



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 133/2019

Súmula: Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Mandaguari.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MANDAGUARI, ESTADO DO PARANÁ, aprovará e eu, Prefeito Municipal, sancionarei a seguinte lei:

CAPITULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

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.

Art. 2º O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para cada uma das zonas e setores em que se subdivide o território do Município de Mandaguari e estabelece os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo com o objetivo de orientar e ordenar o desenvolvimento da cidade.

Art. 3º A organização do território municipal é definida por esta lei complementar, pela Lei do Plano Diretor de Mandaguari, a Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, a Constituição Federal, a Constituição Estadual e a Lei Orgânica Municipal.

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

Anexo I: Classificação de Usos e Atividades

Anexo II: Tabelas 01 a 22 - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural

Gráficos de Referência dos Parâmetros Urbanísticos

Anexo III: Quadro de Restrições e Exigências Mínimas para Elaboração de Projetos

Anexo IV: Mapa de Restrição à Ocupação

Anexo V: Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

Anexo VI: Mapa de Zoneamento Municipal

Anexo VII: Mapa de Macrozoneamento

Art. 4º As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I. Na concessão de alvará de reforma, ampliação ou demolição de construção;
- II. Na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas e rurais;
- III. Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza, à construção de infraestrutura e diretrizes para a implantação de arruamentos;
- IV. Na urbanização de áreas, regularização fundiária;
- V. No parcelamento do solo, remembramento e fracionamento.

Art. 5º Os parâmetros urbanísticos estabelecidos para o uso e ocupação do solo nas diversas zonas e setores estabelecidos por esta lei, são os contidos nas Tabelas 01 a 22 do Anexo II, e deverão sempre respeitar o Quadro de Restrições e Exigências Mínimas para Elaboração de Projetos e Mapa de Restrições à Ocupação, constantes dos Anexos III e IV, parte integrante desta lei.





Art. 6º A presente Lei tem como objetivos:

- I. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, tendo em vista o cumprimento da função social da propriedade;
- II. Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- III. Definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização atual, com a finalidade de reduzir as disparidades entre os diversos setores da cidade;
- IV. Promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;
- V. Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
- VI. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura;
- VII. Ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores ambientais, naturais, culturais e paisagísticos;
- VIII. Compatibilizar o uso do solo com o sistema viário;

Art. 7º Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições e conceitos:

- I. **Acessibilidade:** possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa portadora de deficiência ou mobilidade reduzida.
- II. **Afastamento ou Recuo:** a menor distância perpendicular entre o limite extremo da edificação e as divisas do lote, sendo definidos por linhas paralelas às divisas do lote e, no caso do recuo frontal, medido com relação ao alinhamento predial, (salvo saliências previstas em lei);
- III. **Alinhamento Predial:** linha divisória legal entre o lote e logradouro público.
- IV. **Altura da Edificação:** dimensão vertical máxima da edificação, medida do seu ponto mais alto em relação ao nível do terreno.
- V. **Alvará de Construção:** documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização.
- VI. **Ampliação:** alteração da edificação com acréscimo de área construída, no sentido de tornar maior a construção.
- VII. **Área Computável:** somatória das áreas construídas a serem consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- VIII. **Área não Computável:** somatória das áreas construídas, não sendo consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação do terreno.
- IX. **Área Construída:** área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas de cada pavimento da edificação e demais áreas externas consideradas construídas, como piscinas, conforme previsto, neste Código e no Código de Obras e Edificações.
- X. **Área total Construída:** é a somatória das áreas computáveis e não computáveis de todos os pisos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, e de áreas externas consideradas construídas, conforme previsto neste Código e Código de Obras e Edificações.
- XI. **Área de Preservação Permanente (APP):** faixas de terreno ao longo dos córregos ou fundos de vale e no entorno das nascentes, dimensionadas de forma a garantir a preservação





dos recursos naturais e a recuperação da mata ciliar, devendo atender o disposto na legislação federal, estadual e municipal vigente;

XII. Área de Projeção: área da superfície correspondente à maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil do terreno.

XIII. Área de Recuo: espaço livre de edificações em torno da edificação.

XIV. Área Útil: superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.

XV. Ático: compartimento situado entre o telhado e a última laje de uma edificação, ocupando área igual ou inferior a 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior. Será considerado área construída, mas não computável.

XVI. Demolição: deitar abaixo, deitar por terra qualquer construção.

XVII. Coeficiente de Aproveitamento: fator numérico estabelecido para cada uso nas diversas zonas, pelo qual se multiplica a área do lote para obtenção da área total máxima permitida de construção;

XVIII. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: valor mínimo de aproveitamento a ser admitido em uma zona ou setor.

XIX. Coeficiente de Aproveitamento Máximo: valor máximo de aproveitamento a ser admitido em uma zona ou setor.

XX. Dimensão do Lote: estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela(s) testada(s) e área mínima do lote;

XXI. Edícula: denominação genérica para compartimento, acessório de habitação, construída em separado da edificação principal;

XXII. Gleba: área de terra bruta que ainda não foi objeto de loteamento;

XXIII. Infraestrutura Básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, de energia elétrica pública, domiciliar e das vias de circulação;

XXIV. Lindeiro: limítrofe;

XXV. Logradouro Público: toda parcela de território de domínio público e de uso comum da população;

XXVI. Lote/ Imóvel: porção de terreno lindeiro a uma via pública, resultante de um loteamento, subdivisão ou unificação;

XXVII. Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XXVIII. Número de pavimentos: quantidade de pavimentos de uma edificação contados a partir do pavimento térreo da mesma;

XXIX. Ocupação do Solo: é a forma como os usos e atividades, sobretudo as edificações, ocupam o terreno em função de normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos;

XXX. Pavimento: conjunto de compartimentos de uma edificação situados no mesmo nível, ou com uma diferença de nível não superior a 1,50m, até um pé-direito máximo de 7,00m;

XXXI. Pavimento Térreo: pavimento cujo piso está compreendido até a cota 1,20m acima do nível médio do terreno no alinhamento predial;

XXXII. Potencial Construtivo: área edificável do lote, definida pela multiplicação da área do lote





e o coeficiente de aproveitamento básico;

XXXIII. Quadra: porção de terreno, subdividida ou não em lotes, limitada por via pública ou limite de propriedade;

XXXIV. Recuo Frontal: é a menor distância entre o alinhamento predial e a área construída, incluindo o subsolo e os demais pavimentos;

XXXV. Reforma: execução de obra que altera a edificação em parte essencial por suspensão, acréscimo ou modificação, com ou sem alteração de área construída;

XXXVI. Sótão: compartimento totalmente contido no volume do telhado e caracterizado pelo aproveitamento deste espaço, cuja área é considerada a partir do ponto onde o pé-direito for de, no mínimo, 1,80 m (um metro e oitenta centímetros). Será considerado área não computável, quando sua área não ultrapassar a 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior.

XXXVII. Será considerado área construída nos locais com pé direito igual ou superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros), quando ultrapassar a 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior. Será considerado área não computável.

XXXVIII. Taxa de Ocupação: percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal do lote e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

XXXIX. Taxa de Permeabilidade mínima: percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável;

XL. Testada: linha que separa a via pública de circulação da propriedade particular ou largura do lote voltada para a(s) via(s) pública.

XLI. Uso do Solo: é a relação de diversos usos e atividades desenvolvidas em um espaço para uma determinada zona;

XLII. Zona: delimitação de uma parte do espaço do município, definida por suas características físicas, sociais e ambientais e sobre onde incidirão os parâmetros de uso e ocupação do solo;

XLIII. Zoneamento Urbano: divisão da área do perímetro urbano em zonas diversificadas segundo sua destinação de uso e ocupação do solo, objetivando o ordenamento do desenvolvimento urbanístico da cidade com vistas no bem-estar da população, que se expressa na garantia do exercício da função social da propriedade.

CAPÍTULO II

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

Art.8º Quanto ao grau de adequação à zona, os usos são classificados em:

- I. Uso permitido;
- II. Uso permissível;
- III. Uso proibido;
- IV. Uso Tolerado.

§ 1º. Uso Permitido: são os considerados adequados à zona em que se situa, atividade que apresenta clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente sem restrições, e que dependem apenas dos alvarás de construção e de funcionamento;

§ 2º. Uso Permissível: são passíveis de serem admitidos, correspondem às atividades cujo grau





de adequação à zona ou setor dependerá de análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal ou regulamentação específica para cada caso, com critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente, como a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, podendo exigir medidas mitigadoras e compensatórias para minimizar potenciais conflitos ao seu entorno;

§ 3º. Uso Proibido: são as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente.

§ 4º. Uso Tolerado: são as atividades que, mesmo incompatíveis com os objetivos da zona, já se encontravam regularmente instaladas na área. Dependerá de análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal ou regulamentação específica para cada caso, com critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente, como a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, podendo exigir medidas mitigadoras e compensatórias para minimizar potenciais conflitos ao seu entorno.

Art.9º As atividades sujeitas à análise poderão ter sua atividade permitida, 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.

§ 1º. As atividades permissíveis serão apreciadas pelo órgão municipal competente e parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal, que quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei;

§ 2º. Todos os usos permissíveis considerados como de porte pequeno, serão aprovados a critério do órgão municipal competente, não sendo necessário a análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal;

§ 3º. Os usos permissíveis considerados de médio e grande porte deverão ser aprovados pelo Conselho Desenvolvimento Municipal, que poderá indicar parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei Complementar, indicados ou não pela Equipe Técnica Municipal-ETM, em especial quanto à:

- I. adequação à zona ou setor onde será implantada a atividade;
- II. ocorrência de conflitos com o entorno, do ponto de vista de prejuízo à segurança, sossego ou saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário, com possibilidades de perturbação no tráfego e ao meio ambiente.

Art.10. As atividades referentes aos usos permitidos, permissíveis e proibidos, segundo as características de ocupação determinadas para cada zona ou setor, estão contidas nas Tabelas 01 a 22 do Anexo II, parte integrante desta Lei.

Art.11. Ouvido o órgão municipal competente à transferência ou modificação de alvará de funcionamento de estabelecimento comercial, de serviço ou industrial, já em funcionamento, na zona onde a atividade seja considerada como de uso proibido, poderá ser autorizada, desde que:

- I. haja apenas modificação da razão social da empresa;
- II. o novo ramo de atividade não contrarie expressamente as disposições desta Lei e demais regulamentos ou normas técnicas específicas;

Art.12. Os usos tolerados terão os alvarás renovados, se mantiverem a mesma categoria, natureza, ramo de atividade, classificação de atividade ou em caso de classificação diversa que venha a causar menor impacto ambiental e de vizinhança, à critério do órgão municipal competente, que venham a ser utilizados ou explorados por pessoas físicas ou jurídicas diferentes daquelas à época da aprovação, sendo vedadas quaisquer obras de reformas e/ou





ampliação de edificação existente que ultrapassem 30% (trinta por cento) da área originária aprovada em alvará de construção e mediante Estudo de Impacto de Vizinhança -EIV.

Parágrafo único. O percentual acima descrito não se aplica para os empreendimentos já estabelecidos na Zona de Comércio e Serviço 1 - ZCS 1, cujas ampliações deverão observar os parâmetros estabelecidos nas tabelas de Uso e Ocupação do Solo.

Art.13. Quanto à natureza das atividades, os usos são classificados em:

- I. **Incômodos:** as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;
- II. **Nocivos:** as atividades 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, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos;
- III. **Perigosos:** as atividades 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 do entorno;

Parágrafo único: As atividades industriais serão classificadas como poluentes ou não, a critério do órgão ambiental estadual competente, quando do requerimento de Licença Prévia para a implantação da mesma.

Art.14. Para efeitos desta Lei, os usos do solo, segundo suas categorias, classificam-se em:

- I. **Habitacional:** utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório;
- II. **Comunitário:** espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, segurança, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos;
- III. **Comercial e de Serviço:** 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;
- IV. **Industrial:** 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;
- V. **Agropecuário:** atividade caracterizada pela exploração dos recursos naturais visando a produção agrícola (semeadura, cultivo e colheita de produtos vegetais), a criação animal, a produção de produtos animais, a produção de madeira, a exploração de espécies florestais, agroindústrias, serviço de lavagem de cereais e tubérculos, pesque pague, haras e atividades ligadas ao turismo rural;
- VI. **Extrativista:** atividade de extração mineral e vegetal.

Art.15. O Anexo I, parte integrante desta lei, relaciona a classificação de usos e atividades, sendo que as atividades não contempladas na presente lei serão objetos de análise pelo órgão municipal competente, pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos. Em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de planejamento elaborará projeto de lei a ser encaminhado pelo Executivo à Câmara Municipal, para aprovação.

Parágrafo único. Em casos de discordância da classificação efetuada pelo órgão municipal competente, o requerente poderá entrar com recurso endereçado ao Conselho de





Desenvolvimento Municipal.

Art.16. O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, porte ou natureza em qualquer das zonas instituídas por esta lei, quando o Estudo de Impacto de Vizinhança– EIV, for de conclusão desfavorável.

Art.17. Serão considerados como empreendimentos de impacto aqueles que por sua categoria, porte ou natureza, possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, e que exijam licenciamento especial por parte dos órgãos municipais, estaduais ou federais competentes.

Art.18. Para a liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica, caberá consulta ao órgão estadual competente, o qual se pronunciará sobre a implantação do empreendimento.

Art.19. Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após respectiva Anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Art.20. A permissão para o Alvará de Funcionamento ou Localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações conforme legislação e normas técnicas vigentes, e exigências específicas de cada caso, aprovadas pelos órgãos competentes.

SEÇÃO I

USO HABITACIONAL

Art.21.A categoria de uso residencial compreende:

I. **H1 - Habitação Unifamiliar:** edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;

II. **H2 - Habitação Coletiva:** edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente, com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

III. **H3 - Habitação Unifamiliar em Série:** duas ou mais unidades residenciais autônomas de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, contíguas ou não, com no máximo 02 (dois) pavimentos, em regime de condomínio, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, com até no máximo 10 unidades residenciais;

IV. **H4 – Habitação de Interesse Social:** aquela destinada à implantação de Programas Habitacionais por entidades promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público, as cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social nos termos da legislação Federal ou junto a iniciativa privada nos loteamentos especiais em parceria com o Município.;

V. **H5 - Habitação Transitória:** edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, subdividindo-se em:

a. **Habitação Transitória 1:** hotel, apart-hotel, hostel, pousada e pensão;

b. **Habitação Transitória 2:** hotel fazenda e motel;

VI. **H 6 – Habitação de Uso Institucional:** edificação voltada à prestação de serviço destinada à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casa do estudante, asilos, instituição de longa permanência,





conventos, seminários, internatos e orfanatos.

§ 1º. Em todo edifício de habitação coletiva, habitação unifamiliar em série transversal ao alinhamento predial com mais de 04 (quatro) unidades residenciais será exigida uma área de recreação mínima equipada, coberta ou descoberta, a qual deverá obedecer ao disposto no Código de Obras e Edificações.

§ 2º. Em todas as edificações de uso habitacional unifamiliar, habitação coletiva, uso de comércio e serviço será obrigatória a previsão de vagas de estacionamento para veículos atendidas as normas técnicas vigentes e conforme previsto no Anexo VI do Código de Obras e Edificações.

Art.22. As habitações unifamiliares implantadas sob a forma de Condomínio de lotes são aquelas cuja disposição exija a abertura de via(s) interna(s) de acesso e que compreendam a implantação de mais de 10 (dez) unidades autônomas ou sublotes, com implantação de infraestrutura interna, área de recreação e áreas de uso comum realizadas pelo empreendedor, conforme requisitos urbanísticos e exigências previstas para loteamento, na Lei do Parcelamento do Solo, classificando-se em:

- I. Condomínio de lotes de pequeno porte: com até 30 lotes;
- II. Condomínio de lotes de médio porte: com até 90 lotes;
- III. Condomínio de lotes de grande porte: com até 150 lotes.

SEÇÃO II

USO COMUNITÁRIO

Art.23. A categoria de uso comunitário compreende os espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificada em:

- I. **E 1 – Comunitário 1:** atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, de pequeno porte, subdividindo-se: ambulatório, unidade de saúde, assistência social, berçário, creche, hotel para bebês, biblioteca, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial e atividades similares;
- II. **E 2 - Comunitário 2:** atividades de médio porte, potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas, ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, subclassificando-se em: 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, esportiva e recreativa, teatro, estabelecimentos de ensino de 1º, 2º e 3º graus, hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, igreja, templo religioso e atividades similares;
- III. **E 3 - Comunitário 3:** atividades incômodas, de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas ao controle específico, subclassificando-se em: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, penitenciária, rodeio, parque de diversão, circo, campus universitário e atividades similares.

Art.24. O uso comunitário para efeito de aplicação deste Código quanto ao porte, classifica-se em:

- I. pequeno porte: possuir área total construída até 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados);
- II. médio porte: possuir área total construída superior a 400,00m² (quatrocentos metros





quadrados) e inferior a 2000,00m² (dois mil metros quadrados);

III. grande porte: possuir área total construída acima de 2000,00m² (quatrocentos metros quadrados).

§1º. Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV dos usos comunitários 3 e de todos os usos comunitários de grande porte.

§ 2º. O uso comunitário 2, cujas atividades gerem ruídos e incômodo a vizinhança, deverá se adequar às exigências do Código de Obras e Edificações, devendo conter mecanismos de isolamento acústico na edificação, para controle de ruídos, sob supervisão e fiscalização do órgão municipal competente.

§ 3º. Os usos comunitário de grande porte deverão implantar acesso interno ao terreno para o embarque e desembarque, conforme especificações do Código de Obras e Edificações.

SEÇÃO III

USO COMÉRCIO E SERVIÇO

Art.25. A categoria de uso comercial e de serviços compreende a 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, subclassificada em:

I. **CS1 - Comércio e Serviço Vicinal:** atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, próxima a residência, cuja natureza dessas atividades é não- incômoda, não-nociva e não-perigosa.

II. **CS2 - Comércio e Serviço de Centralidade:** atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços destinadas ao atendimento de maior abrangência, de um ou vários bairros de uma região, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, que apresentam potencial de geração de incômodos de baixo impacto.

III. **CS3 - Comércio Serviço Regional:** atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender à população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem tráfego de caminhões e carros de passeio exijam confinamento em área própria, com potencial de geração de incomodo de médio impacto.

IV. **CS4 - Comércio e Serviço Específico:** atividade peculiar que por sua natureza possa trazer transtorno à vizinhança ou implique, do ponto de vista ambiental, em medidas específicas para a sua implantação, com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população e cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende elaboração de Estudo de impacto de Vizinhança- EIV, com análise e parecer do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, independente da área construída.

Art. 26. O uso de comércio e serviço, para efeito de aplicação desta Lei quanto ao porte, classifica-se em:

I. pequeno porte: possuir área total construída até 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados);

II. médio porte: possuir área total construída superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados);

III. grande porte: possuir área total construída acima de 2000,00m² (quatrocentos metros quadrados).





§ 1º. Será exigida elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV dos usos de Comércio e Serviços Regional de médio e grande porte e de todos os portes de usos do Comércio e Serviço Específico.

§ 2º. Os usos de comércio e serviços deverão atender às exigências contidas no Código de Obras e Edificações e seus Anexos.

SEÇÃO IV

USO INDUSTRIAL

Art.27. A categoria de uso industrial compreende a 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, subclassificadas em:

I. **I 1- INDÚSTRIA 1 (caseira):** caracteriza-se pela micro indústria, fabricação artesanal de bens, atividades manufatureiras, de baixo impacto, não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno, compatível com uso residencial, podendo ser desenvolvida junto à residência, na área urbana e rural.

II. **I 2 – INDÚSTRIA 2 (incômoda):** caracteriza-se pela atividade industrial compatível ao seu entorno, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, com potencial de geração de incômodos de baixo impacto, não nociva e não perigosa.

III. **I 3 – Indústria 3 (nociva):** caracteriza-se pela atividade industrial incômoda e potencialmente nociva, instalada em estabelecimento que impliquem na fixação de padrões específicos, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, com potencial de geração de incômodos de médio impacto.

IV. **I 4 - Indústria 4 (perigosa):** caracteriza-se pela atividade industrial incômoda e potencialmente nociva e perigosa, cujo funcionamento pode gerar um intenso fluxo de veículos de carga e cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impactos específicos, com alto potencial de geração de incômodos.

Art.28. Será exigida elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV dos usos industriais acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados).

DO MACROZONEAMENTO

Art.29. O macrozoneamento municipal configura o limite territorial do Município, correspondendo a porções maiores e abrangentes, definindo a zona rural e a zona urbana, onde está inserido o perímetro urbano, subdividido em:

I. Ao Norte: Macrozona Rural 1;

II. Ao Sul: Macrozona Rural 2;

III. Ao Centro e Oeste: Macrozona de Urbanização (Área Urbana do Município);

IV. A Leste: Macrozona de Manancial;

§ 1º. As Macrozonas Rural 1 e Rural 2 correspondem as áreas destinadas às atividades rurais de produção e turismo, composta de macro e microbacias, áreas de proteção e preservação





permanente.

§ 2º. A Macrozona de Urbanização corresponde a área inserida no perímetro urbano, destinada a concentrar as funções urbanas e otimizar a infraestrutura instalada;

§ 3º. A Macrozona de Manancial corresponde a Bacia do Rio Dourados e Bacia do Rio Caitu, onde estão localizados os pontos de captação de água para o abastecimento público de Mandaguari destinada a garantir a qualidade ambiental e paisagística;

CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO

Art.30. Para efeito desta Lei, entende-se por Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, a divisão das áreas urbanas e rurais do Município em zonas ou setores de usos e ocupações distintos, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.

Art.31. Fica o zoneamento contendo o perímetro urbano de Mandaguari estabelecido conforme o Anexo V e VI - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, e Rural, parte integrante dessa Lei Complementar, subdividido nas seguintes zonas e setores:

- I. Zona Residencial 1, 2 e 3;
- II. Zona Residencial Especial
- III. Zona de Ocupação Controlada;
- IV. Zona Comercial 1,2 e 3;
- V. Zona de Comércio e Serviço 1 e 2;
- VI. Zona Industrial 1,2 e 3;
- VII. Zona de Proteção Ambiental;
- VIII. Setores Especiais;
- IX. Zona de Manancial;
- X. Zona Rural Agrícola.

§ 1º. As zonas e setores serão delimitados pelo seu perímetro, definido por uma linha que deverá percorrer preferencialmente limites físicos como vias de circulação, logradouros públicos, acidentes naturais, divisas de lotes ou faixas paralelas a determinadas vias, contadas a partir da faixa de domínio ou da testada do lote, conforme o Anexo V desta Lei Complementar.

§ 2º. As glebas ou lotes que tiverem parcelas dentro de 02 (duas) ou mais zonas, poderão ter regime urbanístico regido por uma única zona, a critério do setor competente e apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

§3º. As glebas ou os lotes que tiverem parcelas dentro de 02 (duas) ou mais zonas urbanas e/ou rural poderão ter regime urbanístico diferenciado, sendo que para cada parcela corresponderá o regime da zona onde estiver inserida, com a condição de que estas glebas e/ou lotes sejam desmembrados, respeitando os parâmetros relativos ao lote mínimo exigido para cada zona.

§ 4º. Para os casos do § 3º do presente artigo em que a dimensão do lote a ser desmembrado seja inferior às dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei Complementar, será adotado para todo o lote os parâmetros e usos da zona que abrange a maior parte deste lote.





Art. 32. A definição dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para cada zona e setor está representada nas Tabelas de 01 a 22 do Anexo II desta Lei Complementar, bem como a possibilidade de aquisição de potencial construtivo para as zonas e setores, conforme previsto no Capítulo IV, da Lei que institui o Plano Diretor Municipal.

SEÇÃO I

ZONAS RESIDENCIAIS

Art.33. As Zonas Residenciais são áreas com predomínio do uso residencial integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas compatíveis ao uso residencial, conforme capacidade de suporte da infraestrutura urbana, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida aos moradores, resultando em diferentes densidades e parâmetros de uso e ocupação do solo.

§ 1º. A Zona Residencial se divide em:

I. **Zona Residencial 1 – ZR1:** corresponde às áreas destinadas preferencialmente aos usos residenciais unifamiliares e de comércio e serviços vicinais, sendo permitidas habitações coletivas de acordo com a infraestrutura existente;

II. **Zona Residencial 2 – ZR2:** corresponde às áreas destinadas preferencialmente aos usos, residencial unifamiliar e coletivas, de comércio e serviços vicinais, compatível com a infraestrutura existente, sendo permissível o comércio e serviço de centralidade e regional, desde que compatíveis ao uso habitacional.

III. **Zona Residencial 3 – ZR3:** corresponde aos loteamentos consolidados localizados na Bacia do Rio Dourados / Rio Caitu, preferencialmente destinada ao uso habitacional unifamiliar bem como comércio e serviço vicinal.

IV. **Zona Residencial Especial - ZRE:** corresponde às áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com edificações isoladas, e Chácaras de Lazer, onde os empreendedores serão responsáveis pela instalação da infraestrutura necessária ao acesso e utilização do imóvel. Serão permissíveis as atividades compatíveis ao uso habitacional, e outros usos que não comprometam a característica principal da zona.

V. **Zona de Ocupação Controlada –ZOC :** inserida na Bacia do Rio Dourados / Rio Caitu, corresponde às áreas destinadas preferencialmente ao uso residencial, com edificações isoladas, unifamiliares, com parâmetros de uso e ocupação mais restritivos, onde os empreendedores serão responsáveis pela instalação da infraestrutura básica necessária ao acesso e utilização do imóvel de forma sustentável, bem como atender às exigências do Anexo III, Quadro de Restrições e exigências mínimas para elaboração de projetos de construção e parcelamento, para as áreas de fragilidade ambiental e aos requisitos urbanísticos mínimos previstos na Lei de Parcelamento do Solo;

§ 2º. Além de obedecer ao disposto nesta Lei, todos os novos parcelamentos do solo por loteamento, subdivisão e condomínio de lotes em glebas maiores de 10.000,00 m², localizados na Zona de Ocupação Controlada - ZOC deverão apresentar rede de esgotamento sanitário, solução adequada no sistema de drenagem e pavimentação.

SEÇÃO II

ZONAS COMERCIAIS

Art.34. As Zonas Comerciais correspondem aos terrenos localizados na área central da cidade,





com predominância de usos comerciais e de serviços, com disponibilidade de infraestrutura, tendo como objetivo compatibilizar atividades econômicas e moradia, de preferência em edificações verticalizadas, sendo divididas em:

- I. **Zona Comercial 1 - ZC1:** corresponde ao centro tradicional do município, com predominância de usos comerciais e de serviços, e presença de infraestrutura adequada para promover o adensamento construtivo, são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de comércio e serviços, de impacto ambiental e antrópico controlado que não representem sobrecarga no tráfego à área urbanizada, com tendência a verticalização devido a disponibilidade de infraestrutura, serviços e custo da terra;
- II. **Zona Comercial 2 – ZC2:** são áreas com predominância de uso residencial e comercial, destinadas à diversificação de atividades e tipologias das edificações, compatibilizando residências, comércio e serviços, de pequeno e médio porte, com tendência a verticalização, devido a disponibilidade de infraestrutura, serviços e custo da terra;
- III. **Zona Comercial 3 – ZC3:** são áreas localizadas na área de influência da Bacia do Rio Caitu, com infraestrutura instalada e predominância de uso residencial e comercial, apresentando índices mais restritivos de ocupação e de instalação de atividades de comércio e serviços, de pequeno e médio porte, adequados a fragilidade ambiental da região.

SEÇÃO III

ZONAS DE COMÉRCIO E SERVIÇO

Art.35. A Zona de Comércio e Serviço – ZCS: corresponde às áreas preferencialmente destinadas aos usos comerciais e de serviços de caráter geral, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, não incômoda ao entorno no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, divididas em:

- I. **Zona de Comércio e Serviço Um – ZCS 1:** compreende os imóveis situados na Avenida das Indústrias e áreas do entorno, e áreas próximas a linha férrea, destinada preferencialmente para usos de comércio e serviços de caráter geral e atividade industrial compatível ao uso residencial.
- II. **Zona de Comércio e Serviço Dois – ZCS 2-** compreende os imóveis situados dentro da área de influência da Bacia do Rio Dourados / Rio Caitu, destinada preferencialmente para usos de comércio e serviços de caráter geral e atividade industrial compatível ao uso residencial.

SEÇÃO IV

ZONAS INDUSTRIAIS

Art.36. Zona Industrial – ZI: corresponde às áreas destinadas preferencialmente ao uso industrial, atividade incompatível ao uso residencial, cujo funcionamento pode gerar intenso fluxo de veículos de carga, com nível de interferência ambiental, requerendo estudos e avaliações de impactos específicos.

- I. **Zona Industrial Um – ZI 1:** corresponde às áreas destinadas preferencialmente ao uso industrial cuja atividade é incompatível ao uso residencial, localizada na região norte da cidade, ao longo da Rodovia PR 444, local onde o tráfego pesado não cause prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local.





II. **Zona Industrial Dois – ZI 2:** corresponde às áreas destinadas preferencialmente ao uso industrial cuja atividade é incompatível ao uso residencial, localizada na região sul da cidade, nas proximidades do Contorno de Mandaguari, local onde o tráfego pesado não cause prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local.

III. **Zona Industrial Três – ZI 3:** corresponde às áreas destinadas preferencialmente ao uso industrial de baixíssimo impacto ambiental, localizada na região sul da cidade, ao longo da Rodovia BR 376, dentro da área de influência da Bacia do Rio Dourados /Rio Caitu.

IV. SEÇÃO V

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art.37. Zona de Proteção Ambiental – ZPA: corresponde às áreas destinadas a conservar a qualidade ambiental e os sistemas naturais ali existentes, a fim de conciliar a ordenada ocupação humana da área e o uso sustentável dos recursos naturais.

SEÇÃO V

SETORES ESPECIAIS

Art.38. Setores Especiais – SE: compreendem as áreas cujos parâmetros urbanísticos serão definidos de forma diferenciada, prevalecendo sobre os previstos para a zona em que se situe, não interferindo em alteração do zoneamento. São áreas sobrepostas às zonas, obedecendo a parâmetros urbanísticos específicos que, por suas características especiais, exigem procedimentos diferenciados de aprovação da construção, parcelamento ou instalação de atividades, podendo ou não ser mais restritivo no uso e ocupação do solo, exigir medidas mitigadoras e compensatórias de forma a minimizar potenciais riscos ao seu entorno e com possibilidade de implementação de operações urbanas consorciadas, por suas características especiais, em função:

- I. Da disponibilidade de áreas interesse social
- II. Da necessidade de monitoramento de atividades e usos existentes;
- III. Da necessidade da recuperação urbana ou de reversão de usos consolidados;
- IV. Da necessidade de eixos comerciais nos bairros.
- V. Da necessidade de estudos específicos para uso e ocupação do solo.
- VI. Da disponibilidade de áreas para implantação de parques urbanos

Art.39. Os Setores Especiais são divididos em:

- VII. Setor Especial de Interesse Social - SEIS
- VIII. Setor Especial de Monitoramento – SEM
- IX. Setor Especial de Recuperação Urbana – SERU
- X. Setores Especiais de Vias Comerciais - SEVC
- XI. Setor Especial de Monitoramento e Ocupação Controlada – SEMOC
- XII. Setor Especial de Parques - SEP





SUBSEÇÃO I

Setor Especial De Interesse Social

Art.40. O Setor Especial de Interesse Social – SEIS: corresponde às áreas não edificadas, acima de 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), sobrepostas à Zona Residencial Um - ZR1, Zona Residencial Dois - ZR2, Zona Residencial Especial - ZRE e Zona Comercial Dois- ZC2, que poderão ser adquiridas pela Prefeitura por meio do Direito de Preempção, previstas para fins de interesse social, para promover a regularização fundiária e fazer cumprir a função social da propriedade urbana.

§ 1º. Após análise e parecer técnico do Conselho de Desenvolvimento Municipal, no atendimento a demanda de ocupação e necessidade de aquisição de área para construção de moradia para a população de baixa renda cadastrada, de realocação de famílias em ocupação irregular, onde as áreas consideradas de interesse social poderão ser adquiridas pelo poder público, através do direito de preempção, para implantação de loteamentos de interesse social, conforme parâmetros mínimos previstos no Anexo II desta lei e na Lei de Parcelamento do Solo.

§ 2º. As áreas serão objetos de estudos específicos realizados pelo poder público, em parceria ou não, onde serão buscadas as soluções para fins de criação de novas unidades de moradia para habitação de interesse social e de regularização fundiária.

SUBSEÇÃO II

Setor Especial De Monitoramento

Art.41. São denominados Setores Especiais de Monitoramento as áreas onde se encontram implantadas atividades incompatíveis com potencial risco ao equilíbrio do meio ambiente e a vizinhança, como o aterro sanitário e o cemitério municipal, as estações de tratamento de esgoto, devendo estar constantemente sob monitoramento de modo a evitar a contaminação do solo, poluição ambiental e transtornos a vizinhança.

Parágrafo único. As atividades consideradas neste artigo deverão estar devidamente licenciadas e adotar medidas mitigadoras a serem estabelecidas pelo órgão ambiental competente, quando da renovação de seus respectivos licenciamentos ambientais.

SUBSEÇÃO III

Setor Especial De Recuperação Urbana

Art.42. São denominados Setores Especiais de Recuperação Urbana áreas de ocupação consolidada, resultantes de urbanização e regularização de área, loteamentos aprovados ou não, cujas ocupações não atendem aos índices urbanísticos da zona, sendo objeto de reurbanização, sendo:

- I. Jardim Boa Vista;
- II. Vila Vitória
- III. Patrimônio Belém

Art.43. Os Setores Especiais de Recuperação Urbana poderão ser objetos de estudos específicos, onde serão buscadas as soluções para as questões fundiárias, de meio ambiente e





de infraestrutura urbana.

SUBSEÇÃO IV

Dos Setores Especiais De Vias Comerciais

Art.44. Os Setores Especiais de Vias Comerciais compreendem os lotes com testadas para algumas vias do sistema viário avaliadas de acordo com a função que exercem, a infraestrutura e largura disponível, conforme capacidade de verticalização da referida via e não sobrepondo às Zonas Industriais 1, 2 e 3. Utilizam os parâmetros de usos estabelecidos para a Zona Comercial UM - ZC-1, e os demais parâmetros que não constam na tabela, seguem os parâmetros da zona em que o lote está inserido, conforme tabelas constantes no Anexo II desta lei. Os setores especiais de vias comerciais estão identificados no Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano constante no Anexo V desta lei, classificados em:

I. Setor Especial de Via Comercial A – SEVC A: setor que compreende as vias consolidadas com maior capacidade de densificação, nas quais os parâmetros de Uso e Ocupação utilizados são os estabelecidos para a Zona Comercial Um - ZC-1, priorizando o uso misto, residencial, comercial e serviços, é composto pelas seguintes vias:

1. Avenida Amazonas
2. Avenida Presidente Vargas
3. Praça Michelete
4. Avenida Firmino Corazza
5. Rua Renê Táccola
6. Rua Padre Antônio Lock
7. Rua Caetano Munhoz da Rocha
8. Rua Zacarias de Vasconcelos
9. Rua Rufino Maciel
10. Rua Manoel Antunes Pereira
11. Praça Iguaçu
12. Rua João Ernesto Ferreira
13. Travessia João Candido
14. Rua Nilo Cairo
15. Rua Luiz Trintinalha
16. Travessia Paranapanema
17. Rua Mario Benedetti
18. Rua Antônio Domingues Freire
19. Rua Duque de Caxias
20. Rua Custódio da Rocha
21. Rua Amélia Lisboa Crispim
22. Rua Margarida O. Basseto
23. Rua Amélia Leopoldina Figueiredo
24. Rua João Ferro
25. Rua Tadashe Utiume
26. Rua Ludovico Falkowki
27. Rua Atílio Manerba
28. Rua Pantaleão Peres
29. Avenida Chaker Abraham
30. Avenida Sebastião Alves Ferreira
31. Avenida Padre Max Kaufmann
32. Rua Manoel Manoel Henrique Manso
33. Rua José Táccola





34. Rua José Sofia
35. Rua Vereador Tertuliano Guimarães
36. Avenida dos Pioneiros
37. Avenida Senador Salgado Filho
38. Rua Miguel Garcia Gomes
39. Rua Padre Agenor Cavarçan

II. Setor Especial de Vias B – SEV B: setor que compreende as diretrizes viárias para novas áreas de expansão da cidade, os futuros prolongamentos das vias estruturais e coletoras, previstas com largura definida de acordo com sua classificação na Lei do Sistema Viário Municipal, Vias Estruturais 3 e Vias Coletoras 3.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação dos Setores Especiais de Vias Comerciais estão estabelecidos nas tabelas específicas, constantes no Anexo II, desta lei.

Art.45. O Setor Especial de Eixos de Turismo, de Produção e Ambiental, corresponde ao conjunto de estradas rurais que estabelecem a integração das atividades e dos pontos de interesse turístico, ambiental e de produção do Município com o sistema viário urbano, para o incentivo e desenvolvimento das atividades econômicas da zona rural.

§ 1º. Serão consideradas Eixos de Turismo, de Produção e Ambiental, as estradas em que seja previsto roteiro de turismo, implantação de serviço ou atividade econômica específica estabelecida pelo órgão municipal competente.

§ 2º. Conforme as características e potencialidades da região, poderão ser avaliados pelo poder executivo a instalação de empreendimentos de interesse municipal e/ou regional, mediante análise e parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal, licenciamento ambiental e demais exigências estabelecidas pelos órgãos municipais e estaduais competentes.

SUBSEÇÃO V

Setor Especial De Monitoramento E Ocupação Controlada

Art.46. O Setor Especial de Monitoramento e Ocupação Controlada-SEMOC corresponde às áreas urbanas não parceladas, destinadas preferencialmente ao uso residencial de baixa densidade, cujos terrenos estão localizados em áreas com alguma restrição à ocupação, suscetíveis à erosão, declividades, alagamento ou área de fragilidade ambiental, devido a condicionantes urbanos e ambientais significativos.

Art.47. Estão inseridos no Setor Especial de Monitoramento e Ocupação Controlada os imóveis atingidos por erosão, constantes do Mapa de Restrição à Ocupação, Anexo IV, e futuros locais identificados, para os quais será considerado um raio de abrangência de 50,00m (cinquenta metros) no entorno dos pontos de erosão, condicionando o uso e a ocupação do imóvel às exigências e aprovação pelos órgãos estaduais e municipais competentes, podendo exigir medidas mitigadoras e compensatórias, visando diminuir potenciais riscos ao seu entorno, preferencialmente aos loteamentos consolidados.

Parágrafo único. Além de obedecer ao disposto nesta Lei, Anexo III Quadro de Restrições e exigências mínimas para elaboração de projetos, todos os empreendimentos localizados na SEMOC exigem procedimentos especiais de aprovação de construção, parcelamento ou instalação de atividades.





SUBSEÇÃO VI

Setor Especial De Parques

Art.48. O Setor Especial de Parques – SEP: corresponde a todas as áreas não parceláveis e não edificáveis, correspondendo a todas as Áreas de Preservação Permanente do perímetro urbano, destinadas a preservação dos recursos naturais e da qualidade ambiental do Município. Correspondem às áreas destinadas preferencialmente à implantação de parques lineares, ciclovias, áreas de lazer e turismo, com potencial para o uso recreacional, esportivo e cultural, desde que públicos e preferencialmente sem edificação.

Art.49. Será considerado Setor Especial de Parques a faixa variável reservada para implantação de parques lineares ou projetos paisagísticos ao longo das vias paisagísticas localizadas ao longo dos córregos urbanos, respeitadas as áreas de Preservação Permanente, faixa não edificável de 30,00m (trinta metros) ao longo dos córregos e o raio de 50,00m (cinquenta metros) no entorno das nascentes, sob supervisão do setor competente e atendendo ao seguinte dimensionamento:

- a. Via Paisagística 1 = Caixa de Via com 18,00m (quinze metros) e Setor de Parques com 5,00m (cinco metros), para implantação de projetos paisagísticos, à critério do setor competente, onde é obrigatória a construção de calçada de um lado da via, lado do Setor de Parques.
- b. Via Paisagística 2 = Caixa de Via com 18,00m (quinze metros) e Setor de Parques com 15m (quinze metros), para as áreas com restrições ou fragilidades ambientais (ZOC, SEMOC), onde é obrigatória a construção de calçada de um lado da via, lado do Setor de Parques.

SEÇÃO VI

ZONA RURAL

Art.50. A Zona Rural do município de Mandaguari compreende as áreas externas ao perímetro urbano, destinadas ao desenvolvimento de atividades rurais, agropecuárias, algumas atividades de serviços, turísticas, de pesca artesanal e de extração mineral, visando o melhor aproveitamento sustentável do meio ambiente, bem como a melhoria nas condições de vida da população residente nas comunidades rurais.

§ 1º. De acordo com o Macrozoneamento do Município de Mandaguari, a Zona Rural - ZRU é formada pela Macrozona Rural 1, Macrozona Rural 2, e da Macrozona de Manancial.

Art.51. A Zona Rural fica dividida em:

I. Zona Rural Agrícola – ZRUA: corresponde às áreas destinadas preferencialmente às atividades de uso agropecuário, sendo permissível os usos de comércio e serviço e agroindustrial, compatíveis com as características ambientais e de infraestrutura do território, nas regiões localizadas a norte e sul do perímetro urbano do Município.

II. Zona de Manancial - ZM: localizada na região leste do Município está inserida na Bacia do Rio Dourados e Rio Caitu, responsável pelo abastecimento público de água de Mandaguari e corresponde às áreas de atividades predominantemente agrícolas, de uso agropecuário, de serviços e atividades não poluentes, compatíveis com as características rurais.





§ 1º. As áreas de produção agrícola deverão, quando possível, respeitar as orientações para sua exploração considerando a divisão das macrobacias definidas pelo órgão estadual competente, conforme as seguintes diretrizes:

- I. Estimular atividades econômicas estratégicas e ecologicamente equilibradas;
- II. Estimular o desenvolvimento da agropecuária;
- III. Promover a cidadania e a qualidade de vida da população rural;
- IV. Estimular as culturas em cada microbacia, segundo a identificação das potencialidades para cada solo, promovendo o ordenamento do uso e a ocupação do solo conforme as características das microbacias.

§ 2º. A categoria das atividades de uso agropecuário e extrativista, característica preferencial da zona rural estão referenciados no artigo 14, inciso V e VI e demais parâmetros de uso e ocupação do solo estão previstos no Anexo II desta lei.

§ 3º. As atividades instaladas e novos empreendimentos a se instalar na Zona Rural deverão estar devidamente licenciados e adotar medidas mitigadoras a serem estabelecidas pelo órgão ambiental competente, quando da renovação de seus respectivos licenciamentos ambientais.

CAPÍTULO V DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art.52. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo específicos a cada zona urbana e rural, correspondem às tabelas de parâmetros urbanísticos, inseridos nas Tabelas do Anexo II, constantes desta lei, sendo:

- I. Área mínima do lote;
- II. Testada mínima do lote.
- III. Taxa de Ocupação Máxima;
- IV. Coeficiente de Aproveitamento
- V. Taxa de Permeabilidade Mínima;
- VI. Altura Máxima, em Número de Pavimentos;
- VII. Recuo Mínimo Frontal;
- VIII. Recuos ou afastamentos Mínimos das Divisas (laterais e fundos) do lote;

Parágrafo único. Deverão ser observadas as condições estabelecidas para as edificações e seus elementos construtivos complementares, constantes no Código de Obras e Edificações.

Art.53. A área e a testada mínima do lote, estão estabelecidas para fins de parcelamento do solo e correspondem ao menor lote previsto para a zona em que se situa.





Art.54. Taxa de Ocupação (TO) é a razão entre a área de projeção horizontal da edificação ou edificações sobre o lote ou terreno e a área do terreno onde se pretende edificar, correspondendo a um percentual máximo permitido para cada zona.

Parágrafo único. Não serão computados no cálculo da taxa de ocupação os seguintes elementos da construção:

- I. piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer descobertos ao ar livre, implantados no terreno;
- II. pérgulas e marquises
- III. beirais de até 1,20metros;
- IV. sacadas, varandas e balcões com até 1,20m de profundidade, engastados em até 2 (dois) lados da edificação e com área inferior a 6,00m² (seis metros quadrados) da área do pavimento onde estiverem situados;
- V. estacionamentos descobertos;

Art.55. Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice estabelecido por este Código que, multiplicado pela área do terreno, fornece a área máxima de construção permitida em determinado lote.

Parágrafo único. Não serão computados no cálculo do coeficiente de aproveitamento os seguintes elementos da construção:

- I. Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação;
- II. Porões desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento térreo;
- III. pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;
- IV. Mezaninos e sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;
- V. sacadas privativas, varandas e terraços, descobertos e com área inferior a 6,00m² (seis metros quadrados) da área do pavimento onde estiver situada;
- VI. beirais ou projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 1,20m de projeção das paredes/vigas;
- VII. ático, ou andar de cobertura, de uso comum ou incorporado a unidade do pavimento inferior, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 da superfície do último pavimento da edificação;
- VIII. sótão, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, nos termos descritos no Código de Obras e Edificações;
- IX. parque infantil, piscina e outros equipamentos de lazer descobertos implantados no terreno ou no terraço da edificação, nos termos descritos no Código de Obras e Edificações;
- X. áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- XI. casa de máquinas e de bombas, elevadores, escadas confinadas, caixa d'água, barrilete, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, abrigo para central de gás, dutos, shafts e guaritas até 6,00m² (quatro metros quadrados);

Art.56. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

- I. Coeficiente de aproveitamento mínimo: refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do





solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;

II. Coeficiente de Aproveitamento máximo: valor máximo de aproveitamento a ser admitido em uma zona ou setor.

Parágrafo único. No cálculo para o coeficiente de aproveitamento adota-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.57. Área computável é a somatória das áreas edificadas que serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art.58. Área não computável é a somatória das áreas edificadas que não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação, conforme cada índice urbanístico.

Art.59. Área construída é a área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas de cada pavimento, ou a soma das áreas cobertas de uma edificação. Corresponde a somatória das áreas computáveis e não computáveis de todos os pisos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, e áreas externas de acordo com o previsto nesta lei e nos termos do Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único. A área da piscina será considerada área construída, mas não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação.

Art.60. Taxa de permeabilidade é a relação entre a área na qual não é permitido edificar ou revestir o solo com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuva e a área do terreno, conforme as disposições previstas no Código de Obras e Edificações.

Art.61. Recuo frontal é a menor distância entre o alinhamento predial e a área construída, incluindo o subsolo e os demais pavimentos.

Parágrafo único. É vedado o uso do recuo frontal mínimo exigido para estacionamento ou garagem, exceto quando descobertos ou nos casos de coberturas leves e removíveis previsto no Código de Obras e Edificações.

Art.62. O recuo ou afastamento lateral e de fundos é a menor distância entre as divisas do lote e a área construída, incluindo o subsolo e os demais pavimentos.

Parágrafo único. É vedado o uso do recuo ou afastamentos laterais e fundos mínimos exigidos, exceto nos casos previstos nesta lei e no Código de Obras e Edificações (projeções de saliências).

Art.63. É permitida a construção de edificações nas divisas laterais e fundos do lote, com paredes de espessura mínima de 20 cm (vinte centímetros), desde que não apresentem aberturas na parede sobre a divisa, atendendo as demais disposições previstas nesta Lei, devendo respeitar o afastamento mínimo previsto para a zona no caso de aberturas relativas à área de ventilação e iluminação dos compartimentos, nos termos previstos no Anexo I, II e III do Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único. As edificações em madeira deverão guardar um afastamento lateral e de fundos no mínimo de 2,00 m (dois metros) e respeitar o recuo frontal mínimo da zona a que pertence.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES





Art.64. A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, bem como a concessão da licença para funcionamento ou de localização de estabelecimentos comerciais, prestadores de serviço e industriais, somente poderão ocorrer em estrita observância às normas previstas nessa Lei, nas demais leis que integram o plano Diretor do Município de Mandaguari, bem como nas legislações federais e estaduais vigentes e normas técnicas específicas.

§1º. Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades instaladas que contrariem as disposições contidas nessa Lei deverão atender ao contido no art. 12, no que diz respeito ao uso tolerado. Onde mesmo que a atividade exercida seja incompatível com o objetivo da zona o alvará poderá ser renovado, sendo que no caso de alteração da atividade o mesmo será analisado pelo Conselho de Desenvolvimento.

§2º. As atividades incompatíveis ao uso previsto na zona em que estiver situada e que ofereçam risco a população, serão notificadas quanto ao cancelamento da licença expedida, com prazo estipulado para relocação da atividade para zona compatível, sem ônus ao Município.

§3º. Para a aprovação de edificações e funcionamento de atividades deverão ser observadas as condições estabelecidas para as edificações e seus elementos construtivos complementares, constantes no Código de Obras e Edificações e seus Anexos.

CAPITULO VII

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 65. Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente lei e ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

Art. 66. O remembramento de terrenos 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 Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 67. Nos terrenos de esquina, a frente do lote será definida pelo proprietário no ato da aprovação do projeto de construção, portanto para efeitos de recuo a frente obedecerá o recuo frontal da zona a que pertence o lote e o recuo lateral também obedecerá a tabela de uso e ocupação do solo.

Art. 68. No caso de mais de uma edificação no mesmo lote, a distância mínima entre as edificações com aberturas nas paredes paralelas, deverá ser de 3,00m.

Parágrafo único. Se somente uma das paredes possuir abertura, admite-se o recuo entre edificações de 1,50m.

Art. 69. Em terrenos com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por zonas de uso e ocupação diferentes, prevalecem os critérios da zona de menor coeficiente de aproveitamento, salvo os terrenos de esquinas.

Art. 70. A construção de edificação de conjuntos residenciais de habitação coletiva, ou sob a forma de condomínio de lotes, com mais de 10 unidades autônomas ou sublotes ou em terrenos com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), deverá atender aos





requisitos urbanísticos estabelecidos pela Lei do Parcelamento do Solo e obedecer às seguintes condições:

- I. existência de rede de coleta de esgotos ou solução alternativa, rede de abastecimento de água potável e rede de energia elétrica;
- II. sejam construídas as vias previstas no Sistema Viário Básico do Município;
- III. as edificações deverão observar distância mínima de 03 m (três metros) de recuo de todas as vias públicas confrontantes.

Art. 71. Na área urbana do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com mais de 10 unidades habitacionais e/ou com área construída superior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), será obrigatório apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, solicitado pelo órgão municipal competente e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, sem prejuízo das demais exigências desta lei.

Art. 72. Só serão permitidas edificações acima de 4 (quatro) pavimentos nos terrenos que satisfaçam as seguintes condições:

- I. façam frente para a via pública oficial pavimentada, com largura de caixa da via de 15m (quinze metros), provida de calçadas, guias e sarjetas e sistema de drenagem de água da chuva;
- II. sejam atendidas por rede de energia elétrica, rede de coleta de esgotamento sanitário e rede de água potável.

Art. 73. As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público ou de interesse público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente ou à densidade demográfica ou de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

Art. 74. As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público ou de interesse público podem ser executadas com parâmetros urbanísticos diferentes do Anexo II, a fim de atender os interesses coletivos, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

Art. 75. O direito de construir adicional, aquisição de potencial construtivo, apurado pela diferença entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo, será outorgado onerosamente pelo poder executivo e/ou adquirido de terceiros conforme Capítulo IV da Lei do Plano Diretor.

CAPITULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 76. Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta lei.

Art. 77. Quando necessário o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

Art. 78. As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas mediante justificativas técnicas embasadas da necessidade e





viabilidade de alteração, com análise e parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento, apresentadas em audiência pública e encaminhadas pela Câmara de Vereadores por meio de projeto de lei.

Art. 79. Os Estudos de Impacto de Vizinhança serão elaborados nos termos que requer a legislação específica.

Art. 80. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão municipal competente, com parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Parágrafo único. As alterações desta lei deverão atender ao previsto no Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257/2001, e aprovação do Poder Legislativo.

Art. 81. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário em especial a Lei Complementar nº 1.408/2008 e suas alterações.

Edifício da Prefeitura de Mandaguari, aos quatro dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte (04/02/2020).

ENF.^a IVONÉIA DE ANDRADE APARECIDO FURTADO

Prefeita Municipal





ANEXO I

CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES

I. USO HABITACIONAL: resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório, classificado em:

a. **HABITAÇÃO UNIFAMILIAR – H1:** edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;

b. **HABITAÇÃO COLETIVA – H2 :** edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

c. **HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE – H3 :** duas ou mais unidades autônomas de residências unifamiliares, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial até no máximo 10 unidades residenciais.

d. **HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – H4 :** aquela destinada à implantação de Programas Habitacionais por entidades promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público, as cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social nos termos da legislação Federal ou junto a iniciativa privada nos loteamentos especiais em parceria com o Município.

e. **HABITAÇÃO TRANSITÓRIA – H5:**edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, sub classificada em:

- **TRANSITÓRIA 1:** hotel, apart-hotel, hostel, pousada e pensão
- **TRANSITÓRIA 2:**hotel fazenda e motel

f. **HABITAÇÃO DE USO INSTITUCIONAL – H 6 :** edificação de uso coletivo destinada à assistência social, utilizada como abrigo para estudantes, crianças, idosos e necessitados.

Atividades:

- albergue
- alojamento estudantil e casa do estudante
- asilo, casa de repouso
- convento e seminário
- internato e orfanato

II. USO COMUNITÁRIO: espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, cultura, esporte, lazer, saúde, assistência social, cultos religiosos, segurança, com parâmetros de ocupação específicos, classificado em:

a. **COMUNITÁRIO 1 – E1:** atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial.

Atividades:

- ambulatório
- berçário, creche, hotel para bebês
- biblioteca
- estabelecimento de ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância
- escola especial e atividades similares
- unidades de assistência social e unidades de saúde

b. **COMUNITÁRIO 2 – E2:** atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, se classificada de uso





permissível, será sujeita a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV e parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Atividades:

- auditório
- boliche
- casa de espetáculos artísticos
- casa de culto, templo religioso e atividades similares
- campo de futebol
- centro de recreação
- centro de convenções
- centro de exposições
- cinema
- clube social e esportivo, sede cultural, e/ou associação recreativa
- clube noturno, discoteca, danceteria, boates
- colônias de férias
- delegacia
- estabelecimentos de ensino fundamental e médio (de 1º e 2º e 3º graus)
- galeria de arte
- hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório
- museu
- piscina pública
- ringue de patinação
- teatro

c. **COMUNITÁRIO 3 – E3:** atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas ao controle específico, exigindo Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV e parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Atividades:

- autódromo, kartódromo
- casa de detenção e custódia
- centro de equitação, hipódromo
- circo
- campus universitário
- estádio, pista de treinamento
- instituições de medidas socio educativas
- parque de diversão
- penitenciária, presídios e cadeias pública
- rodeio

III. **USO COMÉRCIO e SERVIÇO:** atividades caracterizadas pela relação de compra, venda ou troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizadas pelo préstimo de mão de obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual, subclassificado em:

a. **COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL – CS1:** atividade caracterizada por abrigar atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de





necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza é compatível ao uso residencial, atividade não incômoda, não nociva e não perigosa.

Atividades:

- açougue
- agência de serviços postais
- alfaiataria, costureira
- atelier de profissionais autônomos
- pet-shop (banho e tosa)
- bar
- bicicletaria
- bilhar, snooker, pebolim
- cafeteria, cantina, casa de chá
- casa lotérica
- cestas de café da manhã
- comércio de artesanato
- comércio de artigos de armarinhos
- comércio de artigos cama, mesa e banho
- comércio de artigo decoração
- comércio de artigo/equipamento animal
- comércio de artigo/equipamento couro
- comércio de artigo/equipamento elétrico-eletrônico
- comércio de artigo/equipamento erótico
- comércio de comércio de artigo/equipamento escritório/informática
- comércio de artigo/equipamento esotérico
- comércio de artigo/equipamento esportivo
- comércio de artigo/equipamento estética
- comércio de artigo/equipamento estofaria
- comércio de artigo/equipamento festa e enfeite
- comércio de artigo/equipamento hidráulico
- comércio de artigo/equipamento incêndio e segurança
- artigo/equipamento isolamento (termoacústicos, sonoros e similares)
- comércio de artigo/equipamento jardinagem
- comércio de artigo/equipamento modelismo
- comércio de artigo/equipamento papel e papelão
- comércio de artigo/equipamento religioso
- comércio de artigo têxtil
- comércio de artigo vestuário
- comércio, reparação de brinquedos
- comércio de calçados e artigos de sapataria
- comércio de calhas, condutores e rufos
- comércio de refeições embaladas
- confeitaria
- consultório médico





- consultório odontológico
- consultório psicológico
- consultório veterinário
- correio
- curso de artes plásticas
- curso de processamento de dados
- curso de programação de computadores
- despachante do serviço de trânsito autônomo
- domicílio tributário ou endereço fiscal
- entregador autônomo de alimentos, com domicílio tributário
- entregador autônomo de encomendas com motocicleta (motoboy)
- entregador de alimentos autônomo
- escritório de comércio varejista
- escritório de profissionais autônomos
- escritório de serviços de recepção para festas
- farmácia, drogaria, ervanário
- floricultura, flores ornamentais
- hortifrutigranjeiros
- jogos Eletrônicos, lan house, cyber café e atividades similares
- lanchonete;
- leiteria
- livraria, revistaria
- locadora de cds, games, filmes e dvds
- locadora de roupas
- loja de antiguidades
- manicure
- mercearia, minimercado
- montagem de bijuterias
- oficina de consertos de bolsas e similares
- oficina de consertos de eletrodomésticos
- oficina de reparação de instrumentos musicais
- ótica e acessórios
- padaria, panificadora
- papelaria e/ou material escolar
- pastelaria, hamburgueria
- peixaria
- posto de coleta de material para exames clínicos de laboratório
- posto de venda de gás liquefeito de petróleo (até 40un. p13), água mineral e bebidas
- posto de venda de pães
- quitanda, hortifrutigranjeiros
- relojoaria
- salão de beleza, instituto de beleza
- sapataria
- serviços de dedetização
- serviços de encadernação, cópias e plotagens
- serviços de limpeza de caixas d'água
- sorveteria
- tatuagem e gravações na pele





- b. COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE – CS2:** atividade comercial e de prestação de serviços, destinada a atender a população de determinado bairro ou zona, implicando em concentração de pessoas e veículos, com baixo potencial de geração de incômodo.

Atividades:

*Consideradas CENTRALIDADE, as atividades classificadas como comércio e serviço VICINAL, com área correspondente à categoria de médio e grande porte.

- academias
- agência bancária, banco
- autoescola
- borracharia
- buffet, salão de festas
- centro comercial
- choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria
- comércio varejista de ferragens
- comércio varejista de material de construção
- comércio varejista de máquinas, equipamentos, peças e acessórios
- comércio varejista de móveis, eletrodomésticos e similares
- comércio de produto e equipamento odonto-médico-hospitalar
- comércio de produto agrícola e agropecuário
- comércio de produto de higiene e limpeza sem envase
- comércio de veículos, peças e acessórios
- comércio de produto veterinário e ração
- comércio de produto desidratado
- clínica
- distribuidora de bebidas
- edifício de escritórios
- emissora de tv
- entidade financeira
- escritório administrativo
- escritório de comércio atacadista
- estabelecimento de ensino de cursos livres
- estacionamento comercial
- hospital veterinário
- hotel para animais
- imobiliária, administração de imóveis e condomínios
- impressoras, editoras e gráficas
- joalheria
- laboratório de análises clínicas, radiológico e fotográfico
- lavanderia
- loja de departamentos
- manutenção, reparação e conservação de elevadores
- oficina auto elétrica
- oficina de manutenção de veículos automotores
- purificador de água
- redes de proteção





- restaurante, roticeria
- sede de empresas
- serv-car, drive-in
- serviços de lavagem de veículos
- serviços públicos
- super e hipermercado e atividades similares

c. COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL – CS3: atividade comercial varejista e atacadista ou de prestação de serviços destinada a atender à população em geral, que por seu porte ou natureza exijam confinamento em área própria, cuja adequação à vizinhança depende de um conjunto de fatores a serem analisados pelo Município.

*Consideradas “REGIONAL” as atividades classificadas como comércio e serviço de CENTRALIDADE com área correspondente à categoria de grande porte.

Atividades:

- agenciamento de cargas
- aluguel de máquinas e equipamentos de construção e demolição
- armazéns gerais
- ataúdes funerários e urnas
- blindagem de veículos
- borracharia com vulcanização
- canil, gatil
- comércio atacadista em geral
- comércio varejista de grandes máquinas e equipamentos
- comércio varejista de madeira sem desdobramento
- comércio varejista de materiais, equipamentos e reagente para laboratório
- comércio varejista de tintas, vernizes
- depósitos e distribuidoras em geral
- depósito e comércio de derivados de petróleo
- depósito de materiais de construção
- entrepostos, cooperativas, silos
- escritórios de comércio atacadista
- gases industriais, medicinais, produtos químicos sem envase
- pintura eletrostática
- grandes oficinas de veículos
- grandes oficinas de lataria e pintura
- hospital veterinário
- hotel para animais
- marmorarias, granitos, mármore e pedras para revestimento
- oficina de manutenção, reparação e reforma de carrocerias
- oficina de funilaria, lataria e pintura
- oficina de lataria e pintura de veículos, máquinas e equipamentos em geral
- recauchutagem e/ou recapagem de pneus
- serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa ou de frota própria





- shoppings outlets e similares
- serviço de coleta de lixo
- serviço de jateamento
- serviço de recauchutagem de pneus
- subestação reguladora de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação;
- transformação de veículos
- transporte de resíduos (guarda, limpeza e manutenção de veículos)
- transporte rodoviário / urbano de passageiros
- transporte de valores
- transportadora
- transportadora e serviços de logística em geral
- veículos pesados e peças

d. **COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO – CS4:** atividade peculiar que por sua natureza, possa trazer transtorno à vizinhança ou implique, do ponto de vista ambiental, em medidas específicas para a sua implantação, sujeita a estudo de viabilidade e análise do órgão responsável do Município e parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Atividades:

- aeroporto
- capela mortuária, funerária
- cemitério, crematório, ossário
- centro de controle de voo
- coleta e acondicionamento de resíduos de saúde
- coleta, acondicionamento e comércio de resíduos recicláveis
- comércio varejista de derivados de petróleo
- depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio desucatas
- depósito de explosivos, inflamáveis e produtos químicos
- Depósito de ferro-velho e recicláveis
- Distribuidora de inflamáveis (glp a partir de 40 unidades p-13)
- estações de controle
- posto de abastecimento de aeronaves
- posto de gasolina, combustíveis
- usina de incineração;
- usina de tratamento de resíduos

V. USO INDUSTRIAL

a. **INDÚSTRIA 1(CASEIRA) – I 1** :caracteriza-se pela microindústria, fabricação artesanal de bens, atividades manufatureiras, de baixo impacto, não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno, compatível com uso residencial, podendo ser desenvolvida junto à residência, na área urbana e rural.

Atividades:

- artesanatos em geral
- fabricação de absorventes e fraldas
- fabricação acessórios em geral
- fabricação de compotas e conservas de legumes e vegetais em geral





- fabricação de doces e geléias de frutas
- fabricação queijos e embutidos
- processamento ou semi-processamento de hortaliças e frutas em geral
- produtos naturais e desidratados

b. INDÚSTRIA 2 (INCÔMODA) – I 2 : -caracteriza-se pela atividade industrial compatível ao seu entorno, com potencial de gerar incômodo, não nociva e não perigosa.

Atividades:

- Fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso;
- Fabricação de 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 - exclusive móveis e chapéus;
- Fabricação de artefatos diversos de couros e peles - exclusive 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; malharia e fabricação de tecidos elásticos;
- Fabricação de artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados;
- Fabricação e/ou confecções de roupas e artefatos de tecido;
- Reciclagem de produtos de origem vegetal
- Reciclagem de resíduos sólidos urbanos sem efluentes
- Serralheria, fabricação e montagem de esquadrias em geral;
- Serviço de Reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos;
- Industrialização de produtos de origem animal;
- Industrialização de produtos de origem vegetal, fabricação e engarrafamento de bebidas;
- Indústria editorial e gráfica (todas as atividades do ramo);
- Usina de Reciclagem

c. INDÚSTRIA 3 (NOCIVA) - I 3 : caracteriza-se pela atividade industrial incômoda e potencialmente nociva, em estabelecimento que impliquem na fixação de padrões específicos, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados.

Atividades:

- Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras;
- Beneficiamento de borracha natural;
- Beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal artificiais e sintéticas;





- Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares;
- Desdobramento de madeiras - excluindo serrarias; 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;
- 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 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 acabamento de superfícies (jateamento);
- Fabricação e elaboração de vidro e cristal;
- Fabricação e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço;
- Fabricação de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos - inclusive mescla;
- Fabricação e acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens;
- Fabricação de fermentos e leveduras;
- Fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição; de material elétrico;
- Fabricação de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática;
- Fabricação e condicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para condicionamento de pneumáticos;
- Fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto;
- Fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários (todas as atividades industriais dedicadas a estes ramos);
- Fabricação de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos;
- 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 - excluindo refinação de produtos alimentares;
- Fabricação de tecidos especiais;
- Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido - exclusive de cerâmica;
- Fabricação de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes;
- Fabricação de vinagre; Resfriamento e distribuição de leite;
- Lavação e amaciamento;
- Preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas;
- Preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios;
- Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação;
- Serviço Industrial de soldas e semelhantes;
- Serviço de Usinagem
- Usina de produção de concreto;

d. INDÚSTRIA 4 (PERIGOSA) – I 4 :caracteriza-se pela atividade industrial incômoda e potencialmente nociva e perigosa, cujo funcionamento pode gerar um intenso fluxo de veículos de carga e cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impactos





específicos, estando sujeitas a aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação.

Atividades:

- Beneficiamento de minerais com flotação;
- Beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração;
- Curtimento e outras preparações de couros e peles;
- Fabricação de material cerâmico;
- Fabricação de cimento;
- 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;
- Fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo, inseticidas, germicidas, fungicidas, herbicidas, nematicidas e acaricidas;
- Fabricação de corantes e pigmentos;
- Fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas;
- Fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura;
- Fabricação de carvão vegetal, ativado e cardiff.
- Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais – inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena;
- Preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado;
- Produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão Metalurgia dos metais e ligas não-ferrosos em formas primárias - inclusive metais preciosos;
- Produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo-inorgânicos – excluindo produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleógenas, do carvão mineral e de madeira;
- Recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais;
- Refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais;
- serviço de tratamento de superfícies: galvanoplastia, cromagem, zincagem
- Tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos;
- Usinas de produção de concreto asfáltico;
- Siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios - inclusive ferro-gusa;

VI. USO AGROPECUÁRIO : atividade caracterizada pela exploração dos recursos naturais visando a produção agrícola (semeadura, cultivo e colheita de produtos vegetais), a criação animal, a produção de produtos animais, a produção de madeira, a exploração de espécies florestais, agroindústrias, serviço de lavagem de cereais e tubérculos, pesque pague, haras e atividades ligadas ao turismo rural;

1. **Atividade agrícola**: atividade caracterizada pela exploração econômica dos recursos naturais (solo e água) para fins de produção agrícola (adubação, semeadura, cultivo, colheita e escoamento de produtos) bem como a produção de madeira e a exploração de espécies florestais, sendo subdivididos em culturas agrícolas temporárias que se extinguem pela colheita, sendo seguido de um novo plantio e culturas agrícolas





permanentes que são culturas de duração superior a um ano ou que proporcionam mais de uma colheita, sem a necessidade de um novo plantio.

2. **Atividade de pecuária:** atividade caracterizada pela criação de animais com fins econômicos, domésticos e de reprodução (gado, suínos, aves, muares, cavalos, ovelhas, coelhos, búfalos, etc.) visando a produção de matéria prima que abastece os mercados como carnes para frigoríficos, peles para industrias de couro, leite para laticínios, reprodução de animais de raça, produção de ovos, etc
3. **Atividade agroindustrial:** ambiente físico equipado e preparado, onde um conjunto de atividades relacionados a transformação de matérias primas agropecuárias proveniente de agricultura, pecuária, aquicultura ou silvicultura são realizadas de forma sistemática. E que tem por finalidade a transformação da matéria prima com objetivo de prolongar sua disponibilidade, finalidade a transformação da matéria prima com objetivo de prolongar sua disponibilidade, aumentar o prazo de validade, diminuir a sazonalidade e agregar valor econômico ao produto.

Atividades:

- Abate de animais em abatedouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal
- Aração e/ou Adubação
- Cocheira
- Colheita
- Criação de Chinchila
- Criação de Codorna
- Criação de Minhocas
- Criação de Peixes
- Criação de Rãs
- Criação de Répteis
- Granja
- Pesque e Pague
- Produção de Húmus
- Serviços de Imunização e Tratamento de Hortifrutigranjeiros
- Serviços de Irrigação
- Serviços de Lavagem de Cereais
- Serviços de Produção de Mudas e Sementes
- Viveiro de Animais

VII. USO EXTRATIVISTA: atividade de extração mineral e vegetal.

Atividades:

- Extração de Argila
- Extração de Madeira
- Extração de Minérios
- Extração de Pedras
- Extração Vegetal
- Olaria





ANEXO II
TABELAS 01 A 22 DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

TABELA 01: ZONA COMERCIAL 1 – ZC 1 – CENTRO

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar H2 - Habitação Coletiva H5 – Habitação Transitória 1 E1 – Comunitário 1 E2 – Comunitário 2 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade I1 – Indústria 1 (caseira)	H3 – Habitação Unifamiliar em Série H4 – Habitação de Interesse Social H6 – Habitação de Uso Institucional E3 – Comunitário 3 CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria 2 (incômoda)	H5 – Habitação Transitória 2 I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista

OCUPAÇÃO											
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)					
450	12/15 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,10 Máximo: 8	85% base +1 ^o pavimento 75% torre	10%	25	Frontal (m)		Lateral e Fundos (m)			
						Até 02 Pav.	Demais Pavimentos	Até 02 Pav.	Até 08 Pav.	Até 20 Pav.	Até 25 Pav.
						0 (1) 3	3	s/ abertura: 0 c/ abertura: 1,50	2,5	5	6

1) Para edificações com base comercial e garagens cobertas de edificações coletiva acima de 5 pavimentos.





TABELA 02: ZONA COMERCIAL 2 – ZC 2 – CENTRO

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar H2 - Habitação Coletiva H5 – Habitação Transitória 1 E1 – Comunitário 1 E2 – Comunitário 2 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade I1 – Indústria 1 (caseira)	H4 – Habitação de Interesse Social H3 – Habitação Unifamiliar em Série H6 – Habitação de Uso Institucional E3 – Comunitário 3 CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria 2 (incômoda)	H5 – Habitação Transitória 2 I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista

OCUPAÇÃO											
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)					
						Frontal (m)		Lateral e Fundos (m)			
300	12/15 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,10 Máximo: 8	85% base +1º pavimento 75% torre	10%	25	Até 02 Pav.	Demais Pavimentos	Até 02 Pav.	Até 08 Pav.	Até 20 Pav.	Até 25 Pav.
						0 (1) 3	3	s/ abertura: 0 c/ abertura: 1,50	2,5	5	6

Para edificações com base comercial e garagens cobertas de edificações coletiva acima de 5 pavimentos.

Obs: Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

TABELA 03: ZONA COMERCIAL 3 – ZC 3 – BACIA DO RIO CAITU





PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar E1 – Comunitário 1 E2 – Comunitário 2 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade I1 – Indústria 1 (caseira)	H4 – Habitação de Interesse Social H5 – Habitação Transitória 1 H6 – Habitação de Uso Institucional E3 – Comunitário 3 CS3 – Comércio e Serviço Regional I2 – Indústria 2 (incômoda)	H2 - Habitação Coletiva (1) H3 – Habitação Unifamiliar em Série H5 – Habitação Transitória 2 CS4 – Comércio e Serviço Específico I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista

OCUPAÇÃO								
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)		
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)	
450	12/15 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,10 Máximo: 6	70% base +1 ^o pavimento 60% torre	30%	6	Até 02 Pav.		
						Demais Pavimentos	Até 02 Pav.	Até 06 Pav.
						0 (2) 3	3	s/ abertura: 0 c/ abertura: 1,50

1) Uso permitido para os imóveis situados nas vias hierarquizadas da ZC3.

2) Para edificações com base comercial e garagens cobertas de edificações coletiva acima de 5 pavimentos.

Obs: Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.





TABELA 04: ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR 1

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar H2 - Habitação Coletiva H3 – Habitação Unifamiliar em Série (1)(2) H4 – Habitação de Interesse Social H5 – Habitação Transitória 1 E1 – Comunitário 1 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal I1 – Indústria 1 (caseira)	H6 – Habitação de Uso Institucional E2 – Comunitário 2 E3 – Comunitário 3 CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria 2 (incômoda)	H5 – Habitação Transitória 2 I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista

OCUPAÇÃO								
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)		
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)	
200	8/10 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,1 Máximo: 4	85% base +1º pavimento 75% torre	10%	8	3	Até 02 Pav.	Até 08 Pav.
							s/ abertura: 0 c/ abertura: 1,50	2,5

Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.
Obs: ** Condomínios de lotes estão previstos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e atenderão aos parâmetros estabelecidos para a Zona que estejam inseridos.





TABELA 05: ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR 2

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar H2 - Habitação Coletiva H3 – Habitação Unifamiliar em Série (1) H4 – Habitação de Interesse Social H5 – Habitação Transitória 1 E1 – Comunitário 1 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal I1 – Indústria 1 (caseira)	H6 – Habitação de Uso Institucional E2 – Comunitário 2 E3 – Comunitário 3 CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria 2 (incômoda)	H5 – Habitação Transitória 2 I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista

OCUPAÇÃO								
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)		
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)	
250	10	Mínimo: 0,1 Máximo: 4	85% base +1 ^o pavimento 75% torre	10%	8	3	Até 02 Pav.	Até 08 Pav.
							s/ abertura: 0 c/ abertura: 1,50	2,5

1) A área mínima da unidade autônoma paralela ao alinhamento predial será de 200,00m² e a testada mínima de 8,00m, com n^o máximo de unidades autônomas previstas na Lei do Código de Obras e Edificações.

Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Obs: ** Condomínios de lotes estão previstos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e atenderão aos parâmetros estabelecidos para a Zona que estejam inseridos.





TABELA 06: ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR 3
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar H4 – Habitação de Interesse Social E1 – Comunitário 1 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal I1 – Indústria 1 (caseira)	H5 – Habitação Transitória 1 H6 – Habitação de Uso Institucional E2 – Comunitário 2 CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade CS3 – Comércio e Serviço Regional I2 – Indústria 2 (incômoda)	H2 - Habitação Coletiva H3 – Habitação Unifamiliar em Série H5 – Habitação Transitória 2 E3 – Comunitário 3 CS4 – Comércio e Serviço Específico I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista

OCUPAÇÃO										
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)				
						<table border="1"> <thead> <tr> <th>Frontal (m)</th> <th>Lateral e Fundos (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>s/ abertura: 0 c/ abertura: 1,50</td> </tr> </tbody> </table>	Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)	3	s/ abertura: 0 c/ abertura: 1,50
Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)									
3	s/ abertura: 0 c/ abertura: 1,50									
250	10/12 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,1 Máximo: 2	70%	30%	2					

Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.
Obs: ** Novos loteamentos em áreas com plano de desmembramento e plano geométrico de ruas pré-aprovadas pela lei do plano diretor anterior, poderão manter as diretrizes viárias consolidadas pela constituição dos lotes, seguindo outros parâmetros na ZR3.





TABELA 07: ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA – ZOC

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar (1) E1 – Comunitário 1 (2) CS1 – Comércio e Serviço Vicinal (2) I1 – Indústria 1 (caseira) (2)	H5 – Habitação Transitória 1 (2) H6 – Habitação de Uso Institucional E2 – Comunitário 2 (2) CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade (2)	H2 - Habitação Coletiva H3 – Habitação Unifamiliar em Série H4 – Habitação de Interesse Social H5 – Habitação Transitória 2 E3 – Comunitário 3 CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria 2 (incômoda) I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista

OCUPAÇÃO							
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)	
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)
450	12/15 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,15 Máximo: 2	70%	30%	2	3	s/ abertura: 0 c/ abertura: 1,50

1) Permitido 01 (uma) habitação unifamiliar por lote.

2) Atividades que não gerem efluentes líquidos, não poluentes no seu processo de fabricação.

Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Obs: ** Condomínios de lotes estão previstos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e atenderão aos parâmetros estabelecidos para a Zona que estejam inseridos.

Obs.: *** Permitida a execução de empreendimentos de micro geração de energia solar.





TABELA 08: ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL – ZRE

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar H2 - Habitação Coletiva E1 – Comunitário 1 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal I1 – Indústria 1 (caseira) Uso agropecuário	H4 – Habitação de Interesse Social H5 – Habitação Transitória 1 H5 – Habitação Transitória 2 H6 – Habitação de Uso Institucional E2 – Comunitário 2 CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade	H3 – Habitação Unifamiliar em Série E3 – Comunitário 3 CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria 2 (incômoda) I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Extrativista

OCUPAÇÃO							
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)	
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)
20.000(1)	15/20 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,01 Máximo: 0,5	30%	40%	2	5	1,50

1) Para os Condomínios de Lotes previstos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano a área mínima da unidade autônoma será de 2.500,00m².

Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Obs: ** Condomínios de lotes estão previstos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e atenderão aos parâmetros estabelecidos para a Zona que estejam inseridos.





TABELA 09: ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO 1 – ZCS 1 – Av. das Indústrias, BR-376 e Parque Industrial III

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
E1 – Comunitário 1 E2 – Comunitário 2 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade CS3 – Comércio e Serviço Regional I1 – Indústria 1 (caseira) I2 – Indústria 2 (incômoda)	H1 - Habitação Unifamiliar H5 – Habitação Transitória 1 E3 – Comunitário 3 CS4 – Comércio e Serviço Específico I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa)	H2 - Habitação Coletiva H3 – Habitação Unifamiliar em Série H4 – Habitação de Interesse Social H5 – Habitação Transitória 2 H6 – Habitação de Uso Institucional Uso Agropecuário Uso Extrativista

OCUPAÇÃO								
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)		
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)	
600	15/20 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,15 Máximo: 2,0	85%	10%	10	5	Até 02 Pav.	Até 10 Pav.
							1,50	2,50

Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Obs: ** As atividades potencialmente poluidoras somente poderão se instalar no município após aprovação dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelo licenciamento ambiental, com elaboração de EIV e anuência do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Obs: *** Condomínios industriais estão previstos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e atenderão aos parâmetros estabelecidos para a zona em que estejam inseridos.





TABELA 10: ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO 2 – ZCS 2 – Bacia do Rio Caitu

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
<p>E1 – Comunitário 1 E2 – Comunitário 2 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade CS3 – Comércio e Serviço Regional I1 – Indústria 1 (caseira) I2 – Indústria 2 (incômoda)</p>	<p>H1 - Habitação Unifamiliar H5 – Habitação Transitória 1 E3 – Comunitário 3</p>	<p>H2 - Habitação Coletiva H3 – Habitação Unifamiliar em Série H4 – Habitação de Interesse Social H5 – Habitação Transitória 2 H6 – Habitação de Uso Institucional CS4 – Comércio e Serviço Específico I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista</p>

OCUPAÇÃO							
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)	
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)
600	15/20 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,1 Máximo: 2	70%	30%	3	5	1,50

1) Com aquisição de potencial construtivo.

Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Obs: ** Para novos loteamento, desmembramentos de glebas e condomínios localizados na ZCS 2, deverão apresentar rede de esgotamento sanitário, solução adequada de drenagem e pavimentação e reaproveitamento das águas pluviais.

Obs: *** Condomínios industriais estão previstos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e atenderão aos parâmetros estabelecidos para a zona em que estejam inseridos.





TABELA 11: ZONA INDUSTRIAL 1– ZI 1 – NORTE

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
<p>E3 – Comunitário 3 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I1 – Indústria 1 (caseira) I2 – Indústria 2 (incômoda)</p>	<p>H1 - Habitação Unifamiliar H5 – Habitação Transitória 1 H5 – Habitação Transitória 2 E1 – Comunitário 1 E2 – Comunitário 2 I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista</p>	<p>H2 - Habitação Coletiva H3 – Habitação Unifamiliar em Série H4 – Habitação de Interesse Social H6 – Habitação de Uso Institucional</p>

OCUPAÇÃO								
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)		
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)	
1.000	20/25 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,1 Máximo: 2,0	85%	10%	10	5	Até 02 Pav.	Até 10 Pav.
							1,50	2,50

Obs: * Preservar faixa de 15,00m paralela a faixa de domínio da Rodovia PR-444 para implantação da via marginal, mais recuo de 5,00m, com anuência do órgão estadual competente.

Obs: ** Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Obs: *** As atividades potencialmente poluidoras somente poderão se instalar no município após aprovação dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelo licenciamento ambiental, com elaboração de EIV e anuência do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Obs: ****. Para novos loteamentos, desmembramentos de glebas e condomínios localizados na ZI 1, deverão apresentar rede de esgotamento sanitário, solução adequada no sistema de drenagem e pavimentação, reaproveitamento das águas pluviais.

Obs: ***** Condomínios industriais estão previstos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e atenderão aos parâmetros estabelecidos para a zona em que estejam inseridos.

Obs: ***** Fica proibida a construção de loteamentos/condomínios residenciais neste zoneamento.





TABELA 12: ZONA INDUSTRIAL 2- ZI 2 - SUL

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
<p>E3 – Comunitário 3 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria 2 (incômoda) I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa)</p>	<p>H1 - Habitação Unifamiliar H5 – Habitação Transitória 1 H5 – Habitação Transitória 2 E2 – Comunitário 2 I1 – Indústria 1 (caseira) Uso Agropecuário Uso Extrativista</p>	<p>H2 - Habitação Coletiva H3 – Habitação Unifamiliar em Série H4 – Habitação de Interesse Social H6 – Habitação de Uso Institucional E1 – Comunitário 1</p>

OCUPAÇÃO								
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)		
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)	
1.000	20/25 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,1 Máximo: 2	85%	10%	10	5	Até 02 Pav.	
							Até 10 Pav.	
							1,50	2,50

Obs: * Preservar faixa de 15,00m paralela a faixa de domínio da Rodovia PR-444 para implantação da via marginal, mais recuo de 5,00m, com anuência do órgão estadual competente.

Obs: ** Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Obs: *** As atividades potencialmente poluidoras somente poderão se instalar no município após aprovação dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelo licenciamento ambiental, com elaboração de EIV e anuência do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Obs: ****. Para novos loteamentos, desmembramentos de glebas e condomínios localizados na ZI 1, deverão apresentar rede de esgotamento sanitário, solução adequada no sistema de drenagem e pavimentação, reaproveitamento das águas pluviais.

Obs: ***** Condomínios industriais estão previstos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e atenderão aos parâmetros estabelecidos para a zona em que estejam inseridos.

Obs: ***** Fica proibida a construção de loteamentos/condomínios residenciais neste zoneamento.





TABELA 13: ZONA INDUSTRIAL 3 – ZI 3 – Bacia do Rio Caitu

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
CS1 – Comércio e Serviço Vicinal CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade CS3 – Comércio e Serviço Regional (4) I1 – Indústria 1 (caseira) I2 – Indústria 2 (incômoda)	H1 - Habitação Unifamiliar H5 – Habitação Transitória 1 H5 – Habitação Transitória 2 E1 – Comunitário 1 E2 – Comunitário 2 E3 – Comunitário 3 CS4 – Comércio e Serviço Específico I3 – Indústria 3 (nociva) (4) Uso Agropecuário Uso Extrativista	H2 - Habitação Coletiva H3 – Habitação Unifamiliar em Série H4 – Habitação de Interesse Social H6 – Habitação de Uso Institucional I4 – Indústria 4 (perigosa)

OCUPAÇÃO							
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)	
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)
1.000	20/25 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,1 Máximo: 2	70%	30%	4	5	1,5

Obs: * Preservar faixa de 15,00m paralela a faixa de domínio da Rodovia PR-444 para implantação da via marginal, mais recuo de 5,00m, com anuência do órgão estadual competente.

Obs: ** Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Obs: *** As atividades potencialmente poluidoras somente poderão se instalar no município após aprovação dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelo licenciamento ambiental, com elaboração de EIV e anuência do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Obs: ****: Para novos loteamentos, desmembramentos de glebas e condomínios localizados na ZI 1, deverão apresentar rede de esgotamento sanitário, solução adequada no sistema de drenagem e pavimentação, reaproveitamento das águas pluviais.

Obs: ***** Condomínios industriais estão previstos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e atenderão aos parâmetros estabelecidos para a zona em que estejam inseridos.

Obs: ***** Fica proibida a construção de loteamentos/condomínios residenciais neste zoneamento.





TABELA 14: SETOR ESPECIAL DE VIAS COMERCIAIS A – SEVC A

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Avenida Amazonas, Avenida Presidente Vargas, Praça Michelete, Avenida Firmino Corazza, Rua Renê Táccola, Rua Padre Antônio Lock, Rua Caetano Munhoz da Rocha, Rua Zacarias de Vasconcelos, Rua Rufino Maciel, Rua Manoel Antunes Pereira, Praça Iguaçu, Rua João Ernesto Ferreira, Travessia João Candido, Rua Nilo Cairo, Rua Luiz Trintinalha, Travessia Paranapanema, Rua Mario Benedetti, Rua Antônio Domingues Freire, Rua Duque de Caxias, Rua Custódio da Rocha, Rua Amélia Lisboa Crispim, Rua Margarida O. Basseto, Rua Amélia Leopoldina Figueiredo, Rua João de Ferro, Rua Tadashe Utiume, Rua Ludovico Falkowki, Rua Atílio Manerba, Rua Pantaleão Peres, Avenida Chaker Abraham, Avenida Sebastião Alves Ferreira, Avenida Padre Max Kaufmann, Rua Manoel Henrique Manso, Rua José Táccola, Rua José Sofia, Rua Ver. Tertuliano Guimarães, Avenida dos Pioneiros, Avenida Senador Salgado filho, Rua Miguel Garcia Gomes, Rua Padre Agenor Cavarçan.

USOS			AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	
H1 - Habitação Unifamiliar H2 - Habitação Coletiva H5 – Habitação Transitória 1 E1 – Comunitário 1 E2 – Comunitário 2 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade I1 – Indústria 1 (caseira)	H3 – Habitação Unifamiliar em Série H4 – Habitação de Interesse Social H6 – Habitação de Uso Institucional E3 – Comunitário 3 CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria 2 (incômoda)	H5 – Habitação Transitória 2 I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista	0 (1) 3

1) Para edificações com base comercial no alinhamento predial.

Obs.* Os demais parâmetros que não constam na tabela, seguem os parâmetros da zona a que pertence o lote.

Obs.** O setor de via comercial não sobrepõe as Zonas Industriais, cujas atividades de caráter industrial devem ser mantidas.

Obs.*** Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.





TABELA 15: SETOR ESPECIAL DE VIAS COMERCIAIS B – SEVC B

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Corresponde as Diretrizes Viárias, vias previstas para novas áreas de expansão da cidade, pertencentes a hierarquia viária: Vias Estruturais 3 e Vias Coletoras 3.

USOS			AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	
H1 - Habitação Unifamiliar H2 - Habitação Coletiva H5 – Habitação Transitória 1 E1 – Comunitário 1 E2 – Comunitário 2 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade I1 – Indústria 1 (caseira)	H3 – Habitação Unifamiliar em Série H4 – Habitação de Interesse Social H6 – Habitação de Uso Institucional E3 – Comunitário 3 CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria 2 (incômoda)	H5 – Habitação Transitória 2 I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista	0 (1) 3

1) Para edificações com base comercial no alinhamento predial.

Obs:* Os demais parâmetros que não constam na tabela, seguem os parâmetros da zona a que pertence o lote.

Obs:** O dimensionamento das vias pertencentes as diretrizes viárias encontram-se na Lei do Sistema Viário

Obs: *** Compreende as Diretrizes Viárias, os prolongamentos das vias estruturais e coletoras, previstas com largura definida de acordo com sua classificação na Lei do Sistema Viário Municipal, nas quais os parâmetros utilizados são os estabelecidos para Zona Comercial 1 – ZC 1 e Zona Comercial 2 – ZC 2.





TABELA 16: SETOR ESPECIAL DE RECUPERAÇÃO URBANA – SERU 1 (Jd. Boa Vista e Vila Vitória)

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar H2 - Habitação Coletiva H4 – Habitação de Interesse Social CS1 – Comércio e Serviço Vicinal I1 – Indústria 1 (caseira)	H3 – Habitação Unifamiliar em Série H6 – Habitação de Uso Institucional E1 – Comunitário 1 E2 – Comunitário 2 CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade	H5 – Habitação Transitória 1 H5 – Habitação Transitória 2 E3 – Comunitário 3 CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria (incômoda) I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista

OCUPAÇÃO							
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)	
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)
150	8/11 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,15 Máximo: 1	85%	10%	2	3	s/ abertura:0 c/ abertura: 1,50

Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.





TABELA 17: SETOR ESPECIAL DE RECUPERAÇÃO URBANA – SERU 2 (Patrimônio Belém)

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar H2 - Habitação Coletiva H5 – Habitação Transitória 1 E1 – Comunitário 1 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal I1 – Indústria 1 (caseira) Uso Agropecuário	H4 – Habitação de Interesse Social H6 – Habitação de Uso Institucional E2 – Comunitário 2 CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade	H3 – Habitação Unifamiliar em Série H5 – Habitação Transitória 2 E3 – Comunitário 3 CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria (incômoda) I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Extrativista

OCUPAÇÃO							
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)	
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)
800	15	Mínimo: 0,05 Máximo: 0,5	30%	40%	2	3	1,50

Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

TABELA 18: SETOR ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - SEIS





PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar H2 - Habitação Coletiva H3 – Habitação Unifamiliar em Série H4 – Habitação de Interesse Social E1 – Comunitário 1 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal I1 – Indústria 1 (caseira)	H6 – Habitação de Uso Institucional E2 – Comunitário 2 CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade	H5 – Habitação Transitória 1 H5 – Habitação Transitória 2 E3 – Comunitário 3 CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria 2 (incômoda) I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista

OCUPAÇÃO							
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)	
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)
150	8/11 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,1 Máximo: 2	85%	10%	2	3	s/ abertura:0 c/ abertura: 1,50

Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.





TABELA 19: SETOR ESPECIAL DE MONITORAMENTO E OCUPAÇÃO CONTROLADA - SEMOC

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar CS1 – Comércio e Serviço Vicinal I1 – Indústria 1 (caseira)	H2 - Habitação Coletiva H5 – Habitação Transitória 1 E1 – Comunitário 1 E2 – Comunitário 2 CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade	H3 – Habitação Unifamiliar em Série H4 – Habitação de Interesse Social H5 – Habitação Transitória 2 H6 – Habitação de Uso Institucional E3 – Comunitário 3 CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria 2 (incômoda) I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa) Uso Agropecuário Uso Extrativista

OCUPAÇÃO							
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)	
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)
250	10/13 (meio de quadra/esquina)	Mínimo: 0,1 Máximo: 2	70%	20%	2	3	s/ abertura:0 c/ abertura: 1,50

Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.
Obs.: **Permitida a execução de empreendimentos de micro geração de energia solar.





TABELA 20: ZONA RURAL AGRÍCOLA – ZRUA – Norte e Sul

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar H5 – Habitação Transitória 1 E1 – Comunitário 1 CS1 – Comércio e Serviço Vicinal I1 – Indústria 1 (caseira) Uso Agropecuário	H4 – Habitação de Interesse Social H5 – Habitação Transitória 2 H6 – Habitação de Uso Institucional E2 – Comunitário 2 E3 – Comunitário 3 CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade CS3 – Comércio e Serviço Regional CS4 – Comércio e Serviço Específico I2 – Indústria 2 (incômoda) Uso Extrativista (1)	H2 - Habitação Coletiva H3 – Habitação Unifamiliar em Série I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa)

OCUPAÇÃO							
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)	
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)
20.000 Módulo rural	-	-	40%	50%	2	10	5

1) Mediante apresentação e devida aprovação dos estudos ambientais pertinentes, quando solicitado pelo órgão ambiental e anuência do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.





TABELA 21: ZONA DE MANANCIAL – ZM
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
H1 - Habitação Unifamiliar CS1 – Comércio e Serviço Vicinal I1 – Indústria 1 (caseira) (1) Uso Agropecuário (2)	H5 – Habitação Transitória 1 H5 – Habitação Transitória 2 E1 – Comunitário 1 E2 – Comunitário 2 CS2 – Comércio e Serviço de Centralidade CS3 – Comércio e Serviço Regional I2 – Indústria 2 (incômoda) (1) Uso Extrativista (1)	H2 - Habitação Coletiva H3 – Habitação Unifamiliar em Série H4 – Habitação de Interesse Social H6 – Habitação de Uso Institucional E3 – Comunitário 3 CS4 – Comércio e Serviço Específico I3 – Indústria 3 (nociva) I4 – Indústria 4 (perigosa)

OCUPAÇÃO							
Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitam.	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Altura Máxima (pav.)	Afastamento Mínimo das Divisas (m)	
						Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)
20.000 Módulo rural	40	0,1	10%	40%	2	10	5

- 1) Atividades que não gerem efluentes líquidos não poluentes no seu processo de fabricação.
 2) A implementação da atividade agrossilvopastoril existente e a implantação de novas, deverão seguir a orientação do Plano Próprio de Manejo, adotando práticas de conservação do solo e manejo adequado.
 3) Mediante apresentação e devida aprovação dos estudos ambientais pertinentes, quando solicitado pelo órgão ambiental e anuência do Conselho de Desenvolvimento Municipal.
- Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.
 Obs.: ** Todas as atividades ou empreendimentos previstos na ZM deverão atender aos requisitos mínimos contidos na Lei Estadual 8935/89, normas e portarias específicas.





TABELA 22: SETOR ESPECIAL DE PARQUE - SEP

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		
PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
Equipamentos de recreação, lazer, esporte em geral, parquinhos, equipamentos de ginástica, pistas de caminhada, ciclovia e outros equipamentos relacionados. Respeitada a faixa de APP.	Bacias de amortecimento das águas pluviais em até 50% da SEP. Quiosques, churrasqueiras, mobiliário urbano	Todos os demais

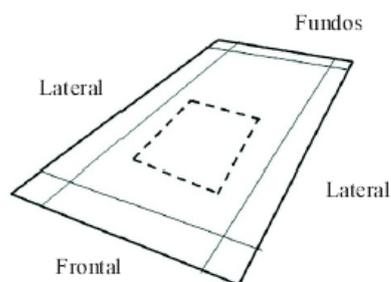
Obs: * Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.



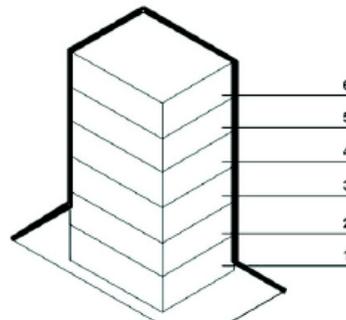


GRÁFICOS - REFERÊNCIA DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Afastamentos ou recuos



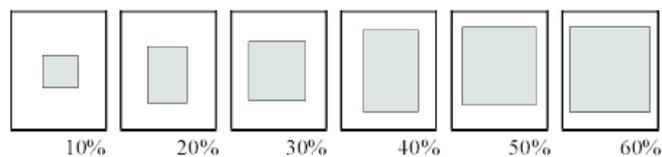
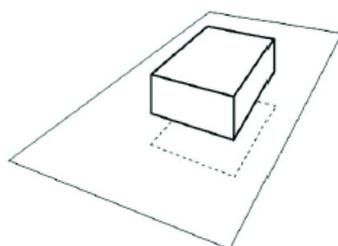
Número máximo de pavimentos



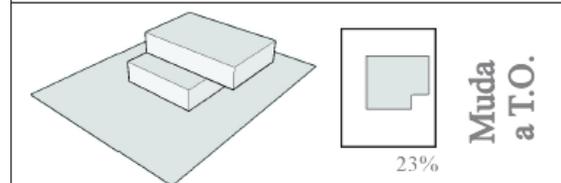
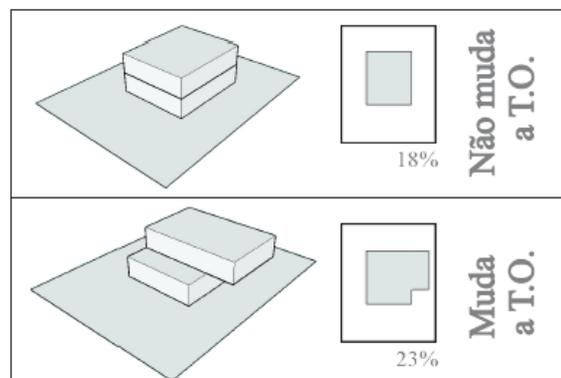
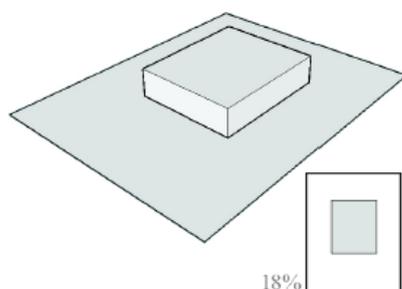
Pode ser expresso em número de pavimentos ou em altura total máxima da edificação, em metros.

Recomenda-se já incluir a garagem no n° de pavtos, para evitar confusões no momento da discussão e definição.

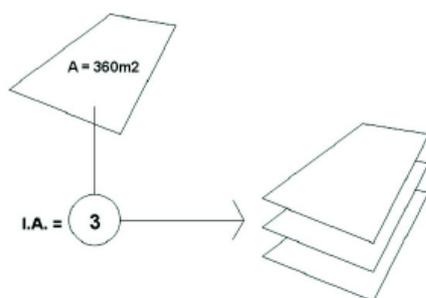
Taxa de ocupação



Mostra a porcentagem do terreno que pode ser ocupada pela projeção da edificação. Por isso, não depende diretamente do número de pavimentos, como pode ser visto no exemplo abaixo.



Coeficiente (ou índice) de aproveitamento



É um número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos, somadas as áreas de todos os pavimentos.

O exemplo ao lado mostra um terreno em que podem ser construídos 1.080m². Podem ser, portanto:

- 3 pavimentos de 360m²; ou
- 6 pavimentos de 180m²;
- e assim por diante.

Fonte: Saboya, Renato. 2007. Disponível em www.urbanidades.com.br





ANEXO III

QUADRO DE RESTRIÇÕES E EXIGÊNCIAS MÍNIMAS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

IMÓVEIS LOCALIZADOS EM ÁREAS COM RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO

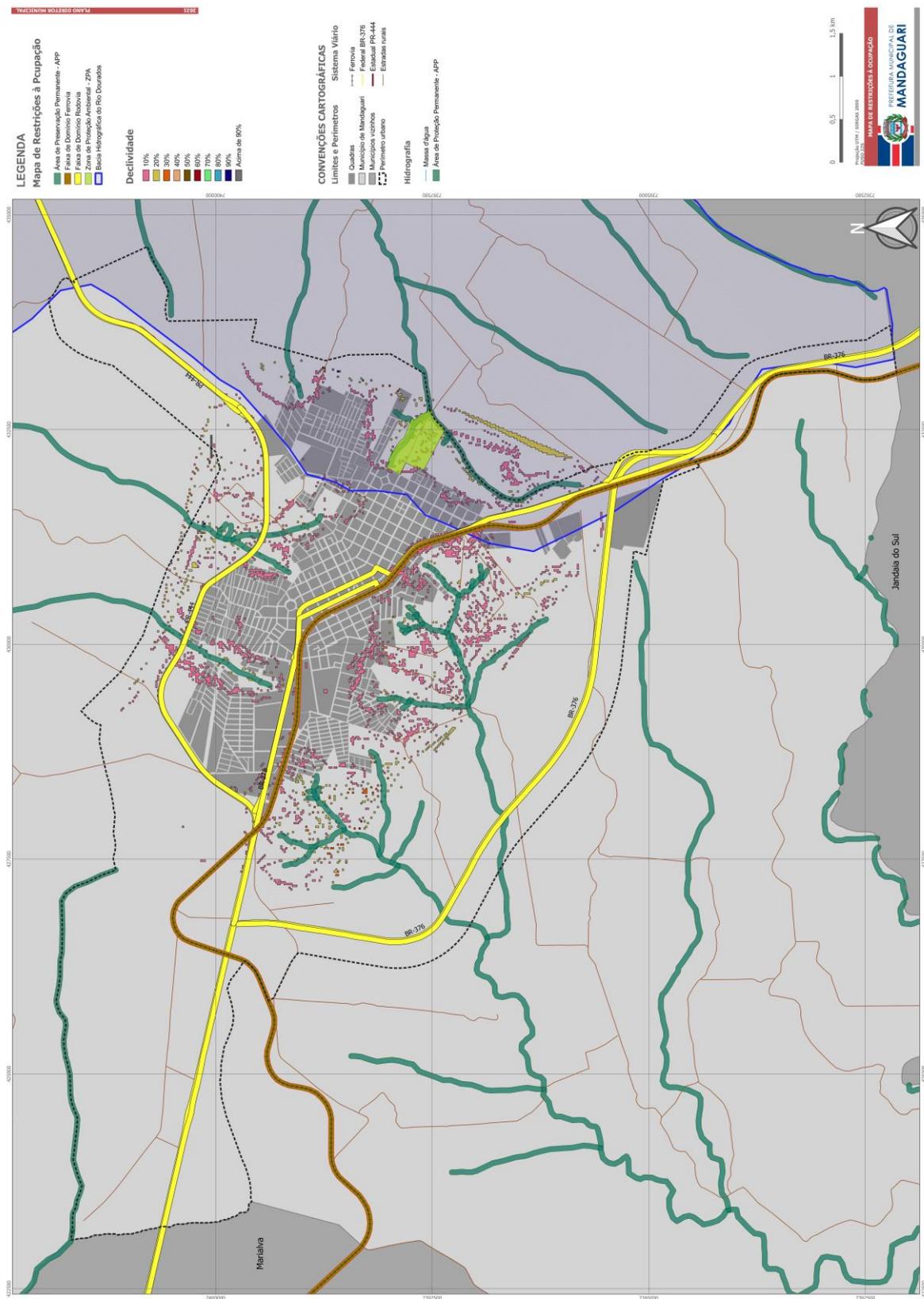
TIPO DE RESTRIÇÃO	EXIGÊNCIAS MÍNIMAS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS	
	EDIFICAÇÕES	PARCELAMENTO DO SOLO
EROSÃO / VOSSÓROCAS OUTRAS FRAGILIDADES AMBIENTAIS	<p>Previamente à elaboração de qualquer projeto de edificação, deverá ser realizado estudo geológico-geotécnico do terreno, devidamente assinado por profissional legalmente habilitado, para avaliação dos riscos resultantes da erosão e de outras fragilidades geológicas existentes, orientando demais estudos que devam ser elaborados como sondagens a percussão ou rotativas, necessárias à elaboração do projeto de engenharia. Somente após a elaboração de todos os estudos solicitados pelo profissional, devidamente acompanhado de laudo geológico geotécnico orientativo à elaboração do projeto, o proprietário do imóvel deverá submeter o projeto arquitetônico pretendido à apreciação do órgão competente do município.</p>	<p>Previamente à elaboração de qualquer projeto de parcelamento do solo, deverá ser realizado estudo geológico geotécnico do imóvel, devidamente assinado por profissional legalmente habilitado, para avaliação dos riscos resultantes da erosão e de outras fragilidades geológicas existentes, orientando demais estudos que devam ser elaborados como sondagens a percussão ou rotativas, necessárias à elaboração do projeto de parcelamento pretendido. Somente após a elaboração de todos os estudos solicitados, devidamente acompanhados de laudo geológico geotécnico orientativo à elaboração do projeto de parcelamento, o proprietário do imóvel deverá submeter a proposta à apreciação do órgão competente do município e demais órgãos estaduais competentes.</p>

Nota:*Para empreendimentos que já apresentaram estudo geológico-geotécnico no parcelamento do solo, não será necessário realizar o mesmo novamente para edificar.



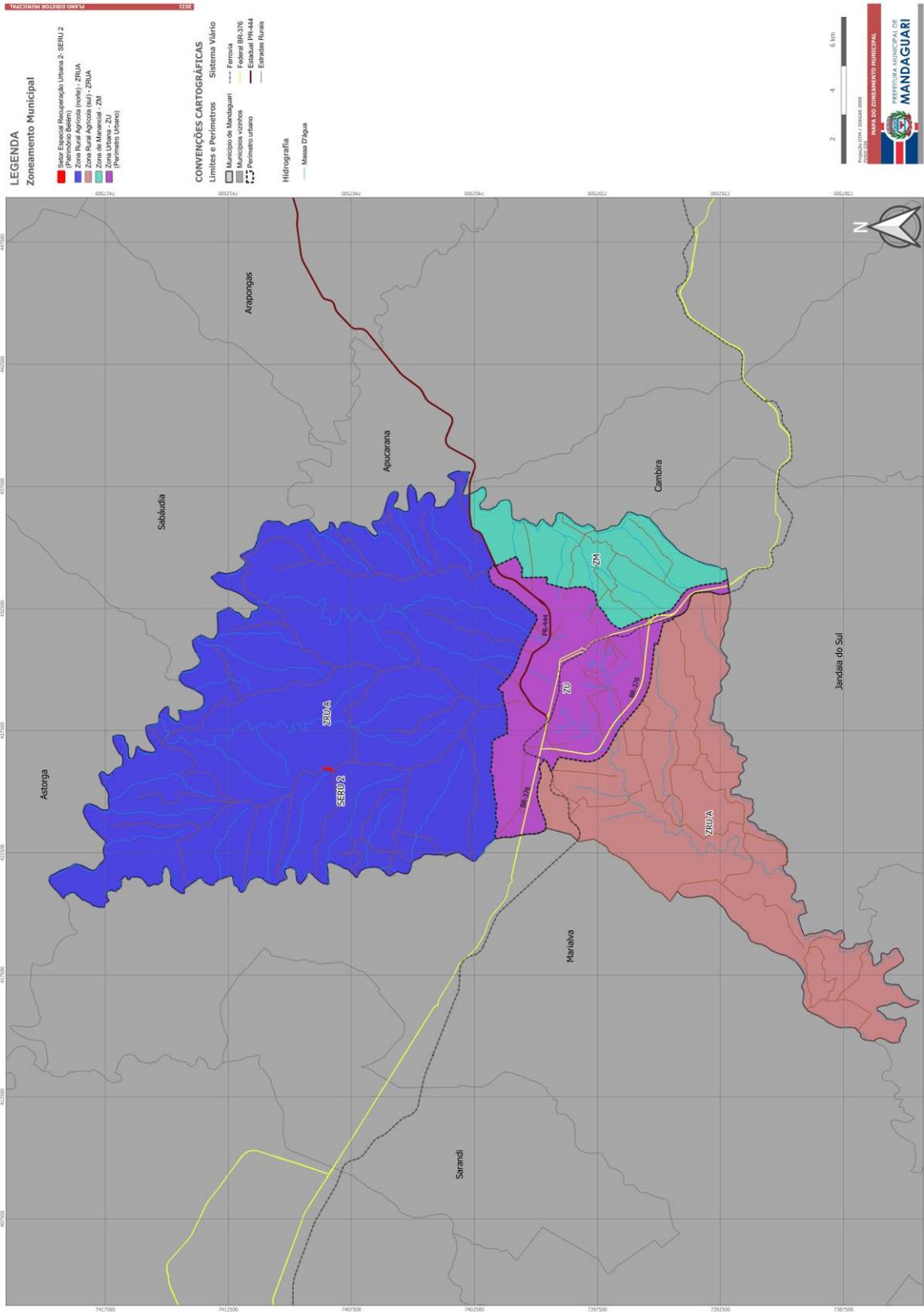


ANEXO IV





ANEXO VI





ANEXO VII

