



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JUSSARA**

Av. Princesa Isabel nº 320 - Fone: (44) 3628-1212 - CEP 87.230-000  
CNPJ/MF: 75789552/0001-20 - Jussara - Estado do Paraná

## **LEI nº 1.289/2011**

**SÚMULA:** Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo urbano e dá outras providências.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE JUSSARA APROVOU E EU, PREFEITA MUNICIPAL SANCIONO A SEGUINTE LEI.

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARRES**

**Art. 1º** Esta lei tem por objetivo harmonizar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares em todo território urbano e rural e sua necessária compatibilização com a qualidade das estruturas ambientais urbanas e naturais, bem como do equilíbrio das relações sociais de vizinhança, sendo o território rural descrito na Lei do Plano Diretor Municipal através do macrozoneamento municipal.

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

**Parágrafo único.** São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:  
**I - Anexo I** – Mapa de Zoneamento;

**II - Anexos II, III, IV, V, VI e VII** – Tabelas de Zoneamento Urbano – fixa usos permitidos, permissíveis e proibidos, como também índices urbanísticos, parâmetros para ocupação do solo nas zonas;

**III - Anexo VIII** – Glossário – define termos urbanísticos utilizados nesta Lei.

### **CAPÍTULO II DO USO DO SOLO URBANO**

#### **SEÇÃO I DEFINIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS USOS**

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

**I - USO HABITACIONAL** – resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório 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 – habitações unifamiliares em série – mais de uma unidade autônoma de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, 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, as cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social nos termos da legislação Federal;

**e)** H5 – habitação transitória – edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (Apart-Hotel, Pensão, Hotel e Motel).

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

**a)** E 1 – 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)** E 2 – 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 de 1º e 2º graus, hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso e atividades similares;

**c)** E 3 – comunitário 3 – atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas ao controle específico, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, penitenciária, rodeio, campus universitário, estabelecimento de ensino de 3º Grau 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, armazinhos, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, bar, cafeteria, cantina, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, leiteria, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria, profissionais autônomos, atelier de profissionais autônomos, serviços de digitação, manicuro e montagem de bijuterias, agência de serviços postais, bilhar, snooker, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza, jogos eletrônicos 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, roticeria, 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 à população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem tráfego de caminhões e carros de passeio, necessitando de análise individual da atividade pelo Poder Executivo Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal a ser exercida no local, tais como: agenciamento de cargas, canil, marmorarias, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, hospital veterinário, hotel para animais, 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 vôo, 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, capela mortuária, cemitério, ossário, casa de detenção, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladoras de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação; usina de Incineração; depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas.

**IV - INDUSTRIAL** – resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria-prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, 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;

**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 telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido – exclusive de cerâmica; 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); fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição; de material elétrico; de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; Desdobramento de madeiras – 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 acondicionamento de pneumáticos e câmaras de ar e fabricação de material para acondicionamento 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 à 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, organo-inorgânicos – 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. 4º** Os usos comerciais, serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

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

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

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

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

**Art. 6º** O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas por esta lei, quando o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA for de conclusão desfavorável, na forma prevista no artigo 62 na Lei do Plano Diretor Municipal.

**Art. 7º** Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

**Art. 8º** A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

**Art. 9º** Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente de planejamento do Executivo e Conselho de Desenvolvimento Municipal e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos, em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de planejamento elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo à Câmara, para aprovação.

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

- I - usos permitidos;
- II - usos permissíveis;
- III - usos proibidos.

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

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

§ 3º Usos proibidos serão vetados.

**§ 4º** As atividades sujeitas à análise poderão ter suas atividades permitidas, desde que efetuados os ajustes e as medidas necessárias para a eliminação do conflito potencial eminente, ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população do entorno.

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

- I - quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);
- II - dois vizinhos à frente do imóvel em questão;
- III - dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;
- IV - a consulta será realizada aos vizinhos proprietários;
- V - não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;
- VI - não deverão ser considerados vizinhos àqueles que apresentem graus de parentesco com o requerente;
- VII - se qualquer um dos vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho;
- VIII - se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos;
- IX - salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos anteriormente citados se mostrarem impraticáveis poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
- X - o Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados.

## **SEÇÃO II DO ZONEAMENTO**

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

- I - Zona Residencial;
- II - Zona de Comercio e Serviços 1 e 2;
- III - Zona Industrial;
- IV - Zona Especial de Interesse Institucional;
- V - Zona de Controle Ambiental do Cemitério;
- VI - Zona de Preservação Permanente;
- VII - Zona Especial de Interesse Social;

**Parágrafo único.** As áreas de produção agrícola deverão, quanto possível, respeitar as orientações para sua exploração às previstas na Lei do Plano Diretor Municipal.

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

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

I - Zona de Comercio e Serviços 1 -ZCS1 – são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica de impacto ambiental e antrópico controlado que impliquem em concentração de pessoas ou veículos respeitando a qualidade de vida da população;

II - Zona de Comercio e Serviços 2 – ZCS2 – são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica geradoras de tráfego mais pesado e potencialmente incômodas, nocivas e perigosas.

**Art. 15** As Zonas Industriais – ZI – são áreas de parques industriais com restrições quanto ao tipo de indústria, a fim de se incentivar a produção do setor sem, porém, prejudicar a integridade da população urbana.

**Art. 16** A Zona Especial de Interesse Institucional – ZEII – é a área de interesse histórico e cultural, identificada no mapa de zoneamento, com a finalidade de prover à população área verde de lazer, prioritariamente, e equipamentos públicos.

**Art. 17** A Zona de Controle Ambiental do Cemitério – ZCA – destina-se a preservação e controle da qualidade ambiental dos cemitérios e das áreas adjacentes.

**Art. 18** A Zona de Preservação Permanente – ZPP – são áreas não parceláveis e não edificáveis, de preservação e recuperação do ambiente natural respeitando as exigências impostas no Código Florestal e pelo IAP – Instituto Ambiental do Paraná, onde fica permitida a instalação de equipamentos de suporte às atividades de recreação, desde que públicos e preferencialmente sem edificação.

**Art. 19** As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – são aquelas identificadas no Mapa de Zoneamento (Anexo I), reservadas para fins específicos e sujeitas às normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do poder Público Municipal e do Conselho de Desenvolvimento Municipal, sendo destinadas a criar novos núcleos habitacionais de interesse social, promover a regularização fundiária e fazer cumprir a função social da propriedade.

**Art. 20** O uso habitacional multifamiliar vertical somente será permitido nas zonas desde que sejam atendidas as condições mínimas de infraestrutura e será necessária, para sua aprovação, a apresentação dos projetos complementares.

**§ 1º** A infraestrutura mínima a ser atendida é a existência no local de sistema de coleta de esgoto, pavimentação, drenagem das águas pluviais e abastecimento de água e energia.

**§ 2º** Atividades que não estão permitidas em determinadas zonas, e que pela tecnologia aplicada no processo de transformação e tratamento dos resíduos não represente risco ambiental, risco à população ou conflitos, o proprietário/responsável poderá recorrer a um pedido de análise a ser efetuada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, bem como apresentar, no ato, a anuência da vizinhança aprovando a instalação da mesma.

**§ 3º** Em caso de parecer favorável à permissão da atividade, o proprietário deverá celebrar com o órgão municipal responsável o termo de conduta de valor jurídico, em que o responsável pela empresa deverá assumir danos ou conflitos causados à população e ao meio ambiente natural.

§ 4º A Vila Rural deverá manter suas características e objetivos para os quais foi criada.

## **CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

### **SEÇÃO I ÍNDICES URBANÍSTICOS**

**Art. 21** Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos nos ANEXOS II e VII, onde são estabelecidos:

- I - altura máxima;
- II - área mínima do lote;
- III - coeficiente de aproveitamento;
- IV - recuo mínimo frontal;
- V - recuos mínimos das laterais;
- VI - recuo mínimo de fundo;
- VII - taxa de ocupação máxima;
- VIII - taxa de permeabilidade mínima;
- IX - testada mínima do lote.

### **SEÇÃO II DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

**Art. 22** Coeficiente de aproveitamento – (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento – CA, da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- I - subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação, e um pavimento de garagem localizado acima do térreo;
- II - pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;
- III - sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;
- IV - parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- V - áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- VI - casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
- VII - sacadas privativas, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com área inferior a 5% da área do pavimento onde estiver situada;
- VIII - ático ou andar de cobertura, de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 da superfície do último pavimento da edificação;
- IX - projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6m de balanço e 60 m<sup>2</sup> de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

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

**Art. 23** O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:



I - coeficiente de aproveitamento mínimo – (CA mín.) refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;

II - o coeficiente de aproveitamento máximo – (CA máx) refere-se ao índice construtivo permitido para a zona.

§ 1º As edificações em solo urbano poderão utilizar do coeficiente de aproveitamento máximo mediante a outorga onerosa do direito de construir, quando exigido.

§ 2º As edificações destinadas a hotéis, pousadas e habitações de interesse social, poderá utilizar o coeficiente de aproveitamento definido para a zona sem a outorga onerosa do direito de construir.

### **SEÇÃO III DO RECUO MÍNIMO**

**Art. 24** Recuo Mínimo – é a menor distância entre edificação e limite do lote.

**Art. 25** Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

**Art. 26** Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

**Art. 27** Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais ou de fundo a que estiverem sujeitas às edificações, face das disposições previstas nessa lei.

**Art. 28** Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas às divisas laterais ou de fundo do terreno, são dispensados os recuos das laterais e do fundo

**Art. 29** Em edificações para fins comerciais e serviços localizadas nas zonas ZCS1 e ZCS2 é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º e 2º pavimentos, inclusive da parte residencial superior.

**Art. 30** Em caso de poços de iluminação e ventilação a menor dimensão do poço será de 1,50 metros ou  $h/8$ , onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a dimensão que for maior.

### **SEÇÃO IV DA TAXA DE OCUPAÇÃO**

**Art. 31** Taxa de ocupação – (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

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

II - pérgulas;

III - marquises e beirais de até 0,80 metros;

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

V - estacionamentos descobertos;

**SEÇÃO V  
DA TAXA DE PERMEABILIDADE**

**Art. 32** Considera-se taxa de permeabilização a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, conforme parâmetro definido nos Anexos desta Lei.

**CAPÍTULO IV  
DA APROVAÇÃO**

**Art. 33** A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações; bem como a concessão de alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderão ocorrer em estreita observância às normas previstas nessa Lei.

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

**CAPÍTULO V  
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**

**Art. 34** Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I - área de 6 m<sup>2</sup> (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.

**Art. 35** Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e prestador de serviços será obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Anexo I do Código de Obras.

**Art. 36** Em terrenos situados na direção dos feixes de microondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente lei e ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

**Art. 37** O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação de solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 38** A construção de edifício para uso residencial multifamiliar, vertical ou horizontal, em terrenos com área igual ou superior a dez mil metros quadrados, deve obedecer às seguintes condições:

- I - existência de rede de coleta de esgotos, rede de abastecimento de água potável e rede de energia elétrica;
- II - seja criada uma via pública de, no mínimo, 12 (doze) metros contornando todo o perímetro do terreno;
- III - sejam construídas as vias previstas no Sistema Viário Básico do Município;
- IV - As edificações deverão observar distância mínima de cinco metros de recuo de todas as vias públicas circundantes.

**Art. 39** Na área urbana do distrito sede do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 5000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), será obrigatório apresentar ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, elaborado pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, sem prejuízo das demais exigências desta lei.

**Art. 40** Só serão permitidas edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos nos terrenos que satisfaçam as seguintes condições:

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

II - sejam atendidas por rede de energia elétrica, rede de coleta de esgotos sanitários e rede de água potável.

**Art. 41** As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

**Art. 42** O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo será adquirido ao Poder Executivo Municipal e/ou terceiros em acordo com o previsto na Lei do Plano Diretor Municipal.

## **CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 43** Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta lei.

**Art. 44** Quando necessário, o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

**Art. 45** As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 46** Os ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA serão elaborados nos termos que requer a Lei do Plano Diretor Municipal.

**Art. 47** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão municipal de planejamento, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

**Art. 48** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Edifício da Prefeitura do Município de Jussara,  
Aos 19 de dezembro de 2011.

LUCIANA MARA TACHINI BARBOSA  
*Prefeita Municipal*

# **ANEXO I**

## **Zoneamento Urbano**

## ANEXO II

### Tabela de Uso e Ocupação – ZR

| ZONA RESIDENCIAL  |                |             |             |
|---|----------------|-------------|-------------|
| USO   |                |             |             |
|   | PERMITIDO      | PERMISSÍVEL | PROIBIDO    |
| HABITACIONAL  | H1 H2 H3 H4    | H5          | -           |
| SOCIAL E COMUNITÁRIO  | E1             | E2          | E3          |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS   | CS1            | -           | CS2 CS3 CS4 |
| INDUSTRIAL  | I1             | -           | I2 I3 I4    |
| OCUPAÇÃO  |                |             |             |
| Altura Máxima (m)   |                |             | 15          |
| Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> )   |                |             | 300         |
| Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> ) (Alterado pela Lei nº 1.312/12 de 21.03.2012) |                |             | 250         |
| Taxa de Permeabilidade Mínima (%)   |                |             | 15          |
| Coeficiente de Aproveitamento   | Mínimo         |             | 0,1         |
|   | Básico         |             | 1           |
|   | Máximo         |             | 1,5         |
| Recuo Mínimo  | Frente         |             | 3,0         |
|   | Lateral        |             | 1,5         |
|   | Fundo          |             | 1,5         |
| Taxa de Ocupação (%)  | Base           |             | 70          |
|   | Torre          |             | -           |
| Testada Mínima do Lote (m)  | Meio de quadra |             | 10          |
|   | Esquina        |             | 13          |

#### Notas:

- 1 - H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa.
- 2 - Para regularização na área já consolidada fica permitida a subdivisão nas construções geminadas já existentes com frente mínima de 6,00 metros e área mínima de terrenos de 125 metros quadrados.
- 3 - ~~Fica permitida a regularização das subdivisões existentes, quando a área mínima for de 180 metros quadrados e testada mínima de 8 metros, ou a testada mínima de acesso à área for de 2,50 m, com área mínima de 180 m<sup>2</sup>, excluída a área do corredor de acesso. (alterado pela Lei nº 1.471/2014 de 03.12.2014)~~  
*Fica permitido: 1) A subdivisão dos lotes, quando a área mínima for de 180,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00 (oito) metros, ou a testada mínima de acesso à área for de 2,50 m (dois vírgula cinquenta metros), com área mínima de 180,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados), excluída a área do corredor de acesso. 2) Para os loteamentos existentes e consolidados até 31.12.2014, permite-se a subdivisão quando a área mínima de terrenos for 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 6,00 m (seis metros), ou a testada mínima de acesso à área for de 2,50 m (dois vírgula cinquenta metros), com área mínima de 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), excluída a área do corredor de acesso.*
- 4 - Regularização das construções existentes: vide artigo 29, § 3º do Código de Obras.

## ANEXO III

### Tabela de Uso e Ocupação – ZCS 1

| <b>ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1</b> |                |             |          |
|---------------------------------------|----------------|-------------|----------|
| <b>USO</b>                            |                |             |          |
|                                       | PERMITIDO      | PERMISSÍVEL | PROIBIDO |
| HABITACIONAL                          | H1 H2 H3 H4 H5 | -           | -        |
| SOCIAL E COMUNITÁRIO                  | E1 E2          | -           | E3       |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS               | CS1 CS2        | CS3         | CS4      |
| INDUSTRIAL                            | I1             | I2          | I3 I4    |
| <b>OCUPAÇÃO</b>                       |                |             |          |
| Altura Máxima (m)                     |                |             | 23       |
| Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> ) |                |             | 300      |
| Taxa de Permeabilidade Mínima (%)     |                |             | 15       |
| Coeficiente de Aproveitamento         | Mínimo         |             | 0,1      |
|                                       | Básico         |             | 4        |
|                                       | Máximo         |             | 5        |
| Recuo Mínimo                          | Frente         |             | 3,0      |
|                                       | Lateral        |             | 1,5      |
|                                       | Fundo          |             | 1,5      |
| Taxa de Ocupação (%)                  | Base           |             | 85       |
|                                       | Torre          |             | 50       |
| Testada Mínima do Lote (m)            | Meio de quadra |             | 10       |
|                                       | Esquina        |             | 13       |

#### Notas:

- 1 - H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa.
- 2 - É dispensado o recuo frontal até o 2º pavimento das edificações nesta zona (ZCS1) que tenham fins comerciais e de serviços.

## ANEXO IV

### Tabela de Uso e Ocupação – ZCS 2

| <b>ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 2</b> |                |             |          |
|---------------------------------------|----------------|-------------|----------|
| <b>USO</b>                            |                |             |          |
|                                       | PERMITIDO      | PERMISSÍVEL | PROIBIDO |
| HABITACIONAL                          | H1 H3          | H2 H5       | H4       |
| SOCIAL E COMUNITÁRIO                  | E1 E2          | E3          | -        |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS               | CS1 CS2 CS3    | CS4         | -        |
| INDUSTRIAL                            | I1 I2          | I3          | I4       |
| <b>OCUPAÇÃO</b>                       |                |             |          |
| Altura Máxima (m)                     |                |             | 12       |
| Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> ) |                |             | 300      |
| Taxa de Permeabilidade Mínima (%)     |                |             | 15       |
| Coeficiente de Aproveitamento         | Mínimo         | 0,1         |          |
|                                       | Básico         | 2           |          |
|                                       | Máximo         | 2,5         |          |
| Recuo Mínimo                          | Frente         | 3,0         |          |
|                                       | Lateral        | 1,5         |          |
|                                       | Fundo          | 1,5         |          |
| Taxa de Ocupação (%)                  | Base           | 85          |          |
|                                       | Torre          | 50          |          |
| Testada Mínima do Lote (m)            | Meio de quadra | 10          |          |
|                                       | Esquina        | 13          |          |

#### Notas:

- 1 - H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa.

# ANEXO V

## Tabela de Uso e Ocupação – ZI

| ZONA INDUSTRIAL                       |                 |             |          |
|---------------------------------------|-----------------|-------------|----------|
| USO                                   |                 |             |          |
|                                       | PERMITIDO       | PERMISSÍVEL | PROIBIDO |
| HABITACIONAL                          |                 | H1 H2       | H3 H4 H5 |
| SOCIAL E COMUNITÁRIO                  | E1 E2 E3        | -           | -        |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS               | CS1 CS2 CS3 CS4 | -           | -        |
| INDUSTRIAL                            | I1 I2 I3 I4     | -           | -        |
| OCUPAÇÃO                              |                 |             |          |
| Altura Máxima (m)                     |                 |             | -        |
| Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> ) |                 |             | 600      |
| Taxa de Permeabilidade Mínima (%)     |                 |             | 20       |
| Coeficiente de Aproveitamento         | Mínimo          | 0,1         |          |
|                                       | Básico          | 1           |          |
|                                       | Máximo          | 1           |          |
| Recuo Mínimo                          | Frente          | 5,0         |          |
|                                       | Lateral         | 1,5         |          |
|                                       | Fundo           | 1,5         |          |
| Taxa de Ocupação (%)                  | Base            | 70          |          |
|                                       | Torre           | 70          |          |
| Testada Mínima do Lote (m)            | Meio de quadra  | 15          |          |
|                                       | Esquina         | 18          |          |

### Notas:

- 1 - H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa.



## ANEXO VI

### Tabela de Uso e Ocupação – ZEII

| <b>ZONA ESPECIAL DE INTERESSE INSTITUCIONAL</b> |                |             |                |
|---|----------------|-------------|----------------|
| <b>USO</b>                                      |                |             |                |
|   | PERMITIDO      | PERMISSÍVEL | PROIBIDO       |
| HABITACIONAL                                    | -              | -           | H1 H2 H3 H4 H5 |
| SOCIAL E COMUNITÁRIO                            | -              | E1 E2       | E3             |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS                         | -              | CS1         | CS2 CS3 CS4    |
| INDUSTRIAL                                      | -              | -           | I1 I2 I3 I4    |
| <b>OCUPAÇÃO</b>                                 |                |             |                |
| Altura Máxima (m)                               |                |             | 10             |
| Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> )           |                |             | -              |
| Taxa de Permeabilidade Mínima (%)               |                |             | 50             |
| Coeficiente de Aproveitamento                   | Mínimo         | 0           |                |
|   | Básico         | 0,2         |                |
|   | Máximo         | 0,2         |                |
| Recuo Mínimo                                    | Frente         | 5x(h/3)     |                |
|   | Lateral        | 5,0         |                |
|   | Fundo          | -           |                |
| Taxa de Ocupação (%)                            | Base           | 20          |                |
|   | Torre          | -           |                |
| Testada Mínima do Lote (m)                      | Meio de quadra | -           |                |
|   | Esquina        | -           |                |

#### Notas:

- 1 - H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa.
- 2 - Nesta Zona Especial de Interesse Institucional, não há lote, valendo os índices urbanísticos sobre a área da quadra.

## ANEXO VII

### Tabela de Uso e Ocupação – ZEIS

| <b>ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL</b> |                |             |             |
|--|----------------|-------------|-------------|
| <b>USO</b>                               |                |             |             |
|  | PERMITIDO      | PERMISSÍVEL | PROIBIDO    |
| HABITACIONAL                             | H1 H2 H3 H4    | -           | H5          |
| SOCIAL E COMUNITÁRIO                     | E1             | E2          | E3          |
| COMERCIAL E DE SERVIÇOS                  | CS1            | -           | CS2 CS3 CS4 |
| INDUSTRIAL                               | I1             | -           | I2 I3 I4    |
| <b>OCUPAÇÃO</b>                          |                |             |             |
| Altura Máxima (m)                        |                |             | 12          |
| Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> )    |                |             | 125         |
| Taxa de Permeabilidade Mínima (%)        |                |             | 15          |
| Coeficiente de Aproveitamento            | Mínimo         | 0,2         |             |
|  | Básico         | 2           |             |
|  | Máximo         | 2           |             |
| Recuo Mínimo                             | Frente         | 3,0         |             |
|  | Lateral        | 1,5         |             |
|  | Fundo          | 1,5         |             |
| Taxa de Ocupação (%)                     | Base           | 70          |             |
|  | Torre          | -           |             |
| Testada Mínima do Lote (m)               | Meio de quadra | 5,0         |             |
|  | Esquina        | 7,0         |             |

#### Notas:

- 1 - H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa.

## **ANEXO VI**

### **Glossário**

**ACRÉSCIMO** – aumento de área construída de uma edificação, quer no sentido horizontal ou vertical.

**ALINHAMENTO** – linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura para marcar o limite entre o lote do terreno e o 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 OU ÁREA DE CONSTRUÇÃO** – é área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes.

**ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO** – é o limite de área de construção que pode ser edificada em um terreno urbano.

**ÁREA MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL** – é a fração de área de terreno necessária a cada unidade habitacional.

**ÁREA URBANA** – é aquela contida dentro do perímetro urbano.

**ÁREA ÚTIL** – é a superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.

**BALANÇO** – é o avanço da edificação sobre o alinhamento do pavimento térreo e acima deste, ou qualquer elemento que, tendo seu apoio no alinhamento das paredes externas, se projete além delas.

**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.

**EIV** – Estudo de Impacto de Vizinhança.

**FACHADA** – elevação das partes externas de uma construção.

**FRENTE MÍNIMA NORMAL** – é a dimensão mínima da testada de um terreno não caracterizado como esquina.

**FRENTE MÍNIMA ESQUINA** – é a dimensão mínima das testadas de um terreno que possua duas ou mais testadas contínuas voltadas para vias públicas.

**GABARITO DA EDIFICAÇÃO** – é a altura máxima das edificações definida através da altura da edificação e do número máximo de pavimentos.

**LOTE** – parcela do terreno contida em uma quadra, resultante de um loteamento, desmembramento ou remembramento, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público, e descrita por documento legal.

**OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO** – é a maneira pela qual a edificação pode ocupar o terreno urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo.

**PAVIMENTOS** – cada um dos planos horizontais de um edifício destinados a uma utilização efetiva.

**PÉ-DIREITO** – é a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

**PLATIBANDA** – é o prolongamento das paredes externas, acima do último teto de uma edificação.

**RECUO FRONTAL** – a menor distância entre o plano da fachada da edificação a testada do terreno.

**RECUO LATERAL** – a menor distância entre o plano da fachada da construção às divisas laterais do terreno.

**RECUO DE FUNDO** – a menor distância entre o plano da fachada da edificação às divisas de fundos do terreno.

**SUBSOLO** – área da edificação cuja altura de sua laje superior estiver, no máximo, a um metro e vinte centímetros acima da cota mínima do terreno, sendo esta, a menor cota do passeio público em relação ao terreno.

**TAXA DE OCUPAÇÃO** – valor expresso em porcentagem e que define a porção da área do terreno que pode ser ocupada pela projeção, em planta, da totalidade das edificações sobre o terreno.

**TERRAÇO** – é a cobertura de uma edificação ou parte da mesma, utilizada como piso.

**TESTADA DE LOTE** – comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo município.

**USO DO SOLO URBANO** – é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano.

**ZONAS** – cada uma das unidades territoriais que compõe o zoneamento e para as quais são definidos os usos e as normas para se edificar no terreno urbano.

**VEGETAÇÃO NATIVA** – floresta ou outra formação florística com espécies predominantemente autóctones, em clímax ou em processos de sucessão ecológica natural.

**ZONEAMENTO** – é a divisão da área urbana em zonas de uso e ocupação do solo.