



## LEI COMPLEMENTAR Nº. 1.087/2019

SÚMULA: Altera o uso e ocupação do solo urbano e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Itaguajé, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei tem por objetivo harmonizar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares em todo território urbano e 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, bem como para o ordenamento e a disciplina das atividades funcionais sobre o território.

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

I- Anexo I – Glossário: Define termos urbanísticos utilizados nesta Lei;

II- Anexo II – Mapa do Zoneamento da Sede Municipal;

III- Anexo III – Mapa do Zoneamento do Parque Industrial;

IV- Anexo IV – Mapa do Zoneamento dos Condomínios;

V- Anexo V – Mapa do Zoneamento da Expansão dos Condomínios;

VI- Anexo VI – Mapa do Zoneamento das Chácaras Água Grande;

VII- Anexos VII a XV – Tabelas dos índices Urbanísticos.

CAPÍTULO II  
DO USO DO SOLO URBANO  
SEÇÃO I

## DEFINIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

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

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

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

b) H2 – habitação multifamiliar: edificação que comporta mais de 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: conjunto de mais de uma unidade autônoma de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

d) H4 – habitação de interesse social: edificação destinada à implantação de Programas Habitacionais por Entidades Promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público (cooperativas habitacionais) ou 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-hotéis, pensão, hotel e motel).

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

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

b) E2 – equipamento 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 nível básico e médio, hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso e atividades similares;

c) E3 – equipamento 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, estabelecimentos de ensino superior e atividades similares.

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

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

b) CS2 – COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços destinadas ao atendimento de maior abrangência, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: academias, agência bancária, banco, borracharia, choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, estacionamento comercial, joalheria, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos, restaurante, rotisseria, buffet com salão de festas, centros comerciais, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, lojas de departamentos, sede de empresas, servcar, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, supermercados, 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 veículos de passeio, necessitando análise individual da atividade a ser exercida no local pelo Município e Conselho de Desenvolvimento Municipal, 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, transportadora e atividades similares;

d) CS4 – COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO: atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo Estudo de Impacto de Vizinhança, tais como: centro de controle de voo, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, capela mortuária, cemitério, ossário, casa de detenção, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladora de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação; usina de incineração; depósito e/ou usina de tratamento de resíduos, comércio de sucatas e atividades similares.

IV- INDUSTRIAL: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, sub classificando-se em:

a) I1 – INDÚSTRIA CASEIRA: caracteriza-se pela micro indústria artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa;

b) I2 – INDÚSTRIA INCÔMODA: caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, não nociva e não perigosa, tais como: fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; serviço industrial de usinagem, soldas e semelhanças e reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; estruturas de madeira e artigos de carpintaria; fabricação de artefatos e móveis de madeira torneada; fabricação de artigos de madeira para uso doméstico, industrial e comercial; fabricação de artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada, exceto móveis e chapéus; fabricação de artefatos diversos de couros e peles, exceto calçados, artigos de vestuário e selaria; fabricação de produtos de perfumaria e velas; fabricação de artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; fabricação de artigos diversos de material plástico, fitas, flâmulas, dísticos, brindes, objetos de adornos, artigos de escritórios; fabricação de estopa, de materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis; fabricação de malharia e fabricação de tecidos elásticos; fabricação 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; e atividades similares;

c) I3 – INDÚSTRIA NOCIVA: caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas e potencialmente nocivas e potencialmente perigosas, exigindo Estudo de Impacto de Vizinhança quando localizada fora do Parque Industrial, tais como: 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, exceto cerâmica; fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto; elaboração de vidro e cristal; elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço; 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; fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição; fabricação de material elétrico; fabricação de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; desdobramento de madeiras, excluindo serrarias; fabricação de artefatos de papel não associada à produção de papel; fabricação de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não, simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão; beneficiamento de borracha natural; fabricação e recondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para recondicionamento de pneumáticos; fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas, exceto artigos de vestuário; fabricação de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos; fabricação de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos, inclusive mescla; fabricação 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, exceto refinação de produtos alimentares; fabricação de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal artificiais e sintéticas; fabricação de tecidos especiais; lavação e amaciamento; acabamento de fios e tecidos não processado em fiações e tecelagens; beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de





origem animal destinadas a alimentação; fabricação de vinagre; resfriamento e distribuição de leite; fabricação de fermentos e leveduras; preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco não especificadas ou não classificadas; usinas de produção de concreto; e atividades similares;

**d) 14 - 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 metalúrgica 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 e organo-inorgânicos, exceto 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 estampa e/ou tintura; tingimento, estampa 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 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 carvão, e atividades similares.

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

**I- Incômodos:** 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 produzir gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria-prima que possam trazer riscos à saúde;

**III- Perigosos:** 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 ensino fundamental e órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em lotes lindeiros a vias coletoras e arteriais, ou com acesso principal aos mesmos.

**Art. 6º** O Município 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 nos artigos 57, 58 e 59 da 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 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 analisa-

dos 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.

**Parágrafo único.** 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.

**§ 1º** Usos permissíveis são passíveis de serem admitidos mediante anuência obrigatória de 75,00% (setenta e cinco por cento) de, no mínimo, 8 (oito) vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão e quando observada a obrigatoriedade de Estudo de Impacto de Vizinhança definida no artigo 3º desta Lei.

**§ 2º** Usos proibidos serão vetados.

**§ 3º** 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 aqueles 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 Município;

X- o Município, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75,00% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados.

## SEÇÃO II DO ZONEAMENTO

**Art. 12.** A área dos perímetros urbanos do Município, conforme os Mapas de Zoneamento, Anexos II a VI, parte integrante desta Lei, fica subdividida em Zonas que se classificam em:

- I- Zonas Comerciais e de Serviços 1 e 2;
- II- Zona Residencial;
- III- Zona Especial de Interesse Social;
- IV- Zona de Chácaras de Lazer;
- V- Zonas Industriais 1 e 2;
- VI- Zona de Controle Ambiental;
- VII- Zona de Preservação Ambiental.

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

**Art. 13.** As Zonas Comerciais e de Serviços - ZCS são áreas com a finalidade de atender as atividades de produção econômica e estão divididas conforme parâmetros de incomodidade e condições de infraestrutura, respeitando a saúde, o sossego e a segurança da população, na seguinte forma:

**I- Zonas Comerciais e de Serviços 1 - ZCS1** são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica de impacto ambiental e antrópico controlado, de natureza não-incômoda, não-nociva e não-perigosa, que não representem sobrecarga no tráfego à área urbanizada;

**II- Zonas Comerciais e de Serviços 2 - ZCS2** são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica geradoras de tráfego pesado, de maior abrangência, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, potencialmente incômodas, nocivas e perigosas.

**Art. 14.** 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. 15.** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas destinadas a criar novos núcleos habitacionais de interesse social, para promover a regularização fundiária de interesse social e fazer cumprir a função social da propriedade, estando sujeitas a 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.

**Art. 16.** As Zonas de Chácaras de Lazer - ZCL são áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial de baixa densidade para fins de repouso, lazer ou turismo, caracterizado por chácaras de lazer.

**Art. 17.** As Zonas Industriais - Z1 e Z12 são as áreas com a finalidade de atender as atividades industriais e comerciais e de serviços de médio e grande porte, divididas na seguinte forma:

**I- Zonas Industriais 1 - Z11** são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades industriais caseiras e toleradas, atendendo Estudo de Impacto de Vizinhança e licenciamento ambiental, quando exigidos;

**II- Zonas Industriais 2 - Z12** são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades industriais incômodas e perigosas, atendendo Estudo de Impacto de Vizinhança e licenciamento ambiental, quando exigidos.

**Art. 18.** A Zona de Controle Ambiental - ZCA é a área onde se localiza o cemitério municipal, destinada à preservação e controle da qualidade ambiental do cemitério e seu entorno, sob supervisão do Poder Público Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal, tendo como diretrizes o desenvolvimento e implantação do plano de gestão ambiental e a revitalização paisagística.

**Art. 19.** As Zonas de Preservação Ambiental - ZPA são as Áreas de Preservação Permanente (APP) das nascentes, cursos e corpos d'água e dos fragmentos de vegetação nativa, não parceláveis e não edificáveis, tendo como diretrizes a preservação e recuperação dos recursos naturais, respeitando as exigências do Novo Código Florestal e IAP - Instituto Ambiental Paranaense, sendo permitida a implantação de equipamentos de suporte às atividades de recreação, desde que públicos e preferencialmente sem edificações, sob supervisão do Poder Público Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 20.** O uso habitacional multifamiliar vertical somente será permitido se atender as condições mínimas de infraestrutura, sendo necessária, para sua aprovação, a apresentação dos projetos complementares.

**§ 1º** A infraestrutura mínima a ser atendida se trata de sistema de coleta de esgoto, pavimentação, drenagem das águas pluviais e abastecimento de água e energia.

**§ 2º** Para atividades não permitidas em determinadas zonas e que pela tecnologia aplicada no processo de transformação e tratamento dos resíduos não representem risco ao meio ambiente ou à população e não causem conflitos, o proprietário ou responsável poderá recorrer a um pedido de análise ao Conselho de Desenvolvimento Municipal, bem como apresentar, no ato, a anuência da vizinhança aprovando a instalação.

**§ 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.





**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 VII a XV, 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 lote pelo valor do 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 80,00% (oitenta por cento) de sua área;
- III- sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50,00% (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 5,00% (cinco por cento) 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 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;
- IX- projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6,00m (seis metros) de balanço e 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

**Parágrafo único.** No cálculo do 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, afim de caracterizar a subutilização do imóvel para aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e demais instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;
- II- coeficiente de aproveitamento básico (CA bás.) refere-se ao índice construtivo padrão para a zona;
- III- coeficiente de aproveitamento máximo (CA máx.) refere-se ao índice construtivo máximo permitido para a zona, atingido somente através da aquisição de direito de construir perante o Município e, quando exigido, mediante outorga onerosa do direito de construir.

**Parágrafo único.** As edificações destinadas a hotéis, pousadas e habitações de interesse social, poderão utilizar o coeficiente de aproveitamento máximo definido para a zona sem a outorga onerosa do direito de construir.

**SEÇÃO III  
DA TAXA DE OCUPAÇÃO**

**Art. 24.** Taxa de ocupação – TO, corresponde ao índice

urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

- I- piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre implantados ao nível natural do terreno;
- II- pérgulas;
- III- marquises;
- IV- beirais de até 0,80m (oitenta centímetros);
- V- sacadas e balcões com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, engastados em até 2 (dois) lados da edificação e com área inferior a 5,00% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiverem situados;
- VI- estacionamentos descobertos;
- VII- projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6,00m (seis metros) e área de balanço máxima de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

**SEÇÃO IV  
DA TAXA DE PERMEABILIDADE**

**Art. 25.** Considera-se taxa de permeabilidade a proporção da área descoberta e permeável do lote, em relação à 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. 26.** 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. 27.** 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 6,00m<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 estacionamentos;
- III- não ocupar a área destinada ao recuo de frente do lote.

**Art. 28.** Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e de serviços será obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Código de Obras.

**Art. 29.** Em lotes 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. 30.** O remembramento de lotes que se situam em zonas de uso e ocupação solo diferentes somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Município e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 31.** Os recuos de frente aplicam-se às construções em subsolo.

**Art. 32.** Os lotes de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

**Art. 33.** Nos lotes de esquina, para efeito do recuo lateral, será considerada como frente do lote a menor dimensão, e será dispensado o recuo lateral mínimo obrigatório caso a maior dimensão do lote seja inferior a 15,00m (quinze metros).

**Art. 34.** Entre duas construções no mesmo lote deverá ser observado o dobro dos recuos laterais ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições previstas nessa Lei.

**Parágrafo único.** Em casos onde uma das constru-

ções se caracterizar como complementar ou de apoio a outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre elas será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitos os edifícios, face às disposições desta Lei.

**Art. 35.** Em lotes com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por zonas de uso e ocupação diferentes, prevalecem os critérios da zona de menor coeficiente de aproveitamento, salvo os lotes de esquina.

**Art. 36.** A construção de edifício para uso residencial multifamiliar, vertical ou horizontal, em lotes com área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (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- criação de uma via pública com característica de Via Coletora, com largura mínima de 17,00m (dezessete metros) conforme Lei do Sistema Viário, contornando todo o perímetro do lote;
- III- construção das vias previstas na Lei do Sistema Viário;
- IV- as edificações deverão observar distância mínima de 5,00m (cinco metros) de recuo de todas as vias públicas circundantes.

**Art. 37.** Na área urbana da Sede do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), será obrigatório apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, elaborado pelo órgão competente de planejamento do Município e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, sem prejuízo das demais exigências desta lei.

**Art. 38.** Só serão permitidas edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos nos lotes que satisfaçam às 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. 39.** 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 Município, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

**Art. 40.** O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo será adquirido ao Município e/ou terceiros em acordo com o previsto na Lei do Plano Diretor Municipal.

**CAPÍTULO VI  
DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 41.** Sem prejuízo de outras penalidades, o Município embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

**Art. 42.** Quando necessário, o Município 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. 43.** 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. 44.** Os Estudos de Impacto de Vizinhança serão elaborados nos termos que requer a Lei do Plano Diretor Municipal.

**Art. 45.** 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. 46.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 696, de 16 de dezembro de 2008.

Edifício da Prefeitura de Itaguajé,  
aos 03 de Outubro de 2019.

**Crisógono Noleto e Silva Júnior**  
Prefeito Municipal





ANEXO I – GLOSSÁRIO

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

**ALINHAMENTO:** linha projetada e locada ou indicada pelo Município para marcar o limite entre a frente do lote 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 lote 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 lote define o direito de construir do proprietário.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO:** é o número que multiplicado pela área do lote estabelece a área máxima edificável na propriedade e só atingida mediante a aquisição de direito de construir do Município e/ou de terceiros.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO:** é o número que multiplicado pela área do lote estabelece a área mínima de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade.

**EIV:** Estudo de Impacto de Vizinhança.

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

**FRENTE MÍNIMA DE MEIO DE QUADRA:** é a dimensão mínima da testada de um lote não caracterizado como esquina.

**FRENTE MÍNIMA DE ESQUINA:** é a dimensão mínima das testadas de um lote 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 descrito por documento legal.

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

**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 DE FUNDO:** a menor distância entre o plano da fachada da edificação às divisas de fundos do lote.

**RECUO FRONTAL:** a menor distância entre o plano da fachada da edificação a testada do lote.

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

**SUBSOLO:** área da edificação cuja altura da laje superior estiver, no máximo, a 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima da cota mínima do lote, sendo esta, a menor cota do passeio público em relação ao lote.

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

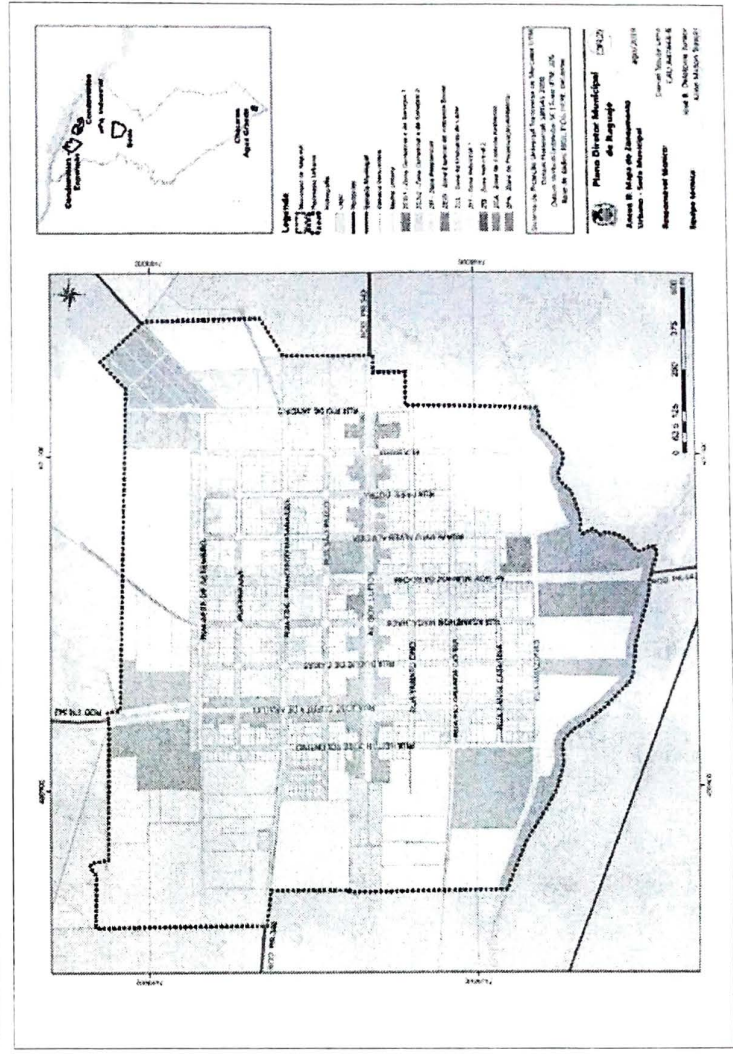
**TERRAÇO:** é a cobertura de uma edificação ou parte dela, utilizada como piso.

**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.

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

**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 lote urbano.











	USO		
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional	H1, H2, H3, H4, H5	-	-
Social e Comunitário	E1	-	-
Comercial e Serviços	CS1, CS2	E2	E3
Industrial	I1	-	CS3, CS4
<b>OCUPAÇÃO</b>			
Altura Máxima (m)			12
Lote Mínimo	Área Mínima (m²)	Meio de Quadra	300
		Esquina	375
	Frente Mínima (m)	Meio de Quadra	12
		Esquina	15
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			15
Taxa de Ocupação Máxima (%)	Base		70
	Torre		70
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo		0,1
	Básico		1,0
	Máximo		3,0
Recuo Mínimo (m)	Frente		-
	Lateral		-
	Fundos		-
			1,5

#### NOTAS (utilizadas nos Anexos VII a XV):

- A liberação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estará vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.
- Para regularização em áreas consolidadas, fica permitida a subdivisão das edificações geminadas em lotes de 6,00m (seis metros) de frente mínima e 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área mínima.
- Fica permitida a regularização das subdivisões existentes em lotes de 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área mínima e 8,00m (oito metros) de frente mínima, ou com corredor de acesso de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de frente mínima e 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área mínima, excluído o corredor de acesso.
- Regularização das construções existentes: vide artigo 29, § 3º do Código de Obras.
- Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver abertura para ventilação e iluminação voltada para as divisas laterais e de fundos do lote, são dispensados os recuos laterais e de fundos e, em caso de lote de esquina, o recuo lateral obrigatório deverá se voltar para a via, permitindo-se a construção de abrigo desmontável no recuo lateral.
- Em edificações para fins comerciais e de serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º e 2º pavimentos, quando localizadas nas Zonas Comerciais e de Serviços 1 e 2.
- Entre edificações no mesmo lote, quando existir abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro do recuo lateral ou de fundos a que estiver sujeita a edificação, face às disposições previstas nessa lei.
- Em casos onde uma das edificações for complementar ou de apoio a outra, como em edículas, depósitos ou similares, o recuo mínimo entre elas será igual ao recuo lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições desta Lei.
- Em caso de poços de iluminação e ventilação, a menor dimensão do poço será 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a maior dimensão.

### ANEXO VIII – TABELA DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS DA ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 2 (ZCS2)

ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 2 – ZCS2			
	USO		
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional	H1, H2, H5	H3, H4	-
Social e Comunitário	E1, E2	-	E3
Comercial e Serviços	CS1, CS2	CS3	CS4
Industrial	I1, I2	I3	I4
<b>OCUPAÇÃO</b>			
Altura Máxima (m)			12
Lote Mínimo	Área Mínima (m²)	Meio de Quadra	300
		Esquina	375
	Frente Mínima (m)	Meio de Quadra	12
		Esquina	15
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			15

	Coeficiente de Aproveitamento	
	Mínimo	Máximo
Básico	0,1	1,0
Máximo	3,0	-
Frente	-	-
Lateral	-	-
Fundos	-	1,5

#### NOTAS (utilizadas nos Anexos VII a XV):

- A liberação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estará vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.
- Para regularização em áreas consolidadas, fica permitida a subdivisão das edificações geminadas em lotes de 6,00m (seis metros) de frente mínima e 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área mínima.
- Fica permitida a regularização das subdivisões existentes em lotes de 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área mínima e 8,00m (oito metros) de frente mínima, ou com corredor de acesso de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de frente mínima e 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área mínima, excluído o corredor de acesso.
- Regularização das construções existentes: vide artigo 29, § 3º do Código de Obras.
- Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver abertura para ventilação e iluminação voltada para as divisas laterais e de fundos do lote, são dispensados os recuos laterais e de fundos e, em caso de lote de esquina, o recuo lateral obrigatório deverá se voltar para a via, permitindo-se a construção de abrigo desmontável no recuo lateral.
- Em edificações para fins comerciais e de serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º e 2º pavimentos, quando localizadas nas Zonas Comerciais e de Serviços 1 e 2.
- Entre edificações no mesmo lote, quando existir abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro do recuo lateral ou de fundos a que estiver sujeita a edificação, face às disposições previstas nessa lei.
- Em casos onde uma das edificações for complementar ou de apoio a outra, como em edículas, depósitos ou similares, o recuo mínimo entre elas será igual ao recuo lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições desta Lei.
- Em caso de poços de iluminação e ventilação, a menor dimensão do poço será 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a maior dimensão.

### ANEXO IX – TABELA DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS DA ZONA RESIDENCIAL (ZR)

ZONA RESIDENCIAL – ZR			
	USO		
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional	H1, H2, H3, H4	H5	-
Social e Comunitário	E1	E2	E3
Comercial e Serviços	CS1	CS2	CS3, CS4
Industrial	I1	I2	I3, I4
<b>OCUPAÇÃO</b>			
Altura Máxima (m)			10
Lote Mínimo	Área Mínima (m²)	Meio de Quadra	300
		Esquina	375
	Frente Mínima (m)	Meio de Quadra	12
		Esquina	15
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			15
Taxa de Ocupação Máxima (%)	Base		70
	Torre		70
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo		0,1
	Básico		1,0
	Máximo		3,0
Recuo Mínimo (m)	Frente		3
	Lateral		1,5
	Fundos		1,5
			-

#### NOTAS (utilizadas nos Anexos VII a XV):

- A liberação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estará vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.
- Para regularização em áreas consolidadas, fica permitida a subdivisão das edificações geminadas em lotes de 6,00m (seis metros) de frente mínima e 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área mínima.
- Fica permitida a regularização das subdivisões existentes em lotes de 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área mínima e 8,00m (oito metros) de frente mínima, ou com corredor de acesso de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de frente mínima e 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área mínima, excluído o corredor de acesso.
- Regularização das construções existentes: vide artigo 29, § 3º do Código de Obras.



- Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver abertura para ventilação e iluminação voltada para as divisas laterais e de fundos do lote, são dispensados os recuos laterais e de fundos e, em caso de lote de esquina, o recuo lateral obrigatório deverá se voltar para a via, permitindo-se a construção de abrigo desmontável no recuo lateral.
- Em edificações para fins comerciais e de serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º e 2º pavimentos, quando localizadas nas Zonas Comerciais e de Serviços 1 e 2.
- Entre edificações no mesmo lote, quando existir abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro do recuo lateral ou de fundos a que estiver sujeita a edificação, face às disposições previstas nessa lei.
- Em casos onde uma das edificações for complementar ou de apoio a outra, como em edículas, depósitos ou similares, o recuo mínimo entre elas será igual ao recuo lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições desta Lei.
- Em caso de poços de iluminação e ventilação, a menor dimensão do poço será 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a maior dimensão.

ANEXO XI – TABELA DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS DA ZONA DE CHÁCARAS DE LAZER (ZCL)

ZONA DE CHÁCARAS DE LAZER – ZCL			
USO			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional	H1	H3, H5	H2, H4
Social e Comunitário	E1	E2	E3
Comercial e Serviços	CS1	CS2	CS3, CS4
Industrial	-	-	I1, I2, I3, I4
OCUPAÇÃO			
Altura Máxima (m)			7
Lote Mínimo	Área Mínima (m²)	Meio de Quadra	800
		Esquina	1.000
	Frente Mínima (m)	Meio de Quadra	20
		Esquina	25
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			30
Taxa de Ocupação Máxima (%)	Base	50	
	Torre	-	
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,05	
	Básico	1,0	
	Máximo	1,5	
Recuo Mínimo (m)	Frente	5	
	Lateral	1,5	
	Fundos	1,5	

NOTAS (utilizadas nos Anexos VII a XV):

- A liberação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estará vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.
- Para regularização em áreas consolidadas, fica permitida a subdivisão das edificações geminadas em lotes de 6,00m (seis metros) de frente mínima e 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área mínima.
- Fica permitida a regularização das subdivisões existentes em lotes de 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área mínima e 8,00m (oito metros) de frente mínima, ou com corredor de acesso de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de frente mínima e 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área mínima, excluído o corredor de acesso.
- Regularização das construções existentes: vide artigo 29, § 3º do Código de Obras.
- Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver abertura para ventilação e iluminação voltada para as divisas laterais e de fundos do lote, são dispensados os recuos laterais e de fundos e, em caso de lote de esquina, o recuo lateral obrigatório deverá se voltar para a via, permitindo-se a construção de abrigo desmontável no recuo lateral.
- Em edificações para fins comerciais e de serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º e 2º pavimentos, quando localizadas nas Zonas Comerciais e de Serviços 1 e 2.
- Entre edificações no mesmo lote, quando existir abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro do recuo lateral ou de fundos a que estiver sujeita a edificação, face às disposições previstas nessa lei.
- Em casos onde uma das edificações for complementar ou de apoio a outra, como em edículas, depósitos ou similares, o recuo mínimo entre elas será igual ao recuo lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições desta Lei.
- Em caso de poços de iluminação e ventilação, a menor dimensão do poço será 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a maior dimensão.

ANEXO XII – TABELA DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS DA ZONA INDUSTRIAL 1 (ZI1)

ANEXO X – TABELA DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS			
USO			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional	H1, H2, H3, H4	-	H5
Social e Comunitário	-	E1	E2, E3
Comercial e Serviços	-	CS1, CS2	CS3, CS4
Industrial	I1	I2	I3, I4
OCUPAÇÃO			
Altura Máxima (m)			7
Lote Mínimo	Área Mínima (m²)	Meio de Quadra	125
		Esquina	150
	Frente Mínima (m)	Meio de Quadra	5
		Esquina	6
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			10
Taxa de Ocupação Máxima (%)	Base	70	
	Torre	-	
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,1	
	Básico	1,0	
	Máximo	2,0	
Recuo Mínimo (m)	Frente	3	
	Lateral	1,5	
	Fundos	1,5	

NOTAS (utilizadas nos Anexos VII a XV):

- A liberação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estará vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.
- Para regularização em áreas consolidadas, fica permitida a subdivisão das edificações geminadas em lotes de 6,00m (seis metros) de frente mínima e 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área mínima.
- Fica permitida a regularização das subdivisões existentes em lotes de 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área mínima e 8,00m (oito metros) de frente mínima, ou com corredor de acesso de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de frente mínima e 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área mínima, excluído o corredor de acesso.
- Regularização das construções existentes: vide artigo 29, § 3º do Código de Obras.
- Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver abertura para ventilação e iluminação voltada para as divisas laterais e de fundos do lote, são dispensados os recuos laterais e de fundos e, em caso de lote de esquina, o recuo lateral obrigatório deverá se voltar para a via, permitindo-se a construção de abrigo desmontável no recuo lateral.
- Em edificações para fins comerciais e de serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º e 2º pavimentos, quando localizadas nas Zonas Comerciais e de Serviços 1 e 2.
- Entre edificações no mesmo lote, quando existir abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro do recuo lateral ou de fundos a que estiver sujeita a edificação, face às disposições previstas nessa lei.
- Em casos onde uma das edificações for complementar ou de apoio a outra, como em edículas, depósitos ou similares, o recuo mínimo entre elas será igual ao recuo lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições desta Lei.
- Em caso de poços de iluminação e ventilação, a menor dimensão do poço será 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a maior dimensão.

ZONA INDUSTRIAL 1 – ZI1			
USO			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional	H1, H2, H5	H3, H4	-
Social e Comunitário	E1, E2	-	E3
Comercial e Serviços	CS1, CS2	CS3	CS4
Industrial	I1, I2	I3	I4
OCUPAÇÃO			
Altura Máxima (m)			12
Lote Mínimo	Área Mínima (m²)	Meio de Quadra	600
		Esquina	720
	Frente Mínima (m)	Meio de Quadra	15
		Esquina	18





Taxa de Permeabilidade Mínima (%)		20
Taxa de Ocupação Máxima (%)	Base	70
	Torre	60
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,1
	Básico	1,0
	Máximo	6,0
Recuo Mínimo (m)	Frente	5
	Lateral	1,5
	Fundos	1,5

NOTAS (utilizadas nos Anexos VII a XV):

- 1 - A liberação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estará vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.
- 2 - Para regularização em áreas consolidadas, fica permitida a subdivisão das edificações geminadas em lotes de 6,00m (seis metros) de frente mínima e 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área mínima.
- 3 - Fica permitida a regularização das subdivisões existentes em lotes de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área mínima e 8,00m (oito metros) de frente mínima, ou com corredor de acesso de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de frente mínima e 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área mínima, excluído o corredor de acesso.
- 4 - Regularização das construções existentes: vide artigo 29, § 3º do Código de Obras.
- 5 - Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver abertura para ventilação e iluminação voltada para as divisas laterais e de fundos do lote, são dispensados os recuos laterais e de fundos e, em caso de lote de esquina, o recuo lateral obrigatório deverá se voltar para a via, permitindo-se a construção de abrigo desmontável no recuo lateral.
- 6 - Em edificações para fins comerciais e de serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º e 2º pavimentos, quando localizadas nas Zonas Comerciais e de Serviços 1 e 2.
- 7 - Entre edificações no mesmo lote, quando existir abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro do recuo lateral ou de fundos a que estiver sujeita a edificação, face às disposições previstas nessa lei.
- 8 - Em casos onde uma das edificações for complementar ou de apoio a outra, como em edículas, depósitos ou similares, o recuo mínimo entre elas será igual ao recuo lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições desta Lei.
- 9 - Em caso de poços de iluminação e ventilação, a menor dimensão do poço será 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a maior dimensão.

ANEXO XIII – TABELA DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS DA ZONA INDUSTRIAL 2 (ZI2)

ZONA INDUSTRIAL 2 – ZI2			
USO			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional	H1, H2	H3, H4, H5	-
Social e Comunitário	-	E1, E2	E3
Comercial e Serviços	-	CS1, CS2, CS3	CS4
Industrial	I1, I2, I3	I4	-
OCUPAÇÃO			
Altura Máxima (m)			12
Lote Mínimo	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	600
		Esquina	720
	Frente Mínima (m)	Meio de Quadra	15
		Esquina	18
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			20
Taxa de Ocupação Máxima (%)	Base	70	
	Torre	60	
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,1	
	Básico	1,0	
	Máximo	6,0	
Recuo Mínimo (m)	Frente	5	
	Lateral	1,5	
	Fundos	1,5	

NOTAS (utilizadas nos Anexos VII a XV):

- 1 - A liberação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estará vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.
- 2 - Para regularização em áreas consolidadas, fica permitida a subdivisão das edificações geminadas em lotes de 6,00m (seis metros) de frente mínima e 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área mínima.
- 3 - Fica permitida a regularização das subdivisões existentes em lotes de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área mínima e 8,00m (oito metros) de frente mínima, ou com corredor de acesso de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de frente mínima e 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área mínima, excluído o corredor de acesso.
- 4 - Regularização das construções existentes: vide artigo 29, § 3º do Código de Obras.
- 5 - Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver abertura para ventilação e iluminação voltada para as

divisas laterais e de fundos do lote, são dispensados os recuos laterais e de fundos e, em caso de lote de esquina, o recuo lateral obrigatório deverá se voltar para a via, permitindo-se a construção de abrigo desmontável no recuo lateral.

- 6 - Em edificações para fins comerciais e de serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º e 2º pavimentos, quando localizadas nas Zonas Comerciais e de Serviços 1 e 2.
- 7 - Entre edificações no mesmo lote, quando existir abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro do recuo lateral ou de fundos a que estiver sujeita a edificação, face às disposições previstas nessa lei.
- 8 - Em casos onde uma das edificações for complementar ou de apoio a outra, como em edículas, depósitos ou similares, o recuo mínimo entre elas será igual ao recuo lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições desta Lei.
- 9 - Em caso de poços de iluminação e ventilação, a menor dimensão do poço será 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a maior dimensão.

ANEXO XIV – TABELA DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS DA ZONA DE CONTROLE AMBIENTAL (ZCA)

ZONA DE CONTROLE AMBIENTAL – ZCA			
USO			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional	-	-	H1, H2, H3, H4, H5
Social e Comunitário	-	-	E1, E2, E3
Comercial e Serviços	-	CS4	CS1, CS3, CS4
Industrial	-	-	I1, I2, I3, I4
OCUPAÇÃO			
Altura Máxima (m)			não se aplica
Lote Mínimo	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	não se aplica
		Esquina	não se aplica
	Frente Mínima (m)	Meio de Quadra	não se aplica
		Esquina	não se aplica
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			não se aplica
Taxa de Ocupação Máxima (%)	Base	não se aplica	
	Torre	não se aplica	
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	não se aplica	
	Básico	não se aplica	
	Máximo	não se aplica	
Recuo Mínimo (m)	Frente	não se aplica	
	Lateral	não se aplica	
	Fundos	não se aplica	

NOTAS (utilizadas nos Anexos VII a XV):

- 1 - A liberação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estará vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.
- 2 - Para regularização em áreas consolidadas, fica permitida a subdivisão das edificações geminadas em lotes de 6,00m (seis metros) de frente mínima e 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área mínima.
- 3 - Fica permitida a regularização das subdivisões existentes em lotes de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área mínima e 8,00m (oito metros) de frente mínima, ou com corredor de acesso de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de frente mínima e 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área mínima, excluído o corredor de acesso.
- 4 - Regularização das construções existentes: vide artigo 29, § 3º do Código de Obras.
- 5 - Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver abertura para ventilação e iluminação voltada para as divisas laterais e de fundos do lote, são dispensados os recuos laterais e de fundos e, em caso de lote de esquina, o recuo lateral obrigatório deverá se voltar para a via, permitindo-se a construção de abrigo desmontável no recuo lateral.
- 6 - Em edificações para fins comerciais e de serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º e 2º pavimentos, quando localizadas nas Zonas Comerciais e de Serviços 1 e 2.
- 7 - Entre edificações no mesmo lote, quando existir abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro do recuo lateral ou de fundos a que estiver sujeita a edificação, face às disposições previstas nessa lei.
- 8 - Em casos onde uma das edificações for complementar ou de apoio a outra, como em edículas, depósitos ou similares, o recuo mínimo entre elas será igual ao recuo lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições desta Lei.
- 9 - Em caso de poços de iluminação e ventilação, a menor dimensão do poço será 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a maior dimensão.



USO			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional	-	-	H1, H2, H3, H4, H5
Social e Comunitário	-	-	E1, E2, E3
Comercial e Serviços	-	-	CS1, CS2, CS3, CS4
Industrial	-	-	I1, I2, I3, I4

OCUPAÇÃO			
Altura Máxima (m)			não se aplica
Lote Mínimo	Área Mínima (m²)	Meio de Quadra	não se aplica
		Esquina	não se aplica
	Frente Mínima (m)	Meio de Quadra	não se aplica
		Esquina	não se aplica
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			não se aplica
Taxa de Ocupação Máxima (%)	Base		não se aplica
	Torre		não se aplica
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo		não se aplica
	Básico		não se aplica
	Máximo		não se aplica
Recuo Mínimo (m)	Frente		não se aplica
	Lateral		não se aplica
	Fundos		não se aplica

- 4 - Regularização das construções existentes: vide artigo 29, § 3º do Código de Obras.
- 5 - Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver abertura para ventilação e iluminação voltada para as divisas laterais e de fundos do lote, são dispensados os recuos laterais e de fundos e, em caso de lote de esquina, o recuo lateral obrigatório deverá se voltar para a via, permitindo-se a construção de abrigo desmontável no recuo lateral.
- 6 - Em edificações para fins comerciais e de serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º e 2º pavimentos, quando localizadas nas Zonas Comerciais e de Serviços 1 e 2.
- 7 - Entre edificações no mesmo lote, quando existir abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro do recuo lateral ou de fundos a que estiver sujeita a edificação, face às disposições previstas nessa lei.
- 8 - Em casos onde uma das edificações for complementar ou de apoio a outra, como em edículas, depósitos ou similares, o recuo mínimo entre elas será igual ao recuo lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições desta Lei.
- 9 - Em caso de poços de iluminação e ventilação, a menor dimensão do poço será 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a maior dimensão.