRIAL			-				-				I1, I2, I3 e I4			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5 ¹	1,5 ¹	3 ²	200		7,5	6,0	0,1	2	3	70		20	5	20

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 7 - Zona Industrial 1 – ZI1

São as áreas constantes no perímetro urbano que se localizam ao longo da Rodovia Estadual PR-218 e apresentam forte caráter de industrialização, uma vez que contemplam empresas já consolidadas. São destinadas a implantação do uso industrial em caráter predominante, apresentando ainda uso de comércio e serviços complementar. Possui índices urbanísticos facilitadores à implantação de atividades de caráter industrial.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA INDUSTRIAL 1 (ZI1)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			-				H1, H2, H5				H3, H4, H6			
INSTITUCIONAL			-				E2				E1			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			-				CS2, CS3, CS4				CS1			
INDUSTRIAL			I1, I2				I3, I4				-			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
3	3	4**	750	600	13	10	0,1	1	1	70		25	2	10

** Em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 3,00m, o outro recuo deve ser mantido com 4,00m
 OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



Tabela 8 - Zona Industrial 2 – ZI2

São as áreas demarcadas ao norte do Município e próximas das Rodovias PR-218 e PR-525, portanto apresentam facilidade de acesso e escoamento da produção. Estas áreas são reservadas para a implantação do uso exclusivamente industrial, em caráter predominante, podem ser implantadas todas as categorias de indústrias. Possui índices urbanísticos facilitadores à implantação de atividades de caráter industrial.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA INDUSTRIAL 2 (ZI2)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			-				H5				H1, H2, H3, H4, H6			
INSTITUCIONAL			-				E1, E2				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS3, CS4				CS1, CS2				-			
INDUSTRIAL			I1, I2, I3				I4				-			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
3	3	4**	500		15		0,1	1	1	70		25	2	10

** Em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 3,00m, o outro recuo deve ser mantido com 4,00m
 OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



Tabela 9 - Zona de Ocupação Especial – ZOE

São áreas ao longo dos cursos d'água, coberta por vegetação ou não, cujo objetivo é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a biodiversidade e proteger a fauna e flora. Para regularização de lotes que se encontram nessa Zona o Município deverá realizar o Diagnóstico Socioambiental, estudo que avalia a ocupação e redução das faixas de preservação ambiental ao longo de corpos hídricos e ainda estabelece índices urbanísticos cabíveis para a regularização, conforme as Leis Federais nº 12.651/2012 e 13.465/2017.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL (ZOE)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			-				-				H1, H2, H3, H4, H5, H6			
INSTITUCIONAL			-				Parques urbanos, edifícios para manutenção, pesquisa ou ensino ambiental				E1, E2			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			-				-				CS1, CS2, CS3, CS4			
INDUSTRIAL			-				-				I1, I2, I3, I4			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
2	2	5	360		12		0,1	1	1	50		50	2	10

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



Tabela 10 - Zona de Proteção Integral – ZPI

São áreas ao longo dos cursos d'água e da Represa Três Barras, coberta por vegetação ou não, cujo objetivo é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a biodiversidade e proteger a fauna e flora. Para regularização de lotes que se encontram nessa Zona o Município deverá realizar o Diagnóstico Socioambiental, estudo que avalia a ocupação e redução das faixas de preservação ambiental ao longo de corpos hídricos e ainda estabelece índices urbanísticos cabíveis para a regularização, conforme as Leis Federais nº 12.651/2012 e 13.465/2017.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE PROTEÇÃO INTEGRAL (ZPI)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			-				-				H1, H2, H3, H4, H5, H6			
INSTITUCIONAL			-				-				E1, E2			
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 mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS		ZH 1	ZH 2	ZH 3	ZEU	ZCS	ZEIS	ZI1	ZI2	ZOE	ZPI
Lotes de Meio de Quadra	Área mínima (m ²)	250	200	500	200	250	200	600	500	360	-
	Testada mínima do lote (m)	7	6	10	6	7	6	10	15	12	-
Lotes de esquina	Área mínima (m ²)	300	250	500	250	300	200	750	500	360	-
	Testada mínima (m)	8,5	7,5	10	7,5	8,5	7,5	13	15	12	-
Nº de pavimentos		5	5	5	3	5	5	2	2	2	-
Altura máxima (m)		20	20	20	12	20	20	10	10	10	-
Coeficiente de aproveitamento mínimo		0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-
Coeficiente de aproveitamento básico		2	2	1	2	2	2	1	1	1	-
Coeficiente de aproveitamento máximo		3	3	2	3	3	3	1	1	1	-
Taxa de ocupação (%)		80	70	60	70	80***	70	70	70	50	-
Taxa de permeabilidade mínima (%)		15	20	20	20	15	20	25	25	50	-
Afastamento mínimo (m)	Lateral	1,5 ¹	1,5 ¹	1,5 ¹	1,5 ¹	1,5 ¹	1,5 ¹	3	3	2	-
	Fundos	1,5 ¹	1,5 ¹	1,5 ¹	1,5 ¹	1,5 ¹	1,5 ¹	3	3	2	-
	Frontal	4 ² ou 0 ³	4 ²	5 ²	4 ²	3 ² ou 0 ³	3 ²	4 ⁴	4 ⁴	5	-

*** A taxa de ocupação poderá ser de 100%, e dispensada a taxa de permeabilidade, quando apresentado projeto de contenção ou aproveitamento das águas pluviais

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

³ Fica dispensado do afastamento frontal os empreendimentos institucionais e de comércio e serviços

⁴ Em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 3,00m, o outro recuo deve ser mantido



Anexo IV – Glossário de definições.

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

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.

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.

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

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.

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.

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.

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

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

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.

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.

CONSULTORIA CONTRATADA

Líder Engenharia e Gestão de Cidades - LTDA

COORDENAÇÃO GERAL

Osmani J. Vicente Júnior
Arquiteto e Urbanista, CAU A23196-7

EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA

Carmen Cecília Marques Minardi de Oliveira
Economista, CORECON SP nº 36716

Paula Evaristo dos Reis Ferraz de Barros
Advogada, OAB/MG nº 107935

Robson Ricardo Resende
Sócio Diretor/Engenheiro Sanitarista e Ambiental, CREA/SP nº 5069666179

Daniel Mazzini Ferreira Vianna
Arquiteto e Urbanista, CAU SP nº A107402-4

Larissa de Souza Correia
Cartógrafa, CREA/PR nº 119410/D

Renan Abdala Garcia de Mello
Facilitador, OAB/SP nº 287222

Tito Sampaio Matos
Arquiteto e Urbanista

Victória Malta Canello
Arquiteta e Urbanista

Victor Kennedy Lisboa Jorge
Arquiteto e Urbanista

Anaile Moreira Fernandes
Arquiteta e Urbanista

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL
Decreto Municipal nº 118/2021

COORDENAÇÃO
Jean Carlos da Silva

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Decreto Municipal nº 115/2021

Representantes de entidades governamentais:

Titular: WALTER ARASE

Suplente: EDUARDO HENRIQUE BALTRUSCH DE GOIS

Titular: WANDERLEY FERREIRA FIGUEIREDO

Suplente: SUELEN ANGELA JUSTINO DOS SANTOS

Titular: IVAN SATIHIRO TAGAMI

Suplente: JEAN CARLOS DA SILVA

Titular: WALTON HONÓRIO DA SILVA

Suplente: GENITO SEVERINO DOS SANTOS

Titular: RÔMULO RICARDO JANONI SOARES

Suplente: FRANCISCA BARBOSA DA SILVA BUENO

Representantes de entidades não governamentais:

Titular: EDUARDO HENRIQUE DE OLIVEIRA

Suplente: ANTONIO MIGUEL

Titular: ADEMAR SHIGEO TAO

Suplente: GUILHERME YOSHITERU IMOTO

Titular: FLÁVIO TANAKA

Suplente: ROBERTO CARLOS DA SILVA

Titular: ROMILDA DE FÁTIMA DA SILVA RAMALHO

Suplente: ANDRE PAYEIUR

Titular: SILMARA FARIAS FERREIRA BRAGA

Suplente: SILMARA FERREIRA BRAGA MASHIMA

Titular: ANTONIO HONÓRIO DOS SANTOS

Suplente: LUIZ FERNANDES

SUPERVISÃO SECID/PARANACIDADE

Arquiteta Maria Inês Terbeck

Analista de Desenvolvimento Municipal - CPR

Giovanna de Oliveira Pinto

Estagiária de Arquitetura e Urbanismo - CPR

Aline Popovicz Antunes da Rosa

Estagiária de Arquitetura e Urbanismo - CPR



Secretaria das Cidades - SECID
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Revisão do Plano Diretor Municipal

São Sebastião da Amoreira

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ
CARLOS ROBERTO MASSA JUNIOR Governador

SECRETARIA DAS CIDADES
EDUARDO PIMENTEL SLAVIERO Secretário
MARCIO JULIANO MARCOLINO Diretor Geral

SERVIÇO SOCIAL AUTÔNOMO PARANACIDADE
EDUARDO PIMENTEL SLAVIERO Superintendente
CAMILA MILEKE SCUCATO Superintendente Executiva
JOSÉ ELIZEU CHOCIAI Diretor de Administração e Finanças
ALBARI ALVES DE MEDEIROS Diretor de Operações

HÉLIO SABINO DEITOS Coordenador Operacional
CARLO ANDRÉ MELLO HAKIM Coordenador de Recursos Humanos
FABIO ANDERSON MIGUEL Coordenador Financeiro
FERNANDO DOMINGUES CAETANO Coordenador de Estudos e Captação de Recursos
FLAVIO LUIZ SAUERBRONN Coordenador Administrativo
LEANDRO VICTORINO DE MOURA Coordenador de Tecnologia da Informação
VIRGÍNIA THEREZA NALINI Coordenadora de Projetos

MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA

Prefeito Exilaine Gaspar

SUPERVISÃO

Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Diretoria de Operações



Secretaria das Cidades - SECID
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Revisão do Plano Diretor Municipal

São Sebastião da Amoreira

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 043/2021

REF.: CONCORRÊNCIA Nº 01/2020

Maio/2023



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA– PR

ANTEPROJETO DE LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES LTDA

MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA– PR

EXILAINE GASPAR
PREFEITA MUNICIPAL



EMPRESA DE PLANEJAMENTO CONTRATADA



LÍDER
ENGENHARIA &
GESTÃO DE CIDADES

LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES - LTDA

CNPJ: 23.146.943/0001-22

Avenida Antônio Diederichsen, nº 400 – sala 210

CEP 14020-250 – Ribeirão Preto/SP

www.liderengenharia.eng.br



EQUIPE TÉCNICA

Osmani Vicente Jr.

Arquiteto e Urbanista

CAU A23196-7

Especialista em Gestão Ambiental para Municípios

Robson Ricardo Resende

Engenheiro Sanitarista e Ambiental

CREA – SC 99639-2

Daniel Mazzini Ferreira Vianna

Arquiteto e Urbanista

CAU 89.230-0

Paulo Guilherme Fuchs

Administrador

CRA/SC 21705

Roney Felipe Moratto

Geógrafo

CREA /PR 149.021/D

Paula Evaristo dos Reis de Barros

Advogada

OAB/MG 107.935

Solange Passos Genaro

Assistente Social

Tito Sampaio Matos

Arquiteto e Urbanista

Victor Kennedy Lisboa Jorge

Arquiteto e Urbanista



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

COORDENAÇÃO

Jean Carlos da Silva

Arquiteto e Urbanista, Diretor do Depto. De Obras e Urbanismo

EQUIPE

Ivan Satihiro Tagami

Engenheiro Civil;

Ubiratan Toncovitch Junior

Contador;

Edney Marcelo Santos

Procurador Jurídico;

Walton Honório da Silva

Chefe do Departamento de Urbanismo;

Elizeu Augusto da Silva

Estagiário de Engenharia Civil;

Romulo Ricardo Janoni Soares

Chefe do Setor da Educação e Cultura;

Suelen Angela Justino dos Santos

Secretária de Assistência Social;

Eduardo Baltrush de Gois

Engenheiro Agrônomo;

Glaucia Yuriko Kogio Takasumi

Secretária de Saúde;

Wanderley Ferreira Figueiredo

Chefe de Gabinete;

Eva Rodrigues da Costa

Controlador Interno;

Renan Henrique Braga

Secretário de Esportes;

Gustavo Vaz

Chefe do Setor de Esportes;

Genito Severino dos Santos

Secretário de Obras, Transporte e Urbanismo.



SUMÁRIO

TÍTULO I DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Art. 1º ao 2º)

TÍTULO II DO ZONEAMENTO (Art. 3º ao 4º)

CAPÍTULO I DAS ZONAS URBANAS (Art. 5º ao 17)

TÍTULO III DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS (Art. 18)

Seção I Dos Usos Permitidos, Permissíveis e Proibidos (Art. 19 ao 20)

Seção II Área Mínima do Lote (Art. 21)

Seção III Da Testada Mínima do Lote (Art. 22)

Seção IV Do Coeficiente de Aproveitamento Mínimo Básico e Máximo (Art. 23 ao 24)

Seção V Da Taxa de Ocupação (Art. 25)

Seção VI Altura Máxima e Número de Pavimentos (Art. 26)

Seção VII Do Recuo Mínimo (Art. 27 ao 31)

Seção VIII Da Taxa de Permeabilidade Mínima (Art. 32 ao 34)

CAPÍTULO II DOS USOS E DAS ATIVIDADES

Seção I Da Classificação dos Usos e das Atividades (Art. 35 ao 36)

Seção II Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo (Art. 37 ao 42)

Seção III Das Áreas de Estacionamento e Recreação (Art. 43 ao 44)



TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES (Art. 45 ao 49)

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS (Art. 50 ao 53)



LEI COMPLEMENTAR Nº ____ / _____, DE ____ DE _____ DE 2023.

SÚMULA: Dispõe sobre a revisão da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de São Sebastião da Amoreira/PR e dá outras providências.

O Poder Legislativo de São Sebastião da Amoreira, o Estado do Paraná, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. São objetivos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação, Uso do Solo do município de São Sebastião da Amoreira:

- I. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II. Estimular organizadamente o desenvolvimento urbano;
- III. Preservar as características urbanas próprias de São Sebastião da Amoreira;
- IV. 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;
- V. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;
- VI. Ordenar o território municipal em zonas, de acordo com as diretrizes da Lei do Plano Diretor Municipal;
- VII. Controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos residenciais e não residenciais;
- VIII. Promover a proteção dos recursos naturais nas áreas urbanas e rurais para as gerações futuras;



IX. Promover o equilíbrio ambiental garantindo o potencial turístico.

Art. 2º. 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.

TÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 3º. 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.

Art. 4º. A organização do território municipal será feita por meio da definição de seu zoneamento, observando-se o seguinte:

- I. A oferta de infraestrutura urbana;
- II. O adensamento populacional desejado;
- III. A adequação do uso às características do solo.

CAPÍTULO I DAS ZONAS URBANAS

Art. 5º. 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.

Art. 6º. Na área urbana da sede do Município de São Sebastião da Amoreira, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os



constantes das Tabelas 01 a 10 do Anexo II, integrantes desta Lei, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o artigo 7º desta Lei, com a seguinte denominação:

- I. Zona Habitacional 1 – ZH1;
- II. Zona Habitacional 2 – ZH2;
- III. Zona Habitacional 3 – ZH3;
- IV. Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- V. Zona de Comércio e Serviços – ZCS;
- VI. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
- VII. Zona Industrial 1 – ZI1;
- VIII. Zona Industrial 2 – ZI2;
- IX. Zona de Ocupação Especial – ZOE;
- X. Zona de Proteção Integral – ZPI.

Art. 7º. As Zonas Urbanas são aquelas delimitadas no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 8º. Zona Habitacional 1 – ZH1 corresponde as áreas destinadas ao uso misto, onde há o uso residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de alta densidade e ainda forte presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços, uma vez que essa região se encontra nas proximidades do centro consolidado do Município.

§ 1º. No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote e taxa de permeabilidade mínima, ambas poderão chegar a 80% (oitenta por cento) e 15% (quinze por cento), conforme tabela do Anexo II.

Art. 9º. Zona Habitacional 2 – ZH2 corresponde às áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominantemente, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de média densidade. Há ainda presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a de controle da ocupação do solo, de modo a inibir o aumento do adensamento urbano.



Art. 10. Zona Habitacional 3 – ZH3 são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominantemente, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de baixa densidade. Há ainda presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a concentração de chácaras.

Art. 11. Zona de Expansão Urbana – ZEU são áreas destinadas ao uso residencial em caráter diferenciado, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de **densidade baixa**, com parâmetros urbanísticos individualizados, para implantação de novos loteamentos e parcelamentos do solo. Ficam permitidos ainda os usos comercial e de prestação de serviço complementares.

Art. 12. Zona de Comércio e Serviços – ZCS são áreas destinadas ao uso de comércio e serviços centrais, em caráter predominante, e concentração de empregos, além do uso habitacional já instalado. Essa zona se encontra nas áreas centrais do município e ao longo da Rodovia Estadual PR-218, via que corta a área urbana consolidada. A principal destinação dessa área é a implantação de comércio e prestação de serviço em caráter controlado, uma vez que a densidade de ocupação é alta.

Parágrafo único. No que se refere à taxa de ocupação máxima do lote e taxa de permeabilidade mínima, ambas poderão chegar a 80% (oitenta por cento) e 15% (quinze por cento), conforme tabela do Anexo II.

Art. 13. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, constituída por projetos de desfavelamento, assentamento ou reassentamento de populações carentes e conjuntos habitacionais ou moradias populares implantadas pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular.

Art. 14. Zona Industrial 1 – ZI1 são áreas constantes no perímetro urbano que se localizam ao longo da Rodovia Estadual PR-218 e apresentam forte caráter de industrialização, uma vez que contemplam empresas já consolidadas. São destinadas a implantação do uso industrial em caráter predominante, apresentando ainda uso de



comércio e serviços complementar. Possui índices urbanísticos facilitadores à implantação de atividades de caráter industrial.

§ 1º. Para efeito de novos parcelamentos serão exigências para os lotes da ZI1:

- I. Área mínima de esquina de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), área mínima de meio de quadra de 600 m² (seiscentos metros quadrados), testada mínima de esquina de 13,00 m (treze metros) e testada mínima de meio de quadra de 10,00 m (dez metros) para lotes destinados a classificações I1, I2, H1, H2, H5, E2, CS2, CS3, CS4, I3 e I4.

Art. 15. Zona Industrial 2 – ZI2 são as áreas demarcadas ao norte do Município e próximas das Rodovias PR-218 e PR-525, portanto apresentam facilidade de acesso e escoamento da produção. Estas áreas são reservadas para a implantação do uso exclusivamente industrial, em caráter predominante, podem ser implantadas todas as categorias de indústrias. Possui índices urbanísticos facilitadores à implantação de atividades de caráter industrial.

Art. 16. Zona de Ocupação Especial – ZOE área destinada a contribuir para a manutenção do equilíbrio ecológico e paisagístico, admitidas apenas edificações que se destinem estritamente ao apoio às funções de parques e reservas florestais. Nessas áreas podem ocorrer a implantação de parques lineares, destinados às atividades de recreação e lazer, e assim proteger as matas ciliares, para facilitar a drenagem e preservar áreas críticas. Para essa Zona serão estipulados índices urbanísticos específicos para a implantação dos equipamentos mencionados.

Parágrafo único. Para essa Zona serão estipulados índices urbanísticos específicos para a implantação dos equipamentos mencionados.

Art. 17. Zona de Proteção Integral – ZPI são áreas ao longo dos cursos d'água e da Represa Três Barras, coberta por vegetação ou não, cujo objetivo é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a biodiversidade e proteger a fauna e flora. Para regularização de lotes que se encontram nessa Zona o Município deverá realizar o Diagnóstico Socioambiental, estudo que avalia a ocupação e redução das faixas de preservação



ambiental ao longo de corpos hídricos e ainda estabelece índices urbanísticos cabíveis para a regularização, conforme as Leis Federais nº 12.651/2012 e 13.465/2017.

TÍTULO III DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 18. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos no Anexo II, onde são estabelecidos:

- I. Usos permitidos, Permissíveis e proibidos;
- II. Área Mínima do Lote;
- III. Testada Mínima do Lote;
- IV. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo;
- V. Taxa de Ocupação Máxima;
- VI. Número de pavimentos e Altura máxima;
- VII. Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundos;
- VIII. Taxa de Permeabilidade Mínima.

Seção I

Dos Usos Permitidos, Permissíveis e Proibidos

Art. 19. Os usos do solo serão classificados em Permitidos e Proibidos, segundo a zona em que se situarem:

- I. Usos permitidos: podem ser aplicados sem nenhuma restrição ou exigência;
- II. Usos permissíveis: podem ser aplicados somente após a permissão da Prefeitura Municipal que usará de critério estudos de impacto de vizinhança;
- III. Usos proibidos: não podem ser aplicados e sem exceções.

Art. 20. Os usos serão distribuídos conforme Zona Urbana e seguindo o disposto no artigo anterior, conforme demonstrado nas tabelas do Anexo II.



Seção II

Área Mínima do Lote

Art. 21. Área mínima do lote se caracteriza pelas dimensões mínimas que o lote precisa ter para que seja aprovado, sendo definido pela dimensão da frente do lote, pelas distâncias entre suas divisas e laterais e medida no alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização, conforme parâmetro definido nos Anexos II e III.

Seção III

Da Testada Mínima do Lote

Art. 22. 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 Anexo II.

Parágrafo único. 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

Art. 23. 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 CA da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- I. Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação;
- II. Parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- III. Áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- IV. Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;

- V. Sacadas privativas quando descobertas;
- VI. Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, 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. 24. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

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

§ 1º. 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.

§ 2º. As edificações em solo urbano deverão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento mínimo conforme especificações da Zona, apresentado nas tabelas do Anexo II.

§ 3º. 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

Art. 25. 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, desde que não coberta ou com fechamento nas laterais;
- III. Marquises e beirais de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- IV. Sacadas privativas com largura de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- V. Estacionamentos descobertos.

Seção VI Altura Máxima e Número de Pavimentos

Art. 26. O número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por logradouro e obedecerão ao disposto nas tabelas do Anexo II, observando:

- I. Os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;
- II. 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;
- III. 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.

§1º. Do cômputo da quantidade de pavimentos das edificações ficam excluídas as caixas d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.



§ 2º. 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.

§3º. Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte Órgão responsável do Poder Executivo Municipal pela aprovação de projetos.

Seção VII

Do Recuo Mínimo

Art. 27. Recuo mínimo é a menor distância entre edificação e limite do lote.

Art. 28. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Parágrafo único. Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo frontal, o proprietário deverá definir a testada principal.

Art. 29. 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.

Parágrafo único. Caso haja coeficientes de aproveitamento iguais entre as zonas, fica a critério do Órgão responsável do Poder Executivo Municipal a escolha da zona.

Art. 30. Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

Art. 31. 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.



Parágrafo único. 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 ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações.

Seção VIII

Da Taxa de Permeabilidade Mínima

Art. 32. 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.

§ 1º. 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 Órgão responsável do Poder Executivo Municipal e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, o qual indicará as medidas mitigadoras.

§ 2º. As áreas descritas no disposto acima poderão ser inseridas nas áreas destinadas aos recuos.

Art. 33. Nas Zonas Urbanas que permitirem a alteração da taxa de permeabilidade mínima deverão apresentar sistema de contenção ou infiltração conforme:

- I. Lotes com área inferior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar caixa de retenção de deflúvio;
- II. Lotes com área maior que 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar sistema de infiltração.

§ 1º. O dimensionamento da caixa de deflúvio deverá ser de acordo com a fórmula:

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

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.

- I. Na execução do Sistema de Infiltração dever-se-á levar em conta as condições naturais de permeabilidade do solo, podendo inviabilizar a proposta em caso de baixa permeabilidade;
- II. O reservatório de contenção de água pluvial deverá estar ligado ao sistema de drenagem público;
- III. Execução do sistema de infiltração ou contenção deverá garantir segurança às fundações das edificações vizinhas;
- IV. O sistema deverá constar projeto, tipo de solução adotada, local de implantação e respectivos detalhamentos;
- V. A emissão do Habite-se fica condicionada à execução do sistema proposto.

§ 2º. 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.

Art. 34. 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

Art. 35. Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

- I. Uso habitacional: resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-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 2 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
 - c) H3 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
 - d) H4 - 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.
 - e) H5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA: destina-se a edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (*Apartment* hotel, Pensão, Hotel e Motel).
 - f) 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)
- II. 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:
- a) 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;
 - b) 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;

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, subclassificando-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 4º, desta Lei, tais como: açougue, armarinhos, 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;

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, 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;
- c) 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, marcenarias, 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;
- 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: 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.
- IV. 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:
- 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 – 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 - exclusive móveis e chapéus; de artefatos diversos de couros e peles - exclusive calçados, artigos de vestuário e selaria; 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, dísticos, 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 aspensão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido - exclusive de cerâmica;

- c) 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

- 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) - 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; lavagem 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;
- d) 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.

Art. 36. As atividades descritas no artigo anterior estarão definidas para cada zona na tabela de parâmetros urbanísticos do Anexo II desta lei.

Seção II

Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo

Art. 37. Os usos comerciais, de serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

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



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

Art. 38. Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas.

Art. 39. 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.

Art. 40. 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. 41. 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. 42. Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, 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 III

Das Áreas de Estacionamento e Recreação

Art. 43. Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

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

Art. 44. 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:

- I. Área de 6m² (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;
- III. Não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno;
- IV. Não ocupar a área destinada a recuos laterais e de fundo se houver cobertura.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 45. 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.

Art. 46. 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 responsável do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



Art. 47. 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, devendo ser aprovado pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Art. 48. 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 responsável do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 49. São partes integrantes desta Lei, os seguintes Anexos:

- I. Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano;
- II. Anexo II – Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana;
- III. Anexo III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos;
- IV. Anexo IV – Glossário de Definições.

Art. 50. 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.

Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 51. Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação oficial, revogando as demais disposições em contrário, especialmente a Lei nº 1.676/2020.

São Sebastião da Amoreira, _____ de _____ de 2023.

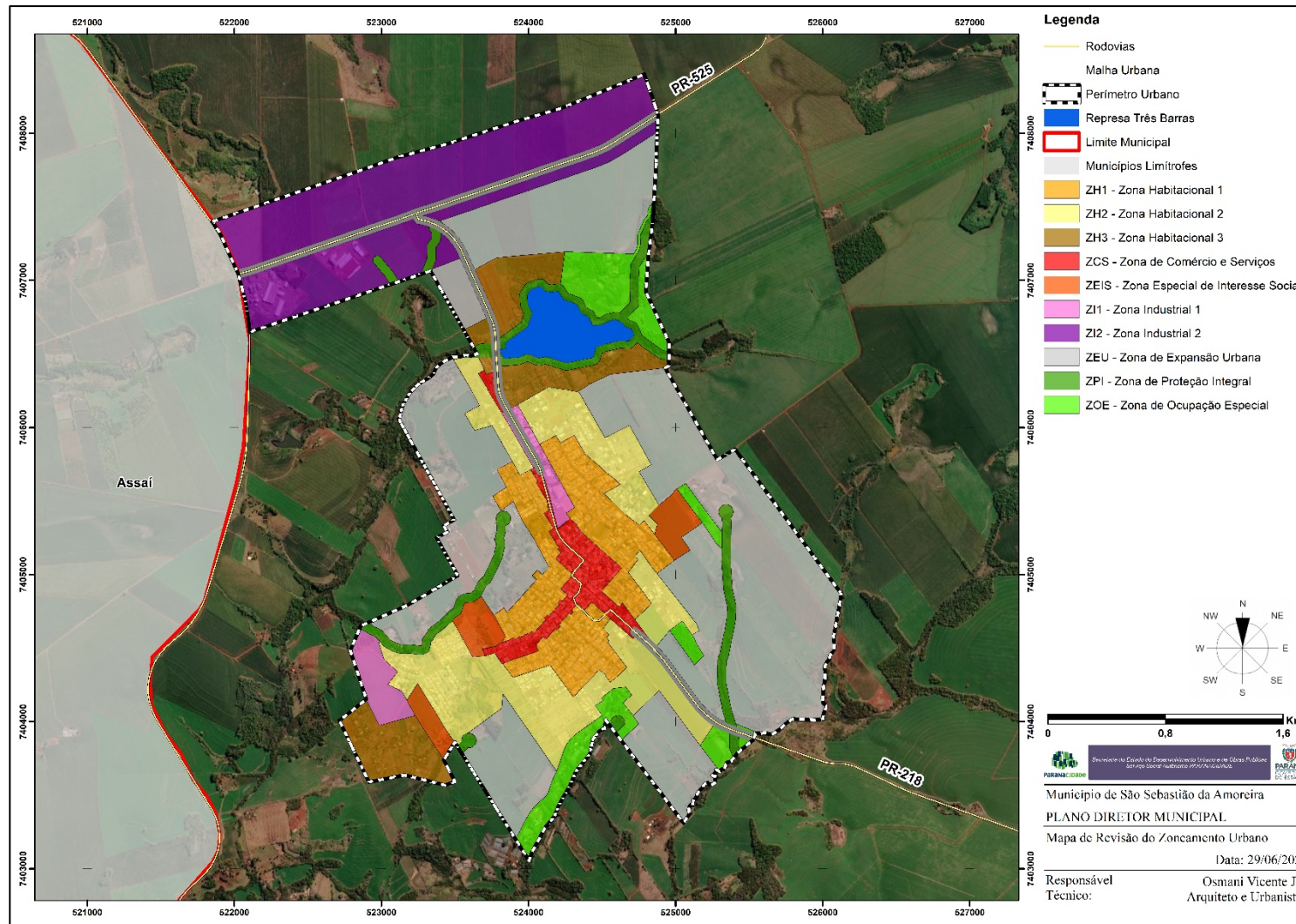


EXILAINE GASPAR
PREFEITA MUNICIPAL



ANEXOS

Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano.





Anexo II – Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana.

Tabela 1 – Zona Habitacional 1 – ZH 1

São áreas destinadas ao uso misto, onde há o uso residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de alta densidade e ainda forte presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços, uma vez que essa região se encontra nas proximidades do centro consolidado do Município.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA HABITACIONAL 1 (ZH1)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3, H6				H4, H5				-			
INSTITUCIONAL			E1				E2				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1				CS2, CS3, Postos de combustível				CS4			
INDUSTRIAL			-				I1				I2, I3, I4			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5 ¹	1,5 ¹	4 ²	300	250	8,5	7,0	0,1	2	3	80		15	5	20

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 4,00m

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



Tabela 2 - Zona Habitacional 2 – ZH 2

São áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominantemente, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de média densidade. Há ainda presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a de controle da ocupação do solo, de modo a inibir o aumento do adensamento urbano.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA HABITACIONAL 2 (ZH2)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3, H6				H4, H5				-			
INSTITUCIONAL			E1				E2				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2				CS3, Postos de Combustível				CS4			
INDUSTRIAL			I1				I2				I3 e I4			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	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'	4 ²	250	200	7,5	6,0	0,1	2	3	70		20	5	20

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 4,00m

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

Tabela 3 - Zona Habitacional 3 – ZH 3

São áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominantemente, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de baixa densidade. Há ainda presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a concentração de chácaras.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA HABITACIONAL 3 (ZH3)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3, H6				H4, H5				-			
INSTITUCIONAL			E1				E2				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2				CS3, Postos de Combustível				CS4			
INDUSTRIAL			-				I1				I2, I3, I4			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5 ¹	1,5 ¹	5 ²	500		10,0		0,1	1	2	60		20	5	20

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 5,00m

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

Tabela 4 - Zona de Expansão Urbana – ZEU

São áreas destinadas ao uso residencial em caráter diferenciado, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de **densidade baixa**, com parâmetros urbanísticos individualizados, para implantação de novos loteamentos e parcelamentos do solo. Ficam permitidos ainda os usos comercial e de prestação de serviço complementares.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H3, H6				H4, H5				-			
INSTITUCIONAL			E1				E2				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2, CS3				CS4				-			
INDUSTRIAL			I1				-				I2, I3, I4			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
3 ¹	3 ¹	10 ²	1.000,0		10		0,1	1	2	40		30	3	12

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 3,00m, o outro recuo deve ser mantido com 10,00m

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

Tabela 5 - Zona de Comércio e Serviços – ZCS

São áreas destinadas ao uso de comércio e serviços centrais, em caráter predominante, e concentração de empregos, além do uso habitacional já instalado. Essa zona se encontra nas áreas centrais do município e ao longo da Rodovia Estadual PR-218, via que corta a área urbana consolidada. A principal destinação dessa área é a implantação de comércio e prestação de serviço em caráter controlado, uma vez que a densidade de ocupação é alta.

ZONEAMENTO URBANO – ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZCS															
USO															
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO				
HABITACIONAL			H1 H2				H5, H6				H3, H4				
INSTITUCIONAL			E1, E2				-				-				
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2, CS3				CS4				-				
INDUSTRIAL			I1				I2				I3, I4				
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)		Gabarito	
1,5 ¹	1,5 ¹	3 ² OU 0 ³	250		7		0,1	2	3	80 ^{***}		15		5	20

*** A taxa de ocupação poderá ser de 100%, e dispensada a taxa de permeabilidade, quando apresentado projeto de contenção ou aproveitamento das águas pluviais

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 Fica dispensado do afastamento frontal os empreendimentos institucionais e de comércio e serviços

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



Tabela 6 – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

São áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, constituída por projetos de desfavelamento, assentamento ou reassentamento de populações carentes e conjuntos habitacionais ou moradias populares implantadas pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL					PROIBIDO		
HABITACIONAL			H4				H1, H2, H3, H5, H6					-		
INSTITUCIONAL			E1, E2				-					-		
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2				Postos de Combustível					CS3, CS4		
INDUSTRIAL			-				-					I1, I2, I3, I4		
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5 ¹	1,5 ¹	3 ²	200		10		0,1	2	3	70		20	5	20

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 7 - Zona Industrial 1 – ZI1

São as áreas constantes no perímetro urbano que se localizam ao longo da Rodovia Estadual PR-218 e apresentam forte caráter de industrialização, uma vez que contemplam empresas já consolidadas. São destinadas a implantação do uso industrial em caráter predominante, apresentando ainda uso de comércio e serviços complementar. Possui índices urbanísticos facilitadores à implantação de atividades de caráter industrial.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA INDUSTRIAL 1 (ZI1)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			-				H1, H2, H5				H3, H4, H6			
INSTITUCIONAL			-				E2				E1			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			-				CS2, CS3, CS4				CS1			
INDUSTRIAL			I1, I2				I3, I4				-			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
3	3	4**	750	600	13	10	0,1	1	1	70	70	25	2	10

** Em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 3,00m, o outro recuo deve ser mantido com 4,00m
OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



Tabela 8 - Zona Industrial 2 – ZI2

São as áreas demarcadas ao norte do Município e próximas das Rodovias PR-218 e PR-525, portanto apresentam facilidade de acesso e escoamento da produção. Estas áreas são reservadas para a implantação do uso exclusivamente industrial, em caráter predominante, podem ser implantadas todas as categorias de indústrias. Possui índices urbanísticos facilitadores à implantação de atividades de caráter industrial.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA INDUSTRIAL 2 (ZI2)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			-				H5				H1, H2, H3, H4, H6			
INSTITUCIONAL			-				E1, E2				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS3, CS4				CS1, CS2				-			
INDUSTRIAL			I1, I2, I3				I4				-			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
3	3	4**	500		15		0,1	1	1	70		25	2	10

** Em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 3,00m, o outro recuo deve ser mantido com 4,00m
OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



Tabela 9 - Zona de Ocupação Especial – ZOE

São áreas ao longo dos cursos d'água, coberta por vegetação ou não, cujo objetivo é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a biodiversidade e proteger a fauna e flora. Para regularização de lotes que se encontram nessa Zona o Município deverá realizar o Diagnóstico Socioambiental, estudo que avalia a ocupação e redução das faixas de preservação ambiental ao longo de corpos hídricos e ainda estabelece índices urbanísticos cabíveis para a regularização, conforme as Leis Federais nº 12.651/2012 e 13.465/2017.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL (ZOE)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			-				-				H1, H2, H3, H4, H5, H6			
INSTITUCIONAL			-				Parques urbanos, edifícios para manutenção, pesquisa ou ensino ambiental				E1, E2			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			-				-				CS1, CS2, CS3, CS4			
INDUSTRIAL			-				-				I1, I2, I3, I4			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
2	2	5	360		12		0,1	1	1	50		50	2	10

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



Tabela 10 - Zona de Proteção Integral – ZPI

São áreas ao longo dos cursos d'água e da Represa Três Barras, coberta por vegetação ou não, cujo objetivo é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a biodiversidade e proteger a fauna e flora. Para regularização de lotes que se encontram nessa Zona o Município deverá realizar o Diagnóstico Socioambiental, estudo que avalia a ocupação e redução das faixas de preservação ambiental ao longo de corpos hídricos e ainda estabelece índices urbanísticos cabíveis para a regularização, conforme as Leis Federais nº 12.651/2012 e 13.465/2017.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE PROTEÇÃO INTEGRAL (ZPI)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL					PROIBIDO		
HABITACIONAL			-				-					H1, H2, H3, H4, H5, H6		
INSTITUCIONAL			-				-					E1, E2		
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			-				-					CS1, CS2, CS3, CS4		
INDUSTRIAL			-				-					I1, I2, I3, I4		
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m ²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS		ZH 1	ZH 2	ZH 3	ZEU	ZCS	ZEIS	ZI1	ZI2	ZOE	ZPI
Lotes de Meio de Quadra	Área mínima (m ²)	250	200	500	1000	250	200	600	500	360	-
	Testada mínima do lote (m)	7	6	10	10	7	10	10	15	12	-
Lotes de esquina	Área mínima (m ²)	300	250	500	1000	250	200	750	500	360	-
	Testada mínima (m)	8,5	7,5	10	10	7	10	13	15	12	-
Nº de pavimentos		5	5	5	3	5	5	2	2	2	-
Altura máxima (m)		20	20	20	12	20	20	10	10	10	-
Coeficiente de aproveitamento mínimo		0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-
Coeficiente de aproveitamento básico		2	2	1	1	2	2	1	1	1	-
Coeficiente de aproveitamento máximo		3	3	2	2	3	3	1	1	1	-
Taxa de ocupação (%)		80	70	60	40	80***	70	70	70	50	-
Taxa de permeabilidade mínima (%)		15	20	20	30	15	20	25	25	50	-
Afastamento mínimo (m)	Lateral	1,5 ¹	1,5 ¹	1,5 ¹	3 ¹	1,5 ¹	1,5 ¹	3	3	2	-
	Fundos	1,5 ¹	1,5 ¹	1,5 ¹	3 ¹	1,5 ¹	1,5 ¹	3	3	2	-
	Frontal	4 ²	4 ²	5 ²	10 ²	3 ² ou 0 ³	3 ²	4 ^{**}	4 ^{**}	5	-



Anexo IV – Glossário de definições.

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

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.

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.

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

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.

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.

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.

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

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

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.

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.

CONSULTORIA CONTRATADA

Líder Engenharia e Gestão de Cidades - LTDA

COORDENAÇÃO GERAL

Osmani J. Vicente Júnior
Arquiteto e Urbanista, CAU A23196-7

EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA

Carmen Cecília Marques Minardi de Oliveira
Economista, CORECON SP nº 36716

Paula Evaristo dos Reis Ferraz de Barros
Advogada, OAB/MG nº 107935

Robson Ricardo Resende
Sócio Diretor/Engenheiro Sanitarista e Ambiental, CREA/SP nº 5069666179

Daniel Mazzini Ferreira Vianna
Arquiteto e Urbanista, CAU SP nº A107402-4

Larissa de Souza Correia
Cartógrafa, CREA/PR nº 119410/D

Renan Abdala Garcia de Mello
Facilitador, OAB/SP nº 287222

Tito Sampaio Matos
Arquiteto e Urbanista

Victória Malta Canello
Arquiteta e Urbanista

Victor Kennedy Lisboa Jorge
Arquiteto e Urbanista

Anaile Moreira Fernandes
Arquiteta e Urbanista

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

Decreto Municipal nº 118/2021

COORDENAÇÃO

Jean Carlos da Silva

EQUIPE

Ilvan Satihiro Tagami

RG nº 7.389.231-7 - Engenheiro Civil;

Ubiratan Toncovitch Junior

Edney Marcelo Santos

Walton Honório da Silva

Elizeu Augusto da Silva

Romulo Ricardo Janoni Soares

Suelen Angela Justino dos Santos

Eduardo Baltrush de Gois

GlauCIA Yuriko Kogio Takasumi

Wanderley Ferreira Figueiredo

Eva Rodrigues da Costa

Renan Henrique Braga

Gustavo Vaz

Genito Severino dos Santos

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

TITULARES

Johny Nakashima
Erick Verdegem
Francisca Barbosa da Silva Bueno
Ailton Martinho da Silva
Ademir Rodrigues
Guilherme Imoto

SUPLENTE

Eduardo de Oliveira
Jovem de Camargo
Ademir Lourenço de Gouveia
Sérgio Soares
Edney Marcelo dos Santos
Antônio Miguel

SUPERVISÃO SECID/PARANACIDADE

Arquiteta Maria Inês Terbeck
Analista de Desenvolvimento Municipal - CPR

Giovanna de Oliveira Pinto
Estagiária de Arquitetura e Urbanismo - CPR

Aline Popovicz Antunes da Rosa
Estagiária de Arquitetura e Urbanismo - CPR