

# PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO  
URBANO



MUNICÍPIO DE CAMPO BELO DO SUL - SC



LÍDER  
ENGENHARIA &  
GESTÃO DE CIDADES

[www.liderengenharia.eng.br](http://www.liderengenharia.eng.br)

[administrativo@liderengenharia.eng.br](mailto:administrativo@liderengenharia.eng.br)



---

**PLANO DIRETOR DE CAMPO BELO DO SUL - SC**

**PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

**EMPRESA LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES LTDA**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO BELO DO SUL - SC**

**CLAUDIANE VARELA PUCCI**  
PREFEITA MUNICIPAL



**EMPRESA DE PLANEJAMENTO CONTRATADA**



**LÍDER**  
ENGENHARIA &  
GESTÃO DE CIDADES

**LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES – LTDA**

CNPJ: 23.146.943/0001-22

Avenida Antônio Diederichsen, nº 400 – sala 210.

CEP 14020-250 – Ribeirão Preto/SP

[www.liderengenharia.eng.br](http://www.liderengenharia.eng.br)



## EQUIPE TÉCNICA

**Osmani Jurandyr Vicente Júnior**

Arquiteto e Urbanista – Coordenador  
CAU A23196-7  
Especialista em Gestão Ambiental  
para Municípios

**Daniel Mazzini Ferreira Vianna**

Arquiteto e Urbanista  
CAU 89.230-0

**Robson Ricardo Resende**

Engenheiro Sanitarista e Ambiental  
CREA – SC 99639-2

**Juliano Maurício da Silva**

Engenheiro Civil  
CREA PR-117165/D

**Paula Evaristo dos Reis de Barros**

Advogada  
OAB/MG 107.935

**Solange Passos Genaro**

Assistente Social  
CRESS/PR 6676

**José Ricardo de Jesus**

Estagiário  
CPF: 443.550.308/57

**Tito Sampaio Matos**

Arquiteto e Urbanista  
CAU A267433-5

**Victor Kennedy Lisboa Jorge**

Arquiteto e Urbanista  
CAU A188841-2

**Victória Malta Canello**

Arquiteta e Urbanista  
CAU A277427-5

**Anaile Moreira Fernandes**

Arquiteta e Urbanista  
CAU A251002-2



## EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

### DECRETO Nº 36/2023

**Sarah Dutra**  
Engenheira Civil

**Mayane Manfroni**  
Fiscal de Tributos

**Katia Shons**  
Procuradora Municipal

**Denise Aparecida Fonseca Mocelin**  
Representante da Secretaria Municipal de Educação

**Eduardo Granzotto de Oliveira**  
Representante da Secretaria Municipal de Agricultura

**Edson Salles de Souza**  
Representante da Secretaria Municipal de Administração

**Denise da Rocha Lopes**  
Representante da Secretaria Municipal de Assistência Social

**Francisco da Silva**  
Representante da Secretaria Municipal de Obras

**Mariluce Ramos Trindade**  
Representante da Secretaria Municipal de Saúde

**Macson Pucci**  
Representante da Câmara Municipal de Campo Belo do Sul



## SUMÁRIO

### TÍTULO I DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Art. 1º ao 2º)

### TÍTULO II DO ZONEAMENTO (Art. 3º ao 4º)

#### CAPÍTULO I DAS ZONAS URBANAS (Art. 5º ao 15)

### TÍTULO III DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

#### CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS (Art. 16)

##### Seção I Dos Usos Permitidos e Proibidos (Art. 17 ao 18)

##### Seção II Área Mínima do Lote (Art. 19)

##### Seção III Da Testada Mínima do Lote (Art. 20)

##### Seção IV Do Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo (Art. 21 ao 22)

##### Seção V Da Taxa de Ocupação (Art. 23)

##### Seção VI Altura Máxima e Número de Pavimentos (Art. 24)

##### Seção VII Do Recuo Mínimo (Art. 25 ao 29)

##### Seção VIII Da Taxa de Permeabilidade Mínima (Art. 30 ao 32)

### CAPÍTULO II DOS USOS E DAS ATIVIDADES

#### Seção I Da Classificação dos Usos e das Atividades (Art. 33 ao 35)



Seção II

Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo (Art. 36 ao 41)

Seção III

Das Áreas de Estacionamento e Recreação (Art. 42 ao 43)

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES (Art. 44 ao 48)

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS (Art. 49 ao 52)



LEI COMPLEMENTAR Nº...../....., DE .... DE ..... DE 2023

Dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Campo Belo do Sul /SC e dá outras providências.

O Poder Legislativo de Campo Belo do Sul, o Estado de Santa Catarina, aprova e eu, Prefeita Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I**  
**DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**  
**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** São objetivos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Campo Belo do Sul:

- I. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II. Estimular organizadamente o desenvolvimento urbano;
- III. Preservar as características urbanas próprias de Campo Belo do Sul;
- IV. Prever e controlar as densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente, compatibilizados com um crescimento ordenado;
- V. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;
- VI. Ordenar o território municipal em zonas, de acordo com as diretrizes da Lei do Plano Diretor;
- VII. Controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos residenciais e não residenciais;
- VIII. Promover a proteção dos recursos naturais nas áreas urbanas e rurais para as gerações futuras;
- IX. Promover o equilíbrio ambiental garantindo o potencial turístico.





**Art. 2º.** A Lei Uso e Ocupação do Solo Urbano estará amparada nas Leis Federais nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo), nº 9.785/99, nº 10.932/04, 10.257/01 (Estatuto da Cidade), nº 11.445/07 (Saneamento Básico), Código Florestal e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, legislações, normatizações regulamentações municipais e estaduais pertinentes, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal.

## **TÍTULO II DO ZONEAMENTO**

**Art. 3º.** Zoneamento é o processo de orientação, distribuição e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso do solo do município, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados, visando garantir o equilíbrio na ocupação do solo quanto à densidade demográfica, espaços públicos, ordenação das atividades e preservação ambiental.

**Art. 4º.** A organização do território municipal será feita por meio da definição de seu zoneamento, observando-se o seguinte:

- I. A oferta de infraestrutura urbana;
- II. O adensamento populacional desejado;
- III. A adequação do uso às características do solo.

## **CAPÍTULO I DAS ZONAS URBANAS**

**Art. 5º.** Entende-se por Zona Urbana o espaço contínuo da cidade, que engloba áreas efetivamente ocupadas e loteamentos urbanos ainda não ocupados, bem como os terrenos não parcelados, com pouca ou nenhuma ocupação, para onde se queira induzir a ocupação de forma ordenada, de modo a atender a futura expansão urbana.

**Art. 6º.** Na área urbana da sede do Município de Campo Belo do Sul, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os constantes das Tabelas 01 a 08 do Anexo II, integrantes desta Lei, relacionados aos



setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o artigo 7º desta Lei, com a seguinte denominação:

- I. Zona de Proteção Permanente – ZPP;
- II. Zona de Expansão Residencial – ZER;
- III. Zona Residencial – ZR;
- IV. Zona de Proteção Ambiental – ZPA;
- V. Zona Industrial – ZI;
- VI. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- VII. Zona Mista Central – ZMC;
- VIII. Zona de Expansão Urbana – ZEU.

**Art. 7º.** As Zonas Urbanas são aquelas delimitadas no Anexo I desta Lei Complementar.

**Art. 8.** Zona de Proteção Permanente – ZPP são áreas ao longo dos cursos d'água, coberta por vegetação ou não, cujo objetivo é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a biodiversidade e proteger a fauna e flora. Para regularização de lotes que se encontram nessa Zona o Município deverá realizar o Diagnóstico Socioambiental, estudo que avalia a ocupação e redução das faixas de preservação ambiental ao longo de corpos hídricos e ainda estabelece índices urbanísticos cabíveis para a regularização, conforme as Leis Federais nº 12.651/2012.

**Art. 9º.** Zona de Expansão Residencial – ZER corresponde às áreas destinadas a expansão do uso residencial além de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a de controle da ocupação do solo, de modo a inibir o aumento do adensamento urbano.

**Art. 10º.** Zona Residencial – ZR corresponde áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominantemente, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de média densidade. Há ainda presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a de controle da ocupação do solo, de modo a inibir o aumento do adensamento urbano.



**Art. 11º.** Zona de Proteção Ambiental - ZPA são áreas localizadas às margens do perímetro urbano, caracterizadas por remanescentes de vegetação, destinadas à proteção e conservação, podendo ser ocupadas de forma sustentável. Essa zona tem como objetivo desenvolver atividades relacionadas ao lazer e à educação, conscientização e preservação ambiental, como a criação de parques e de áreas de lazer e recreação.

**Art. 12.** Zona Industrial - ZI são as áreas constantes no perímetro urbano que apresentam forte caráter de industrialização, uma vez que contemplam empresas já consolidadas. São destinadas a implantação do uso industrial em caráter predominante, apresentando ainda uso de comércio e serviços complementar. Possui índices urbanísticos facilitadores à implantação de atividades de caráter industrial.

**Art. 13.** Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, constituída por projetos de desfavelamento, assentamento ou reassentamento de populações carentes e conjuntos habitacionais ou moradias populares implantadas pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular.

**Art. 14.** Zona Mista Central – ZMC são áreas destinadas ao uso misto, onde há o uso residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de alta densidade e ainda forte presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços, uma vez que essa região se encontra nas proximidades do centro consolidado do Município.

**Art. 15.** Zona de Expansão Urbana - ZEU são áreas destinadas ao uso residencial em caráter diferenciado, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de densidade baixa, com parâmetros urbanísticos individualizados, para implantação de novos loteamentos e parcelamentos do solo. Ficam permitidos ainda os usos comercial e de prestação de serviço complementares.



### TÍTULO III DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

#### CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

**Art. 16.** Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos no Anexo II, onde são estabelecidos:

- I. Usos permitidos e proibidos;
- II. Área Mínima do Lote;
- III. Testada Mínima do Lote;
- IV. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo;
- V. Taxa de Ocupação Máxima;
- VI. Número de pavimentos e Altura máxima;
- VII. Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundos;
- VIII. Taxa de Permeabilidade Mínima.

#### Seção I Dos Usos Permitidos e Proibidos

**Art. 17.** Os usos do solo serão classificados em Permitidos e Proibidos, segundo a zona em que se situarem:

- I. Usos permitidos: podem ser aplicados sem nenhuma restrição ou exigência;
- II. Usos permissíveis: podem ser aplicados somente após a permissão do Órgão Competente, mediante apresentação de um Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
- III. Usos proibidos: não podem ser aplicados e sem exceções.

**Art. 18.** Os usos serão distribuídos conforme Zona Urbana e seguindo o disposto no artigo anterior, conforme demonstrado nas tabelas do Anexo II.



## Seção II

### Área Mínima do Lote

**Art. 19.** Área mínima do lote é o índice que define a dimensão da frente do lote, definida pela distância entre suas divisas e laterais, medida no alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização, conforme parâmetro definido no Anexo II e III.

## Seção III

### Da Testada Mínima do Lote

**Art. 20.** As testadas mínima e máxima do lote são os índices que definem a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município, estabelecido segundo a zona de localização, conforme definido nas tabelas do Anexo II.

**Parágrafo único.** Em lotes onde existem duas ou mais testadas, o proprietário deverá considerar a fachada de maior dimensão como sendo a principal e nos casos de mesma dimensão o proprietário deverá defini-la.

## Seção IV

### Do Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo

**Art. 21.** Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote, sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- I. Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação;
- II. Parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- III. Áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- IV. Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
- V. Sacadas privativas quando descobertas;



- VI. Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 0,80 m (oitenta centímetros) de largura, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

**Parágrafo único.** No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

**Art. 22.** O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

- I. Coeficiente de Aproveitamento mínimo – CA mínimo: refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;
- II. Coeficiente de Aproveitamento básico – CA básico: refere-se ao índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir;
- III. Coeficiente de Aproveitamento máximo – CA máximo: refere-se ao índice construtivo permitido mediante os instrumentos de outorga onerosa e/ou transferência ou alteração do potencial construtivo.

**§ 1º.** As edificações em solo urbano poderão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento máximo mediante a outorga onerosa do direito de construir, quando exigido e instituído por Lei específica.

**§ 2º.** As edificações em solo urbano deverão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento mínimo conforme especificações da Zona, apresentado nas tabelas do Anexo II.

**§ 3º.** O não cumprimento do estabelecido no parágrafo anterior será aplicado o instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória e IPTU Progressivo no Tempo.



## Seção V

### Da Taxa de Ocupação

**Art. 23.** Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

- I. Piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;
- II. Pérgulas, desde que não coberta ou com fechamento nas laterais;
- III. Marquises e beirais de até 0,80 m (oitenta centímetros);
- IV. Sacadas privativas com largura de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- V. Estacionamentos descobertos.

## Seção VI

### Altura Máxima e Número de Pavimentos

**Art. 24.** O número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por logradouro e obedecerão ao disposto nas tabelas do Anexo II, observando:

- I. Os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;
- II. O primeiro pavimento em subsolo poderá ser apenas semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não fique acima da cota de + 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada do lote;
- III. Nos terrenos em declive, o cálculo da altura das edificações inclui todos os pavimentos, inclusive os situados abaixo do nível do meio-fio e será contada a partir do piso do pavimento mais baixo da edificação.

**§1º.** Do cômputo da quantidade de pavimentos das edificações, ficam excluídas as caixas d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.



§ 2º. Gabarito é a distância medida do ponto médio do alinhamento do prédio, ao nível da guia do passeio público, até o plano horizontal que contém o ponto mais elevado da mesma fachada. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos.

§3º. Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do órgão municipal responsável pela aprovação de projetos.

## **Seção VII**

### **Do Recuo Mínimo**

**Art. 25.** Recuo mínimo é a menor distância entre edificação e limite do lote.

**Art. 26.** Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

**Parágrafo único.** Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo frontal, será considerada como testada principal a de maior dimensão e nos casos de mesma medida o proprietário deverá defini-la.

**Art. 27.** Em terrenos com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por zonas de uso e ocupação diferentes, prevalecem os critérios da zona de menor coeficiente de aproveitamento, salvo os terrenos de esquinas, onde prevalece o coeficiente de aproveitamento da testada principal.

**Parágrafo único.** Caso haja coeficientes de aproveitamento iguais entre as zonas, fica a critério do departamento responsável pela aprovação de projetos a escolha da zona.

**Art. 28.** Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.





**Art. 29.** Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, quando houver aberturas, face às disposições previstas nessa Lei.

**Parágrafo único.** Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações.

### **Seção VIII**

#### **Da Taxa de Permeabilidade Mínima**

**Art. 30.** Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, permitindo a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante.

**§ 1º.** Os casos em que for tecnicamente inviável atender ao disposto no artigo acima, geologia do solo desfavorável, necessidade de impermeabilização desfavoráveis à infiltração no solo serão analisados pelo grupo técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, o qual indicará as medidas mitigadoras.

**§ 2º.** As áreas descritas no disposto acima poderão ser inseridas nas áreas destinadas aos recuos.

**Art. 31.** Nas Zonas Urbanas que permitirem a alteração da taxa de permeabilidade mínima deverão apresentar sistema de contenção ou infiltração conforme:

- I. Lotes com área inferior a 350 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar caixa de retenção de deflúvio;
- II. Lotem com área maior que 350 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar sistema de infiltração.

**§ 1º.** O dimensionamento da caixa de deflúvio deverá ser de acordo com a fórmula:



$$V = \{0,15 \times (S - Sp)\} \times IP \times t$$

onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 mm/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

- I. Na execução do Sistema de Infiltração dever-se-á levar em conta as condições naturais de permeabilidade do solo, podendo inviabilizar a proposta em caso de baixa permeabilidade;
- II. O reservatório de contenção de água pluvial deverá estar ligado ao sistema de drenagem público;
- III. Execução do sistema de infiltração ou contenção deverá garantir segurança às fundações das edificações vizinhas;
- IV. O sistema deverá constar projeto, tipo de solução adotada, local de implantação e respectivos detalhamentos;
- V. A emissão do Habite-se fica condicionada à execução do sistema proposto.

**§ 2º.** Nos casos de legalização, regularização, reforma, transformação ou ampliação em edificações em conjuntos habitacionais ou loteamentos de interesse social ou em lotes com área máxima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) estarão dispensados de atendimento da execução do sistema de contenção ou infiltração, devendo atender aos percentuais de área permeável estabelecido na Zona.

**§ 3º.** Os imóveis não enquadrados no parágrafo anterior, excetuando-se as novas construções ou aquelas que não atinjam o percentual mínimo de área permeável, poderão converter as exigências de área permeável ou sistema de contenção ou infiltração em recursos financeiros, que deverão ser obrigatoriamente depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.



**Art. 32.** Nos casos em que houver construções em subsolo, estas deverão respeitar as áreas reservadas para a Taxa de Permeabilidade, a fim de garantir a infiltração da água no solo.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS USOS E DAS ATIVIDADES**

#### **Seção I**

#### **Da Classificação dos Usos e das Atividades**

**Art. 33.** Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

- I. Uso habitacional: resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:
  - a) H1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;
  - b) H2 - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: edificação que comporta mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
  - c) H3 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
  - d) H4 - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: aquela destinada à implantação de Programas Habitacionais por Entidades Promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público, às cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social nos termos da Legislação Federal.
  - e) H5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA: destina-se às edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (*Apartment* hotel, Pensão, Hotel e Motel).
  - f) H6 - HABITAÇÃO INSTITUCIONAL: destina-se às edificações destinadas às unidades habitacionais de acolhimento e institucionalização social, mantidas pelo setor público ou privado, gratuitos ou mediante pagamento de mensalidade. (Lar de idosos, orfanatos, abrigo para moradores em situação de rua)



- II. Uso social e comunitário: Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:
- a) E1 - COMUNITÁRIO 1: atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório, assistência social, berçário, creche, hotel para bebês, biblioteca, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial e atividades similares;
  - b) E2 - COMUNITÁRIO 2: atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais como: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, campo de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, teatro, estabelecimentos de ensino fundamental e médio, hospital, capela mortuária, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso e atividades similares;
  - c) E3 - COMUNITÁRIO 3: atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas ao controle específico, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, penitenciária, rodeio, campus universitário, estabelecimento de ensino de nível superior e atividades similares.
- III. Uso comercial e de serviços: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, subclassificando-se em:
- a) CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL: é caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza dessas atividades é não-incômoda, não-nociva e



não-perigosa, nos termos do artigo 4º, desta Lei, tais como: açougue, armarinhos, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, bar, cafeteria, cantina, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, leiteria, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria, profissionais autônomos, atelier de profissionais autônomos, serviços de digitação, manicuro e montagem de bijuterias, agência de serviços postais, bilhar, snooker, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza e atividades similares;

- b) CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços destinadas ao atendimento de maior abrangência, impliquem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: academias, agência bancária, banco, borracharia, choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, estacionamento comercial, joalheria, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos, restaurante, rotisseria, buffet com salão de festas, centros comerciais, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, lojas de departamentos, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, super e hipermercados e atividades similares;
- c) CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL: atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem tráfego de caminhões e carros de passeio, necessitando de análise individual da atividade pelo Poder Executivo Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal a ser exercida no local, tais como: agenciamento de cargas, canil, marmorarias, marcenarias, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, grandes oficinas, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras,



grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora;

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

IV. Uso industrial: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificando-se em:

- a) I1 - INDÚSTRIA CASEIRA: caracteriza-se pela microindústria artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno;
- b) I2 - INDÚSTRIA INCÔMODA: caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, não nociva e não perigosa, tais como a fabricação de: - peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; Serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; estruturas de madeira e artigos de carpintaria; de artefatos e móveis de madeira torneada; de artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial; de artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada - exclusive móveis e chapéus; de artefatos diversos de couros e peles - exclusive calçados, artigos de vestuário e selaria; de produtos de perfumaria e velas; de artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; de artigos diversos de material plástico, fitas, flâmulas, dísticos, brindes, objetos de adornos, artigos de



escritórios; de estopa, de materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis; malharia e fabricação de tecidos elásticos; de artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados; confecções de roupas e artefatos de tecido; Industrialização de produtos de origem animal; Industrialização de produtos de origem vegetal; fabricação e engarrafamento de bebidas; todas as atividades da indústria editorial e gráfica; fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido - exclusive de cerâmica;

- c) I3 – INDÚSTRIA NOCIVA: caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas e potencialmente nocivas e potencialmente perigosas, tais como a fabricação de: Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras; Fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto; e elaboração de vidro e cristal; e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço; de acabamento de superfícies (jateamento); de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição; de material elétrico; de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; Desdobramento de madeiras - excluindo serrarias; de artefatos de papel não associada à produção de papel; de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão; Beneficiamento de borracha natural; Fabricação e acondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para acondicionamento de pneumáticos; fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas) - exceto artigos de vestuário; de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos; de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos - inclusive mescla; de sabão, detergentes e glicerina; produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação



da madeira - excluindo refinação de produtos alimentares; de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal artificiais e sintéticas; fabricação de tecidos especiais; lavagem e amaciamento; acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens; Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação; Fabricação de vinagre; Resfriamento e distribuição de leite; fabricação de fermentos e leveduras; Preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas; usinas de produção de concreto;

- d) I4 – INDÚSTRIA PERIGOSA: caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas, nocivas e perigosas, estando sujeitas à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no município, tais como: beneficiamento de minerais com flotação; Fabricação de material cerâmico; Fabricação de cimento; Beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração; Siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios - inclusive ferro-gusa; Produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão Metalurgia dos metais e ligas não ferrosos em formas primárias - inclusive metais preciosos; Fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspensão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores; Fabricação de papel e/ou celulose; Curtimento e outras preparações de couros e peles; Produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo-inorgânicos – excluindo produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira; Fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo; Fabricação de corantes e pigmentos;





Recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais; Fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas; Fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura; Tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos; Refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais; Abate de animais em abatedouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal; Preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado; preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios; Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais – inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena; Usinas de produção de concreto asfáltico; Fabricação de carvão vegetal, ativado e cardiff.

**Art. 34.** As atividades descritas no artigo anterior estarão definidas para cada zona na tabela de parâmetros urbanísticos do Anexo II desta lei.

**Art. 35.** As atividades não especificadas no Art. 33 devem ser analisadas, tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, ouvido órgão responsável do Município.

## Seção II

### Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo

**Art. 36.** Os usos comerciais, de serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

- I. Incômodos: são as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança.
- II. Nocivos: são as atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos à saúde.



- III. Perigosos: são as atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam oferecer perigo às pessoas ou propriedades do entorno;
- IV. Adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

**Art. 37.** Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas.

**Art. 38.** O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas pelo Plano Diretor, quando o Estudo de Impacto de Vizinhança for de conclusão desfavorável ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente.

**Art. 39.** Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

**Art. 40.** A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

**Art. 41.** Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projetos e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos; em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo ao Legislativo, para aprovação.



### Seção III

#### Das Áreas de Estacionamento e Recreação

**Art. 42.** Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

**Parágrafo único.** O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras.

**Art. 43.** Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com cinco ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I. Área de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade de moradia;
- II. Localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;
- III. Não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno;
- IV. Não ocupar a área destinada à recuos laterais e de fundo se houver cobertura.

### TÍTULO IV

#### DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 44.** Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente lei e ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

**Art. 45.** O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 46.** Na área urbana da sede do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), será obrigatório apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, elaborado pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e



aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

**Art. 47.** As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

**Art. 48.** O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo, será adquirido ao Poder Executivo Municipal e/ou terceiros em acordo com o previsto na Lei do Plano Diretor Municipal e leis complementares a ele.

## TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 49.** São partes integrantes desta Lei, os seguintes Anexos:

- I. Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano;
- II. Anexo II – Mapa de Bairros Urbanos.
- III. Anexo III - Tabelas de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana;
- IV. Anexo IV – Tabela Resumo de Zoneamento;
- V. Anexo V – Glossário de definições.

**Art. 50.** As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 51.** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



**Art. 52.** Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação oficial, revogando as demais disposições em contrário.

Campo Belo do Sul, ..... de ..... de 2023

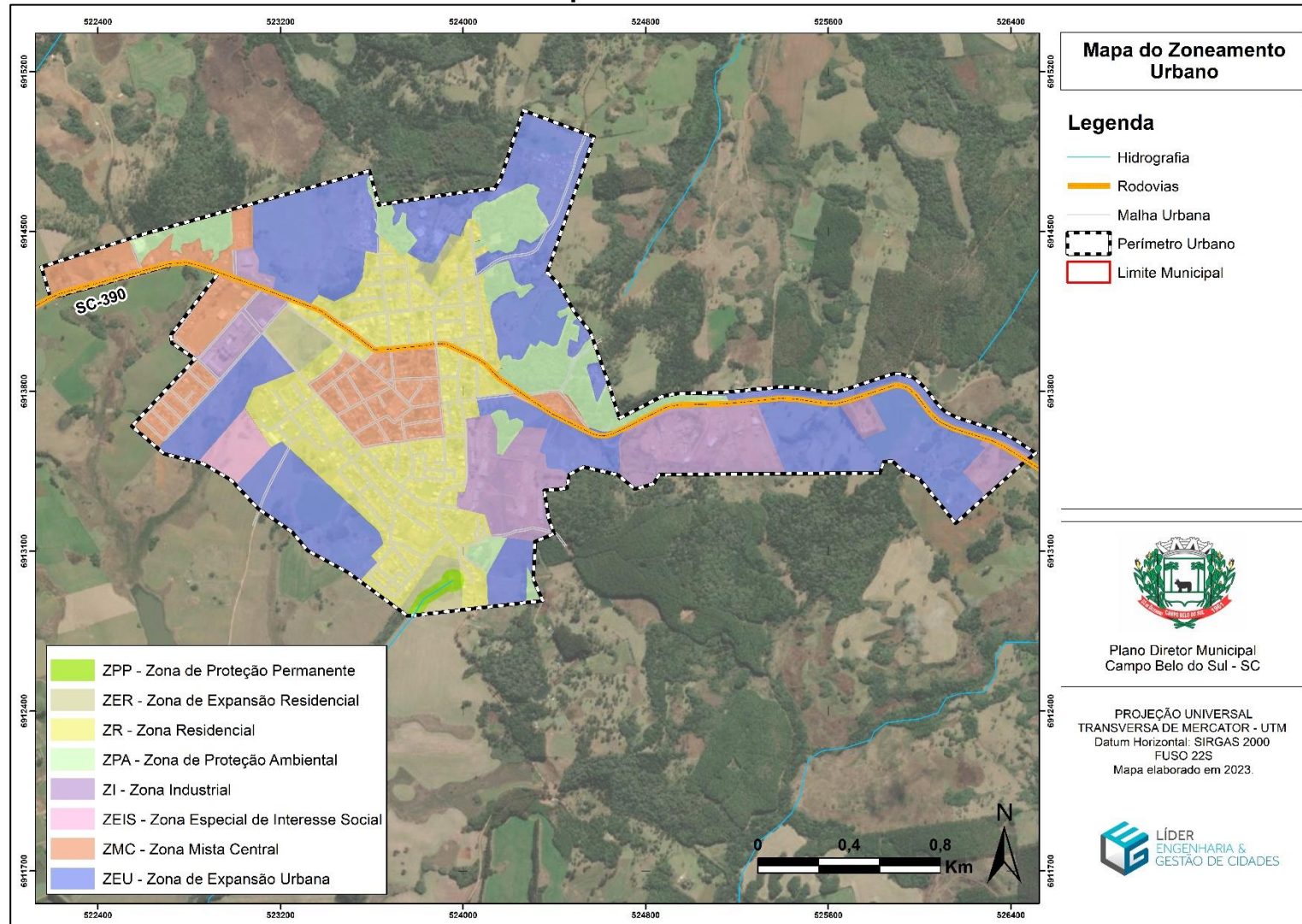
**CLAUDIANE VARELA PUCCI**  
PREFEITA MUNICIPAL



# ANEXOS

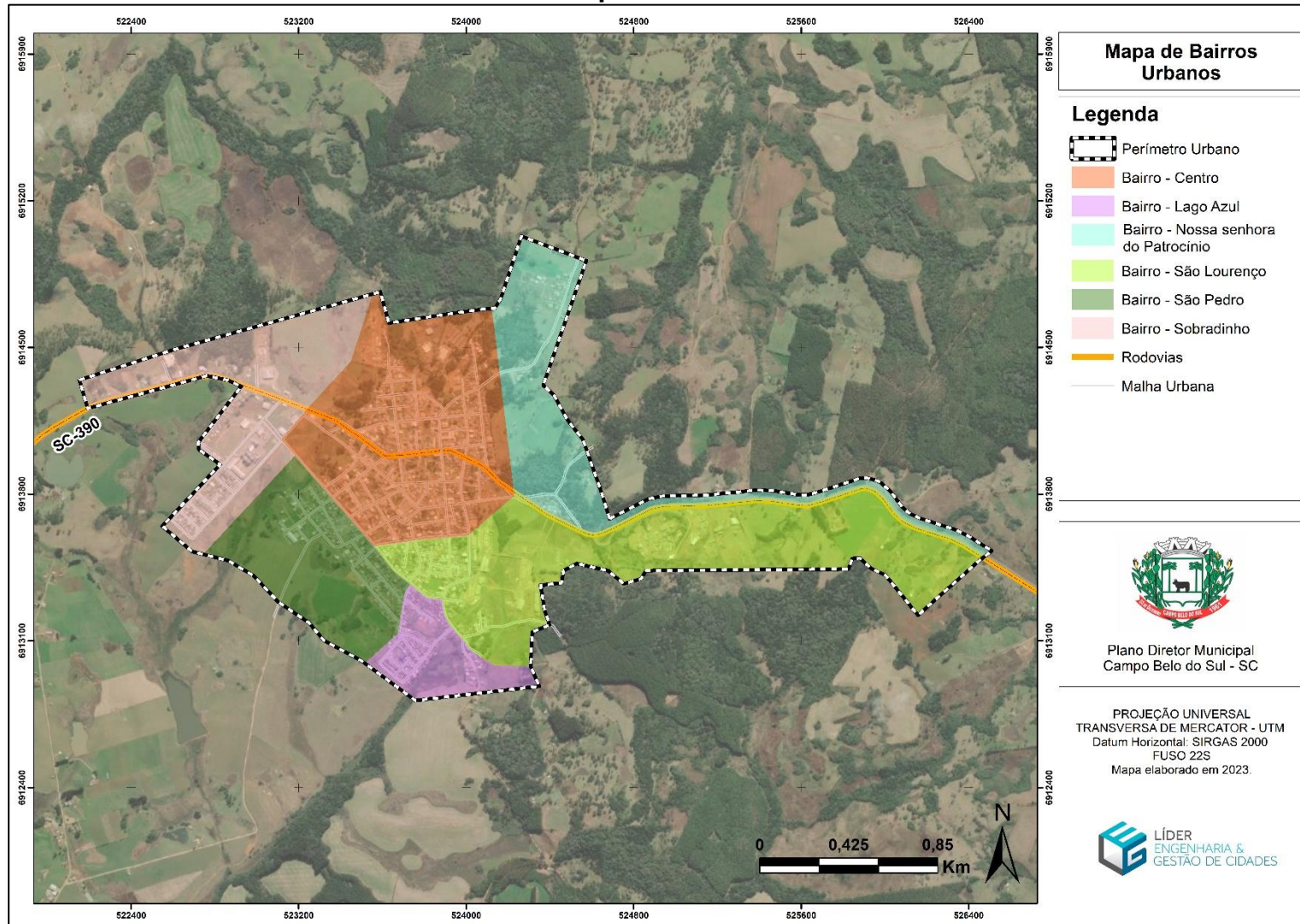


### Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano.





### Anexo II – Mapa de Bairros Urbanos.







### Anexo III – Tabelas de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana.

#### Zona Residencial – ZR

São áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominantemente, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de média densidade. Há ainda presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a de controle da ocupação do solo, de modo a inibir o aumento do adensamento urbano.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA RESIDENCIAL (ZR)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL					PROIBIDO		
HABITACIONAL			H1, H2, H4 e H6				H5					H3		
INSTITUCIONAL			E1				E2					E3		
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1				CS2, CS3, Postos de combustível					CS4		
INDUSTRIAL			I1				I2					I3, e I4		
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5 <sup>1</sup>	1,5 <sup>1</sup>	4 <sup>2</sup>	360	360	12	12	-	1	3	60	20	4	16	

<sup>1</sup> aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos

<sup>2</sup> em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 1,50m, o outro recuo deve ser mantido com 4,00m

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

OBS 2: Para Edículas o gabarito permitido é de somente 1 pavimento ou 3 metros.



### Zona de Expansão Residencial – ZER

São áreas destinadas a expansão do uso residencial além de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a de controle da ocupação do solo, de modo a inibir o aumento do adensamento urbano.

ZONEAMENTO URBANO – ZONA DE EXPANSÃO RESIDENCIAL (ZER)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H4 e H6				H5				H3			
INSTITUCIONAL			E1				E2				E3			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1				CS2, CS3, Postos de combustível				CS4			
INDUSTRIAL			I1				I2				I3, e I4			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5 <sup>1</sup>	1,5 <sup>1</sup>	4 <sup>2</sup>	360	360	12	12	-	1	3,2	60		20	5	20

<sup>1</sup> aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos

<sup>2</sup> em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 1,50m, o outro recuo deve ser mantido com 4,00m

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

OBS 2: Para Edículas o gabarito permitido é de somente 1 pavimento ou 3 metros.



### Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

São áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, constituída por projetos de desfavelamento, assentamento ou reassentamento de populações carentes e conjuntos habitacionais ou moradias populares implantadas pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL					PROIBIDO		
HABITACIONAL			H3				H1, H2, H4 e H6					H5		
INSTITUCIONAL			E1 e E2				-					E3		
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2				Postos de Combustível					CS3, CS4		
INDUSTRIAL			-				-					I1, I2, I3, I4		
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m²)		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5 <sup>1</sup>	1,5	4 <sup>2</sup>	125 <sup>3</sup>		5 <sup>3</sup>		-	0,2	1,4	30		25	4	16

<sup>1</sup> Aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos

<sup>2</sup> Em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 1,50m, o outro recuo deve ser mantido com 4,00m

<sup>3</sup> Conforme permitido pela Lei Federal nº 6.766/79

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



### Zona Mista Central – ZMC

São áreas destinadas ao uso misto, onde há o uso residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de alta densidade e ainda forte presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços, uma vez que essa região se encontra nas proximidades do centro consolidado do Município.

ZONEAMENTO URBANO – ZONA MISTA CENTRAL (ZMC)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H4 e H5				H6				H3			
INSTITUCIONAL			E1				E2				E3			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1 e CS2				CS3 e Postos de combustível				CS4			
INDUSTRIAL			-				I1				I2, I3 e I4			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
1,5 <sup>1</sup>	1,5 <sup>1</sup>	4 <sup>2</sup>	360	360	12	12	-	1	3,2	60	20	20	5	20

<sup>1</sup> Aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos

<sup>2</sup> Em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 1,50m, o outro recuo deve ser mantido com 4,00m

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

OBS 2: Para Edículas o gabarito permitido é de somente 1 pavimento ou 3 metros.



### Zona Industrial – ZI

São as áreas constantes no perímetro urbano que apresentam forte caráter de industrialização, uma vez que contemplam empresas já consolidadas. São destinadas a implantação do uso industrial em caráter predominante, apresentando ainda uso de comércio e serviços complementar. Possui índices urbanísticos facilitadores à implantação de atividades de caráter industrial.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA INDUSTRIAL PREDOMINANTE (ZI)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL					PROIBIDO		
HABITACIONAL			-				H1, H2 e H4					H3, H5 e H6		
INSTITUCIONAL			-				-					E1, E2 e E3		
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			-				CS2, CS3, CS4					CS1		
INDUSTRIAL			I1, I2				I3, I4					-		
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
4	4	10**	1.000		20		-	1,2	1,2	60		25	2	10

\*\* Em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 4,00m, o outro recuo deve ser mantido com 1,50m

OBS 1: Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima



### Zona de Proteção Permanente - ZPP

São áreas ao longo dos cursos d'água, coberta por vegetação ou não, cujo objetivo é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a biodiversidade e proteger a fauna e flora. Para regularização de lotes que se encontram nessa Zona o Município deverá realizar o Diagnóstico Socioambiental, estudo que avalia a ocupação e redução das faixas de preservação ambiental ao longo de corpos hídricos e ainda estabelece índices urbanísticos cabíveis para a regularização, conforme as Leis Federais nº 12.651/2012.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE USO ESPECIAL (ZPP)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			SEM USO				SEM USO				-			
INSTITUCIONAL			SEM USO				SEM USO				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			SEM USO				SEM USO				-			
INDUSTRIAL			SEM USO				SEM USO				-			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
Lateral	Fundos	Frontal	Esquina	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Mínimo	Básico	Máximo	Esquina	Meio de Quadra		Nº de pavimentos	Altura máxima (m)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



### **Zona de Proteção Ambiental - ZPA**

São áreas localizadas às margens do perímetro urbano, caracterizadas por remanescentes de vegetação, destinadas à proteção e conservação, podendo ser ocupadas de forma sustentável. Essa zona tem como objetivo desenvolver atividades relacionadas ao lazer e à educação, conscientização e preservação ambiental, como a criação de parques e de áreas de lazer e recreação.

<b>ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE USO ESPECIAL (ZPA)</b>																	
<b>USO</b>																	
<b>CLASSES</b>			<b>PERMITIDO</b>				<b>PERMISSÍVEL</b>					<b>PROIBIDO</b>					
HABITACIONAL			SEM USO				SEM USO					-					
INSTITUCIONAL			SEM USO				SEM USO					-					
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			SEM USO				SEM USO					-					
INDUSTRIAL			SEM USO				SEM USO					-					
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )		Testada mínima do lote (m)		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito				
															Lateral	Fundos	Frontal
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



### Zona de Expansão Urbana – ZEU

São áreas destinadas ao uso residencial em caráter diferenciado, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de densidade baixa, com parâmetros urbanísticos individualizados, para implantação de novos loteamentos e parcelamentos do solo. Ficam permitidos ainda os usos comercial e de prestação de serviço complementares.

ZONEAMENTO URBANO - ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)														
USO														
CLASSES			PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO			
HABITACIONAL			H1, H2, H4 e H6				H5				H3			
INSTITUCIONAL			E1				E2 e E3				-			
COMERCIAL E DE SERVIÇOS			CS1, CS2, CS3				CS4				-			
INDUSTRIAL			I1				I2, I3, I4				-			
Afastamento mínimo (m)			Área mínima do lote (m <sup>2</sup> ) <sup>3</sup>		Testada mínima do lote (m) <sup>3</sup>		Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Gabarito	
1,5 <sup>1</sup>	1,5 <sup>1</sup>	4 <sup>2</sup>	360	360	12	12	-	1	3,2	60	20	5	20	

<sup>1</sup> Aplica-se quando houver aberturas, do contrário ficam dispensados os afastamentos

<sup>2</sup> Em lotes de esquina será permitida a redução de um dos recuos frontais para 3,00m, o outro recuo deve ser mantido com 4,00m

Obs.: A área mínima e testada mínima poderá ser reduzida quando a construção for habitação de interesse social, conforme a Lei Federal nº 6.766/79





### Anexo IV – Tabela Resumo de Zoneamento

PARÂMETROS URBANÍSTICOS		ZR	ZER	ZEIS	ZMC	ZI	ZPP	ZEU	ZPA
Afastamento mínimo (m)	Lateral	1,5	1,5	1,5	1,5	4	-	1,5	-
	Fundos	1,5	1,5	1,5	1,5	4	-	1,5	-
	Frontal	4	4	4	4	10	-	4	-
Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )	Esquina	360	360	125	250	1000	-	360	-
	Meio de Quadra	360	360	125	200	1000	-	360	-
Testada mínimo do lote (m)	Esquina	12	12	5	12	20	-	12	-
	Meio de Quadra	12	12	5	12	20	-	12	-
Coeficiente de aproveitamento	Básico	1	1	0,2	2	1,2	-	1	-
	Máximo	3	3,2	1,4	2,6	1,2	-	3,2	-
Taxa de ocupação (%)	Esquina	60	60	30	60	60	-	60	-
	Meio de Quadra	60	60	30	60	60	-	60	-
Taxa de permeabilidade mínima (%)		20	20	25	15	25	-	20	-
Número de pavimentos		4	5	4	5	2	-	5	-
Altura máxima (m)		16	20	16	20	10	-	20	-



## Anexo V – Glossário de definições.

**ACESSO** – Chegada, entrada, aproximação, trânsito, passagem.

**ACRÉSCIMO** – Aumento de edificação em direção horizontal ou vertical.

**AFASTAMENTO** – Menor distância entre duas edificações ou entre as edificações e as linhas divisórias do lote onde se situam. O afastamento é frontal, lateral ou de fundos, quando estas divisórias forem, respectivamente, a testada, os lados e os fundos do lote.

**ALINHAMENTO** – Linha projetada e locada ou indicada que limita o lote em relação à via ou ao logradouro público.

**ALTURA DA EDIFICAÇÃO** – É a distância medida entre o nível do piso do pavimento térreo até o teto do último pavimento.

**ANDAR** – Qualquer pavimento acima do rés do chão.

**ANDAR TÉRREO** – Pavimento ao rés do chão.

**APARTAMENTO** – Habitação distinta que compreende no mínimo uma sala, um dormitório, *um pavimento sanitário* e de banho e uma cozinha.

**ÁREA BRUTA** – Área resultante da soma das áreas úteis com as áreas de seções horizontais das paredes.

**ÁREA DO PAVIMENTO** – Soma da área útil do pavimento com áreas de seções horizontais das paredes.

**ÁREA DA UNIDADE** – Soma da área útil da unidade com as áreas das seções horizontais das paredes que separam os compartimentos.

**ÁREA CONSTRUÍDA** – Toda a área coberta, excluídas as áreas de pergolados e caramanchões vazados, das marquises e dos beirais contados da fachada da edificação até 0,80 m (oitenta centímetros) de projeção; das jardineiras e brises contados da fachada da edificação até 0,80 (oitenta centímetros) de projeção.

**ÁREA FECHADA** – Área guarnecida por paredes em todo o seu pavimento.

**ÁREA LIVRE DE RECREAÇÃO** – Espaço geralmente descoberto destinado à utilização pública de caráter recreativo.

**ÁREA NÃO-EDIFICANTE** – Área na qual a legislação não permite construir ou edificar.

**ÁREA ÚTIL** – Área do piso de um compartimento.



**ÁREA ÚTIL DO PAVIMENTO** – Soma das áreas úteis das unidades, com as áreas úteis das partes comuns em um pavimento.

**ÁREA ÚTIL DA UNIDADE** – Soma das áreas úteis da unidade.

**ÁREA INSTITUCIONAL** – Espaço reservado num parcelamento do solo para implantação de equipamentos comunitários.

**ARRUAMENTO** – Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres.

**ÁREA DE SERVIÇO** – Área destinada a atividades de lavagens, enxuga ou depósito de roupas existentes nas unidades residenciais.

**BALANÇO** – Parte ou elemento da edificação que sobressai do plano da parede.

**BLOCO RESIDENCIAL** – Edifício independente que integra conjunto de edifícios residenciais.

**CAIXA DE RUA** – Parte do logradouro destinada ao rolamento de veículos.

**CALÇADA** – O mesmo que passeio.

**CENTRO COMERCIAL** – Edifício ou conjunto de edifícios, dividido em compartimentos e destinado exclusivamente a comércio.

**CIRCULAÇÃO** – Espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos.

**COBERTURA** – Teto de uma edificação.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO** – É o número que multiplicado pela área do terreno define o direito de construir do proprietário.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO** – É o número que multiplicado pela área do terreno estabelece a área máxima edificável na propriedade e só atingida mediante a aquisição de direito de construir do Poder Executivo Municipal e/ou de terceiros.

**COMPARTIMENTO** – Cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação. O mesmo que ambiente.

**CONJUNTO RESIDENCIAL** – Agrupamento de habitações isoladas ou múltiplas, obedecendo a uma planificação urbanística pré-estabelecida.

**DECLIVIDADE** – Inclinação de rampas dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e sua distância horizontal.

**DESMEMBRAMENTO** – Subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



**DIVISA** – Linha que separa o lote das propriedades confrontantes.

**EDIFICAÇÕES** – Construções destinadas a abrigar qualquer atividade humana, classificadas de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comércio, serviço, institucional ou misto.

**EDIFICAÇÃO DE USO MISTO** – Edificação que abriga usos diferentes, sendo sua classificação de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial ou de serviços, institucional e misto.

**EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** – Aquela destinada ao uso residencial multifamiliar, que corresponde ao agrupamento horizontal ou vertical de duas ou mais unidades residenciais em um lote ou conjunto de lotes.

**EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR** – Aquela que abriga apenas uma unidade residencial.

**EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS** – O mesmo que edificação multifamiliar.

**EDIFÍCIO COMERCIAL** – Aquele destinado à lojas ou salas comerciais que exigem contato com o público, no qual unicamente as dependências do porteiro ou zelador são utilizadas para uso residencial.

**EDIFÍCIO RESIDENCIAL** – Aquele destinado ao uso residencial.

**ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS** – Local coberto ou descoberto destinado a estacionar veículos.

**ESTABELECIMENTO DE ENSINO** – Edificação pública ou particular destinada à educação e ao ensino.

**FACHADA** – Qualquer face externa da edificação.

**FACHADA PRINCIPAL** – Fachada voltada para o logradouro ou para o logradouro principal.

**FRENTE OU TESTADA DO LOTE OU TERRENO** – Ver testada do lote.

**FUNDO DO LOTE** – Parte do lote adjacente à divisa ou às divisas de fundos, não tendo ponto comum com a testada.

**GABARITO** – Número de pavimentos permitidos ou fixados para a construção ou edificação em determinada zona.

**GALERIA COMERCIAL** - Conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se fazem por meio de circulação coberta.

**GARAGEM** – Área coberta ou descoberta para guarda individual ou coletiva de veículos.



**GLEBA** – Propriedade individual de área igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados.

**HABITAÇÃO** – Parte de um edifício que se destina à residências.

**PÉ-DIREITO** – Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

**PISO** – Designação genérica dos planos horizontais de uma edificação, onde se desenvolvem as diferentes atividades humanas.

**PISTA DE ROLAMENTO** – O mesmo que caixa de rua.

**POÇOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO** – Espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinadas à iluminação e ventilação dos ambientes contíguos.

**POÇOS DE EXAUSTÃO** – Espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinados exclusivamente à exaustão de sanitários.

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS** – Atividades comerciais que se ocupam da prestação de serviços cotidianos por meio de oficiais, como sapateiro, barbeiro, tintureiro, vidraceiro, borracheiro e outros correlatos.

**QUADRA** – Área poligonal compreendida entre três ou mais logradouros adjacentes.

**RECUO** – Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de projeto de alinhamento ou modificação de alinhamento aprovado pelo órgão competente.

**TERRENO** – Propriedade particular, edificada ou não.

**TESTADA DO LOTE** – Linha que separa o logradouro público do lote e coincide com o alinhamento do logradouro existente ou projetado pelo órgão competente.

**UNIDADE AUTÔNOMA** – Parte da edificação vinculada a uma fração de uso privado, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética para efeito de identificação e discriminação.

**UNIDADE RESIDENCIAL** – Aquela constituída, no mínimo, de um compartimento habitável, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço.

**USO DO SOLO** – Apropriação do solo, com edificações ou instalações destinadas a atividades urbanas, segundo categorias de uso residencial, comercial, de serviço, industrial e institucional.

**USOS PERMITIDOS** – Usos normalmente dentro de uma zona que não exigem aprovação especial por parte do órgão competente.



---

**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL** – Área que por seus elementos naturais merece tratamento especial, com a finalidade de preservar, recuperar ou revitalizar o meio ambiente.