

Câmara Municipal de União da Vitória

Lei Complementar nº 6/2012
de 16/01/2012

Ementa

REGULA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE UNIÃO DA VITÓRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

 Alteração / Revogação

 Documento Oficial

 Imagem da Lei

Texto

Capítulo I

Disposições preliminares

Art. 1º O uso e a ocupação do solo urbano no Município de União da Vitória serão regulados pela presente Lei, para que a ocupação urbana e peri-urbana ocorra em harmonia com o suporte natural do sítio de forma a proporcionar uma relação de identidade entre o cidadão e o ambiente.

Art. 2º É obrigatório o respeito às normas de uso e de ocupação expressas pela presente lei, no que se refere às construções novas, reformas, ampliações, novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos, bem como na concessão de alvarás de localização de quaisquer atividades exercidas no município de União da Vitória.

Art. 3º - O Poder Executivo fiscalizará o uso e a ocupação do solo urbano com base na presente lei, no Código de Obras, Código de Posturas, Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Lei do Sistema Viário e, no que couber, na Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Capítulo II

Das definições

Art. 4º Para os efeitos da presente lei, solo urbano é a porção de território municipal contida nos perímetros urbanos e peri-urbanos vigentes no Município de União da Vitória, definidos pela Lei do Perímetro Urbano e pela Lei 1628/1989, inclusive suas futuras atualizações ao longo do tempo e os perímetros novos que vierem a ser estabelecidas posteriormente.

Parágrafo único - A porção peri-urbana do território municipal, já sujeita à regulamentação da exploração silviagropecuária como zona peri-urbana (ZPU) na Lei de Uso do Solo Municipal, fica sujeita também à regulamentação de uso e ocupação de características urbanas, através da presente Lei.

Art. 5º - Para os efeitos da presente lei, uso é a destinação dada a qualquer parcela do solo urbano, comportando atividades residenciais e não-residenciais, sendo tais atividades consideradas adequadas, permissíveis ou vedadas, conforme se harmonizem, sejam toleráveis ou conflitem com a utilização preconizada pela presente Lei.

Art. 6º Entende-se por ocupação do solo urbano a forma como a edificação se aloja sobre o terreno, em função de parâmetros urbanísticos definidos nos §§ 1º e 2º do presente artigo.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos que regem a ocupação do solo urbano são definidos como:

- a) limite de altura - altura máxima de uma edificação, contada a partir da cota mais elevada da testada de um lote (referência de nível) até o ponto mais elevado situado em qualquer face de uma edificação;
- b) recuo - menor distância entre o limite extremo da área ocupada por uma edificação e a divisa que lhe estiver mais próxima; são estabelecidos na presente lei recuos frontais (relativos à testada), recuos laterais e de fundos, relativos às demais faces do lote;

c) taxa de ocupação - percentual resultante da divisão da área da projeção da edificação sobre o solo pela área total do lote;

d) taxa de impermeabilização - percentual resultante da divisão entre a soma de todas as áreas impermeáveis assentadas sobre o solo, e também pelo subsolo, pela área total do lote;

e) coeficiente de aproveitamento - fração decimal resultante da divisão de todas as áreas de uso exclusivo de uma edificação pela área total do lote, excluindo-se do numerador as áreas de garagens e estacionamentos de qualquer natureza, bem como, nas construções de uso coletivo ou misto, a área das circulações horizontais e verticais e demais áreas de uso comum, sendo essa área denominada área computável;

f) coeficiente de aproveitamento básico - para cada zona, a lei estabelece um coeficiente de aproveitamento básico, que pode ser atingido por qualquer edificação como um direito automaticamente atribuído à propriedade;

g) coeficiente de aproveitamento máximo - para cada zona, a lei estabelece um coeficiente de aproveitamento máximo, que pode ser atingido por qualquer edificação, mediante a transferência ou outorga do direito de construir, nos termos da Lei de Regulação Local dos Instrumentos do Estatuto da Cidade.

§ 2º Não farão parte da área computável de uma edificação, para os fins da alínea e) do § 1º deste artigo, quaisquer compartimentos não vedados por paredes em pelo menos dois de seus lados, bem como sacadas e varandas até 3m² por compartimento e 6m² por unidade autônoma, sendo o restante computado para todos os efeitos da presente lei.

§ 3º Complementarmente ao estabelecido no § 1º do presente artigo, são válidas ainda as seguintes definições referentes ao volume edilício:

a) referência de nível - cota do ponto mais alto contido pela linha de testada do lote;

b) subsolo - parte da construção cuja parte mais alta fique abaixo de um plano horizontal situado no máximo 1,00m acima da referência de nível definida na alínea anterior;

c) base - parte da construção situada acima do subsolo, até um plano horizontal que lhe seja paralelo, a uma altura definida, para cada zona, nesta lei;

d) torre - parte da construção situada acima da base;

Capítulo III

Da classificação de usos

Art. 7º Para os efeitos desta lei, os usos são classificados em:

a) habitação unifamiliar (HUF): moradia para uma única família;

b) habitação multifamiliar horizontal (HMH): duas ou mais moradias dispostas sobre o mesmo lote, paralela ou transversalmente ao alinhamento predial, com acessos independentes para cada unidade;

c) habitação multifamiliar vertical (HMV): duas ou mais moradias dispostas sobre o mesmo lote, dispostas em altura, com acesso vertical comum;

d) atividade não-residencial de baixo impacto: (NRB): ocupação de natureza industrial, comercial ou de prestação de serviços, caracterizada pela ausência de atração de veículos de carga com peso bruto total (PBT) superior a 7 toneladas;

e) atividade não-residencial de alto impacto (NRA): ocupação de natureza industrial, comercial ou de prestação de serviços, caracterizada pela atração de veículos de carga com peso bruto total (PBT) superior a 7 toneladas;

f) edificações públicas e comunitárias (EPC): atividade não-residencial e também não-econômica, promovida pelo poder público ou por organizações da sociedade civil.

§ 1º As atividades não-residenciais de baixo impacto classificam-se, quanto ao porte, em:

a) pequeno porte, quando ocuparem área útil inferior a 300m², com recursos humanos limitados a 30 pessoas (inclusive proprietários e familiares), e atraiem tráfego leve até o limite de 30 veículos por dia;

b) médio porte, quando ocuparem área útil entre 300 e 1.000m², com recursos humanos entre 30 e 100 pessoas (inclusive proprietários e familiares), e atraírem tráfego leve entre 30 e 100 veículos por dia;

c) grande porte, quando ocuparem área útil superior a 1.000m², com recursos humanos acima de 100 pessoas (inclusive proprietários e familiares), e atraírem tráfego leve acima de 100 veículos por dia.

§ 2º As atividades não residenciais de alto impacto classificam-se, quanto ao porte, em:

a) porte mediano, quando ocuparem área construída até o limite de 2.000m², sobre lotes com área até 10.000 m², limitados os recursos humanos a 50 pessoas (inclusive proprietários e familiares) e a atração de veículos pesados a 50 veículos de carga por dia;

b) porte grande, quando ocuparem área construída acima de 2.000 m², em sobre lotes com área superior a 10.000 m², empregando recursos humanos acima de 50 pessoas (inclusive proprietários e familiares) e atraindo veículos pesados acima de 50 veículos de carga por dia.

§ 3º A atividade profissional exercida no espaço interno ou anexo a uma moradia não desfigura o uso residencial, sendo classificada como ateliê, escritório, consultório ou oficina artesã, desde que não ocupe área útil maior que 100m², não empregue mais de 5 trabalhadores por turno (inclusive proprietários e familiares) e não atraia mais do que 10 veículos leves por dia.

Capítulo IV

Do zoneamento

Art. 8º Para fins de uso e ocupação do solo urbano, as áreas contidas no perímetro urbano, são formadas por:

a) zona de preservação ambiental (ZPA);

b) zona de uso restrito (ZUR);

c) zona urbana de densidade muito baixa (ZDM);

d) zona urbana de baixa densidade (ZBD);

e) zona urbana de média densidade (ZMD);

f) zona urbana de alta densidade (ZAD);

g) zona de indústrias leves e serviços pesados (ZIL);

h) zona de indústrias pesadas (ZIP) e

i) zona especial de transição urbano-rural.

Art. 9º Para fins de uso e ocupação do solo urbano, a área externa ao perímetro urbano e interna ao perímetro peri-urbano e que não esteja contida na zona de preservação ambiental (ZPA) ou zona de indústrias pesadas (ZIP), constitui uma única zona, denominada zona especial de transição urbano-rural (ZET).

Parágrafo único - Constitui enclave transitório da zona especial de transição (ZET) internamente ao perímetro urbano, a área situada na margem esquerda do Rio Vermelho, demarcada no Mapa 03 anexo e integrante da Lei de Regulamentação Local dos Instrumentos do Estatuto da Cidade, permitindo-se exploração silviagropecuária até o advento da Operação Urbana Consorciada Rio Vermelho, quando cessará esse estatuto especial.

Art. 10 A zona de preservação ambiental (ZPA) é constituída pelas áreas sujeitas à enchentes com tempo de retorno de cinco anos ou menores, delimitada pela curva de nível de cota 745,90, bem como pelos setores de preservação strictu sensu dos parques urbanos existentes ou a serem criados em zonas de significativo potencial, sendo nela vedada qualquer edificação de caráter permanente, permitida porém atividade minerária, durante o período de estiagem, desde que autorizada pelas autoridades federais competentes.

Art. 11 A zona de uso restrito (ZUR) é contígua à zona de preservação ambiental (ZPA), sendo constituída pelos terrenos sujeitos à inundações com tempo de retorno entre cinco e dez anos, delimitada pela curva de nível de cota 746,75, bem como pelos setores dos parques urbanos existentes

ou a serem criados que não necessitem de preservação rígida, podendo receber ocupação eventual através de caminhos, instalações desportivas e edificações de uso público ou comunitário (EPC), sendo absolutamente vedada a construção de moradias de qualquer natureza.

Art. 12 A zona urbana de densidade muito baixa (ZDM) é constituída pela faixa de terras urbanas já parceladas, sujeitas ao alagamento com tempo de retorno superior a 10 anos, porém inferior a 25 anos, ficando delimitada pela cota 747,82 e sujeita a restrições de ocupação para não reduzir a seção de escoamento hidráulico e de uso para não colocar em risco a qualidade das águas, sendo que todas as construções deverão ter uma cota de soleira mínima de 747,82 para os compartimentos de uso prolongado.

§ 1º Na zona urbana de densidade muito baixa (ZDM) não serão permitidas novas construções, sendo as reformas admitidas nas construções existentes, somente se for para adequá-las às regras estabelecidas na presente Lei ou para evitar queda iminente.

§ 2º Mediante Operação Urbana Consorciada, estabelecida através de Lei específica votada pela Câmara Municipal dentro dos requerimentos genéricos estabelecidos pelo capítulo correspondente da Lei de Regulação Local dos Instrumentos do Estatuto da Cidade, partes da zona urbana de densidade muito baixa (ZDM) poderão receber status de zona urbana de baixa densidade (ZBD) ou até de média densidade (ZMD), desde que as todas as benfeitorias sejam realizadas com base numa soleira térrea fixada na cota 747,82, sendo exigível, além de todos os estudos de impacto impostos pela Lei de Regulação Local dos Instrumentos do Estatuto da Cidade, um estudo especial de engenharia hidrológica que comprove não haver prejuízo ao escoamento das vazões de enchente.

Art. 13 A zona urbana de baixa densidade (ZBD) forma a maioria do tecido urbano da cidade de União da Vitória, destinando-se essencialmente a moradia, sendo admitido o uso não residencial de baixo impacto de pequeno porte, com taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento limitados à baixa capacidade de suporte do sítio natural, sendo-lhe atribuída uma densidade demográfica média não superior a 75 habitantes por hectare.

Art. 14 A zona urbana de média densidade (ZMD) está situada na periferia do centro e, sob a forma de faixas, ao longo dos eixos viários principais, além de constituir vetor de adensamento para os centros das macrozonas urbanas, destinando-se principalmente à moradia, admitido o uso não-residencial de baixo impacto até o limite do porte médio, com taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento adequados à capacidade de suporte do sítio natural, sendo-lhe atribuída uma densidade demográfica média entre 75 e 150 habitantes por hectare.

Art. 15 A zona urbana de alta densidade (ZAD) destina-se ao uso residencial intensivo, com densidade demográfica média acima de 150 habitantes por hectare e, especialmente, às atividades não residenciais de baixo impacto de qualquer porte, configurando a região central da cidade.

Art. 16 A zona de indústrias leves e serviços pesados (ZIL) destina-se a sediar atividades urbanas não residenciais incompatíveis com vizinhança residencial, caracterizadas pelo tráfego pesado relativamente intenso, com reduzidos impactos em termos de ruídos e de efluentes sólidos, líquidos ou gasosos, sendo localizada ao longo da saída sudoeste e do antigo contorno rodoviário.

Art. 17 A zona de indústrias pesadas (ZIP) é o local para a segregação das atividades urbanas não residenciais que, além de atraírem tráfego pesado intenso, proporcionem significativos impactos em termos de ruídos e de efluentes sólidos, líquidos ou gasosos, todos eles, de qualquer modo, limitados ao estabelecido pelo Conselho Nacional de Meio Ambiente (Conama) e pelo Instituto Ambiental do Paraná (IAP), necessitando, ainda, em função do porte, de glebas de grandes dimensões, que serão disponibilizadas ao longo do novo contorno rodoviário e da rodovia PR-153.

Art. 18 A zona especial de transição (ZET), que constitui a maior parte da área peri-urbana servirá como local de moradia de apoio ao uso silviagropecuário intensivo, proporcionando densidades da ordem de 10 habitantes por hectare.

Capítulo V

Dos usos adequados, permissíveis e proibidos

Art. 19 Serão considerados adequados, permissíveis ou proibidos os usos nas diversas zonas, nas condições que constam do Quadro 01, anexo, que é parte integrante desta lei.

§ 1º O número máximo de moradias em um único empreendimento de habitação multifamiliar horizontal (HMH) será de 10 unidades na zona urbana de baixa densidade (ZBD), de 20 unidades na zona urbana de média densidade (ZMD) e de 50 unidades na zona urbana de alta densidade (ZAD).

§ 2º O número máximo de moradias em um único empreendimento de habitação multifamiliar vertical (HMV) será de 10 unidades na zona urbana de baixa densidade (ZBD), de 20 unidades na zona urbana de média densidade (ZMD) e de 50 unidades na zona urbana de alta densidade (ZAD), respeitados os gabaritos de altura constantes do Quadro 02 anexo.

Art. 20 A concessão de licença para atividades cujo uso esteja consignado no Quadro 01 como adequado (A) para cada zona, será automática, sob responsabilidade de funcionário técnico do quadro da Prefeitura Municipal.

Art. 21 Dependerão de autorização do Conselho de Desenvolvimento Urbano as autorizações para usos considerados permitidos (P) no Quadro 01, quando se tratar de:

- a) habitação unifamiliar (HUF) na zona urbana de indústrias leves e serviços pesados (ZIL) e na zona de indústrias pesadas (ZIP), admissível somente como moradia para vigias e zeladores;
- b) edificação de uso público e comunitário (EPC) na zona urbana de indústrias leves e serviços pesados (ZIL) e na zona de indústrias pesadas (ZIP), admissível apenas para atividades de apoio ao uso industrial;
- c) atividade não residencial de baixo impacto (NRB) na zona urbana de indústrias leves e serviços pesados (ZIL) e na zona de indústrias pesadas (ZIP), admissível apenas para atividades de apoio ao uso industrial;
- d) edificação de uso público e comunitário (EPC) nas zonas urbanas de uso restrito (ZUR), limitada a 300m² de área construída;
- e) atividade não residencial de baixo impacto (NRB) na zona urbana de densidade muito baixa (ZMB), admissível apenas acima da cota 747,82;
- f) habitação multifamiliar horizontal (HMH) na zona urbana de baixa densidade (ZBD), limitada a conjuntos de até 5 unidades, respeitada a fração ideal mínima equivalente a um terço da área mínima do lote para a zona;
- g) atividade não residencial de baixo impacto (NRB), de pequeno porte, nas zonas urbanas de baixa densidade (ZBD), admissível somente nos lotes com frente para vias coletoras ou arteriais estabelecidas pela Lei do Sistema Viário;
- h) atividade não residencial de baixo impacto (NRB), de porte pequeno e médio, nas zonas urbanas de média densidade (ZMD), admissível somente nos lotes com frente para vias coletoras ou arteriais estabelecidas pela Lei do Sistema Viário;
- i) parcelamento sob a forma de loteamentos fechados ou parcela fechada em loteamentos convencionais, quando acima de 10 lotes, até o limite de 20 lotes.

Art. 22 Dependerão de autorização do Conselho de Desenvolvimento Municipal, sem necessidade de estudo prévio de impacto de vizinhança mas com considerações sobre a capacidade de suporte da infraestrutura viária, sanitária e de equipamentos públicos, a conveniência urbanística e a adequação ao desenho urbano, as permissões para:

- a) edificação de uso público e comunitário (EPC) nas zonas urbanas de uso restrito (ZUR), acima de 300m² , até 1.000m² de área construída;
- b) habitação multifamiliar horizontal (HMH) na zona urbana de baixa densidade (ZBD), limitada a conjuntos de até 15 unidades, respeitada a fração ideal mínima equivalente a um terço da área mínima do lote para a zona;
- c) qualquer atividade não residencial de alto impacto (NRA) de porte mediano, somente admissível nas zonas de indústrias leves e serviços pesados (ZIL).

Art. 23 Dependerão de parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal de União da Vitória, mediante apresentação de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), a ser apreciado em audiência pública especial, nos termos estabelecidos pela Lei da Gestão Democrática, as permissões para:

- a) uso público e comunitário (EPC) nas zonas urbanas de uso restrito (ZUR), acima de 1.000m² de área construída, limitado, de qualquer forma, a 3.000m²;
- b) atividade não residencial de baixo impacto (NRB) de grande porte em qualquer zona onde permissível;

c) qualquer atividade não residencial de alto impacto (NRA) de porte grande, somente admissível nas zonas de indústrias pesadas (ZIP);

d) parcelamento sob a forma de loteamentos fechados ou parcela fechada em loteamentos convencionais, quando acima de 20 lotes, respeitado o limite de 50 unidades no máximo.

Art. 24 As licenças para construir na zona especial de transição (ZET) serão concedidas:

a) pelo setor de urbanismo da Prefeitura Municipal, para todos os usos residenciais e para as atividades não residenciais de baixo impacto (NRB) que forem anexas à moradia ou que forem de pequeno porte;

b) pelo Conselho de Desenvolvimento Rural, sem necessidade de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), para as atividades não residenciais de baixo impacto (NRB) de porte médio;

c) pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, mediante emissão de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), a ser apreciado em audiência pública especialmente convocada, para qualquer atividade não residencial de baixo impacto (NRB) de grande porte e qualquer atividade não residencial de alto impacto (NRA);

Art. 25 Em qualquer caso, as atividades residenciais e não residenciais terão de atender os requisitos de emissão de sons e ruídos, bem como os limites de emissão de efluentes sólidos do Código de Posturas e a tratar previamente os efluentes líquidos, caso necessário, para lançamento na rede pública coletora de esgoto sanitário, a critério da companhia concessionária.

Capítulo VI

Dos índices de ocupação do solo urbano

Art. 26 A ocupação do solo urbano, nas diversas zonas, obedecerá aos limites constantes do Quadro 02, anexo, considerado parte integrante da presente lei, inclusive as observações de esclarecimento.

§ 1º Em todos os lotes cujo nível de referência esteja acima da cota 750,30 serão permitidos subsolos, com taxa de ocupação máxima igual à da base, desde que o esgoto pluvial e o esgoto sanitário contribuam diretamente à rede coletora, sem necessidade de bombeamento.

§ 2º Em qualquer caso, os limites de altura constantes do Quadro 02, anexo, estarão condicionados pelo requisito de não interceptação do cone de propagação de micro-ondas que serve ao sistema telefônico municipal.

Capítulo VII

Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 27 A instituição de zonas especiais de interesse social (ZEIS) constituirá instrumento de regularização de ocupações espontâneas, de relocação de habitações assentadas sobre áreas de risco e de proporcionamento de habitação social às famílias de baixa renda.

Art. 28 O Poder Executivo poderá decretar, desde que expressamente autorizado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano, Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em qualquer local do quadro urbano exceto na zona de preservação ambiental (ZPA), na zona urbana de uso restrito (ZUR) e em ambas as zonas industriais (ZIL e ZIP), com a finalidade exclusiva de regularização ou de implantação de conjuntos de habitação social, por iniciativa de entidade pública ou companhia estatal ou mista, de alçada federal, estadual ou municipal e por entidades não governamentais sem finalidade lucrativa.

§ 1º Nas zonas especiais de interesse social (ZEIS) de que trata o caput do presente artigo, não serão aplicáveis as dimensões de lote urbano mínimo constantes do Quadro 02, anexo e integrante desta lei, mas apenas os determinados pela Lei Federal 6.766/1979 ou diploma legal que venha a complementá-lo ou revogá-lo.

§ 2º Todos os coeficientes da ocupação do solo urbano, exceto tamanho mínimo do lote, aplicáveis às zonas especiais de interesse social (ZEIS) de que trata o caput do presente artigo serão idênticas às da zona urbana onde inseridas.

§ 3º Não será admitida, no caso das zonas especiais de interesse social (ZEIS) de que trata o caput do presente artigo, nenhuma redução nas características mínimas exigíveis para as características das vias públicas, exigidas pela Lei do Sistema Viário.

Capítulo VIII

Dos alvarás de construção e localização

Art. 29 Somente serão concedidos alvarás de construção, reforma e ampliação, e alvarás de localização para atividades econômicas, a edificações e atividades cujo uso esteja de acordo com a presente lei.

§ 1º Os alvarás de localização de atividade econômica serão sempre concedidos a título precário, podendo ser cassados a qualquer tempo, desde que o seu uso seja considerado inconveniente ao zoneamento estabelecido pela presente lei, sem que caiba ao seu titular qualquer direito a indenização.

§ 2º A transferência de local, para atividade econômica já em funcionamento, somente poderá ser autorizada se o seu uso estiver em consonância com a localização prevista na presente Lei.

§ 3º Os alvarás de localização de atividade econômica, bem como os alvarás de construção de edificações das quais possa provir qualquer tipo de emissão sonora que atinja a vizinhança, deverão conter advertência quanto à necessidade de providenciar isolamento acústico para que sejam atendidos os limites constantes do Código de Posturas.

Capítulo IX

Disposições gerais e transitórias

Art. 30 As edificações residenciais e não residenciais já existentes, construídas sob autorização concedida conforme exigências da lei vigente, manterão suas características de ocupação.

Art. 31 As edificações residenciais e não residenciais já existentes, construídas sem autorização oficial, poderão ser regularizadas perante o Município, dentro do prazo de dois anos contados da publicação desta, utilizando-se procedimento técnico e burocrático semelhante ao estabelecido pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) no Estado do Paraná para as regularizações de obras em geral.

Art. 32 Às ampliações e reformas de construções residenciais e não-residenciais já existentes, aplica-se a obrigação de cumprir os seus dispositivos, já a partir da data de vigência desta lei, ressalvado o caso especial tratado nos §§ 1º e 2º do Art. 12 desta Lei.

Art. 33 Os usos não residenciais já estabelecidos, que estejam em desacordo com as permissões estabelecidas pela presente Lei deverão ser transferidos para local onde sejam permitidos, dentro do prazo de cinco anos, contados da publicação desta, mediante o procedimento de transferência de alvará.

Art. 34 Os casos omissos na presente Lei serão objetos de análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal de União da Vitória, o qual poderá delegá-la ao Conselho de Desenvolvimento Urbano ou Rural, sendo emitido, em cada caso, um parecer que será encaminhado à Câmara de Vereadores para elaboração de projeto de lei que complemente ou atualize as disposições aqui estabelecidas.

Art. 35 Constituem parte integrante da presente Lei as seguintes peças gráficas:

a) Mapa 01 - Mapa do Zoneamento Urbano e de Expansão Urbana;

e os seguintes quadros elucidativos:

b) Quadro 01 - Características do uso do solo urbano; e

c) Quadro 02 - Características da ocupação do solo urbano.

Art. 36 Esta Lei entrará em vigor noventa dias após a sua publicação.

Art. 37 Fica revogada a partir da entrada em vigor na presente Lei a Lei Municipal nº 1780/1991.

Quadro 01

Características do uso do solo urbano

Zona S i g l a	Habitação unifamiliar	Habitação multifamiliar horizontal	Habitação multifamiliar vertical
	Edificação não-residencial de baixo impacto	Edificação não-residencial de alto impacto	Edificação de uso público ou institucional
	HUF	HMH	HMV
	NRB	NRA	EPI

Zona urbana de preservação ambiental ZPA X X X X X X

Zona urbana de uso restrito ZUR X X X X X P

Zona urbana de densidade muito baixa ZDM A X X P X A

Zona urbana de baixa densidade ZBD A A P P X A

Zona urbana de média densidade ZMD A A A A X A

Zona urbana de alta densidade ZAD A A A A X A

Zona de indústrias leves e serviços pesados ZIL P X X P A P

Zona de indústrias pesadas ZIP P X X P A P

Zona especial de transição urbano-rural ZET A X X P X A

Abreviaturas: A = adequado; P= permitido sob licença especial (conforme a lei); X = proibido

Quadro 02

Características da ocupação do solo urbano

Zona S i g l a Coef. de aproveitamento Taxa de ocupação (%) Altura máxima da edificação (m)
(3) Básico Máximo Base Torre Base Torre Total Tamanho mínimo do lote Área (m²) Frente (m) Recuos
mínimos (m) Frontal de esquina (4) Laterais Fundos Base Torre Base Torre Impermeabilização
Máxima (%)

Zona urbana de preservação ambiental ZPA - - - - - - - - - - -

Zona urbana de uso restrito ZUR 0,30 0,30 10% - 6,00 - 6,00 1.000 20,00 8,00 4,00 3,00 -
3,00 - 10%

Zona urbana de densidade muito baixa ZDM 0,50 0,50 30% - 6,00 - 6,00 350 14,00 4,00 2,00 1,50
- - - 40%

Zona urbana de baixa densidade ZBD 1,00 1,00 50% - 6,00 - 6,00 300 12,00 4,00 (5) 2,00 (6) -
(6) - 60%

Zona urbana de média densidade ZMD 1,00 2,00 70% 50% 6,00 12,00 18,00 250 10,00 4,00 (5) 2,00
(6) h/6(1) (6) h/6(1) 80%(2)

Zona urbana de alta densidade ZAD 1,00 4,00 90% 60% 6,00 30,00 36,00 200 8,00 4,00 (5) 2,00 (6)
h/6(1) (6) h/6(1) 100%(2)

Zona de indústrias leves e serviços pesados ZIL 0,50 0,50 50% - 6,00 - 6,00 1.000 20,00 8,00 4,00
1,50 - 1,50 - 60%

Zona de indústrias pesadas ZIP 0,30 0,30 30% - 6,00 - 6,00 3.000 30,00 12,00 6,00 3,00 - 3,00 - 40%

Zona especial de transição urbano-rural ZET 0,50 0,50 30% - 6,00 - 6,00 350 14,00 4,00 2,00 1,50
- 1,50 - 40%

Observações:

(1) h/6 = fração de 1/6 da altura total da edificação, em metros, contada do meio defronte a entrada principal, igual ou superior a 2,00m

(2) Obrigatório dispositivo de captação e armazenamento de águas pluviais do telhado e demais superfícies, com utilização da água e/ou dispositivo de infiltração para recarga do lençol freático

(3) Exceto o caso de campanários, reservatórios elevados, antenas de radiotransmissão, elevadores de cereais, passarelas de fitas transportadoras e outros equipamentos mecânicos necessários ao processo industrial, devendo em todos os casos o projeto ser submetido à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano ou Rural, dependendo da localização da zona onde situados.

(4) O recuo de esquina, se reduzido em relação ao recuo frontal, aplica-se à testada maior;

(5) Ficam dispensados do recuo frontal as garagens e os compartimentos de uso não residencial (escritórios, consultórios, lojas, salões, etc.), desde que não ocupem mais do que 50% da frente do lote, na ZBD, podendo utilizar toda a testada na ZMD e ZAD.

(6) Obrigatório recuo lateral e de fundos igual ou superior a 1,50m em caso de edificações de madeira

