



MINUTA DE LEI ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E MUNICIPAL

VERSÃO PRELIMINAR

ABRIL/2023



Sumário

CAPÍTULO I	3
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	3
Seção I	4
Dos Objetivos	4
Seção II	4
Das Definições	4
Seção III	7
Das Áreas Não-computáveis	7
CAPÍTULO II	8
DO MACROZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL	8
Seção I	8
Das Macrozonas Municipais	8
Seção II	9
Da Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal	9
CAPÍTULO III	11
DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO	11
Seção I	11
Das Zonas da Sede Urbana	11
Seção II	14
Das Zonas dos Distritos de Jardim do Ivaí e Vila Formosa	14
Seção III	14
Da Classificação das Atividades de Uso do Solo Urbano	14
CAPÍTULO IV	17
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	17
ANEXO I: MAPA DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	20
ANEXO II: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL	21
ANEXO III: MAPA DE ZONEAMENTO DO SOLO URBANO DA SEDE	22
ANEXO IV: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DA SEDE	23
ANEXO V: MAPA DE ZONEAMENTO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE JARDIM DO IVAÍ	25
ANEXO VI: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE JARDIM DO IVAÍ	26
ANEXO VII: MAPA DE ZONEAMENTO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE VILA FORMOSA	27
ANEXO VIII: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE VILA FORMOSA	28
ANEXO IX: CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DE USOS DO SOLO	29
ANEXO X – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO	36



LEI COMPLEMENTAR Nº ____ DE _____ DE _____

Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do solo urbano e municipal do município de Douradina e dá outras Providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE DOURADINA, Estado do Paraná, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A presente Lei regula o zoneamento, uso e a ocupação do solo no Município, observadas as disposições das legislações federais e estaduais relativas à matéria.

Parágrafo único. Para os fins previstos nesta Lei, será observada a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, o Código de Obras e o Código de Posturas do Município.

Art. 2º. São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

- I - Anexo I: Mapa do Macrozoneamento Municipal;
- II - Anexo II: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal;
- III – Anexo III: Mapa de Zoneamento do Solo Urbano da Sede;
- IV - Anexo IV: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede;
- V - Anexo V: Mapa de Zoneamento do Solo Urbano do Distrito de Jardim do Ivaí;
- VI - Anexo VI: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Distrito de Jardim do Ivaí;
- VII – Anexo VII: Mapa de Zoneamento do Solo Urbano do Distrito de Vila Formosa;
- VIII - Anexo VIII: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Distrito de Vila Formosa;
- IX – Anexo IX: Classificação, Definição e Relação de Usos do Solo; e
- X – Anexo X – Parâmetros urbanísticos.

Art. 3º. Os requisitos estabelecidos nesta Lei deverão ser observados obrigatoriamente:

- I - na concessão de alvarás de construção de áreas urbanas e rurais;
- II - na concessão de alvarás de localização e funcionamento de áreas urbanas e rurais;
- III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV - na urbanização de áreas;
- V - nos empreendimentos imobiliários, parcelamentos e remembramentos do solo.



Seção I

Dos Objetivos

Art. 4º. A presente Lei tem como objetivos:

- I - disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;
- II - promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético-paisagísticos-naturais ou culturais próprios da região e da sede do Município;
- III - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com um crescimento ordenado;
- IV - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;
- V – compatibilizar o uso do solo com o sistema viário;
- VI – orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis.

Seção II

Das Definições

Art. 5º. Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I - afastamento ou recuo: menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;
- II - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- III - altura da edificação: distância vertical entre o nível da mediana da testada do lote e o ponto mais alto da edificação, sendo nos lotes de esquina considerada a média entre os níveis das medianas das testadas;
- IV - alvará: documento expedido pela Administração Municipal autorizando o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- V - área computável: área construída que é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- VI - área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;
- VII - área de processamento: espaço do estabelecimento industrial onde se localiza a atividade de produção de bens pela transformação de insumos;
- VIII - área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- IX - área de preservação permanente: área protegida nos termos da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico da fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- X - áreas verdes: bosques de mata nativa representativos da flora do Município, ou demais formações vegetais que contribuam para a preservação das águas, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;



- XI - áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;
- XII - ático: construção sobre a laje de forro do último pavimento de um edifício, destinada ao lazer de uso comum, às dependências do zelador ou ao uso privativo das unidades de moradia situadas no piso imediatamente inferior, a qual não é considerada como pavimento;
- XIII - baldrame: viga de concreto ou madeira sobre fundações ou pilares para apoiar o piso;
- XIV - beiral: aba do telhado que excede a prumada de uma parede externa;
- XV - chácara de lazer: propriedade destinada ao lazer e recreação;
- XVI - coeficiente de aproveitamento: relação numérica entre a área de construção permitida e a área do lote;
- XVII - divisa: linha limítrofe de um lote;
- XVIII - edificação: construção geralmente limitada por piso, paredes e teto, destinada aos usos residencial, industrial, comercial, de serviços ou institucional;
- XIX - edifício: edificação com mais de dois pavimentos, destinada a habitação coletiva ou unidades comerciais;
- XX - equipamentos comunitários: equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;
- XXI - equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura básica e outras de interesse público;
- XXII - embasamento: construção em sentido horizontal, não residencial nem mista, com altura máxima de 10,00m (dez metros) medida em relação ao nível da mediana da testada do lote, incluída nesse limite a altura da platibanda e/ou do telhado correspondentes, vedada a utilização da laje de cobertura;
- XXIII - espaços livres: aqueles de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- XIV - faixa de domínio ou servidão: área contígua às vias e as redes de infraestrutura, vedada a construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;
- XXV - fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;
- XXVI - fração ideal: parte inseparável de um lote, ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
- XXVII - fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;
- XXVIII - gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento;
- XXIX - habitação: edificação destinada à moradia ou residência;
- XXX - habitação coletiva ou multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família no mesmo lote, superpostas, com acesso coletivo;
- XXXI - habitação unifamiliar: única edificação residencial no imóvel, com acesso individual;
- XXXII - habitação unifamiliar em série: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, com uma parede comum;
- XXXIII - habitação transitória: caracterizada por edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso temporário;
- XXXIV - infraestrutura básica: constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação e pavimentação;
- XXXV - largura média do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;



- XXXVI - logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial da população, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;
- XXVII - lote: terreno com acesso ao logradouro e servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona em que se situa;
- XXVIII - macrozoneamento: divisão territorial do espaço em macrozonas tendo como subsídio a inter-relação dos fatores naturais e antrópicos;
- XXXIX - macrozona, zona, setor ou área: delimitação de uma parte do espaço do município, definida por suas características físicas, sociais e ambientais e sobre onde incidirá parâmetros específicos de uso e ocupação do solo;
- XL - mezanino: pavimento intermediário que subdivide outro pavimento na sua altura, ocupando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área deste último;
- XLI - número máximo de pavimentos: dimensão vertical máxima da edificação, em números de pavimentos a partir do térreo, inclusive;
- XLII - ocupação do solo: forma como a edificação ocupa o imóvel, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre eles;
- XLIII - ocupação bifamiliar: ocupação com duas habitações unifamiliares no lote;
- XLIV - ocupação multifamiliar: ocupação com habitação coletiva no lote;
- XLV - ocupação unifamiliar: ocupação com uma habitação unifamiliar no lote;
- XLVI - parâmetros urbanísticos: são os índices urbanísticos definidos como:
- a) afastamento mínimo das divisas: distância entre os limites extremos da edificação e as divisas laterais e de fundos do imóvel;
 - b) afastamento mínimo entre edificações no mesmo imóvel: distância entre os limites extremos das edificações inseridas em um mesmo imóvel;
 - c) altura máxima da edificação: distância vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do solo, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;
 - d) coeficiente de aproveitamento básico (CA BAS): valor numérico que deve ser multiplicado pela área do imóvel para se obter a área máxima computável a construir;
 - h) coeficiente de aproveitamento máximo (CA Max): é o valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima computável a construir, quando da utilização de instrumentos urbanísticos, como por exemplo, a outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir;
 - e) fração privativa mínima: área da superfície limitada pela linha que contorna as divisas da unidade autônoma de uso exclusivo do condômino;
 - i) lote mínimo: porção do imóvel, resultante de loteamento ou desmembramento, com testada para a via e área mínima determinada pelo zoneamento;
 - j) recuo mínimo do alinhamento predial: distância entre o limite frontal da edificação e o alinhamento predial;
 - k) taxa de ocupação: proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o imóvel e sua área total;
 - l) taxa de permeabilidade mínima: percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote, que não poderá receber qualquer tipo de construção ou pavimentação, devendo ser tratada apenas com grama, areia ou similares;
 - m) testada mínima: largura mínima do imóvel voltada para a via pública, ou seja, é a frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial;
- XLVII - parede-meia: parede comum a duas edificações contíguas, pertencentes a um ou mais proprietários;



- XLVIII - passeio ou calçada: parte da via de circulação destinada à circulação de pedestres;
- XLIX - pavimento, piso ou andar: plano horizontal que divide a edificação no sentido da altura, também considerado como o conjunto das dependências situadas em um mesmo nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos;
- XLX - pavimento térreo: primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas -1,00m (menos um metro) e +1,00m (mais um metro) em relação ao nível da mediana da testada do lote, sendo essas cotas, nos lotes de esquina, determinadas pela média aritmética dos níveis das medianas das testadas;
- XLXI - pista de rolamento: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e o estacionamento de veículos;
- XLXII - profundidade do imóvel: distância medida entre o alinhamento predial do imóvel e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;
- XLXIII - sobreloja: pavimento de edificação comercial localizado acima do térreo, com o qual comunica-se exclusivamente;
- XLXIV - sótão: área aproveitável sob a cobertura da habitação que não constitui um pavimento, comunicando-se exclusivamente com o piso imediatamente inferior;
- XLXVI - subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;
- XLXVII - torre: construção em sentido vertical, edificada no rés-do-chão ou sobre o embasamento;
- XLXVIII - uso do solo: tipo de utilização do solo por atividade dentro de determinado zoneamento;
- XLXVIX - usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a perturbar a vizinhança;
- L - usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde, ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;
- LI - usos perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos, que venham a pôr em perigo a vida das pessoas ou as propriedades;
- LII - usos permissíveis: com grau de adequação à zona, a critério do Município;
- LIII - usos permitidos: adequados à zona;
- LIV - usos proibidos: inadequados à zona;
- LV - usos tolerados: admitidos em zonas onde os usos permitidos lhes são prejudiciais, a critério do órgão competente do Município;
- LVI - vias públicas ou de circulação: são as avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.
- LVII - zoneamento: divisão do território em macrozonas, zonas e setores para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.

Seção III

Das Áreas Não-computáveis



Art. 6º. São consideradas como áreas não computáveis para cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação máxima:

- I - áreas destinadas exclusivamente a estacionamento e garagens no pavimento térreo;
- II - as áreas dos pavimentos situados em subsolo destinados a estacionamento exclusivo da edificação;
- III - as guaritas;
- IV - o ático, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior;
- V - o sótão, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior;
- VI - os terraços desprovidos de cobertura e utilizados apenas como *solarium* ou estendal;
- VII - as sacadas, varandas e terraços, com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de projeção além das paredes e até o limite de 10% (dez por cento) da área de cada unidade de moradia;
- VIII - as floreiras com até 0,60m (sessenta centímetros) de projeção além das paredes;
- IX - os beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de projeção além das paredes;
- X - a superfície ocupada por escadas enclausuradas, à prova de fumaça com até 15m² (quinze metros quadrados) de área, poço de elevadores, central de gás, central elétrica (de transformadores) e centrais de ar-condicionado, sendo que, caso seja ultrapassada a área de 15m² (quinze metros quadrados), será contabilizada a área integral;
- XI - as áreas ocupadas com casas de máquinas, caixa d'água e barrilete.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

Art. 7º. O macrozoneamento tem como finalidade fixar regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo compatibilizar ações de proteção do meio ambiente e de preservação de mananciais de abastecimento público com a política de uso e ocupação do solo e com o desenvolvimento socioeconômico em prejuízos dos demais usos múltiplos.

Seção I

Das Macrozonas Municipais

Art. 8º. O território do Município fica dividido em três Macrozonas, delimitadas no Anexo I, integrante desta Lei:

- I - Macrozona Urbana (MU);
- II – Macrozona Estratégica de Proteção Ambiental (MEPA); e
- III – Macrozona de Desenvolvimento Rural (MDR).

Art. 9º. A **Macrozona Urbana (MU)**, é composta pelas áreas urbanas da Sede de Douradina e pelos Distritos de Jardim do Ivaí e Vila Formosa, cujos limites coincidem com seus respectivos perímetros urbanos.

Parágrafo único. Tem como objetivo promover o desenvolvimento urbano harmônico entre suas zonas distintas e garantir as funções sociais da cidade, tais como moradia, trabalho, educação, lazer e conservação ambiental; incentivar a instalação de comércio e serviços locais



e de estabelecimentos industriais para estimular o desenvolvimento econômico; e consolidar e ordenar a ocupação em vazios urbanos passíveis de serem ocupados, aliando ações de infraestruturação, aliados à qualificação urbana e instalação de equipamentos públicos e comunitários.

Art. 10. A **Macrozona Estratégica de Proteção Ambiental (MEPA)**, corresponde à porção norte e oeste do território de Douradina, sendo delimitada através da adaptação dos corredores definidos pela resolução SEMA/IAP nº 005/2009, com base nas bacias hidrográficas municipais.

Parágrafo único. Tem como objetivo garantir a preservação e proteção ambiental através do uso racional dos recursos naturais, tanto do solo como da água, através de desenvolvimento e manejo sustentáveis. Pretende-se estimular a criação de unidades de conservação e parques ambientais, e implementar o “pagamento por serviços ambientais” nesta porção do território.

Art. 11. A **Macrozona de Desenvolvimento Rural (MDR)**, corresponde à grande parte do território municipal, localizada especialmente na porção sul e leste, com características rurais e concentração de atividades agrossilvipastoris.

Parágrafo único. Tem como objetivo propiciar o desenvolvimento de atividades agropecuárias, agroindustriais e de silviculturas, com foco no aumento da produtividade, em consonância com a preservação do meio ambiente, priorizando as práticas conservacionistas.

Seção II

Da Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal

Art. 12. Para efeito desta Lei as atividades de uso do solo municipal classificam-se, em ordem ascendente de restrição, em:

I - Preservação e Recuperação: atividades que visam garantir a manutenção e/ou recuperação das características próprias de um ambiente e as interações entre os seus componentes;

II - Pesquisa científica: realização concreta de uma investigação planejada, desenvolvida e redigida de acordo com as normas da metodologia consagradas pela Ciência, permitindo elaborar um conjunto de conhecimentos que auxilie na compreensão da realidade e na orientação de ações;

III - Educação Ambiental: conjunto de ações educativas voltadas à compreensão da dinâmica dos ecossistemas, considerando efeitos da relação do homem com o meio, a determinação social e a variação/evolução histórica dessa relação;

IV - Usos Habitacionais: edificações destinadas à habitação permanente.

V - Atividades Turísticas e de Lazer: atividades em que são promovidos a recreação, entretenimento, repouso e informação;

VI - Usos Agrossilvipastoris: conjunto de atividades de administração (gerenciamento) de uma floresta e/ou área de atividades agrossilvipastoris a fim de que seja possível utilizar-se de forma otimizada os recursos agroflorestais. Abrange aspectos físicos, financeiros, informativos e organizacionais e tem como resultado precípuo o aproveitamento dos bens e benefícios produzidos pela floresta e pelo solo, associado à manutenção da qualidade ambiental;

VII - Agroindústrias: atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos agrícolas;



VIII - Aquicultura: é o cultivo de organismos cujo ciclo de vida em condições naturais se dá total ou parcialmente em meio aquático. Dentre as especialidades estão: piscicultura (criação de peixes em água doce e marinha); carcinicultura (criação de camarão em viveiros); ranicultura (criação de rãs);

IX - Mineração/ Exploração Mineral: atividade pela qual são extraídos minerais ou substâncias não metálicas do solo e subsolo;

X - Serviço específico: atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial e procedimentos ambientais, tais como aterros sanitários; unidades de reciclagem de material inerte; silos, depósitos e armazéns e demais construções vinculadas à atividade rural; instalações de estrumeiras ou depósitos em grande quantidade, de estrume animal ou congêneres de espécie semelhante; entre outros;

§ 1º. Os critérios de uso do solo nas diversas macrozonas estão contidos no Anexo II, parte integrante desta Lei.

§ 2º. As características de ocupação do solo rural devem seguir legislação federal, regulamentada e orientada pelo órgão competente como o INCRA.

Art. 13. As atividades de uso do solo municipal se caracterizam, sobretudo, pelo predomínio de atividades desenvolvidas no meio rural e/ou áreas com essas características.

Art. 14. Os diferentes usos, nas macrozonas estabelecidas por esta Lei, ficam classificados em:
I - usos permitidos: compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da área correspondente, sem restrições.

II - usos permissíveis: compreendem as atividades cuja compatibilização para a destinação da macrozona dependerá da análise do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Douradina, e outras organizações julgadas afins, para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos, de circulação, dentre outros.

III – usos tolerados: compreendem as atividades que, mesmo incompatíveis com os objetivos da zona, já se encontravam regularmente instaladas com alvará de localização e funcionamento, obrigatoriamente com suas licenças e posturas atualizadas e vigentes, ou Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se), no endereço da empresa e na data de publicação desta Lei Complementar.

IV - usos proibidos: compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da macrozona correspondente.

§ 1º. Os usos permanecerão tolerados mesmo em caso de substituição de razão social, alterações no Certificado Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, inclusão de ramo de atividades compatíveis com as atividades já autorizadas, alteração do quadro societário, incorporação, fusão, cisão e demais adequações societárias ou familiares, desde que obrigatoriamente mantenham suas licenças e posturas atualizadas e vigentes e seu funcionamento ininterrupto.

§ 2º. Os empreendimentos considerados de uso tolerado poderão, mediante análise do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Douradina na forma do § 3º deste artigo, reformar e ampliar suas instalações.

§ 3º. Os usos tolerados, para a renovação do alvará de localização e funcionamento, submeter-se-ão à análise dos departamentos municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Trânsito, Viação e Obras Públicas, e/ou outras pastas municipais a depender da atividade, as quais estabelecerão condições para a permanência destes na zona em questão, de modo a garantir a mitigação dos impactos incômodos à vizinhança.



§ 4º. Caso os usos tolerados não atendam às exigências impostas pelos §§1º, 2º e 3º deste artigo, serão considerados proibidos.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 15. Entende-se por Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes e de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano.

§ 1º. Uso do solo é o conjunto das diversas atividades consideradas para cada zona, de acordo com o estabelecido no Anexo IX, que integram a presente Lei.

§ 2º. Ocupação do solo é o conjunto de parâmetros para ocupação dos lotes em cada zona, de acordo com o estabelecido no Anexo X que é parte integrante desta Lei.

Art. 16. Entende-se por Zona, para efeito da presente Lei, uma área delimitada por logradouros públicos, acidentes geográficos, ou divisas de lotes, na qual predominam um ou mais usos.

Parágrafo único. Em cada zona haverá usos permitidos e proibidos, podendo, a critério do Município, serem admitidos usos permissíveis e tolerados.

Art. 17. As Áreas de Preservação Permanente – APP correspondem às áreas protegidas, nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 e suas alterações, coberta ou não por vegetação nativa, com função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

§ 1º. Esta área tem como finalidade preservar e recuperar, com o objetivo de manter o equilíbrio de todo o ecossistema da região, proteger os cursos d'água e suas margens, morros e fundos de vales, além de configurar importante refúgio para a fauna local, caracterizando-se como corredor de biodiversidade.

§ 2º. As APP não se encontram delimitadas nos mapas, constantes dos Anexos I, III, V e VII, devendo-se respeitar a legislação ambiental federal, estadual e municipal vigentes a respeito.

Seção I

Das Zonas da Sede Urbana

Art. 18. A área do Perímetro Urbano da Sede do Município de Douradina, conforme o Mapa constante no Anexo III, parte integrante desta Lei, fica subdividida, nas seguintes zonas:

I - Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE;

II - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

III - Zona Central (ZC);

IV - Zona Industrial (ZI);

V - Zona Residencial 1 (ZR1);

VI - Zona Residencial 2 (ZR2);

VII - Zona Residencial 3 (ZR3);

VIII - Zona Residencial 4 (ZR4); e

IX - Zona de Proteção Ambiental (ZPA)



Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo urbano nas diversas zonas urbanas estão contidos na tabela do Anexo IV, parte integrante desta Lei.

Art. 19. O Eixo de Desenvolvimento Econômico (EDE) corresponde aos lotes com testada para Rua Pedrelina Macedo e Silva, sobrepondo um pequeno trecho da PR-082, ou a uma faixa de 30 metros da mesma, na qual se desenvolvem usos predominantemente de comércio, serviços e industriais.

Parágrafo único. Destina-se ao uso predominantemente comercial e atividades mais abrangentes, envolvendo usos comerciais e de serviços de caráter setorial, geral e específico e que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em áreas próprias ou sejam geradoras de tráfego, e ainda, aproveitando o potencial da rodovia em trecho deste eixo.

Art. 20. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) corresponde às áreas onde se pretende promover a produção e/ou a regularização habitacional, ou fundiária, voltada para população de baixa renda, seja pela construção de novas moradias ou pela existência de ocupações irregulares ou assentamentos precários com deficiência de infraestrutura e serviços urbanos adequados, passíveis de regularização.

Parágrafo único. Tem como objetivo promover a produção habitacional de interesse social e/ou regularização fundiária de ocupações irregulares por meio de sua regulamentação urbanística e jurídico-fundiária, a ser desenvolvida de modo participativo.

Art. 21. A Zona Central (ZC) corresponde às áreas centrais da sede urbana correspondente aos terrenos com testada para as Avenidas Brasil e Barão do Rio Branco, trecho da Rua Eduardo Reis e Lázaro Cassiano, com maior dinamismo econômico e ocupação diversificada e consolidada, predominando o uso comercial, de serviços e usos comunitários, sendo bem provida de infraestrutura urbana.

Parágrafo único. Tem como objetivo consolidar e estabelecer uma região da sede urbana dotada de infraestruturas e serviços públicos, densidade de comércio e serviços, além de mobilidade. Deverá ser voltada para o estímulo ao uso misto, combinando o aprimoramento da vocação comercial da área com a produção de moradia.

Art. 22. A Zona Industrial (ZI) corresponde às áreas destinadas basicamente aos usos industriais de pequeno, médio e grande porte, em áreas estratégicas para melhor logística de mercadorias e fluxo de veículos pesados, como a PR-82, seu prolongamento, e Av. das Indústrias, onde atualmente já se encontram estes usos.

§1º. Tem como objetivo desenvolver as atividades industriais e logísticas de maior porte, e potencialmente mais incômodas no município de maneira a concentrar tais usos e atividades, mitigando impactos decorrentes da natureza de sua atividade e otimizando as questões locacionais e logísticas.

§2º. Nesta zona deverá se atentar quando da instalação e desenvolvimento de atividades que possam se tornar ou gerar Polos Geradores de Tráfego (PGT), devido às características geométricas da rodovia estadual, e demais vias do sistema viário, devendo, se necessário, realizar Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou eventuais medidas mitigadoras, conforme solicitação do órgão responsável pelo setor de planejamento municipal, e ouvido o Conselho Municipal da Cidade.



Art. 23. A Zona Residencial 1 (ZR1) corresponde às áreas de ocupação predominantemente residencial e de maior densidade de ocupação, mas com número expressivo de lotes vazios e que carecem de equipamentos comunitários, infraestruturas urbanas e atividades comerciais de pequeno porte.

Parágrafo único. Tem como objetivo ordenar e qualificar o uso e a ocupação do solo através de uma zona residencial com ocupação mais densa e de características predominantemente residenciais e, ainda, incentivar a ocupação dos lotes vazios nessa região.

Art. 24. A Zona Residencial 2 (ZR2) corresponde às áreas ainda pouco ocupadas, com uso predominantemente residencial, onde se prioriza a expansão da ocupação urbana atual. É uma área de baixa-média densidade e lotes de tamanhos pequenos a médios, definidos nos parâmetros de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Tem como objetivo promover áreas para expansão urbana dentro do perímetro, com características de lotes maiores que a ZR 1, mas ainda com maiores densidades do que as demais zonas residenciais, gerando uma paisagem diferenciada.

Art. 25. A Zona Residencial 3 (ZR3) corresponde às áreas que, apesar de residenciais, possuem maior diversidade de atividades econômicas, próximas ao centro urbano, com densidade média-alta e menor índice de vazios urbanos, já bem consolidada e provida de infraestrutura urbana.

Parágrafo único. Tem como objetivo promover uma ocupação mais adensada e diversificada em área central e bem atendida de infraestruturas, através da verticalização da ocupação e incentivo ao uso misto.

Art. 26. A Zona Residencial 4 (ZR4) corresponde às áreas mais periféricas do perímetro da sede, voltadas para o uso predominante residencial de baixa densidade, com lotes maiores, gerando uma paisagem diferenciada das demais zonas residenciais de maior densidade. São permitidas também atividades comerciais de caráter vicinal, contudo, restritas às atividades que atraiam excessivamente fluxos de outras áreas do município, tais como grandes estruturas comerciais, bem como atividades incômodas ao uso residencial.

Parágrafo único. Tem como objetivo dotar a cidade de uma zona compatível com as características físicas locais, promovendo a expansão ordenada da ocupação do solo, e de forma qualitativa.

Art. 27. A Zona de Proteção Ambiental (ZPA) corresponde às áreas voltadas à preservação dos recursos naturais e proteção da qualidade ambiental, tais como, áreas de preservação permanente do Córrego da Onça, e áreas de fundos de vale. Apresenta um caráter de transição entre a restrição máxima ao uso e ocupação do solo relativa às APP e as demais zonas urbanas, ou seja, permite uso e ocupação do solo diferenciados, que deverão ser mais voltados ao uso comunitário, atividades de lazer e recreativas, especialmente as de caráter ambiental, sendo vetado o parcelamento do solo nesta porção do território.

Parágrafo único. Tem como objetivo contribuir para a manutenção do equilíbrio ecológico e paisagístico no território, visando garantir a acessibilidade aos bens naturais de interesse público, impedir a ocupação em fundos de vale, a preservação e conservação ambiental, e proporcionar opções de lazer à população.

Seção II

Das Zonas dos Distritos de Jardim do Ivaí e Vila Formosa

Art. 28. As áreas urbanas dos Distritos de Jardim do Ivaí e Vila Formosa no Município de Douradina, constante dos Anexos V e VII e, parte integrante desta Lei, ficam definidas em apenas uma categoria de zona urbana, a Zona Residencial dos Distritos.

Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo urbano nestas zonas urbanas estão contidos na tabela dos Anexos VI e VIII, parte integrante desta Lei.

Art. 29. A Zona Residencial dos Distritos (ZRD) corresponde a toda área urbana do distrito, com características predominantemente residencial e alguns comércios vicinais e de bairro concentrados às principais vias.

Parágrafo único. Tem como objetivo ordenar o crescimento do distrito e regulamentar o uso e ocupação do solo de forma coerente às características residenciais de baixa ou média densidade.

Seção III

Da Classificação das Atividades de Uso do Solo Urbano

Art. 30. Os usos do solo urbano são classificados conforme o atendimento quanto à atividade, porte e natureza dos diferentes usos nas zonas especificadas nesta Lei, em consonância com o Código de Posturas e de Obras do Município, tendo como objetivos:

I - o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

II - orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

III - promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético-paisagísticos, naturais ou culturais, próprios do Município e da região;

IV - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo municipal, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente, compatibilizados com o crescimento urbano ordenado;

V - compatibilizar usos e atividades diferenciadas e complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e da eficácia dos serviços e da infraestrutura.

Art. 31. Para efeito desta Lei os usos do solo urbano ficam classificados:

I - quanto às atividades;

II - quanto ao porte;

III - quanto à natureza.

Art. 32. As atividades, segundo suas categorias, classificam-se em:

I - Uso Habitacional (H): edificações destinadas à habitação permanente, sendo subdivida em:
a) habitação Unifamiliar (HU): edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;

b) Habitação Coletiva Vertical (HCV): edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.

d) Habitação Coletiva Transitória (HCT): edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração.



II – Uso Institucional (In): edifícios públicos, destinados a comportar atividades executadas pelo poder público executivo, legislativo e judiciário, tais como: Prefeitura, Câmara de Vereadores, Fóruns, Ministério Público, entre outros.

III - Usos Comunitários (C): destinados à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos. Subclassificam-se em:

a) Uso Comunitário 1 (C1): atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial;

b) Uso Comunitário 2 (C2): atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, e padrões viários especiais;

c) Uso Comunitário 3 (C3): atividades de maior porte que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, e padrões viários especiais e sujeitas a controle específico;

d) Uso Comunitário 4 (C4): atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas a controle específico;

e) Uso Comunitário 5 (C5): atividades sujeitas a controle específico visando a proteção do meio ambiente.

IV - Comércio e Serviço (CS): atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias (comércio), ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual (serviço), subdividido em:

a) Comércio e Serviço Vicinal de Bairro (CSVB): atividade comercial varejista de pequeno e médio porte, destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona;

b) Comércio e Serviço Setorial (CSS): atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas ao atendimento de maior abrangência;

c) Comércio e Serviço Geral (CSG): atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria;

d) Comércio e Serviço Específico (CSE): atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial; subdividido em: CSE 1 e CSE 2.

V - Industrial (I): atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, subdividida em:

a) Indústria Tipo 1 (I1): atividades industriais, de pequeno porte, no âmbito da economia familiar, compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno;

b) Indústria Tipo 2 (I2): atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos;

c) Indústria Tipo 3 (I3): atividades industriais em estabelecimentos que implique na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de obras, habitação e serviços urbanos, incluindo disposição dos resíduos gerados. Trata-se de indústrias pesadas que deverão passar por processos de licenciamento e controle ambiental mais rígidos. Atividades de qualquer tipo, mas de grande porte.

Parágrafo único. A descrição detalhada das classificações das atividades de uso do solo está contida no Anexo IX, parte integrante desta Lei.

Art. 33. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto à natureza em:

I - Perigosa: atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalação de detritos danosos à saúde ou que eventualmente possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;



II - Nociva: atividades que impliquem a manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água; e

III - Incômoda: atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, induções à implantação de atividades urbanisticamente indesejáveis, que venham incomodar a vizinhança e/ou contrariem o zoneamento do Município;

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

Art. 34. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, classificam-se seguindo os seguintes critérios:

I - Para as categorias de uso comercial e de serviços:

a) pequeno porte – área edificada até 100,00m² (cem metros quadrados);

b) médio porte – área edificada entre 100,00m² (cem metros quadrados) e 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);

c) grande porte – área edificada superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

II - Para a categoria de uso industrial:

a) Pequeno porte – área de construção até 1.000m² (mil metros quadrados);

b) Médio porte – área de construção entre 1.000,01m² (mil metros quadrados) e 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

c) Grande porte – área de construção superior a 5.000,01m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 35. Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam classificados em:

I - usos permitidos: compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente, sem restrições.

II - usos permissíveis: compreendem as atividades cuja compatibilização para a destinação da zona dependerá da análise do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Douradina, e outras organizações julgadas afins, para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos, de circulação, dentre outros.

III - usos proibidos: compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

IV – usos tolerados: compreendem as atividades que, mesmo incompatíveis com os objetivos da zona, já se encontravam regularmente instaladas com alvará de localização e funcionamento, obrigatoriamente com suas licenças e posturas atualizadas e vigentes, ou Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se), no endereço da empresa e na data de publicação desta Lei Complementar.

§ 1º. Os usos permanecerão tolerados mesmo em caso de substituição de razão social, alterações no Certificado Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, inclusão de ramo de atividades compatíveis com as atividades já autorizadas, alteração do quadro societário, incorporação, fusão, cisão e demais adequações societárias ou familiares, desde que obrigatoriamente mantenham suas licenças e posturas atualizadas e vigentes e seu funcionamento ininterrupto.

§2º. Os empreendimentos considerados de uso tolerado poderão, mediante análise do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Douradina na forma do § 3º deste artigo, reformar e ampliar suas instalações.



§ 3º. Os usos tolerados, para a renovação do alvará de localização e funcionamento, submeter-se-ão à análise dos departamentos municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Trânsito, Viação e Obras Públicas, e/ou outras pastas municipais a depender da atividade, as quais estabelecerão condições para a permanência destes na zona em questão, de modo a garantir a mitigação dos impactos incômodos à vizinhança.

§ 4º. Caso os usos tolerados não atendam às exigências impostas pelos §§1º, 2º e 3º deste artigo, serão considerados proibidos.

§ 5º. Os usos das edificações que se encontram em desconformidade após a publicação desta Lei terão o prazo de 1 (um) ano para solicitarem a regularização junto aos órgãos pertinentes, conforme estabelece o artigo 39 desta Lei.

CAPÍTULO IV **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 36. Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Lei Complementar nº 22, de 21 de dezembro de 2009, e alterações posteriores, terão 01 (um) ano de prazo de validade, contando a partir da data de vigência desta Lei, para:

I - projetos já licenciados/aprovados;

II - projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta lei;

III - as consultas prévias de construção e parcelamento do solo expedidas anteriormente à data de vigência desta Lei.

§ 1º. As informações constantes nas consultas prévias de construção e parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data de vigência desta Lei terão validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período a critério do órgão municipal competente.

§ 2º. Os projetos licenciados/aprovados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 90 (noventa) dias, contado a partir da data de licenciamento ficando sujeitos aos parâmetros desta Lei.

§ 3º. Uma construção é considerada iniciada a partir do momento da execução das vigas baldrames (fundações superficiais).

§ 4º. Os projetos em andamento, ainda não licenciados, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta lei, terão o prazo de 06 (seis) meses para serem ajustados à presente lei, ao Código de Obras e Código de Posturas.

Art. 37. Será admitida a transferência ou substituição de alvará de funcionamento de estabelecimentos legalmente autorizado, desde que a nova localização ou atividade atenda aos dispositivos expressos nesta Lei e em seus regulamentos.

Art. 38. Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nessa Lei, e que tenham sido expedidos em conformidade com a legislação vigente à época, serão respeitados até a data de vigência, ressaltando-se as demais disposições da legislação em vigor.



Art. 39. O uso e ocupação do solo urbano e rural respeitarão os requisitos previstos no Código de Obras, de Posturas e demais leis municipais pertinentes.

Parágrafo único. Todo cidadão que cometer qualquer infração relacionada ao disposto nesta Lei estará sujeito à aplicação das penalidades previstas no Código de Obras e suas regulamentações, bem como no Código de Posturas do Município.

Art. 40. Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei.

Art. 41. Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei serão avaliados pela equipe técnica da prefeitura, ouvido o Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Douradina e conforme a viabilidade será estabelecido um prazo para sua regularização através de Termos de Ajuste de Conduta.

§ 1º. Para os usos que forem considerados inviáveis de serem regularizados não será renovado o alvará de Localização de Funcionamento.

§ 2º. Cabe ao Poder Executivo, dentro do prazo de 3 (três) anos após a publicação desta Lei, os procedimentos para regularizar o exposto neste artigo.

Art. 42. Em caso de um mesmo lote ficar em zonas diferentes prevalecerão os critérios mais restritivos, ouvido o Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Douradina.

Art. 43. Ficará a cargo do órgão municipal competente, ouvido o Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) e demais organizações, ou ao Órgão Estadual competente o pedido de estudos ambientais e/ urbanísticos, ou ainda, medidas mitigadoras conforme a natureza ou porte das atividades desenvolvidas.

Art. 44. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda dependerá de aprovação do projeto completo, embasado em parecer da equipe técnica da Prefeitura Municipal e do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Douradina, quando for o caso, com aprovação pelos órgãos competentes.

§ 1º. As atividades perigosas, nocivas ou incômodas serão fixadas por lei específica no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após vigência desta Lei.

§ 2º. Caso sejam verificadas, nas áreas urbanas, atividades perigosas, nocivas ou incômodas cujo funcionamento tenha sido permitido anteriormente à aprovação desta lei, as mesmas deverão ser avaliadas, caso a caso.

Art. 45. Qualquer atividade que não tenha sido especificada na presente Lei deverá ser analisada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Douradina, que estabelecerá alternativas de localização e eventuais medidas mitigadoras, se for o caso.

Art. 46. A alteração no zoneamento, uso e ocupação do solo urbano e municipal, com a criação e alteração de novas zonas, poderão ser realizadas quando da revisão do Plano Diretor Municipal no prazo estabelecido na lei do PDM, ou quando a gestão municipal propuser, desde que obedecidos os procedimentos participativos instituídos nessa Lei e no Estatuto da Cidade.



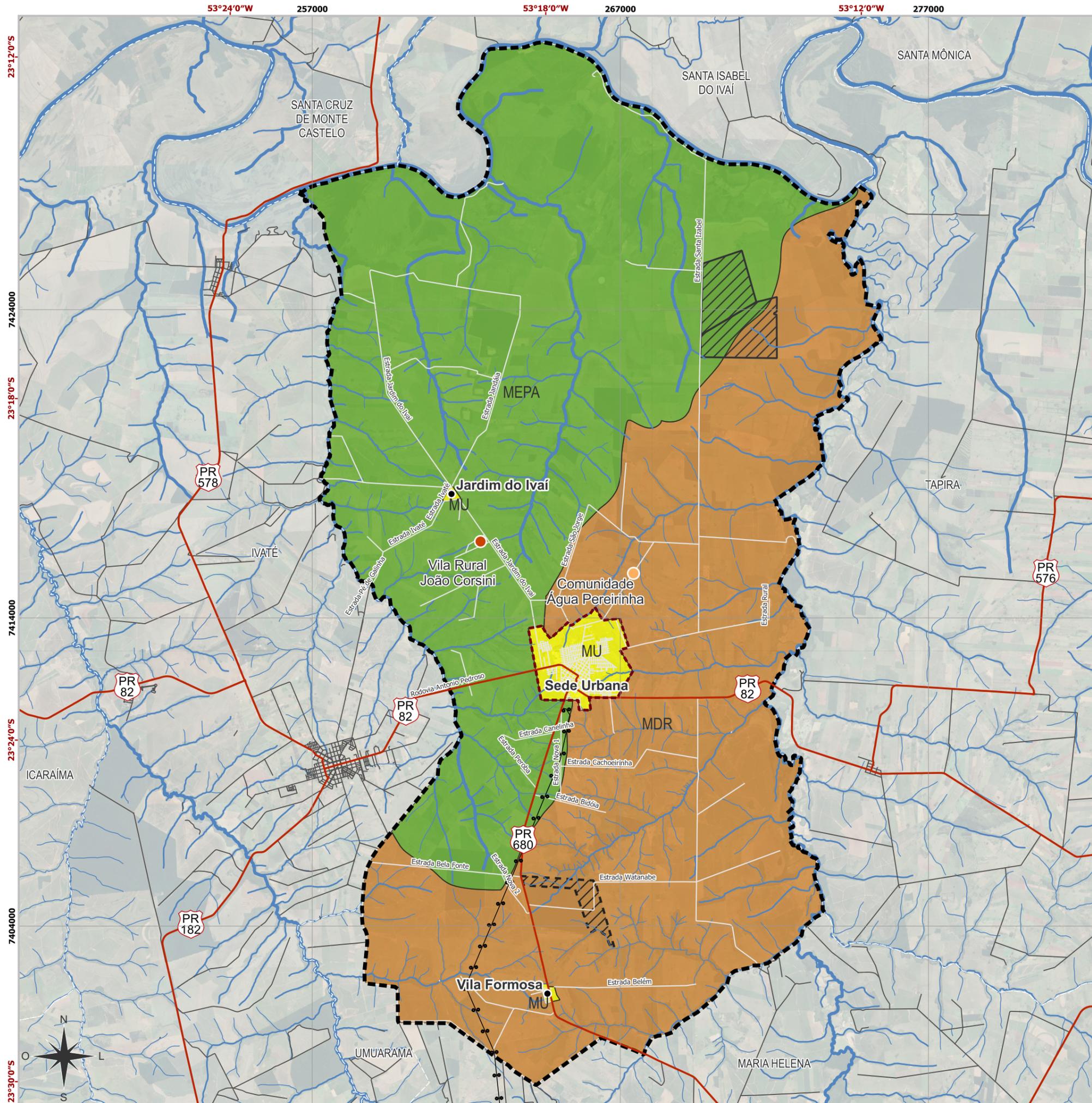
Art. 47. Ao imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, situado nas zonas urbanas do Município, poderão ser aplicados os instrumentos previstos no artigo 4º da Lei Federal nº. 10.257/2001, a critério da Administração Municipal.

Art. 48. Esta lei entra em vigor após 30 (trinta) dias da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 22, de 21 de dezembro de 2009.

Município de Douradina, ____ de _____ de _____.

PREFEITO MUNICIPAL

PRELIMINAR



LEGENDA

Proposta Macrozoneamento

- Macrozona Estratégica de Proteção Ambiental (MEPA)
- Macrozona de Desenvolvimento Rural (MDR)
- Macrozona Urbana (MU)

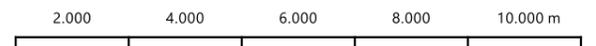
Convenções Cartográficas

- Limites Municipais
- Limite Municipal de Douradina
- Unidades de Conservação Municipais
- Unidade de Conservação Proposta
- Rodovias
- Estradas
- Rede de transmissão de energia
- Hidrografia
- Distritos Administrativos
- Vila Rural
- Comunidade Rural

PROPOSTA MACROZONEAMENTO

MAPA 01

ESCALA E DADOS CARTOGRÁFICOS



Escala 1 : 125.000

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM)
Fuso 22S - Meridiano Central 51°W
Referencial Planimétrico SIRGAS 2000 - Referencial Altimétrico WGS 84

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

FONTES DE DADOS UTILIZADOS

Comunidade Rural - DOURADINA, 2022;
Distritos e Vila Rural - DOURADINA, 2009.
Hidrografia, Massas d'água - DOURADINA, 2006; ANA, 2018.
Rodovias Estaduais, Federais - SRE, 2019.
Estradas - Adaptado de Usuários do OpenStreetMap, 2022; DOURADINA, 2005.
Rede de transmissão de energia - Usuários do OpenStreetMap, 2022.
Limites Municipais - IBGE, 2020.
Imagem de satélite: Google Satellite, WGS 84 / Pseudo-Mercator - Projetado, data de imageamento 27/02/2021.



ANEXO II: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

Parâmetros de Uso do Solo Municipal

MACROZONAS	PERMITIDO	PERMISSÍVEL ⁽¹⁾	PROIBIDO
Macrozona Estratégica de Proteção Ambiental (MEPA)	Preservação e Recuperação; Pesquisa científica; Educação Ambiental; Usos habitacionais; Atividades turísticas e de lazer; Usos agrossilvipastoris ^{(2) (3)}	Agroindústrias ⁽⁴⁾ ; Mineração/ Exploração mineral ⁽⁴⁾	Todos demais usos
Macrozona de Desenvolvimento Rural (MDR)	Preservação e Recuperação; Pesquisa científica; Educação Ambiental; Usos habitacionais; Atividades turísticas e de lazer; Usos agrossilvipastoris ⁽³⁾	Agroindústrias; Mineração/ Exploração mineral; Serviços específicos	Todos demais usos
Macrozona Urbana (MU)	Parâmetros estabelecidos pelos respectivos Uso e Ocupação do Solo Urbano de cada área urbana (Sede, Distrito Jardim do Ivaí e Distrito Vila Formosa)		

Notas:

- (1) Mediante parecer do Conselho Municipal da Cidade e do órgão ambiental competente.
- (2) Atividades agrossilvipastoris evitando as classes de defensivos agrícolas nocivos e atividades potencialmente poluidoras.
- (3) Observando a SEIN 022/1985 quanto ao uso de defensivos agrícolas.
- (4) Mediante análise do porte do empreendimento e seus respectivos impactos.

Parâmetros de Ocupação do Solo Municipal.

MACROZONAS	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Dimensões Mín. Lotes Testada (m)/ Área (m ²)	Altura Máx. Edif. (Pav)	Afastamento Mínimo Divisas (m)	
		(%)	(%)			Recuo Frontal	Laterais
Macrozona Estratégica de Proteção Ambiental (MEPA)	0,1	25	75	Módulo do INCRA ⁽¹⁾	2	25	10
Macrozona de Desenvolvimento Rural (MDR)	0,1	25	50	Módulo do INCRA ⁽¹⁾	2	25	10
Macrozona Urbana (MU)	Parâmetros estabelecidos pelos respectivos Uso e Ocupação do Solo Urbano de cada área urbana (Sede, Distrito Jardim do Ivaí e Distrito Vila Formosa)						

Nota:

- (1) Respeitadas as regulamentações de parcelamento do INCRA.

LEGENDA

Perímetro urbano proposto

Proposta Zoneamento

- Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE
- Zona Central - ZC
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
- Zona Industrial - ZI
- Zona de Proteção Ambiental - ZPA
- Zona Residencial 1 - ZR1
- Zona Residencial 2 - ZR2
- Zona Residencial 3 - ZR3
- Zona Residencial 4 - ZR4

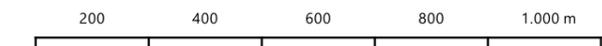
Convenções Cartográficas

- Quadras e lotes
- Rodovias
- Estradas
- Sistema Viário
- Rede de transmissão de energia
- Hidrografia
- Massas d'água

PROPOSTA ZONEAMENTO SEDE

MAPA 05

ESCALA E DADOS CARTOGRÁFICOS



Escala 1 : 12.500

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM)
Fuso 22S - Meridiano Central 51°W
Referencial Planimétrico SIRGAS 2000 - Referencial Altimétrico WGS 84

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

FONTES DE DADOS UTILIZADOS

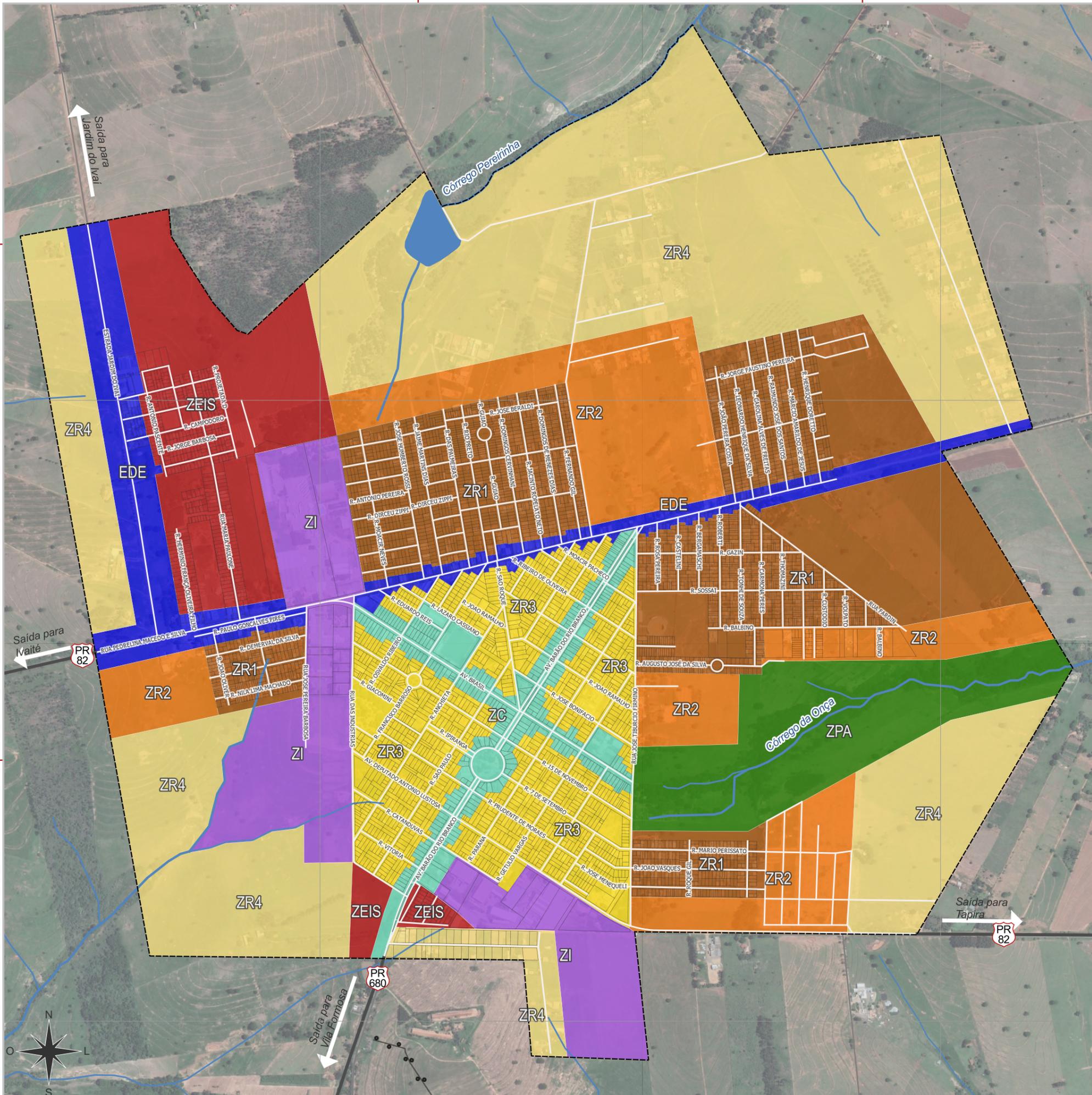
Hidrografia, Massas d'água - DOURADINA, 2006; ANA, 2018.
Rodovias Estaduais, Federais - SRE, 2019.
Estradas - Adaptado de Usuários do OpenStreetMap, 2022.
Rede de transmissão de energia - Usuários do OpenStreetMap, 2022.
Limites Municipais - IBGE, 2020.
Imagem de satélite: Google Satellite, WGS 84 / Pseudo-Mercator - Projetado, data de imageamento 30/12/2016.

23°22'12"S

7413130

23°23'6"S

7411130



ANEXO IV: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DA SEDE

Parâmetros de Uso do Solo Urbano da Sede

ZONAS	USOS		
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
EDE	HCV; HCT; In; CSVB; CSS; CSG	HU; C3; C4; C5; I1; C1; C2; CSE1; CSE2;	Todos demais usos
ZC	HU; HCV; HCT; In; CSVB; CSS	C1; C2; C3; C4; C5; CSG; CSE1; CSE2; I1;	Todos demais usos
ZR 1	HU; HCV; In; C1; C2; C5; CSVB; CSS HCH	HCT; C3; C4; CSE1; CSE2; I1; I2;	Todos demais usos
ZR 2	HU; HCV; In; C1; C5; CSVB; CSS HCH	C2; C3; C4; CSG; CSE1; CSE2; I1; I2;	Todos demais usos
ZR 3	HU; HCV; In; C1; C5; CSVB; CSS; CSG;	HCH; HCT; C2; C3; C4; I1; I2; CSE1; CSE2;	Todos demais usos
ZR 4	HU; HCH; In; C1; C5; CSVB;	HCV; HCT; C2; C3; C4; CSG; CSE1; CSE2; CSS; I1; I2;	Todos demais usos
ZEIS	HU; HCV; C5; CSVB	C1; C2; C3; C4; CSE1; CSS (a)	Todos demais usos
ZI	C5; CSVB; CSS; CSG; I1; I2	C1; C2; C3; C4; In; CSE1; CSE2; I3	Todos demais usos
ZPA	C4; C5	C2 (b); C3 (c)	Todos demais usos

Nota:

- (a) apenas para as seguintes atividades: Comércio e Revenda de Bebidas, Sede de Empresas, Serviços de Lavagem de Veículos, Serviços Públicos, sendo os demais proibidos.
- (b) Apenas as seguintes atividades: Cancha de Bocha, Cancha de Futebol, Colônia de Férias, Museu, Sociedade Cultural, sendo os demais proibidos.
- (c) Somente as atividades: Centro e Pista de Treinamento esportivo, Circo, Parque de Diversões, Diversão Pública, Centros de Lazer e congêneres, Corridas e competições de animais, Estádio, Poliesportivo, Sede Cultural, Esportiva e Recreativa, e Associações, sendo os demais proibidos.
- (d) Com exceção das atividades de Comércio Atacadista, Entrepósitos, Cooperativas, Silos, Grandes Oficinas e Oficinas de Máquinas e Equipamentos Pesados, sendo estes permissíveis.

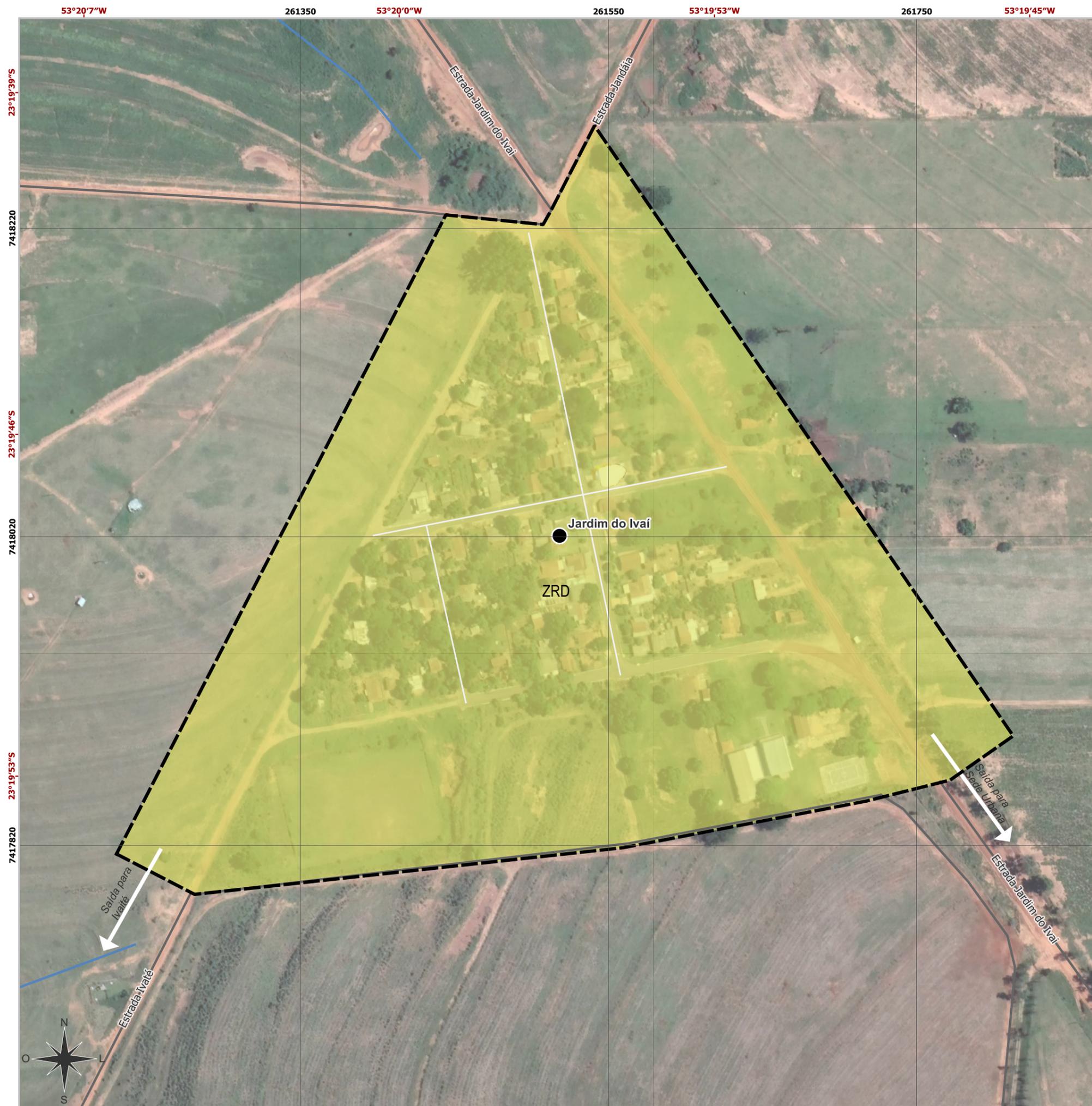
Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano da Sede

Tabela 1: Parâmetros de Ocupação do Solo da Sede Urbana

ZONAS PROPOSTAS	Área (m ²) / Testada(m)	Altura Máx. Edif.	Coef. Aproveit..	Taxa de Ocup. Máx. (%)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo Frontal	Afastamento mín. das divisas
EDE	350m ² / 12m	6	4,2	70%	15% (b)	0,0m (c) 5,0m (d)	1,5m (e) (f)
ZC	500m ² / 15m	06/08 (a)	4,2/5,6 (a)	70%	15% (b)	0,0m (c) 5,0m (d)	1,5m (e) (f)
ZR 1	250m ² / 10m	2	1,4	70%	15%	4,0m	1,5m (e)
ZR 2	300m ² / 12m	2	1,2	60%	20%	5,0m	1,5m (e)
ZR 3	500m ² / 14m	4	2	50%	25%	5,0m	1,5m (e) (f)
ZR 4	600m ² / 20m	2	0,6	30%	40%	5,0m	1,5m (e)
ZEIS	125m ² / 6m	02/04 (g)	1,2/2,4	60%	20%	5,0m	1,5m (e)
ZI	1.500m ² / 20m	2	1 (a)	50%	25%	5,00m	3,00m (e)
ZPA	Não Parcelável (h)						

Notas:

- (a) Através de compra de potencial construtivo
- (b) Pode ser de 10% com mecanismos de compensação ambiental
- (c) Facultado para usos comerciais e de serviços, apenas no subsolo, térreo e 1º pavimento
- (d) Para uso exclusivamente residencial; e a partir do 2º pavimento para qualquer uso
- (e) Facultado quando não houver aberturas
- (f) A partir do 3º pavimento afastamento = h/6
- (g) Projetos de Habitação Coletiva Vertical, sob análise do Conselho Municipal da Cidade
- (h) ZPA pode transferir potencial para ZC; ZC pode receber potencial da ZPA e outros instrumentos.



LEGENDA

-  Proposta perímetro urbano
- Proposta Zoneamento**
-  Zona Residencial do Distrito - ZRD

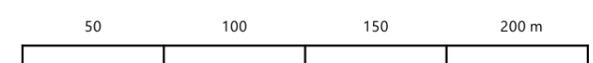
Convenções Cartográficas

-  Rodovias
-  Estradas
-  Hidrografia
-  Imóveis Rurais
-  Distritos

PROPOSTA ZONEAMENTO DISTRITO JARDIM DO IVAÍ

MAPA 06

ESCALA E DADOS CARTOGRÁFICOS



Escala 1 : 2.500

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM)
Fuso 22S - Meridiano Central 51°W
Referencial Planimétrico SIRGAS 2000 - Referencial Altimétrico WGS 84

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

FONTES DE DADOS UTILIZADOS

Perímetro Urbano - DOURADINA, 2019.
Hidrografia, Massas d'água - DOURADINA, 2006; ANA, 2018.
Rodovias Estaduais, Federais - SRE, 2019.
Estradas - Adaptado de Usuários do OpenStreetMap, 2022.
Imagem de satélite: Google Satellite, WGS 84 / Pseudo-Mercator - Projetado, data de imageamento 27/02/2021.



ANEXO VI: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE JARDIM DO IVAÍ

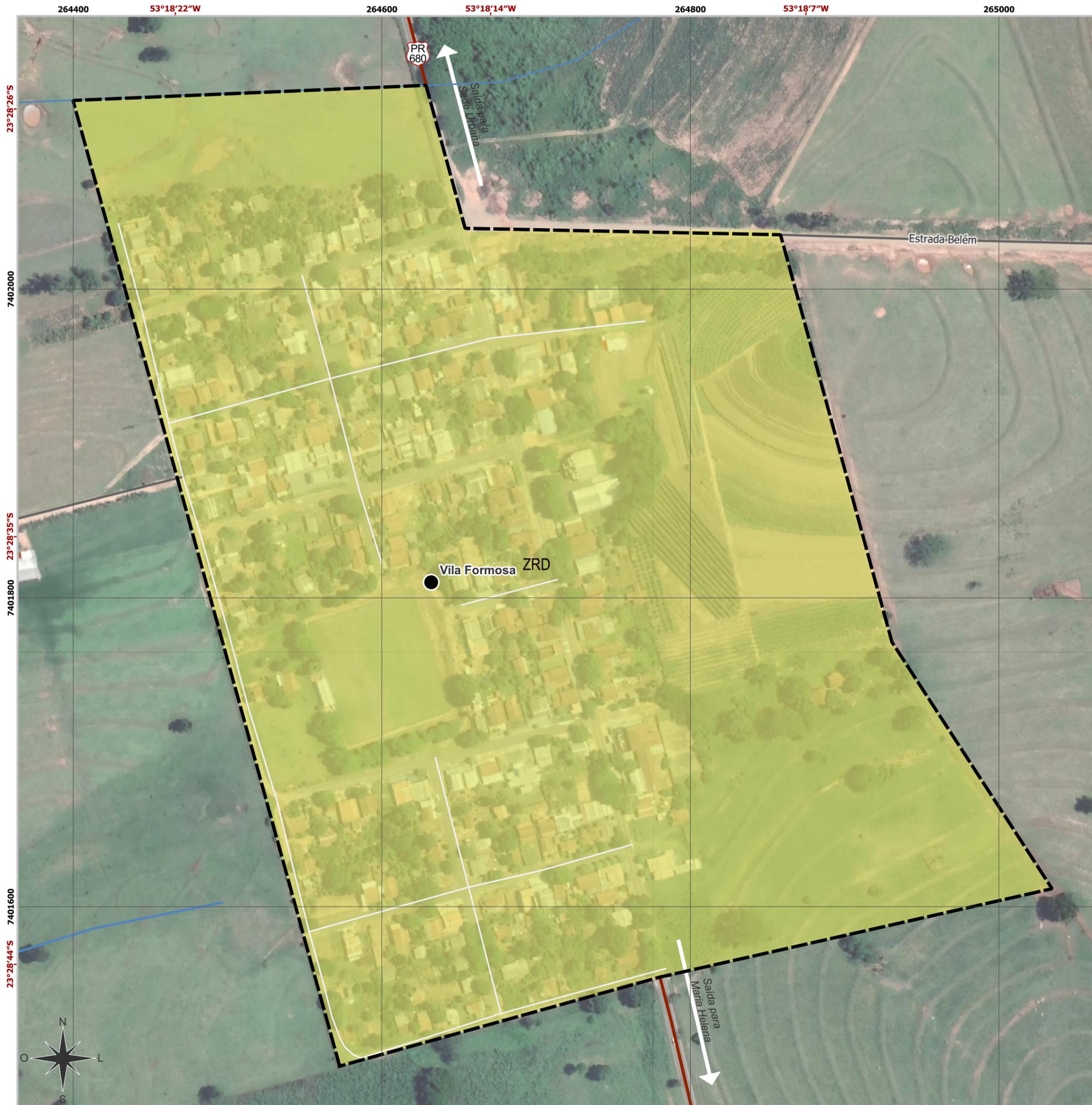
Parâmetros de Uso do Solo Urbano do Distrito de Jardim do Ivai

ZONA	USOS		
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
ZRD	HU; HCH; HCV; HCT; In; C1; C5; CSVB; CSS	C2; C3; C4; CSG; CSE1; CSE2; CSS; I1; I2	Todos demais usos

Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano no Distrito de Jardim do Ivai

ZONAS PROPOSTAS	Área (m ²) / Testada(m)	Altura Máx. Edif.	Coef. Aproveit. Máx.	Taxa de Ocup. Máx. (%)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo Frontal	Afastamento mín. das divisas
ZRD	400m ² / 16m	2	1	50%	25%	5,0m	1,5m (a)

(a) Facultado quando não houver aberturas.



LEGENDA

-  Proposta perímetro urbano
- Proposta Zoneamento**
-  Zona Residencial do Distrito - ZRD

Convenções Cartográficas

-  Rodovias
-  Estradas
-  Hidrografia
-  Imóveis Rurais
-  Distritos

PROPOSTA ZONEAMENTO DISTRITO VILA FORMOSA

MAPA 07

ESCALA E DADOS CARTOGRÁFICOS



Escala 1 : 2.500

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM)
Fuso 22S - Meridiano Central 51°W
Referencial Planimétrico SIRGAS 2000 - Referencial Altimétrico WGS 84

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

FONTES DE DADOS UTILIZADOS

Distritos - DOURADINA, 2009.
Hidrografia, Massas d'água - DOURADINA, 2006; ANA, 2018.
Rodovias Estaduais, Federais - SRE, 2019.
Estradas - Adaptado de Usuários do OpenStreetMap, 2022.
Imagem de satélite: Google Satellite, WGS 84 / Pseudo-Mercator - Projetado, data de imageamento 27/02/2021.



ANEXO VIII: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE VILA FORMOSA

Parâmetros de Uso do Solo Urbano do Distrito de Vila Formosa

ZONA	USOS		
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
ZRD	HU; HCH; HCV; HCT; In; C1; C5; CSVB; CSS	C2; C3; C4; CSG; CSE1; CSE2; CSS; I1; I2	Todos demais usos

Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano do Distrito de Vila Formosa

ZONAS PROPOSTAS	Área (m ²) / Testada(m)	Altura Máx. Edif.	Coef. Aproveit. Máx.	Taxa de Ocup. Máx. (%)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo Frontal	Afastamento mín. das divisas
ZRD	400m ² / 16m	2	1	50%	25%	5,0m	1,5m (a)

(a) Facultado quando não houver aberturas.

ANEXO IX: CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DE USOS DO SOLO

1. **USO HABITACIONAL (H)** – edificações destinadas à habitação permanente, Subclassificam-se em:
 - 1.1. HABITAÇÃO UNIFAMILIAR (HU) – edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família.
 - 1.2. HABITAÇÃO COLETIVA HORIZONTAL (HCH) – edificação composta por mais de 01 unidade residencial autônoma, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.
 - 1.3. HABITAÇÃO COLETIVA VERTICAL (HCV) – edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.
 - 1.4. HABITAÇÃO COLETIVA TRANSITÓRIA (HCT) – edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, Subclassificam-se em:
 - 1.4.1. Apart-Hotel;
 - 1.4.2. Pensão;
 - 1.4.3. Hotel;
 - 1.4.4. Motel.
2. **USO INSTITUCIONAL (In)** – edifícios públicos, destinados a comportar atividades executadas pelo poder público executivo, legislativo e judiciário, tais como: Prefeitura, Câmara de Vereadores, Fóruns, Ministério Público, entre outros.
3. **USOS COMUNITÁRIOS (C)** – destinados à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos. Subclassificam-se em:
 - 3.1. COMUNITÁRIO 1 (C1)
 - 3.1.1. Ambulatório;
 - 3.1.2. Assistência Social;
 - 3.1.3. Berçário, Creche, Hotel para Bebês;
 - 3.1.4. Biblioteca;
 - 3.1.5. Casas de Saúde, Repouso e de Recuperação, Asilos e congêneres;
 - 3.1.6. Ensino Maternal, Pré-Escolar, Jardim de Infância;
 - 3.1.7. Escola Especial;
 - 3.1.8. Ginásios poliesportivos escolares.
 - 3.2. COMUNITÁRIO 2 (C2)
 - 3.2.1. Auditório e Programas de Auditório;
 - 3.2.2. Boliche;
 - 3.2.3. Campus Universitário;
 - 3.2.4. Cancha de Bocha, Cancha de Futebol;
 - 3.2.5. Casa de Culto, Templo Religioso;
 - 3.2.6. Casa de Espetáculos Artísticos, *Boite*, Casa de *Shows* e afins;
 - 3.2.7. Centro e Estações de Comunicação ou Telecomunicações;
 - 3.2.8. Cinema;
 - 3.2.9. Colônia de Férias;
 - 3.2.10. Desfiles de Blocos Carnavalescos ou Folclóricos, Trios Elétricos e congêneres;
 - 3.2.11. Estabelecimentos de Ensino de 1º, 2º e 3º Grau;
 - 3.2.12. Clínicas, sanatórios, laboratórios de análise, ambulatórios, pronto-socorro, manicômios, casas de saúde, de repouso e de recuperação e congêneres;
 - 3.2.13. Hospital;
 - 3.2.14. Maternidade;
 - 3.2.15. Museu;

- 3.2.16. Piscina Pública;
- 3.2.17. Rádio e Estações retransmissoras;
- 3.2.18. Ringue de Patinação;
- 3.2.19. Sociedade Cultural;
- 3.2.20. Teatro;

3.3. COMUNITÁRIO 3 (C3)

- 3.3.1. Autódromo, Kartódromo;
- 3.3.2. Centro de Convenções, Centro de Exposições, Feiras, Congressos e congêneres;
- 3.3.3. Centro de Equitação, Hipódromo;
- 3.3.4. Centro e Pista de Treinamento esportivo;
- 3.3.5. Centro e/ou Casa de Recreação, Animação, Festas e Eventos;
- 3.3.6. Circo, Parque de Diversões, Diversão Pública, Centros de Lazer e congêneres;
- 3.3.7. Corridas e competições de animais;
- 3.3.8. Estádio, Poliesportivo;
- 3.3.9. Ginásios Poliesportivos;
- 3.3.10. Rodeio;
- 3.3.11. Sede Cultural, Esportiva e Recreativa, e Associações.

3.4. COMUNITÁRIO 4 (C4)

- 3.4.1. Antenas de Celulares, Retransmissão e congêneres;
- 3.4.2. Controle e Tratamento de Efluentes de qualquer natureza e de agentes físicos, químicos e biológicos;
- 3.4.3. Estação de Saneamento, Fornecimento e Tratamento de Água;
- 3.4.4. Estação de Tratamento de Esgoto;
- 3.4.5. Subestação de energia e afins.

3.5. COMUNITÁRIO 5 (C5)

- 3.5.1. Conservação e Recuperação Ambiental;
- 3.5.2. Educação Ambiental;
- 3.5.3. Parques de Lazer;
- 3.5.4. Parques Ecológicos;
- 3.5.5. Pesquisa Científica;
- 3.5.6. Atividades Turísticas.

4. COMÉRCIO E SERVIÇO (CS) – atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual. Subclassificam-se em:

4.1. COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL DE BAIRRO (CSVB)

- 4.1.1. Academias;
- 4.1.2. Açougue;
- 4.1.3. Agência Bancária, Banco;
- 4.1.4. Agência de Câmbio, Corretagem, Seguros e afins;
- 4.1.5. Agência de Notícias, Sede de Jornal e afins;
- 4.1.6. Agência de Serviços Postais;
- 4.1.7. Armazinhos;
- 4.1.8. Atelier de Profissionais Autônomos;
- 4.1.9. Bar, Botequim e afins;
- 4.1.10. Bazar, Casa de Cigarros, Charutarias, Fumos e afins;
- 4.1.11. Bilhar, Snooker, Pebolim;

- 4.1.12. Borracharia;
- 4.1.13. Cafeteria, Cantina, Casa de Chá, Confeitaria;
- 4.1.14. Casa de Banho, Ducha, Sauna, Massagem e congêneres;
- 4.1.15. Casa Lotérica;
- 4.1.16. Choperia, Churrascaria, Petiscaria, Pizzaria;
- 4.1.17. Comércio de Material de Construção;
- 4.1.18. Comércio de Produtos Agropecuários e afins;
- 4.1.19. Comércio de Refeições Embaladas;
- 4.1.20. Comércio de Veículos e Acessórios;
- 4.1.21. Comércio Máquinas, Equipamentos e Ferragens;
- 4.1.22. Consultórios;
- 4.1.23. Drogaria, Ervanário, Farmácia;
- 4.1.24. Escritório de Comércio Varejista;
- 4.1.25. Escritórios Administrativos;
- 4.1.26. Estabelecimentos de Ensino de Cursos Livres;
- 4.1.27. Estacionamento Comercial;
- 4.1.28. Floricultura, Flores Ornamentais;
- 4.1.29. Fonografia ou Gravação de Sons ou Ruídos, inclusive Trucagem, Dublagem e Mixagem Sonora, Estúdio de Som e congêneres;
- 4.1.30. Frutaria e Fruteira;
- 4.1.31. Instituições Financeiras, de Crédito, Faturização (*Factoring*) e congêneres;
- 4.1.32. Instituto de Beleza, Salão de Beleza, Barbearia, Cabeleireiro, Manicure, Pedicure e congêneres;
- 4.1.33. Jogos Eletrônicos;
- 4.1.34. Laboratório e Oficina de Próteses em geral;
- 4.1.35. Laboratórios de Análises Clínicas, Radiológicos e Fotográficos;
- 4.1.36. Lanchonete;
- 4.1.37. Lavanderia;
- 4.1.38. Leiteria;
- 4.1.39. Livraria;
- 4.1.40. Locadora, Gravação e Distribuição de Filmes, DVD, Vídeo-Tapes e afins;
- 4.1.41. Mercado;
- 4.1.42. Mercearia, Hortifrutigranjeiros;
- 4.1.43. Montagem de Bijuterias;
- 4.1.44. Oficina Mecânica de Veículos, Máquinas e Equipamentos;
- 4.1.45. Ótica, Joalheria;
- 4.1.46. Panificadora;
- 4.1.47. Papelaria, Revistaria, Duplicação de Documentos e afins;
- 4.1.48. Pastelaria;
- 4.1.49. Posto de Venda de Pães;
- 4.1.50. Prestação de Serviços Técnicos, Administrativos, Consultoria, Assessoria, Financeiro e afins;
- 4.1.51. Profissionais Autônomos;
- 4.1.52. Relojoaria;
- 4.1.53. Restaurante, Rotisseria;
- 4.1.54. Serviços de Datilografia, Digitação, Estenografia, Secretaria em Geral, Resposta Audível, Redação, Edição, Interpretação, Revisão, Tradução, Apoio e Infraestrutura Administrativa e afins;
- 4.1.55. Sorveteria.

4.2. COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL (CSS)

- 4.2.1. Agência de Publicidade e Propaganda;
- 4.2.2. Agência de Turismo, Passeios, Viagens, Excursões, Hospedagens e afins;

- 4.2.3. Buffet com Salão de Festas
- 4.2.4. Centros Comerciais;
- 4.2.5. Comércio e Revenda de Bebidas;
- 4.2.6. Edifícios de Escritórios;
- 4.2.7. Empresa ou Estabelecimento de Vigilância ou Segurança pessoal ou de bens;
- 4.2.8. Entidades Financeiras;
- 4.2.9. Escritório de Comércio Atacadista;
- 4.2.10. Imobiliárias;
- 4.2.11. Locadora de bens móveis e afins;
- 4.2.12. Lojas de Departamentos;
- 4.2.13. Produtora de Eventos, Espetáculos e congêneres;
- 4.2.14. Produtora de Imagem, Som, Vídeo e afins;
- 4.2.15. Sede de Empresas;
- 4.2.16. Serv-Car, Locadoras de Veículos, Reboques e afins;
- 4.2.17. Serviços de Estofaria e congêneres;
- 4.2.18. Serviços de Lavagem de Veículos;
- 4.2.19. Serviços Públicos;
- 4.2.20. Super e Hipermercados.

4.3. COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL (CSG)

- 4.3.1. Agenciamento de Cargas e Bens;
- 4.3.2. Agenciamento Marítimo e afins;
- 4.3.3. Canil, Gatil e outros;
- 4.3.4. Comércio Atacadista;
- 4.3.5. Comércio Varejista de Grande Equipamentos;
- 4.3.6. Criador de Animais Exóticos;
- 4.3.7. Depósito e Comércio de Sucatas e Peças Usadas;
- 4.3.8. Depósitos, Armazéns Gerais;
- 4.3.9. Entrepósitos, Cooperativas, Silos;
- 4.3.10. Estamparias;
- 4.3.11. Grandes Oficinas e Oficinas de Máquinas e Equipamentos Pesados;
- 4.3.12. Horto florestal, Viveiros de Mudas, Árvores e afins;
- 4.3.13. Hospital Veterinário;
- 4.3.14. Hotel para Animais;
- 4.3.15. Impressoras, Editoras, Gráficas e similares;
- 4.3.16. Marmorarias (loja de artigos de mármore e granito);
- 4.3.17. Oficinas de Lataria e Pintura;
- 4.3.18. Serviços e Coleta de Lixo;
- 4.3.19. Terminais Rodoviários, Ferroviários, Metroviários, Rodoferroviários, Movimentação de Passageiros e congêneres.

4.4. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1 (CSE1)

- 4.4.1. Comércio de Fogos de Artifício;
- 4.4.2. Comércio e Depósito de matéria-prima Mineral;
- 4.4.3. Comércio Varejista de Combustíveis;
- 4.4.4. Comércio Varejista de Derivados de Petróleo;
- 4.4.5. Posto de Gasolina;
- 4.4.6. Posto de Venda de Gás Liquefeito;
- 4.4.7. Serviços de Bombas de Combustível para Abastecimento de Veículos de Empresa;
- 4.4.8. Serviços Portuários, Aeroportuários e afins;
- 4.4.9. Transportadoras e Empresas de Ônibus e Frotas de Veículos Pesados.

4.5. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 2 (CSE2)

- 4.5.1. Capela Mortuária;
- 4.5.2. Casa Funerária e Serviços correlatos;
- 4.5.3. Cemitério;
- 4.5.4. Crematório de Corpos e/ou Restos Mortais de qualquer espécie;
- 4.5.5. Incineração de quaisquer Resíduos;
- 4.5.6. Ossário.

5. USO INDUSTRIAL (I) – atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos. Subdivide-se em:

5.1. INDÚSTRIA TIPO 1 (I1) – atividades industriais, de pequeno porte, no âmbito da economia familiar, compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:

- 5.1.1. Confeção de Cortinas;
- 5.1.2. Fabricação e Restauração de Vitrais;
- 5.1.3. Malharia;
- 5.1.4. Fabricação de:
 - 5.1.4.1 Absorventes;
 - 5.1.4.2 Acessórios do Vestuário;
 - 5.1.4.3 Acessórios para animais;
 - 5.1.4.4 Adesivos;
 - 5.1.4.5 Aeromodelismo;
 - 5.1.4.6 Artigos de Artesanato;
 - 5.1.4.7 Artigos de Bijuteria;
 - 5.1.4.8 Artigos de Colchoaria;
 - 5.1.4.9 Artigos de Cortiça;
 - 5.1.4.10 Artigos de Couro;
 - 5.1.4.11 Artigos de Decoração;
 - 5.1.4.12 Artigos de Joalheria;
 - 5.1.4.13 Artigos de Pele;
 - 5.1.4.14 Artigos para Brinde;
 - 5.1.4.15 Artigos para Cama, Mesa e Banho;
 - 5.1.4.16 Bengalas;
 - 5.1.4.17 Bolsas;
 - 5.1.4.18 Bordados;
 - 5.1.4.19 Calçados;
 - 5.1.4.20 Capas para Veículos;
 - 5.1.4.21 Clichês;
 - 5.1.4.22 Etiquetas;
 - 5.1.4.23 Fraldas;
 - 5.1.4.24 Gelo;
 - 5.1.4.25 Guarda-chuva;
 - 5.1.4.26 Guarda-sol;
 - 5.1.4.27 Material Didático;
 - 5.1.4.28 Material Ótico;
 - 5.1.4.29 Mochilas;
 - 5.1.4.30 Painéis Cerâmicos e Mosaicos Artísticos;
 - 5.1.4.31 Pastas Escolares;
 - 5.1.4.32 Perucas e Cabelleiras;
 - 5.1.4.33 Produtos Alimentícios;
 - 5.1.4.34 Produtos Desidratados;
 - 5.1.4.35 Produtos Naturais;
 - 5.1.4.36 Relógio;
 - 5.1.4.37 Rendas;
 - 5.1.4.38 Roupas;
 - 5.1.4.39 Sacolas;
 - 5.1.4.40 Semijóias;
 - 5.1.4.41 Sombrinhas;
 - 5.1.4.42 Suprimentos para Informática.

5.2. INDÚSTRIA TIPO 2 (I2) – atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos:

- 5.2.1. Cozinha Industrial;
- 5.2.2. De Alimentos;
- 5.2.3. De Ração e afins;
- 5.2.4. Fiação;
- 5.2.5. Funilaria;
- 5.2.6. Indústria de Panificação;
- 5.2.7. Indústria Gráfica;
- 5.2.8. Indústria Tipográfica;
- 5.2.9. Serralheria;
- 5.2.10. Fabricação de:

- | | |
|---|---|
| 5.2.10.1. Acabamentos para Móveis; | 5.2.10.37. Estandes para tiro ao Alvo; |
| 5.2.10.2. Acessórios para Panificação; | 5.2.10.38. Estofados para Veículos; |
| 5.2.10.3. Acumuladores Eletrônicos; | 5.2.10.39. Estopa; |
| 5.2.10.4. Agulhas; | 5.2.10.40. Fitas Adesivas; |
| 5.2.10.5. Alfinetes; | 5.2.10.41. Formulário Contínuo; |
| 5.2.10.6. Anzóis; | 5.2.10.42. Instrumentos Musicais; |
| 5.2.10.7. Aparelhos de Medidas; | 5.2.10.43. Instrumentos Óticos; |
| 5.2.10.8. Aparelhos Fotográficos e
Cinematográficos; | 5.2.10.44. Lareiras; |
| 5.2.10.9. Aparelhos Ortopédicos; | 5.2.10.45. Lixas; |
| 5.2.10.10. Artefatos de Bambu; | 5.2.10.46. Luminárias; |
| 5.2.10.11. Artefatos de Cartão; | 5.2.10.47. Luminárias para <i>Abajur</i> ; |
| 5.2.10.12. Artefatos de Cartolina; | 5.2.10.48. Luminosos; |
| 5.2.10.13. Artefatos de Junco; | 5.2.10.49. Materiais Terapêuticos; |
| 5.2.10.14. Artefatos de Lona; | 5.2.10.50. Molduras; |
| 5.2.10.15. Artefatos de Papel e Papelão; | 5.2.10.51. Móveis; |
| 5.2.10.16. Artefatos de Vime; | 5.2.10.52. Móveis de Vime; |
| 5.2.10.17. Artigos de Caça e Pesca; | 5.2.10.53. Painéis e Cartazes
Publicitários; |
| 5.2.10.18. Artigos de Carpintaria; | 5.2.10.54. Palha de Aço; |
| 5.2.10.19. Artigos de Esportes e Jogos
Recreativos; | 5.2.10.55. Palha Trançada; |
| 5.2.10.20. Artigos Diversos de Madeira; | 5.2.10.56. Paredes Divisórias; |
| 5.2.10.21. Artigos Têxteis; | 5.2.10.57. Peças e Acessórios e Material
de Comunicação; |
| 5.2.10.22. Box para Banheiros; | 5.2.10.58. Peças para Aparelhos
Eletroeletrônico e Acessórios; |
| 5.2.10.23. Brochas; | 5.2.10.59. Persianas; |
| 5.2.10.24. Capachos; | 5.2.10.60. Pincéis; |
| 5.2.10.25. Churrasqueiras; | 5.2.10.61. Portas e Divisões Sanfonadas; |
| 5.2.10.26. Componentes Eletrônicos; | 5.2.10.62. Portões Eletrônicos; |
| 5.2.10.27. Componentes e Sistemas da
Sinalização; | 5.2.10.63. Produtos Alimentícios com
Forno a Lenha; |
| 5.2.10.28. Cordas e Barbantes; | 5.2.10.64. Produtos Veterinários; |
| 5.2.10.29. Cordoalha; | 5.2.10.65. Sacarias; |
| 5.2.10.30. Correias; | 5.2.10.66. Tapetes; |
| 5.2.10.31. Cronômetro e Relógios; | 5.2.10.67. Tecelagem; |
| 5.2.10.32. Cúpulas para <i>Abajur</i> ; | 5.2.10.68. Toldos; |
| 5.2.10.33. Embalagens; | 5.2.10.69. Varais; |
| 5.2.10.34. Espanadores; | 5.2.10.70. Vassouras. |
| 5.2.10.35. Escovas; | |
| 5.2.10.36. Esquadrias; | |

5.3. INDÚSTRIA TIPO 3 (I3) – atividades industriais em estabelecimentos que implique na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de Obras, Habitação e Serviços Urbanos e disposição dos resíduos gerados:

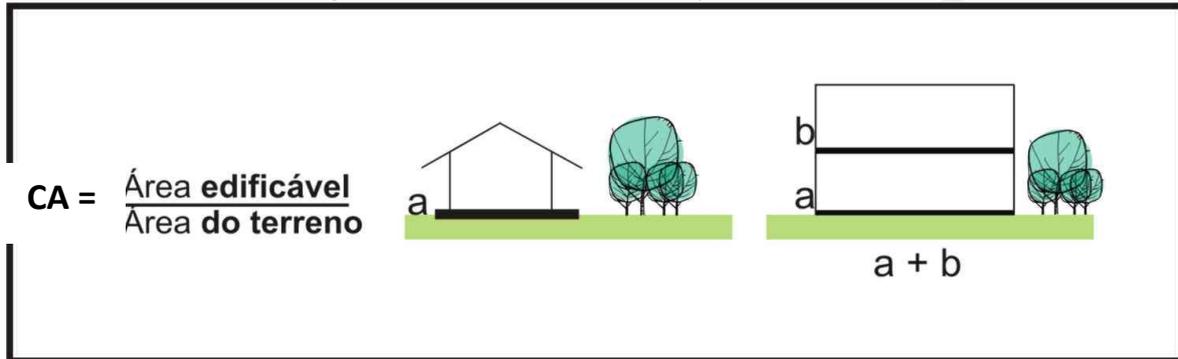
- 5.3.1. Destilação de Álcool;
- 5.3.2. Entrepósitos de Madeira para Exportação;
- 5.3.3. Extração Mineral;
- 5.3.4. Frigorífico;
- 5.3.5. Fundição de Peças;
- 5.3.6. Fundição de Purificação de Metais Preciosos;
- 5.3.7. Fundições e Metalúrgicas;
- 5.3.8. Geração e Fornecimento de Energia Elétrica;
- 5.3.9. Indústria Cerâmica;

- 5.3.10. Indústria de Abrasivo;
- 5.3.11. Indústria de Águas Minerais;
- 5.3.12. Indústria de Artefato de Amianto;
- 5.3.13. Indústria de Artefatos de Cimento;
- 5.3.14. Indústria de Beneficiamento;
- 5.3.15. Indústria de Bobinamento de Transformadores;
- 5.3.16. Indústria de Compensados e/ou Laminados;
- 5.3.17. Indústria de Fogos de Artifício;
- 5.3.18. Indústria de Fumo;
- 5.3.19. Indústria de Implementos Rodoviários e Agrícolas;
- 5.3.20. Indústria de Madeira;
- 5.3.21. Indústria de Mármore;
- 5.3.22. Indústria de Plástico;
- 5.3.23. Indústria de Pneus, Recapagem e afins;
- 5.3.24. Indústria de Produtos Biotecnológicos;
- 5.3.25. Indústria Eletromecânica;
- 5.3.26. Indústria Granito;
- 5.3.27. Indústria Mecânica;
- 5.3.28. Indústria Metalúrgica;
- 5.3.29. Indústria Petroquímica;
- 5.3.30. Montagem de Veículos;
- 5.3.31. Olarias;
- 5.3.32. Pesquisa, Perfuração, Cimentação, Perfilagem, Concretação, Testemunhagem, Estimulação e outros Serviços Relacionados com a Exploração e Exploração de Petróleo, Gás Natural e de outros Recursos Minerais;
- 5.3.33. Produção de Óleos vegetais e outros Produtos da Destilação da Madeira;
- 5.3.34. Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Vegetais e Animais;
- 5.3.35. Reciclagem de Plástico;
- 5.3.36. Reciclagem de Resíduos da Construção Civil;
- 5.3.37. Reciclagem de Sucatas Metálicas;
- 5.3.38. Reciclagem de Sucatas não Metálicas;
- 5.3.39. Reciclagem e compostagem de Resíduos de Limpa Fossas, Lavanderias Industriais e afins;
- 5.3.40. Recuperação de Resíduos Têxteis;
- 5.3.41. Refinação de Sal de Cozinha;
- 5.3.42. Secagem e Salga de Couro e Peles;
- 5.3.43. Sementação de Aço;
- 5.3.44. Sinterização ou Pelotização de Carvão de Pedra e Coque;
- 5.3.45. Tanoaria;
- 5.3.46. Têmpera de Aço;
- 5.3.47. Têxtil.

ANEXO X – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

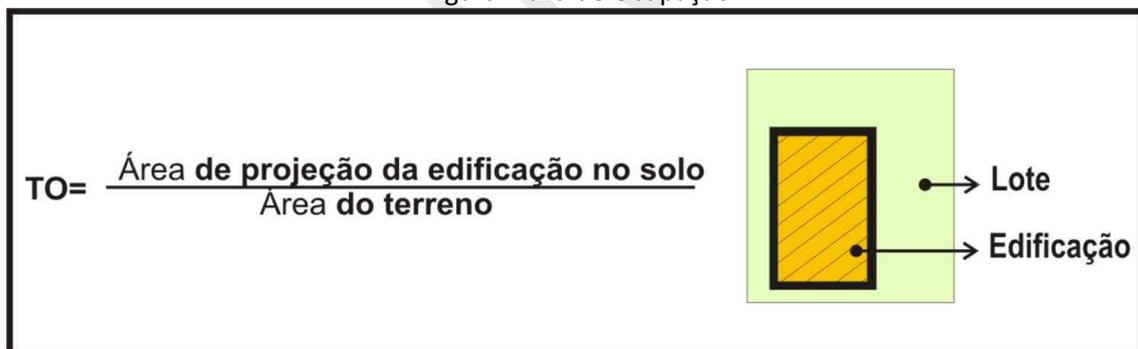
- **Coefficiente Máximo de Aproveitamento:** determina o potencial construtivo do lote. É a relação entre a área do lote e a área total construída. Exemplo: Se o Coeficiente de Aproveitamento (CA) Máximo para determinado lote é 1 (um), se a área deste lote for de 500m², e se a Taxa de Ocupação Máxima (vide a seguir) do lote é de 50%, a área da base da futura edificação será 250m²; então poderá ser construído 2 (dois) pavimentos de 250m². Portanto, para esse caso, a soma das áreas dos pavimentos é igual à área do lote, neste exemplo, 500m².

Figura: Coeficiente Máximo de Aproveitamento.



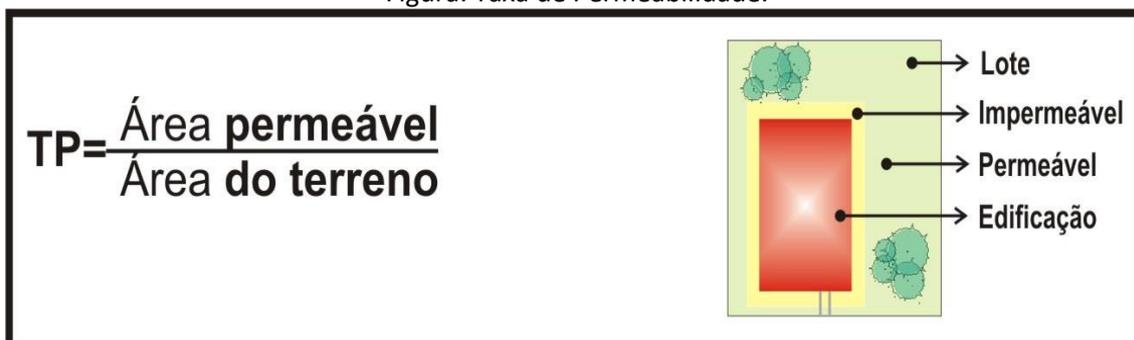
- **Taxa de Ocupação Máxima:** é a relação entre a área do lote e a ocupação da edificação no terreno. Por exemplo, se a Taxa de Ocupação Máxima (TO) é de 50% e o lote possui 1.000m², a área máxima de ocupação da edificação no terreno deverá ser de 500m².

Figura: Taxa de Ocupação



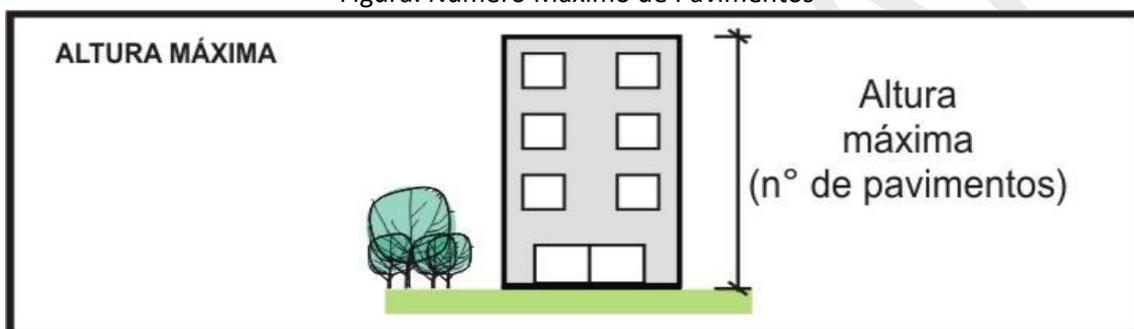
- **Taxa Mínima de Permeabilidade:** é a relação entre a área do lote e a área deste que possui superfície permeável. Como, por exemplo, a Taxa de Permeabilidade Mínima (TP) é de 0,2 (20%) e o lote possui área de 600m², deverá ser destinada à área de no mínimo 120m² para superfície permeável.

Figura: Taxa de Permeabilidade.



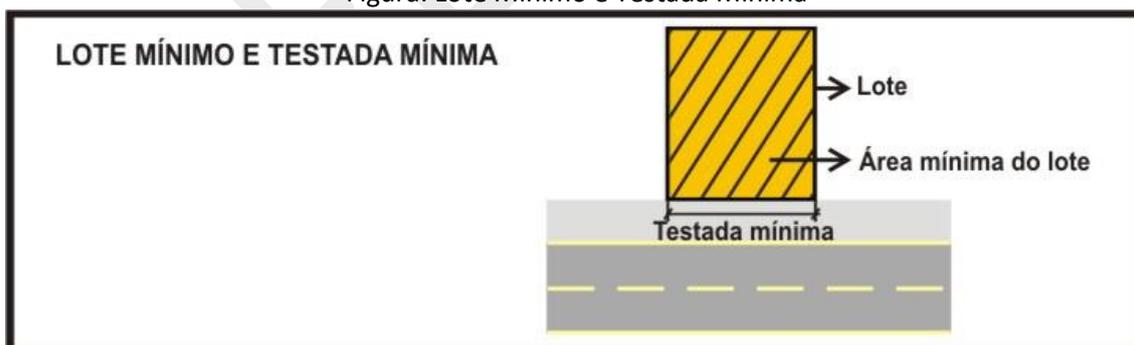
- **Número Máximo de Pavimentos:** corresponde à altura máxima permitida para a edificação em uma determinada zona. Também é chamado de Gabarito, cuja quantificação costuma ser expressa em número de pavimentos.

Figura: Número Máximo de Pavimentos



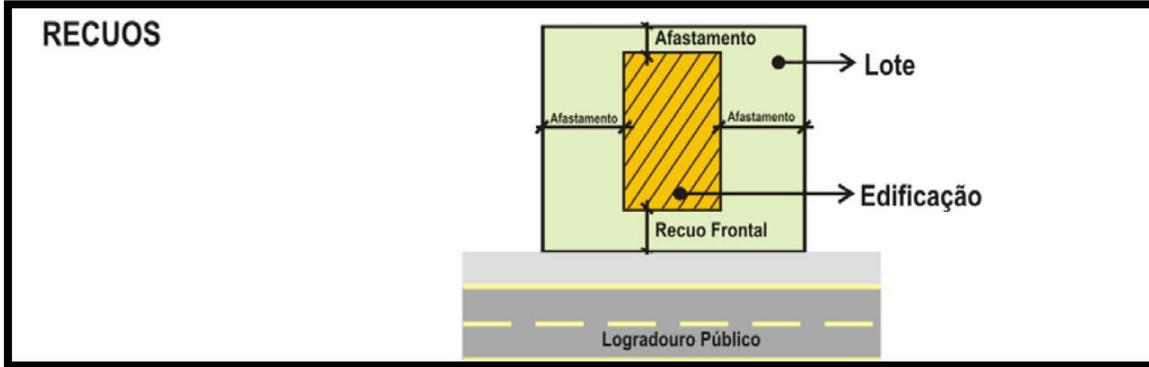
- **Lote e Testada Mínimos:** lote mínimo é a área mínima (m²) permitida para um lote em uma determinada zona. Testada Mínima é a medida mínima (m) permitida para o lote em sua largura, no nível da rua.

Figura: Lote Mínimo e Testada Mínima



- **Recuos e Afastamentos:** são os afastamentos obrigatórios da edificação com as divisas do lote (fundos e laterais) e com a frente do mesmo. Distância, medida em projeção horizontal (m), entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que os afastamentos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote e os recuos frontais (distância em relação da edificação com divisas voltadas as vias públicas) de frente são medidos em relação aos alinhamentos prediais.

Figura: Recuos e Afastamentos



- **Casos especiais de recuos:** pode ocorrer a presença de lotes com características particulares como lotes de esquina, lotes de formato irregular, lotes com duas ou mais frentes, entre outros casos, como apresentados nas figuras a seguir.

Figura: Lotes de esquina resultando em duas frentes.

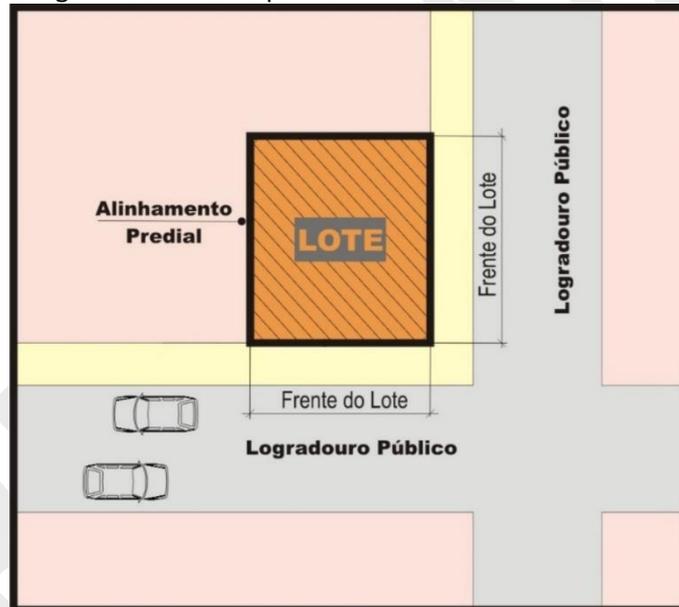


Figura: Lotes de meio de quadra com duas frentes.



Figura: Lote de geometria irregular resultando em várias frentes

