

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 012/2019, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2019.

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE CAPIVARI DE BAIXO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAPIVARI DE BAIXO (SC), faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e a seguinte Lei:

**TITULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS**

Art. 1º - A Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Capivari de Baixo, baseada na Lei do Plano Diretor Participativo do Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Capivari de Baixo, constitui instrumento básico da política de desenvolvimento, sob o aspecto físico, social, econômico e administrativo, visando à orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada, bem como o atendimento às aspirações da comunidade, sendo a principal referência normatizadora das relações entre o cidadão, às instituições e o meio físico.

Art. 2º - Essa Lei tem como objetivo instituir o Zoneamento e demais regulamentações complementares e incorpora as diretrizes estabelecidas pelo artigo 182 da Constituição Federal, Estatuto da Cidade, Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 e pela Lei Orgânica Municipal.

**CAPITULO I
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

**SEÇÃO I
DAS DEFINIÇÕES DE USOS**

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

I - residencial: edificação com utilização para fins habitacionais ou de moradia;

II - comercial: edificação com utilização para fins de desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra e venda de mercadorias;

III - serviços: edificação com utilização para fins de desempenho de atividades caracterizadas pela prestação de serviços de mão-de-obra ou de ordem técnica;

IV - industrial: edificação com utilização para fins de desempenho de atividades econômicas caracterizadas pela transformação de matéria-prima em bens de consumo de qualquer natureza;

V - preservação ambiental: destinação do solo para fins de preservação do patrimônio natural, paisagístico e cultural;

VI- comunitário: edificação ou espaço destinado à educação, lazer, cultura, saúde, ou cultos religiosos;

VII- institucional: edificação ou espaço destinado à assistência social.

Art. 4º - Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam classificados em:

I - usos permitidos: são usos considerados adequados à zona em que se situa;.

II - usos tolerados: são aqueles passíveis de serem admitidos mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança;.

III - usos proibidos: são aqueles que não serão permitidos.

Art. 5º - As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta lei classificam-se:

I - quanto ao porte, em:

a) pequeno porte: área de construção até 100,00m² (cem metros quadrados);

b) médio porte: área de construção entre 100,00m² (cem metros quadrados) e 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);

c) grande porte: área de construção superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

II - quanto à natureza, em:

a) perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

b) incômodas: as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;

c) nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

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

Parágrafo Único: O Anexo II desta Lei apresenta a classificação das atividades e uso do solo por zona.

SEÇÃO II DOS USOS RESIDENCIAIS OU HABITACIONAIS

Art. 6º - Os usos residenciais ou habitacionais são os destinados a habitação permanente, podendo ser:

I - unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;

II – multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, podendo ser:

a) multifamiliar horizontal: edificação composta por mais de uma unidade residencial autônoma, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

b) multifamiliar vertical: edificação composta por mais de uma unidade residencial autônoma, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.

III- Transitórias: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração.

a)transitória I: hotéis, pousadas e pensões;

b) transitória II: motéis

SEÇÃO III DOS USOS COMERCIAIS E SERVIÇOS

Art. 7º - Os usos comerciais e de serviços são os destinados a atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado prestação de serviços de mão-de-obra ou de ordem técnica, podendo ser:

I - comércio e serviço vicinal e de bairro: atividade comercial varejista de pequeno e médio porte, destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona, como padarias, confeitarias, farmácia, drogaria, mercearia, açougue, floricultura, salão de beleza, barbearia, ateliês de pintura e arte, sapataria, atividades desenvolvidas por profissionais liberais ou prestadoras de serviço, desde que desenvolvidas na própria residência e demais atividades congêneres e similares a este item.

II- comércio e serviço setorial e geral: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas ao atendimento de maior abrangência, não incômodos, não nocivos e não perigosos, que geram fluxo de veículos e pedestres e classificados como:

a) comércio e reparos de instrumentos e materiais médicos e dentários; livrarias, papelarias e venda de material de desenho e pintura em geral;

b)comércio de artesanato em geral;

c) comércio de artigos religiosos;

d) comércio de tecidos e confecções em geral;

e)comércio de material esportivo e vestuário;

f)comércio de artigos de beleza e cosméticos em geral;

g)joalheiros, relojarias e óticas;

h)comércio e serviços de filmes e fotografias;

i)magazines e armarinhos em geral;

- j)** comércio de artigos para cama, mesa e banho;
- k)** venda de louças, porcelanas e cristais e congêneres;
- l)** comércio e reparos de utensílios domésticos, estofados e colchões;
- m)** comércio e reparos de eletrodomésticos;
- n)** comércio e reparos de instrumentos musicais e artigos afins;
- o)** comércio de artigos para computadores;
- p)** venda de brinquedos em geral;
- q)** comércio de artigos e artefatos de borracha, couro e plásticos;
- r)** comércio de ferragens e ferramentas;
- s)** comércio de artigos para caça e pesca;
- t)** comércio de artigos para a construção civil, tintas e vernizes;
- u)** comércio e reparos de material elétrico e hidráulico;
- v)** antiquário;
- w)** comércio de artigos para decoração;
- x)** comércio de artigos para festas;
- y)** comércio de alimento para animais;
- z)** venda de material de limpeza;
- a.a)** academia de ginástica, dança e luta;
- a.b)** serviço funerário;
- a.c)** venda de especiarias em geral;
- a.d)** comércio e reparos de artigos para presentes;
- a.e)** comércio e reparos de materiais para escritório;
- a.f)** comércio de artigos para jardinagem;
- a.g)** vidraçaria e confecção de molduras;
- a.h)** supermercados, mercados e shopping;

- a.i)**venda de veículos automotores e acessórios;
- a.j)**posto de abastecimento de combustível;
- a.k)**comércio e reparos de artigos e componentes eletrônicos e som e imagem;
- a.l)**comércio de armas e munições;
- a.m)**tabacarias;
- a.n)**lavanderias;
- a.o)**comércio de alimentos congelados, alimentos prontos e assados;
- a.p)**bar, lanchonete, pastelaria, adega, restaurante, cantina, buffet, churrascaria, choperia e sorveteria;
- a.q)**laboratório de análises clínicas, consultórios e clínicas de profissionais liberais;
- a.r)**comércio e serviços de reprodução de documentos;
- a.s)**escritório técnico de profissional liberal;
- a.t)**escritório de representação e consultoria;
- a.u)**escritório de eletricitas e encanadores e congêneres;
- a.v)**agência de turismo e de publicidade;
- a.x)**agência de jornais, rádio, televisão e congêneres;
- a.w)**agência de empregos;
- a.y)**corretoras e empresas de seguros;
- b.a)**despachantes;
- b.b)**imobiliárias;
- b.c)**cartório e tabelionato;
- b.d)**estacionamentos de automóveis;
- b.e)**agência de vigilância;
- b.f)**autoescola;
- b.g)**administradora de bens, corretora e agência bancária;
- b.h)**confecção de chaves;

b.i)demais atividades congêneres, assemelhadas e similares a este item.

III- comércio e serviço específico: atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria;

IV-comércio e serviço específico 1: atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise individual da atividade a ser exercida. Caracterizam-se por comércio e serviços diversificados, sendo: saunas; editora e gráfica; oficina mecânica, funilaria e pintura em geral; estofamentos em geral; retífica e recapagem; fabricação e manuseio de produtos em fibra de vidro e lâ-de-vidro; revendedores e serviços mecânicos autorizados; marcenaria e serralheria; soldagens em geral; comércio atacadista e distribuidores em geral; depósito e venda de produto agrícola; máquinas e implementos para a indústria; comercialização de madeira industrializada; oficinas de compressores; aluguel e oficina de guindastes e guias e congêneres; oficinas de dedetização; demais atividades congêneres, assemelhadas e similares ao item.

V- comércio e serviço específico 2: atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise individual da atividade a ser exercida. Caracteriza-se pela necessidade de análise individual da atividade a ser desenvolvida no local, exigindo Estudo de Impacto de Vizinhança, sendo composto de: cemitério, crematório, columbário, casa de detenção, delegacia de polícia e penitenciária; demais atividades congêneres, assemelhadas e similares ao item.

SEÇÃO IV DOS USOS INDUSTRIAIS

Art. 8º - Os usos industriais são os destinados a atividades pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, podendo ser:

I - Indústria tipo I: indústrias com atividades não incômodas, não nocivas e não perigosas;

·.

II - Indústria tipo II: indústrias com atividades potencialmente incômoda, nociva ou perigosa.

III – Indústrias tipo III: atividades industriais em estabelecimentos que implique na fixação de padrões específicos, quando as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados.

Parágrafo Único. A descrição detalhada da classificação das atividades de uso do solo estão contidas no Anexo II – Classificação das Atividades de Uso do Solo.

SEÇÃO V DOS USOS COMUNITÁRIOS E INSTITUCIONAIS

Art. 9º - Os usos comunitários são os destinados à educação, lazer, cultura, esporte, saúde, assistência social e/ou cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, podendo ser:

I - Comunitário 1: postos de saúde, assistência social, biblioteca, estabelecimento de ensino infantil e educação especial;

II- Comunitário 2: teatro, cinemas, museu, local de culto em geral, estabelecimentos de ensino fundamental e médio, campus universitário, ambulatórios, hospital, maternidade, sanatório, clínica

de repouso , centro de convenções, centro de recreação, sociedade cultural clube associativo e desportivo, campo, quadra e salão de esporte;

III- Comunitário 3: caracteriza-se pela necessidade de análise individual da atividade a ser desenvolvida no local, exigindo Estudo de Impacto de Vizinhança, sendo composto de: casa de espetáculos, boates, danceterias, discotecas e congêneres, estádios, circo, parque de diversões;

IV- Comunitário 4: atividades de lazer, educação ambiental, parques ecológicos, parques de lazer, atividades turísticas; demais atividades congêneres, assemelhadas e similares ao item.

Art.10 - Os usos institucionais são os destinados ao apoio de assistência social, podendo ser internato, albergue, asilo, orfanato, convento; demais atividades congêneres, assemelhadas e similares ao item.

SEÇÃO VI DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 11 - Para efeitos desta lei, em cada Zona, os critérios de implantação da edificação no terreno são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação:

I - terreno mínimo: área mínima de um lote ou terreno conforme a zona que se situa;

II - frente ou testada mínima: é a medida mínima da frente de um lote ou terreno;

III - taxa de ocupação - é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

IV - dimensão do lote - é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote.

V - coeficiente de aproveitamento - é o fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno, define a área máxima computável admitida nesse mesmo terreno;

VI - altura da edificação - é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo;

VII - recuo do alinhamento predial ou recuo frontal - é a distância mínima perpendicular entre a fachada da edificação e o alinhamento predial existente ou projetado;

VIII - recuo lateral e de fundos - é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno;

IX - taxa de permeabilidade - é o percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação;

§ 1º - De acordo com o tipo de atividade e a zona ou setor onde se localiza, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida, substituída ou complementada através da implantação de mecanismos de contenção de águas, os quais serão objeto de regulamentação específica.

§ 2º - O Anexo III apresenta os parâmetros e o Anexo IV apresenta a ilustração dos parâmetros urbanísticos para cada Zona.

SEÇÃO VII DAS AREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 12 - As Áreas de Preservação Permanente (APP) - são as zonas naturais sob a proteção do Poder Público, conforme definidas na legislação vigente, Código Florestal Brasileiro Lei nº 12651/2012, suas alterações e demais Leis específicas.

Art. 13 - Todas as Áreas de Preservação Permanente (APP) são *non aedificandi*, sendo nelas vedada a supressão da floresta e das demais formas de vegetação nativa, parcelamento do solo ou outras intervenções, ressalvados casos excepcionais de utilidade pública ou interesse social, implantação de parques urbanos, inclusive seus equipamentos, respeitando a legislação específica.

Art. 14 - São usos permitidos em APP as atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental como a implantação de trilhas para o desenvolvimento de ecoturismo, implantação de parques urbanos e parques lineares.

CAPITULO II DO ZONEAMENTO

Art.15 – A área urbana de Capivari de Baixo é dividida nas seguintes zonas:

I - Zona Residencial 1 – ZR1: corresponde às áreas ocupadas ou não, do bairro Três de Maio e áreas de expansão do bairro Caçador, com características residenciais, de uso predominantemente residencial, de baixa densidade, com menor verticalização.

II - Zona Residencial 2 – ZR2: corresponde às áreas ocupadas ou não do bairro Santo André, bairro Centro, Caçador e áreas de expansão do bairro Santa Lúcia, onde se desenvolve grande parte da malha urbana ocupada, de uso predominantemente residencial, de média densidade, permitindo maior verticalização.

III - Zona Interesse Histórico – ZIH: corresponde à área urbana central, composta no Loteamento Vila Mendonça Lima, destinadas ao uso predominantemente residencial, com média densidade, onde se estimula a preservação das características de valor histórico da primeira urbanização do município.

IV - Zona Comercial 1 - ZC1: corresponde à porção que se desenvolve na área central do município, visando a criação de um centro comercial adensado, uso predominante de comércio e serviço de pequeno porte, sendo possível o uso residencial, estimulando-se uma densidade com maior verticalização, permitindo-se ocupação no alinhamento predial.

V - Zona Comercial 2- ZC2: corresponde à porção que se desenvolve ao longo da Avenida das Nações Unidas, ao longo da via férrea, nas extensões da Rua do Caçador, Rua João Ernesto Ramos, Rua José Domingos Bittencourt e nas Ruas de acesso a comunidade da Ilhotinha e Cachoeirinha, sendo destinada ao uso predominantemente de comércio e serviço de pequeno e médio porte, sendo possível o uso residencial.

VI - Zona Comercial 3 - ZC3: corresponde à porção que se desenvolve ao longo da via férrea na Avenida Nereu Ramos, entre a Rua Castro Alves e a passagem de nível, próximo à Rua Maria da Silva Alves, mantendo os índices construtivos consolidados, sendo destinada ao uso predominantemente de comércio, serviço de pequeno e médio porte, sendo possível o uso residencial, permitindo-se ocupação no alinhamento predial.

VII - Zona Industrial – ZI: corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente de serviços de médio e grande porte e indústrias, destinadas à consolidação das áreas industriais.

VIII - Zona Mista – ZM: corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente de serviços e indústrias, ao longo das margens da BR 101 e Trecho da Rua Maria da Silva Alves sendo tolerado o uso residencial existente.

IX - Zona Tecnoindustrial – ZTI: corresponde à área localizada entre a BR 101 e Via Férrea, Avenida Salvador Joaquim Nunes e Paço Municipal, destinada ao uso de empreendimentos de interesse tecnológico ou industrial, visando a implantação de um Parque Tecnoindustrial, com unidades de incentivo à inovação, ciência, tecnologia, turismo, educação, comércio e serviços especializados.

X - Zona de Uso Restrito 1 – ZUR1: corresponde às áreas que se localizam geralmente no entorno imediato das Áreas de Preservação Permanente e funcionam como áreas de proteção das unidades de conservação, muitas vezes cobertas por vegetação tipo Mata Atlântica ou de Restinga.

XI - Zona de Uso Restrito 2 – ZUR2: correspondem as áreas que em virtude de suas características de declividade, do tipo de vegetação ou da vulnerabilidade aos fenômenos naturais não apresentam condições adequadas para suportar determinadas formas de uso do solo, permitindo atividades compatíveis com a preservação e conservação do meio ambiente.

§ 1º Todas as edificações da ZC1 e ZC3 deverão obrigatoriamente destinar no mínimo 50% de sua área construída no pavimento térreo para ocupação de comércio e serviço, podendo os demais pavimentos ocupar outro tipo de atividade.

§ 2º A implantação da ZC3 visa definir área para atração e concentração de comércio e serviços de pequeno e médio porte em determinada via, intensificando e potencializando as vias como comercial.

§ 3º A implantação da ZI e da ZM visa definir área para atração e concentração de serviços, promovendo a implementação de infraestrutura adequada às indústrias e serviços. Deverão ser respeitadas as faixas marginais para acesso aos empreendimentos com testada para a via.

§ 4º A implantação da ZTI deverá possuir instrumentos legais específicos de uso, administração e gerenciamento da área e deverão ser submetidos ao Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§ 5º A implantação da ZIH é parte da área central que engloba um grande número de edificações originárias do processo de ocupação da cidade caracterizando o núcleo urbano com maior expressão histórica e cultural, com interesse de incentivar a preservação das características históricas das edificações e outros elementos urbanísticos existentes.

§ 6º A implantação das ZUR1 e ZUR2 visa definir as áreas que consolidem espaços de lazer, a fim de manter a preservação dos fundos de vale, mananciais hídricos ou nascentes e a mata existente na área urbana, de acordo com o que preconiza o Código Florestal e Legislação Federal específica.

§ 7º Aprovação de empreendimentos ou ocupação nas ZUR1 e ZUR2 deverá ter aprovação de 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Art.16 – O Anexo I da presente Lei apresenta o mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

CAPITULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.17 – As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I- na concessão de alvarás de construção, reforma ou ampliação;

II- na concessão de alvarás de localização ou funcionamento e atividades de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços;

III- alteração de uso de edificações;

VI- na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV- na urbanização de áreas;

V- no parcelamento do solo.

Parágrafo Único - Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nessa Lei, e que tenham sido expedidos anteriormente serão respeitados enquanto estiverem vigentes, ressaltando-se as demais disposições da legislação em vigor. Estas atividades terão um prazo de 10 (dez) anos para se adequarem quando estiverem em zonas em que o uso é proibido, e prazo de 5 (cinco) anos para se adequarem à legislação deste plano, quando em desconformidade.

Art.18 – A unificação de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferente, somente poderá ser aprovada com o parecer do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Art.19 – Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Art.20 – 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 maior coeficiente de aproveitamento.

Art.21 – Na área urbana do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros

quadrados), será obrigatório apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV, elaborado e assinado por profissional habilitado, analisado pelo órgão competente e aprovado pelo Conselho da Cidade, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Art.22 – Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas administrativas e judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

Art.23 – Quando necessário o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgoto e águas pluviais bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

Art.24 – Em atendimento ao disposto no Plano Diretor e no Estatuto da Cidade, em relação à gestão democrática da cidade, para a alteração de qualquer dispositivo desta Lei e de seus anexos, é obrigatória a aprovação por 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho de Desenvolvimento Urbano e através de Audiência Pública.

Art.25– As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) serão regulamentadas por Lei específica.

Art.26 – Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano Municipal.

Art.27 – Fazem parte integrante e complementar desta Lei os seguintes anexos:

I – ANEXO I –MAPA DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO;

II– ANEXO II– CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES DE USO DO SOLO;

III– ANEXO III–PARÂMETROS URBANISTICOS POR ZONA;

IV- ANEXO IV - ILUSTRAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANISTICOS;

V – ANEXO V – CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Art.28 – Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Nº 232, de 22 de setembro de 1995.

Art.29 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se e publique-se.

Capivari de Baixo (SC), 25 de novembro de 2019.

Nivaldo de Sousa
Prefeito Municipal

"27º ANIVERSÁRIO DE EMANCIPAÇÃO POLÍTICO-ADMINISTRATIVA"

ANEXO I
MAPA DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO II

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES DE USO DO SOLO

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES DE USO DO SOLO			
1. HABITACIONAIS			
1.1	Habitação Unifamiliar		
1.2	Habitação coletiva vertical		
1.3	Habitação coletiva horizontal		
2.1 COMUNITÁRIO 1			
2.1.1	Ambulatório, Postos de saúde	2.1.4	Biblioteca
2.1.2	Assistência Social	2.1.5	Ensino Maternal, Pré-Escolar, Jardim de Infância
2.1.3	Berçário, Creche, Hotel para Bebês	2.1.6	Escola de Educação Especial
2.2 COMUNITÁRIO 2			
2.2.1	Auditório	2.2.12	Sede Cultural, Esportiva e Recreativa
2.2.2	Boliche	2.2.13	Sociedade Cultural
2.2.3	Cancha de Bocha, Cancha de Futebol	2.2.14	Teatro
2.2.4	Centro de Recreação	2.2.15	Estabelecimentos de Ensino Fundamental e ensino médio
2.2.5	Centro de Convenções, Centro de Exposições	2.2.16	Campus Universitário
2.2.6	Cinema	2.2.17	Hospital
2.2.7	Colônia de Férias	2.2.18	Maternidade
2.2.8	Casa de Culto/ Templo religioso	2.2.19	Pronto Socorro
2.2.9	Museu	2.2.20	Sanatório
2.2.10	Piscina Pública		
2.2.11	Casa de repouso		
2.3 COMUNITÁRIO 3			
2.3.1	Autódromo, Kartódromo	2.3.4	Estádio
2.3.2	Centro de Equitação, Hipódromo	2.3.5	Pista de Treinamento de rodeio
2.3.3	Circo, Parque de Diversões	2.3.6	Casa de Espetáculo artístico
2.4 COMUNITÁRIO 4			
2.4.1	Educação Ambiental	2.4.4	Parques Ecológicos
2.4.2	Parques de Lazer	2.4.5	Conservação e Recuperação
2.4.3	Pesquisa Científica	2.4.6	Atividades Turísticas
3.1. COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL E DE BAIRRO			
3.1.1	Açougue	3.1.23	Serviços de Digitação, Manicure e Montagem de Bijuterias
3.1.2	Armarinhos	3.1.24	Agência de Serviços Postais
3.1.3	Casa Lotérica	3.1.25	Bilhar, Snooker, Pebolim
3.1.4	Drogaria, Ervanário, Farmácia	3.1.26	Consultórios
3.1.5	Floricultura, Flores Ornamentais	3.1.27	Escritório de Comércio Varejista
3.1.6	Mercearia, Hortifrutigranjeiros	3.1.28	Salão de Beleza, estética e congêneres
3.1.7	Papelaria, Revistaria	3.1.29	Jogos Eletrônicos
3.1.8	Panificadoras	3.1.30	Academias
3.1.9	Bares	3.1.31	Agência Bancária
3.1.10	Cafeteria, Cantina, Casa de Chá, Confeitaria	3.1.32	Borracharia,
3.1.11	Comércio de Refeições Embaladas	3.1.33	Choperia, Churrascaria, Petiscaria, Pizzaria

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES DE USO DO SOLO			
3.1. COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL E DE BAIRRO			
3.1.12	Lanchonete	3.1.34	Comércio de Material de Construção
3.1.13	Laticínios	3.1.35	Comércio de Veículos e Acessórios
3.1.14	Livraria	3.1.36	Escritórios Administrativos
3.1.15	Panificadora	3.1.37	Estabelecimentos de Ensino de Cursos Livres
3.1.16	Pastelaria	3.1.38	Estacionamento Comercial e congêneres
3.1.17	Posto de Venda de Gás Liquefeito	3.1.39	Joalheria
3.1.18	Relojoaria	3.1.40	Laboratórios de Análises Clínicas e Radiológicas
3.1.19	Sorveteria	3.1.41	Lavanderia
3.1.20	Profissionais Autônomos	3.1.42	Oficina Mecânica de Veículos
3.1.21	Atelier de Profissionais Autônomos	3.1.43	Restaurante, Rotisseria.
3.1.22	Pet-shop		
3.2 COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL			
3.2.1	Buffet com Salão de Festas	3.2.9	Sede de Empresas
3.2.2	Centros Comerciais	3.2.10	Serv-Car
3.2.3	Clínicas	3.2.11	Serviços de Lavagem de Veículos
3.2.4	Edifícios de Escritórios	3.2.12	Serviços Públicos
3.2.5	Entidades Financeiras	3.2.13	Super e Hipermercados
3.2.6	Escritório de Comércio Atacadista	3.2.14	Comércio Atacadista
3.2.7	Imobiliárias	3.2.15	
3.2.8	Lojas de Departamentos	3.2.16	
3.3 COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL			
3.3.1	Agenciamento de Cargas	3.3.6	Impressoras, Editoras
3.3.2	Canil	3.3.7	Oficinas de Lataria de Pintura
3.3.3	Comércio Varejista de Grande Equipamentos	3.3.8	Serviços e Coleta de Lixo
3.3.4	Entrepósitos, Cooperativas, Silos	3.3.9	Transportadora e congêneres
3.3.5	Grandes Oficinas	3.3.10	Hospital Veterinário e Hotel para Animais
		3.3.11	Marmoraria
3.4 COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1			
3.4.1	Centro de Controle de Voo	3.4.5	Posto de Abastecimento de Aeronaves
3.4.2	Comércio Varejista de Combustíveis	3.4.6	Posto de combustíveis
3.4.3	Comércio Varejista de Derivados de Petróleo	3.4.7	Serviços de Bombas de Combustível para Abastecimento de Veículos da Empresa
3.4.4	Terminal de Transportes público/rodoviária	3.4.8	
3.5 COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 2			
3.5.1	Capela Mortuária	3.5.3	Columbário
3.5.2	Cemitério, Crematório	3.5.4	Penitenciária, casa de detenção
4.1 INDÚSTRIA TIPO 1			
4.1.1	Confecção de Cortinas		
4.1.2	Fabricação e Restauração de Vitrais		
4.1.3	Malharia		

4.1 INDÚSTRIA TIPO 1			
4.1.4	Fabricação de:		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4.1.4.1 Absorventes ▪ 4.1.4.2 Acessórios do Vestuário ▪ 4.1.4.3 Acessórios para animais ▪ 4.1.4.4 Adesivos ▪ 4.1.4.5 Aeromodelismo ▪ 4.1.4.6 Artigos de Artesanato ▪ 4.1.4.7 Artigos de Bijuteria ▪ 4.1.4.8 Artigos de Colchoaria ▪ 4.1.4.9 Artigos de Cortiça ▪ 4.1.4.10 Artigos de Couro ▪ 4.1.4.11 Artigos de Decoração ▪ 4.1.4.12 Artigos de Joalheria ▪ 4.1.4.13 Artigos de Pele ▪ 4.1.4.14 Artigos para Brinde ▪ 4.1.4.15 Artigos para Cama, Mesa e Banho ▪ 4.1.4.16 Bengalas ▪ 4.1.4.17 Bolsas ▪ 4.1.4.18 Bordados ▪ 4.1.4.19 Calçados ▪ 4.1.4.20 Capas para Veículos ▪ 4.1.4.21 Clichês 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4.1.4.22 Etiquetas ▪ 4.1.4.23 Fraldas ▪ 4.1.4.24 Gelo ▪ 4.1.4.25 Guarda-chuva ▪ 4.1.4.26 Guarda-sol ▪ 4.1.4.27 Material Didático ▪ 4.1.4.28 Material Ótico ▪ 4.1.4.29 Mochilas ▪ 4.1.4.30 Painéis Cerâmicos e Mosaicos Artísticos ▪ 4.1.4.31 Pastas Escolares ▪ 4.1.4.32 Perucas e Cabeleiras ▪ 4.1.4.33 Produtos Alimentícios ▪ 4.1.4.34 Produtos Desidratados ▪ 4.1.4.35 Produtos Naturais ▪ 4.1.4.36 Relógio ▪ 4.1.4.37 Rendas ▪ 4.1.4.38 Roupas ▪ 4.1.4.39 Sacolas ▪ 4.1.4.40 Semijoias ▪ 4.1.4.41 Sombrinhas ▪ 4.1.4.42 Suprimentos para Informática
4.2 INDÚSTRIAS TIPO 2			
4.2.1	Cozinha Industrial	4.2.6	Indústria Tipográfica
4.2.2	Fiação	4.2.7	Indústria Gráfica
4.2.3	Funilaria	4.2.8	Serralheria
4.2.4	Indústria de Panificação		
4.2.5	Fabricação de:		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4.2.5.1 Acabamentos para Móveis ▪ 4.2.5.2 Acessórios para Panificação ▪ 4.2.5.3 Acumuladores Eletrônicos ▪ 4.2.5.4 Agulhas ▪ 4.2.5.5 Alfinetes ▪ 4.2.5.6 Anzóis ▪ 4.2.5.7 Aparelhos de Medidas ▪ 4.2.5.8 Aparelhos Fotográficos e Cinematográficos ▪ 4.2.5.9 Aparelhos Ortopédicos ▪ 4.2.5.10 Artefatos de Bambu ▪ 4.2.5.11 Artefatos de Cartão ▪ 4.2.5.12 Artefatos de Cartolina ▪ 4.2.5.13 Artefatos de Junco 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4.2.5.36 Esquadrias ▪ 4.2.5.37 Estandes para tiro ao Alvo ▪ 4.2.5.38 Estofados para Veículos ▪ 4.2.5.39 Estopa ▪ 4.2.5.40 Fitas Adesivas ▪ 4.2.5.41 Formulário Contínuo ▪ 4.2.5.42 Instrumentos Musicais ▪ 4.2.5.43 Instrumentos Óticos ▪ 4.2.5.44 Lareiras ▪ 4.2.5.45 Lixas ▪ 4.2.5.46 Luminárias ▪ 4.2.5.47 Luminárias para Abajur ▪ 4.2.5.48 Luminosos ▪ 4.2.5.49 Materiais Terapêuticos ▪ 4.2.5.50 Molduras ▪ 4.2.5.51 Móveis ▪ 4.2.5.52 Móveis de Vime

4.2 INDÚSTRIAS TIPO 2			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4.2.5.14 Artefatos de Lona ▪ 4.2.5.15 Artefatos de Papel e Papelão ▪ 4.2.5.16 Artefatos de Vime ▪ 4.2.5.17 Artigos de Caça e Pesca ▪ 4.2.5.18 Artigos de Carpintaria ▪ 4.2.5.19 Artigos de Esportes e Jogos Recreativos ▪ 4.2.5.20 Artigos Diversos de Madeira ▪ 4.2.5.21 Artigos Têxteis ▪ 4.2.5.22 Box para Banheiros ▪ 4.2.5.23 Brochas ▪ 4.2.5.24 Capachos ▪ 4.2.5.25 Churrasqueiras ▪ 4.2.5.26 Componentes Eletrônicos ▪ 4.2.5.27 Escovas ▪ 4.2.5.28 Componentes e Sistemas da Sinalização ▪ 4.2.5.29 Cordas e Barbantes ▪ 4.2.5.30 Cordoalha ▪ 4.2.5.31 Correias ▪ 4.2.5.32 Cronômetro e Relógios ▪ 4.2.5.33 Cúpulas para Abajur ▪ 4.2.5.34 Embalagens ▪ 4.2.5.35 Espanadores 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4.2.5.53 Painéis e Cartazes Publicitários ▪ 4.2.5.54 Palha de Aço ▪ 4.2.5.55 Palha Trançada ▪ 4.2.5.56 Paredes Divisórias ▪ 4.2.5.57 Peças e Acessórios e Material de Comunicação ▪ 4.2.5.58 Peças para Aparelhos Eletroeletrônico e Acessórios ▪ 4.2.5.59 Persianas ▪ 4.2.5.60 Pincéis ▪ 4.2.5.61 Portas e Divisões Sanfonadas ▪ 4.2.5.62 Portões Eletrônicos ▪ 4.2.5.63 Produtos Alimentícios com Forno a Lenha ▪ 4.2.5.64 Produtos Veterinários ▪ 4.2.5.65 Sacarias ▪ 4.2.5.66 Tapetes ▪ 4.2.5.67 Tecelagem ▪ 4.2.5.68 Toldos ▪ 4.2.5.69 Varais ▪ 4.2.5.70 Vassouras
4.3 INDÚSTRIAS TIPO 3			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4.3.1 construção de embarcações; ▪ 4.3.2 curtume indústria eletromecânica; ▪ 4.3.3 desdobramento de madeira; ▪ 4.3.4 indústria de granito; ▪ 4.3.5 destilação de álcool; ▪ 4.3.6 indústria mecânica; ▪ 4.3.7 entrepostos de madeira (ressecamento); ▪ 4.3.8 indústria metalúrgica; ▪ 4.3.9 frigorífico; ▪ 4.3.10 fundição de peças montagem de veículos; ▪ 4.3.11 geração e fornecimento de energia elétrica; 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4.3.12 produção de elementos químicos e de produção inorgânica e orgânica; ▪ 4.3.13 indústria cerâmica, mármore, madeira e plástico ▪ 4.3.14 de couro e peles; ▪ 4.3.15 indústria de fumo. ▪ 4.3.16 produção de óleos, gorduras e cereais vegetais e animais; ▪ 4.3.17 reciclagem de plástico, sucatas metálicas; ▪ 4.3.18 indústria de artefato de amianto; ▪ 4.3.19 indústria de artefatos de cimento; ▪ 4.3.20 indústria de beneficiamento recuperação de resíduos têxteis; ▪ 4.3.21 indústria de compensados e/ou laminados secagem e salga ▪ 4.3.22 Montagem de veículos ▪ 4.3.23 Indústria metalúrgica e eletromecânica
5.1 INSTITUCIONAIS			
5.1.1	Albergue		
5.1.2	Alojamento de estudante		
5.1.3	Asilo		
5.1.4	Internato		
5.1.5	Orfanato		
6.1. TRANSITÓRIAS			
6.1.1	Transitória 1 – Hotel, pousada, pensão		
6.1.2	Transitória 2 - Motel		

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA			
ZONEAMENTO	USOS		
	PERMITIDOS	TOLERADOS	PROIBIDOS
ZONA DE USO RESTRITO 1 (ZUR1)	Atividades turísticas e de lazer Pesquisa científica Educação ambiental Recuperação e preservação ambiental Recreação e lazer contemplativo	- uso comunitário 4	- todos os demais usos
ZONA DE USO RESTRITO 2 (ZUR2)	Atividades turísticas e de lazer Pesquisa científica Educação ambiental Recuperação e preservação ambiental Recreação e lazer contemplativo Agricultura orgânica	-Habituação unifamiliar ⁽¹⁾ - uso institucional - uso comunitário 4	- todos os demais usos
ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1 – A)	- habitação unifamiliar - habitação multifamiliar - habitação unifamiliar em série - comércio e serviço vicinal e de bairro - uso comunitário1 - uso institucional	- uso comunitário 2 - indústria tipo 1 -comércio/serviço específico2 ⁽³⁾ ⁽⁶⁾	- todos os demais usos
ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1 – B)	-habitação unifamiliar - habitação unifamiliar em série -comércio e serviço vicinal e de bairro - uso comunitário1 - uso institucional	- uso comunitário 2 -comércio/serviço específico2 ⁽³⁾ ⁽⁶⁾	- todos os demais usos
ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR2)	- habitação unifamiliar - habitação multifamiliar - habitação unifamiliar em série - comércio e serviço vicinal e de bairro - uso comunitário1 - indústria tipo 1 - uso institucional	- uso comunitário2 - comércio e serviço específico ⁽²⁾ - uso comunitário 3 ⁽³⁾ - habitação transitória 1 - comércio e serviço setorial ⁽³⁾ -comércio/serviço específico2 ⁽³⁾ ⁽⁶⁾	-todos os demais usos
ZONA INTERESSE HISTORICO (ZIH)	- habitação unifamiliar - habitação multifamiliar - habitação unifamiliar em série -comércio e serviço vicinal e de bairro - uso comunitário 1 - uso institucional	- uso comunitário 2 ⁽³⁾ - habitação transitória 1	- todos os demais usos

ZONA COMERCIAL 1 (ZC1)	- habitação multifamiliar - indústria tipo 1 - comércio e serviço vicinal e de bairro - comércio e serviço setorial - uso comunitário2	- habitação unifamiliar - uso comunitário 1 - uso institucional - comércio/ serviço específico1 ⁽²⁾	- todos os demais usos
ZONA COMERCIAL 2 (ZC2)	- habitação multifamiliar - Indústria tipo 1 - comércio e serviço vicinal e de bairro - uso comunitário2	- habitação unifamiliar - uso comunitário 1 - uso institucional - comércio e serviço específico ⁽²⁾ 1 - habitação transitória 1 e 2 - comércio e serviço setorial ^{(2) (3)} - uso comunitário 3	- todos os demais usos
ZONA COMERCIAL 3 (ZC3)	- comércio e serviço vicinal e de bairro - indústria tipo 1	- habitação transitória 1 - habitação unifamiliar - uso comunitário1 e 2	- todos os demais usos
ZONA MISTA (ZM)	- comércio e serviço vicinal e de bairro - comércio e serviço em geral - comércio e serviço específico - indústria tipo 1 - indústria tipo 2	- habitação unifamiliar ⁽⁴⁾ - habitação transitória 1 e 2 - uso comunitário3	- todos os demais usos
ZONA TECNOINDUSTRIAL (ZTI)	- comércio e serviço vicinal e de bairro; - Indústria Tipo 1 - Indústria Tipo 2 - comércio e serviço geral	- uso comunitário2 - comércio/serviço específico1 ⁽²⁾ - comércio e serviço setorial - habitação transitória 1	- todos os demais usos
ZONA INDUSTRIAL(ZI)	- Indústria Tipo 1 - Indústria Tipo 2 - Indústria Tipo 3 - comércio e serviço setorial - comércio e serviço específico 1 - comércio e serviço geral	- comércio/serviço específico1 ⁽³⁾ (6)	- todos os demais usos

NOTAS:

(1) Uma habitação unifamiliar por lote

(2) De pequeno e médio, desde que atendidas as legislações estaduais e federais, em especial as legislações ambientais

(3) Serão solicitados estudos de impactos de vizinhança para a aprovação dos empreendimentos

(4) Somente habitações existentes

(5) Seguidas as regulamentações e requerimentos ambientais

(6) Serão solicitados estudos de impacto ambiental para a aprovação dos empreendimentos

ANEXO III
PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA

QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA						
ZONAS	LOTE MÍNIMO/FRENTE MÍNIMA (m ² /m)	RECUO MÍNIMO (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - TO (%)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CA)	ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA - TP (%)
ZR1	250/10	Frontal: 4,00 Lateral e fundos: 1,50	60%	2	4	20%
ZR2	300/10	Frontal: 4,00 Lateral e fundos: até o 2º pavimento 1,50 metros quando houver aberturas; a partir do 3º pavimento H/8 sendo no mínimo 2,50 metros.	70%	7	8	20%
ZIH	500/12	Frontal: 4,00 Lateral e fundos: até o 2º pavimento 1,50 metros quando houver aberturas; a partir do 3º pavimento H/8 sendo no mínimo 2,50 metros.	70%	5	6	20%
ZC1	360/12	Frontal: 4,00* Lateral e fundos: até o 2º pavimento 1,50 metros quando houver aberturas; a partir do 3º pavimento H/8 sendo no mínimo 2,50 metros.	90%	7	12	- **
ZC2	360/12	Frontal: 4,00 Lateral e fundos: até o 2º pavimento 1,50 metros quando houver aberturas; a partir do 3º pavimento H/8 sendo no mínimo 2,50 metros.	80%	6	8	20%
ZC3	300/10	Frontal: 4,00* Lateral e fundos: até o 2º pavimento 1,50 metros quando houver aberturas; a partir do 3º pavimento H/8 sendo no mínimo 2,50 metros.	70%	2	4	- **
ZTI	1500/20	Frontal: 10,00 Lateral e fundos: 2,50	70%	2	4	20%
ZI	2000/20	Frontal: 10,00 Lateral e fundos: 2,50	70%	2	2	20%
ZM	1000/12	Frontal: 4,00 Lateral e fundos: 2,50	70%	2	4	20%

Nota:

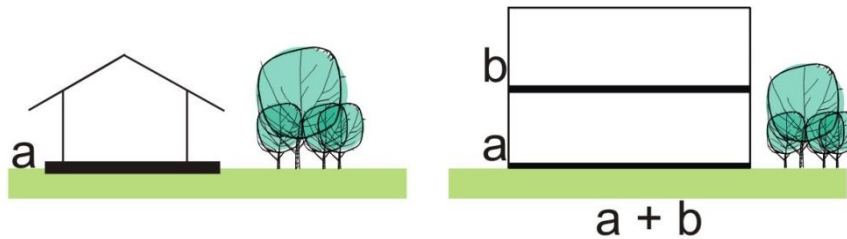
* É dispensado o recuo frontal nas zonas comerciais ZC1 e ZC3.

** É obrigatório que a edificação possua dispositivo para retenção e retardo de águas pluviais.

ANEXO IV
ILUSTRAÇÃO PARÂMETROS URBANÍSTICOS

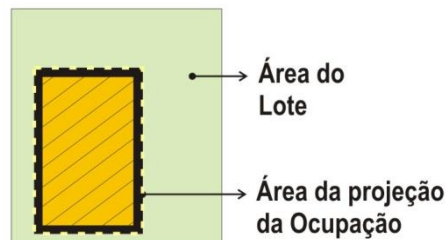
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – CA

$$CA = \frac{\text{Área edificável}(a \text{ ou } a+b)}{\text{Área do terreno}}$$



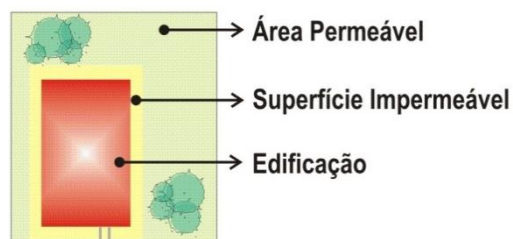
TAXA DE OCUPAÇÃO – TO

$$TO = \frac{\text{Área de projeção da edificação no solo}}{\text{Área do terreno}}$$



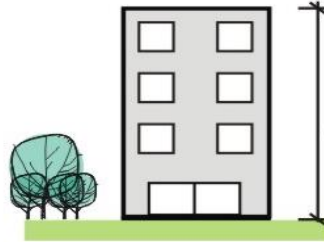
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA – TP

$$TP = \frac{\text{Área permeável (área do terreno - projeção da edificação + superfície impermeabilizada)}}{\text{Área do terreno}}$$



ALTURA MÁXIMA – NÚMERO DE PAVIMENTOS (PAV)

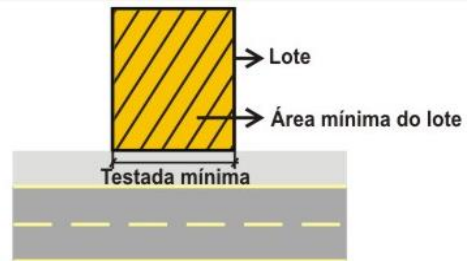
ALTURA MÁXIMA



Altura máxima
(nº de pavimentos)

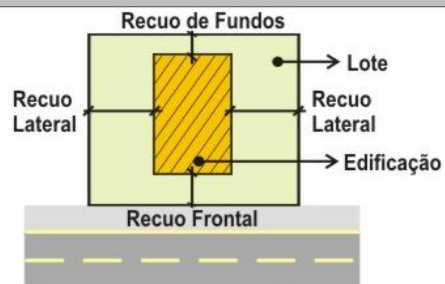
LOTE MÍNIMO E TESTADA MÍNIMA

LOTE MÍNIMO E TESTADA MÍNIMA



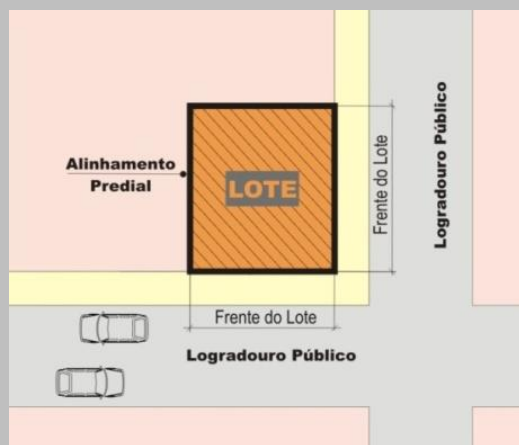
RECUOS

RECUOS



CASOS ESPECIAIS DE RECUOS

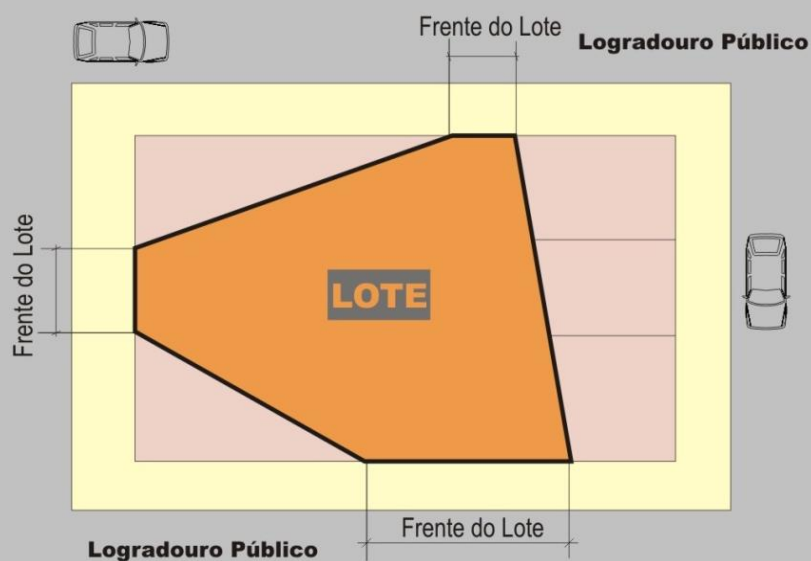
LOTES DE ESQUINA RESULTANDO EM DUAS FRENTES



LOTES DE MEIO DE QUADRA COM DUAS FRENTES



LOTE IRREGULAR RESULTANDO EM VÁRIAS FRENTES



ANEXO V - CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

Alvará: documento expedido pelo Poder Público concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

Aprovação: ato que legitima uma nova situação física/geométrica/locacional do lote;

Área ou zona de expansão urbana: é a área que o Município reserva para receber, por meio de parcelamento ou unificação do solo urbano, novas edificações e equipamentos urbanos, no normal crescimento da cidade e deve ser delimitada pelo Município e submetida às restrições urbanísticas do Plano Diretor.

Área pública: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

Área de fundo de vale: corresponde à área de preservação permanente de destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

Área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

Área rural: a parcela do território cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial, e que está fora do perímetro urbano.

Área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural; destinada à moradia, ao comércio, a indústria, delimitado pelo perímetro urbano e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;

Área verde: área destinada aos espaços livres de uso público, tais como praças, parques ou bosques;

Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios não caracterizadas como unidades autônomas;

Área de Preservação Permanente: é a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

Arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

Condomínio urbanístico: a divisão de gleba em unidades autônomas destinadas à

edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos dentro do perímetro do condomínio;

Coefficiente de aproveitamento: É a relação entre a área do terreno e a área edificável que determina o direito de construir independente de contrapartida ao Poder Executivo Municipal;

Desmembramento: É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

EIV : Estudo de Impacto de Vizinhança;

Empreendedor: O proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

Faixa não edificável ("non aedificandi"): área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

Fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

Frente mínima: é a dimensão mínima da testada de um terreno não caracterizado como esquina;

Frente mínima de esquina: é a dimensão mínima das testadas de um terreno que possua duas ou mais testadas 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;

Gleba: Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;

Lote: porção de terra parcelada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com testada para via pública oficial, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei e de acordo com a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo urbano;

Loteamento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes, respeitando-se as diretrizes de arruamento;

Parcelamento: subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;

Pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

Recuo frontal: distância entre a edificação ou o primeiro obstáculo da edificação e o alinhamento;

Recuo lateral: distância da construção e o alinhamento das divisas laterais;

Recuo de fundo: distância da edificação e o alinhamento das divisas de fundo do terreno;

Registro: ato que legitima a propriedade do lote. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro. Deverá ser obedecido o prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação para que se proceda ao registro do lote. Caso isto não aconteça, a aprovação será considerada sem efeito;

Regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, clandestinos ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

Testada: dimensão frontal do lote;

Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio realizado nos termos desta lei;

Unificação: Considera-se unificação a junção de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Vias: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas.

Zonas: unidades territoriais que compõe no zoneamento e para os quais são definidos os usos e as normas para se edificar no terreno urbano;

Zoneamento: é a divisão da área urbana em zonas de uso e ocupação do solo.