

LEI Nº 3.212/2019

ALTERA, ACRESCENTA E REVOGA DISPOSITIVOS À LEI Nº 2780, DE 08 DE MARÇO DE 2016, QUE TRATA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de São Miguel do Iguaçu, Estado do Paraná aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º Altera, acrescenta e revoga dispositivos da **Lei Municipal nº 2.780/2016**, que dispõe sobre regulamentação do uso e ocupação do solo e zoneamento no município de São Miguel do Iguaçu, de acordo com os artigos a seguir:

Art. 2º Dá nova redação aos incisos II, III e IV, do Artigo 4º, do Capítulo I, Seção II, Das Definições, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º (...)

~~II - **Uso do Solo** é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;~~

~~III - **Ocupação do Solo** é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são: altura da edificação; coeficiente de aproveitamento; fração mínima; recuos; taxa de ocupação; taxa de permeabilidade; testada (lote mínimo).~~

~~IV - **Dos Índices urbanísticos:**~~

Art. 4º (...)

II - Uso do Solo é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona, sendo: permitidos, tolerados e permissíveis;

III - Ocupação do Solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são: lote mínimo, testada mínima, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade mínima, altura de pavimentos, recuo frontal e afastamento das divisas.

IV - Parâmetros urbanísticos: referem-se aos índices construtivos que regulam o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam, compreendendo:

Art. 3º Dá nova redação ao § 3º, do Artigo 13, do Capítulo II, Seção I, Dos Alvarás, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art 13 (...)

~~§ 3º. Fica a critério da Secretaria de Planejamento exigir, quando necessário e dependendo do grau de incomodidade, a apresentação de anuência prévia dos vizinhos confinantes ao local de instalação da atividade, com assinaturas devidamente reconhecidas em cartório.~~

Art 13 (...)

§ 3º. Fica a critério do Poder Executivo ou setor municipal competente exigir, quando necessário, a apresentação de anuência prévia dos vizinhos confinantes ao local de instalação da atividade que possa gerar incômodo.

Art. 4º Acrescenta os incisos XIV, XV, XVI e XVII ao Artigo 21, do Capítulo III, Seção I, Da Definição das Zonas; dá nova redação ao Parágrafo Único e o altera pra § 1º; cria o § 2º, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 21 (...)

~~Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas são os contidos nos quadros anexos sob nºs 03 ao 14, parte integrante desta lei.~~

Art. 21 (...)

- XIV - Zona de Preservação Permanente – ZPP;
- XV - Zona Especial de Serviços – ZES2; (Incluído pela Lei Municipal nº 2.822/2016);
- XVI - Zona Especial dos Distritos – ZED;
- XVII - Zona Especial Industrial e de Serviços do Distrito de São Jorge – ZIS.

§ 1º Os parâmetros de uso e ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas são os contidos nos quadros dos anexos 03 até o 18, parte integrante desta lei.

§ 2º O uso e ocupação do solo nas áreas da Zona de Preservação Permanente devem seguir os parâmetros e as normas específicos da legislação ambiental Municipal, Estadual e Federal.

Art. 5º Acrescenta os incisos VIII, IX e X ao § 1º, do Artigo 26, do Capítulo III, Seção I, Da Definição das Zonas, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 26 (...)

VIII - Zona Especial de Serviços – ZES2. (Incluído pela Lei Municipal nº 2.822/2016);

IX - Zona Especial dos Distritos – ZED.

X - Zona Especial Industrial e de Serviços do Distrito de São Jorge – ZIS.

Art. 6º Revoga o Artigo 41, seus incisos, alíneas e parágrafos, do Capítulo IV, Da Classificação, Definição e Ocupação, Seção II, Classificação Quanto a Incomodidade:

~~**Art.41.** A Compatibilidade de Vizinhança, para efeitos desta lei, classifica os diversos tipos de Uso do Solo Urbano em 04 (quatro) níveis de incomodidade, a saber:~~

~~I — Inócua, os que não apresentam caráter de incomodidade, nela se incluindo:~~

~~a) — Atividade residencial unifamiliar;~~

~~b) — Atividades comunitárias compatíveis com o uso residencial, sem restrições;~~

~~c) — Atividades correspondentes aos usos comerciais, de serviços e industrial de baixíssimo impacto, com a característica de pequeno porte, anexa ou não à residência.~~

~~II — Compatível, que apresentam baixo impacto de incomodidade, correspondentes aos usos habitacionais, comunitários, comerciais, de serviços e industrial; com as características de, por seu nível de impacto, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento da demanda por infraestrutura, poder e dever integrar-se à vida urbana, desde que:~~

~~a) — Adequado a padrões de funcionamento;~~

~~b) — Desenvolvido em unidades de pequeno e médio porte;~~

~~c) — Convivência com o uso residencial e meio ambiente;~~

~~d) — Funcionamento seja submetido ao licenciamento, ao Código de Obras e ao Código de Posturas, no que couber;~~

~~e) — Possua solução interna à sua área, para acesso e estacionamento de veículos de:~~

~~1. — Carga e descarga;~~

~~2. — Funcionários;~~

~~3. — Clientes.~~

~~f) — Não gere problemas de trânsito.~~

~~III — Impactante, que, por seu porte, periculosidade, potencial poluidor, incremento da demanda por infraestrutura e médio impacto de incomodidade; correspondentes aos usos comunitário, comercial, de serviços e industrial; podem integrar-se à vida urbana comum, desde que:~~

- ~~a) Instalada preferencialmente nas vias coletoras e vias arteriais, assim definidas na Lei do Sistema Viário;~~
- ~~b) Siga padrões mínimos de infraestrutura para sua instalação e funcionamento;~~
- ~~c) Adequados às exigências de Posturas Municipais;~~
- ~~d) Adequados às exigências do Código de Obras;~~
- ~~e) Funcionamento seja submetido ao licenciamento com consulta prévia aos órgãos responsáveis pelo meio ambiente, e pela circulação viária;~~
- ~~f) Solução interna à sua área, para acesso e estacionamento de veículos de:
 - ~~1. Carga e descarga,~~
 - ~~2. Funcionários,~~
 - ~~3. Clientes.~~~~
- ~~g) Não gere problemas de trânsito.~~

~~I — Alto Impacto não Segregável, as atividades e empreendimentos que, por seu alto grau de incomodidade, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento da demanda por infraestrutura, devem submeter-se a condições especiais para sua localização e instalação. A categoria abrange os usos que, apesar de seu caráter altamente impactante, não podem afastar-se do meio urbano comum. Este grupo deve:~~

- ~~a) Ser de médio ou grande porte;~~
- ~~b) Localizar-se na área de incentivo a indústria;~~
- ~~c) Obedecer ao regulamento específico para áreas industriais;~~
- ~~d) Obedecer ao disposto no Código de Posturas;~~
- ~~e) Obedecer ao Código de Obras;~~
- ~~f) Funcionamento será submetido ao licenciamento com consulta prévia aos órgãos responsáveis pelo meio ambiente e pela circulação viária;~~
- ~~g) Possua solução interna à sua área, para acesso e estacionamento de veículos para:
 - ~~1. Carga e descarga,~~
 - ~~2. Funcionários,~~
 - ~~3. Clientes.~~~~
- ~~h) Não gere problemas de trânsito.~~

~~§ 1º A categoria Alto Impacto Segregável, que abrange as Atividades e Empreendimentos altamente impactantes, passíveis de serem afastados do meio urbano comum, não estão relacionadas neste grupo, por não deverem se instalar na Área Urbana da Sede de São Miguel do Iguaçu.~~

Art. 7º Acrescenta os incisos XV, XVI, XVII e XVIII ao Artigo 48, do Capítulo V, Das Disposições Finais, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 48 (...)

XV - Anexo 15 – Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial de Saúde – ZES;

XVI - Anexo 16 – Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial dos Distritos – ZED;

XVII - Anexo 17 – Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial de Serviços – ZES2. (Criado pela Lei Municipal nº 2.822/2016);

XVIII - Anexo 18 – Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial Industrial e de Serviços do Distrito de São Jorge.

Art. 8º Dá nova redação ao Artigo 49, que passam a vigorar com a seguinte redação:

~~**Art. 49.** Esta Lei entrará na data da sua publicação, revogadas das disposições em contrário, em especial as Leis Municipais nº 1.636/2004, nº 2.684/2015, nº 2.396/2012.~~

Art. 49 Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas das disposições em contrário, em especial as Leis Municipais nºs 1.636/2004, 2.396/2012 e 2.482/2013.

Art. 9º Atualiza o Mapa do Zoneamento da Sede Municipal, ano base 2018, conforme Anexo 02.

Art. 10 Acrescenta os Anexos XV, XVI, XVII e XVIII.

Art. 11 Exclui a coluna do parâmetro “Porte Máximo”; altera, revoga e acrescenta dispositivos aos outros parâmetros dos Anexos 03 até o 14, que passam a vigorar conforme os anexos desta lei.

Art. 12 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogada as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Miguel do Iguazu/PR, aos 11 dias do mês de junho de 2019.

Valdecir Simão Lago
Secretário de Administração

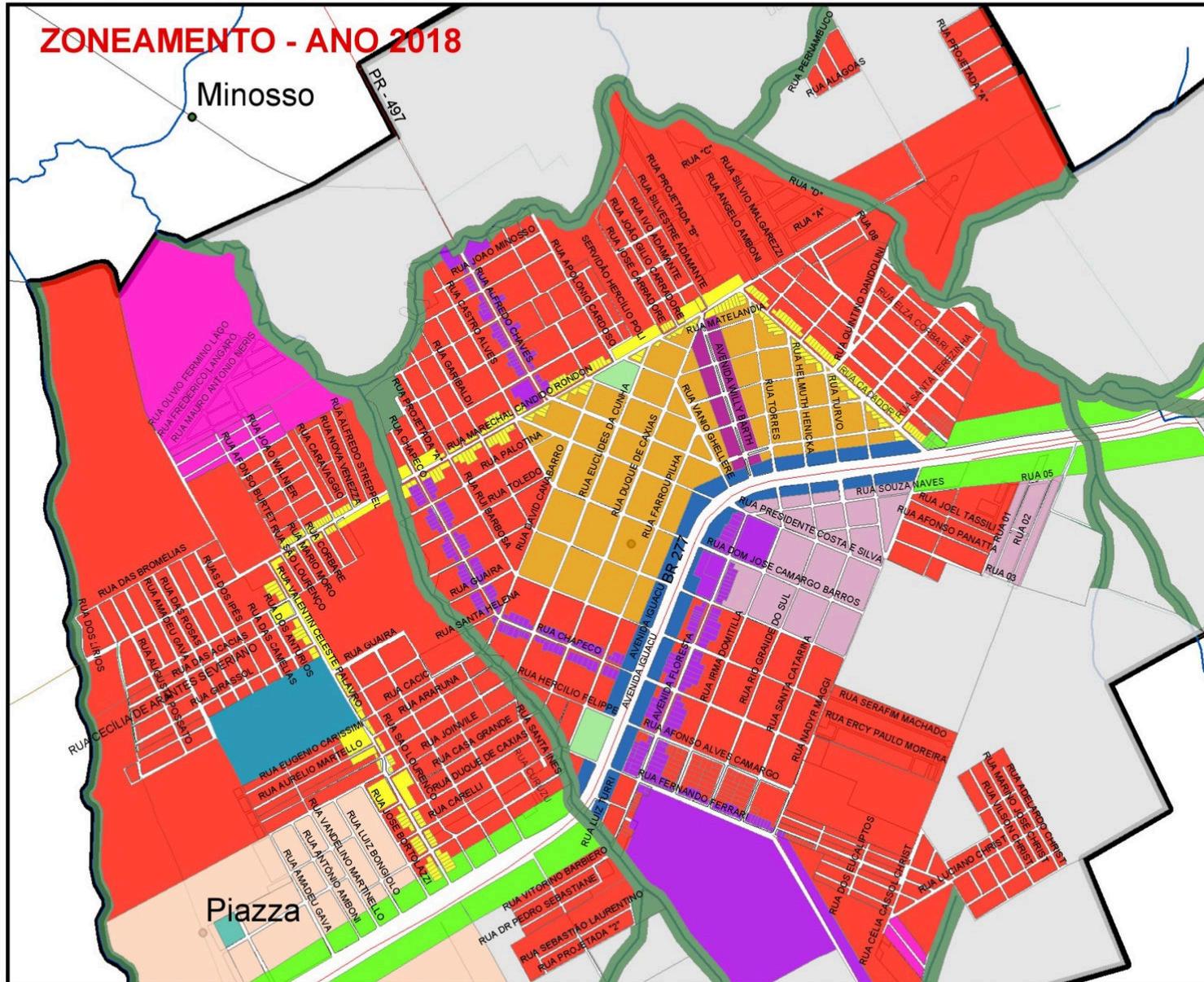
Claudiomiro da Costa Dutra
Prefeito Municipal

ANEXO 02 – ZONEAMENTO DA SEDE MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

[Emenda Modificativa nº 01/2016 de 15 de Fevereiro de 2016](#)



ZONEAMENTO - ANO 2018



Legenda

Zoneamento

NOMEZONA1

- Zona Central
- Zona Especial da Avenida Iguaçu - BR 277
- Zona Especial da Avenida Willy Barth
- Zona Especial das Estruturais
- Zona Especial das Perimetrais
- Zona Especial de Ensino
- Zona Especial de Interesse Social
- Zona Especial de Saúde
- Zona Especial de Serviços
- Zona Industrial
- Zona Residencial de Baixa Densidade
- Zona Residencial de Media Densidade
- Zona de Preservação Permanente
- Zona de Serviços
- Zona de Transição

1:20.000



ANEXO 03 - ZONA CENTRAL – ZC

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUIO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
<ul style="list-style-type: none"> - Habitação coletiva - Habitação transitória 1 e 2 - Uso comunitário 2 – Lazer e Cultura - Uso comunitário 2 – Saúde - Comércio e serviço vicinal - Comércio e serviços de bairro - Comércio e serviços setoriais - Uso industrial tipo I. 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitação unifamiliar - Habitações unifamiliares em série - Habitação de uso institucional - Uso comunitário 2 – Ensino - Uso comunitário 2 – Culto Religioso 	<ul style="list-style-type: none"> - Uso comunitário 1 – creches, assistência social. 	250,00 Esquina: 300,00 (*2)	10,00 Esquina: 12,00 (*2)	6	Térreo e 1º pavimento – 75% Demais pavimentos – 50% Térreo com coleta de águas residuais (cisternas) - 90% (*1) Demais pavimentos 75%	10 % 5% (*1)	18 (*3)	-Obrigatório para construções residenciais 3,00m; - Facultado para fins comerciais.	Facultado ou 1,50m com paredes com abertura.

Observação:

- (*1) Será permitida a taxa de ocupação máxima de 90% e a taxa de permeabilidade mínima de 5% desde que construa cisternas para coleta de água da chuva em 100% da área de cobertura.
- (*2) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona. [\(Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016\).](#)
- (*3) Possibilidade de aquisição de potencial construtivo em até 02 (dois) pavimentos, sendo objeto de lei específica.

ANEXO 04 - ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE – ZR1

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Habitação unifamiliar	- Comércio e serviço vicinal 2	- Uso comunitário 2 – culto religioso.	300,00	10,00	2	50%	30%	4	3,00m	Facultado ou 1,50m em paredes com aberturas
- Habitações unifamiliares em série	- Uso comunitário 2 – Ensino		Esquina: 360,00 (*3)	Esquina: 12,00 (*3)		75% com coleta de águas residuais – cisterna. (*2)	20 % (*2)			
- Comércio e serviço vicinal 1	- Uso comunitário 2 – Saúde									
- Uso comunitário 1	- comércio e serviço de bairro									
	- Uso industrial tipo I (*1)									

Observações:

(*1) Somente alvará de localização para atividade desenvolvida em imóvel de uso predominantemente residencial.

(*2) Será permitida a Taxa de Ocupação máxima de 75% e a Taxa de Permeabilidade mínima de até 20%, desde que construa cisternas para coleta de água da chuva em 100% da área de cobertura.

(*3) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.

[\(Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016\).](#)

ANEXO 05 - ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE– ZR2

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Habitação unifamiliar	- Uso comunitário 2 – Ensino.	- Habitação coletiva (*1)	200,00	10,00	2	50%	25 %	4	3,00m (*4)	Facultado ou 1,50m em paredes com aberturas
- Habitações unifamiliares em série	- Uso comunitário 2 – Saúde.	- Habitação transitória 1 e 2 (*1)	Esquina: 240,00 (*3)	Esquina: 12,00 (*3)		75% com coleta de águas residuais – cisterna (*2)	20% (*2)			
- Comércio e serviço vicinal	- Uso industrial tipo 1.	- Uso comunitário 2 – culto religioso (*1)								
- Uso comunitário 1		- Uso comunitário 2 - lazer e cultura (*1)								
- comércio e serviço de bairro e setorial.		- Habitação institucional								

Observações:

(*1) Em terrenos com testada para as vias coletoras e arteriais até a profundidade de 60m.

(*2) Será permitida a Taxa de Ocupação máxima de 75% e a Taxa de Permeabilidade mínima de até 20%, desde que construa cisterna para coleta de água da chuva em 100% da área de cobertura.

(*3) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.

(*4) [\(Emenda Modificativa nº 02/2016 de 15 de fevereiro de 2016\)](#).

ANEXO 06 - ZONA ESPECIAL DA AV. IGUAÇU E BR 277 - ZEIB

Parâmetros de uso e ocupação do solo
LOTES COM TESTADA PARA A AV. IGUAÇU ATÉ A PROFUNDIDADE DE 100m

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Comércio e serviço vicinal 1 e 2	- Habitação unifamiliar	- Habitação de uso institucional	250,00 240,00	10,00 12,00	2	Térreo e 1º pavimento – 75%	10 %	4	Térreo e 1º pavimento facultado	Térreo e 1º pavimento – facultado
	- Comércio e serviços de bairro e setoriais	- Habitações unifamiliares em série	Esquina: 300,00 (*4) 288,00 (*4)	Esquina: 12,00 (*4) 14,40 (*4)		- Uso comunitário 2 – Ensino			Demais pavimentos - 50%	5% (*1)
- Habitação coletiva	- Uso comunitário 2 – Lazer e Cultura	- Uso comunitário 2 – Culto Religioso				Térreo com coleta de água pluvial (cisternas) - 90% (*1)				
- Habitação Transitória 1 e 2	- Uso comunitário 2 – Saúde									
- Uso industrial tipo 1	- Comércio específico – varejista de combustíveis, derivados de petróleo.					Demais pavimentos 75%				

Observações:

- (*1) Será permitida a taxa de ocupação máxima de 90% e a taxa de permeabilidade mínima de 5% desde que construa cisterna para coleta de água da chuva em 100% da área de cobertura.
- (*2) Deverá seguir ao que prescreve a legislação federal quanto a faixa não edificável;
- (*3) Nas edificações com 2 a 4 pavimentos o afastamento das divisas deverá ser de no mínimo 1,50m.
- (*4) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.
- [Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016](#).

ANEXO 07 - ZONA DE SERVIÇOS – ZS

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Comércio e serviços de Bairro, Setorial e Geral	- Habitação Unifamiliar	- Uso comunitário 2	250,00	10,00	3	60%	20 %	4	Deverá seguir ao que prescreve a legislação federal quanto à faixa não-edificável.	1,50m
		-Culto Religioso	240,00	12,00						
- Comércio e Serviço específico (*1)	- Habitação transitória 3	- Habitação de uso institucional	Esquina: 300,00 (*4) 288,00 (*4)	Esquina: 12,00 (*4) 14,40 (*4)		Térreo e 1º pavimento – 75% (*3) Demais pavimentos – 50% (coleta de água da chuva)	10 % (*3)			
		- Uso comunitário 2 – Lazer e Cultura								
- Uso industrial tipo 1 e 2 (*2)		- Uso comunitário 2 – Ensino								
- Habitação Transitória 1 e 2	- Uso comunitário 3 – Lazer	- Uso específico 2 – capela mortuária								
		- Comércio específico – varejista de combustíveis, derivados de petróleo								

Observações:

(*1) Atividades que não gerem efluentes líquidos;

(*2) Poderá ser realizado Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para uso industrial tipo 2, dependendo do tipo e da quantidade de resíduos industriais gerados.

(*3) Térreo e 1º pavimento com 75%, desde que instale cisternas para coleta de água da chuva em 100% da área da cobertura;

(*4) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.

[\(Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016\).](#)

ANEXO 08 - ZONA ESPECIAL DA AV. WILLY BARTH - ZEWB

Parâmetros de uso e ocupação do solo
 LOTES COM TESTADA PARA A AV. WILLY BARTH ATÉ A PROFUNDIDADE DE 60 m

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Comércio e serviço vicinal 1 e 2	- Uso comunitário 2 – Lazer e Cultura	- Habitação de uso institucional	250,00 240,00	10,00 12,00	4	Térreo e 1º pavimento 75%	25 %	6 (*3)	Obrigatório para construções residenciais (3,00m);	Térreo e 1º pavimento facultado
- Comércio e serviços de bairro e setoriais	- Uso comunitário 2 – Saúde	- Uso comunitário 2 – Ensino	Esquina: 300,00 (*2) 288,00 (*2)	Esquina: 12,00 (*2) 14,40 (*2)		Térreo com coleta de água pluvial (cisternas) - 90% (*1)	10 % (*1)		Facultado para fins comerciais-	
- Habitação unifamiliar		- Uso comunitário 2 – Culto Religioso								
- Habitações unifamiliares em série		- Habitação Transitória 1 e 2				Demais pavimentos 75%				
- Habitação coletiva										

Observações:

(*1) Taxa de Ocupação de 90% e Taxa de Permeabilidade de 10% no térreo desde que instale coleta de água da chuva em 100% da área de cobertura.

(*2) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.

(*3) Com potencial construtivo de mais dois pavimentos.

ANEXO 09 - ZONA ESPECIAL DE ENSINO – ZEE

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Uso comunitário 2 – Ensino	- Habitação unifamiliar	- Uso comunitário 1 – Saúde	250,00 240,00	10,00 12,00	4	50%	25 %	4 (*3)	3,00m	1,50m
- Uso comunitário 3 – Ensino (*1)	- Habitações unifamiliares em série	- Habitação Transitória 1 e 2	Esquina: 300,00 (*2) 288,00 (*2)	Esquina: 12,00 (*2) 14,40 (*2)		Térreo e 1º pavimento – 75% Demais pavimentos – 50% (coleta de água da chuva)(*2)	20%(*2)			
- Habitação de uso institucional										
- Comércio e serviço vicinal 1 e 2										
- Uso comunitário 2 – Lazer e Cultura										
- Comércio e serviços de bairro e setoriais										

Observações:

(*1) Independentemente do porte deverá aprovar por Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

(*2) Taxa de Ocupação de 75% no térreo e Taxa de Permeabilidade de 20% desde que instale coleta de água da chuva em 100% da área de cobertura.

(*3) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.

ANEXO 10 - ZONA INDUSTRIAL – ZI

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Uso industrial tipo 1	- Comércio e serviços de bairro	- Habitação unifamiliar	1000,00	20,00	2	Térreo e 1º pavimento 75%	10 %	2	Térreo e 1º pavimento facultado	1,50m
- Uso industrial tipo 2	- Comércio e serviços gerais	- Habitações unifamiliares em série	Esquina: 1200,00 (*3)	Esquina: 24,00 (*3)		Térreo com coleta de água pluvial (cisternas) - 90% (*2)	5% (*1)			
- Uso industrial tipo 3 (*1)	- Comércio e serviços específicos					Demais pavimentos 75%				

Observações:

(*1) Independentemente do porte deverá aprovar por Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;

(*2) Taxa de Ocupação de 90% e Taxa de Permeabilidade mínima de 5% no térreo desde que instale coleta de água da chuva em 100% da área de cobertura

(*3) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.

[\(Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016\).](#)

ANEXO 11 - ZONA DE TRANSIÇÃO – ZT

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Habitação unifamiliar - Uso agropecuário - Uso extrativista (*1)	- Uso industrial tipo 1	- Uso específico 1 - serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas. - Uso específico 2 – capela mortuária, cemitério e ossário	1000,00 Esquina: 1200,00 (*2)	20,00 Esquina: 24,00 (*2)	0,6	30%	40 %	2	3,00m	2,50m

Observações:

(*1) Deverá aprovar por Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

(*2) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.

ANEXO 12 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Habitação unifamiliar	- Uso comunitário 2 - Ensino	(*1) - Habitação Institucional	200,00 125,00	10,00 5,00	1	60%	40%	2	3,00m	Facultado ou 1,50m em paredes com aberturas
- Habitações unifamiliares em série	- Uso comunitário 2 - Saúde		Esquina: 240,00 (*2) 150,00 (*2)	Esquina: 12,00 (*2) 6,00 (*2)						
- Comércio e serviço vicinal 1 e 2;										
- Uso comunitário1										

Observação:

(*1) Somente alvará de localização para atividade desenvolvida em imóvel de uso predominantemente residencial.

(*2) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona. [Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016](#).

ANEXO 13 - ZONA ESPECIAL DAS ESTRUTURAIS- ZEDE

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Comércio e serviço vicinal 1 e 2	- Habitação unifamiliar	- Habitação de uso institucional	250,00 240,00	10,00 12,00	2	Térreo e 1º pavimento – 75%	10 %	10	- 3,00m, Obrigatório para construções residenciais	Facultado ou 1,50m em paredes com aberturas
- Comércio e serviços de bairro e setoriais	- Habitações unifamiliares em série	- Uso comunitário 2 – Ensino	Esquina: 300,00 (*2) 288,00 (*2)	Esquina: 12,00 (*2) 14,40 (*2)		Demais pavimentos - 50%				
- Habitação coletiva	- Uso comunitário 2 –Lazer e Cultura	- Uso comunitário 2 – Culto Religioso				Térreo com coleta de água pluvial (cisternas) - 90% (*1)	5% (*1)		-Facultado para fins comerciais, exceto os terrenos de esquina que confrontem com ruas da ZR2.	
- Habitação Transitória 1 e 2	- Uso comunitário 2 – Saúde	- Uso específico 2 – capela mortuária				Demais pavimentos 75%				
- Uso industrial tipo 1	- Comércio específico – varejista de combustíveis, derivados de petróleo									

Observações:

(*1) Taxa de Ocupação máxima de 90% no térreo e Taxa de Permeabilidade mínima de 5% desde que instale coleta de água da chuva em 100% da área de cobertura;

(*2) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.

(*3) Terrenos localizados nas esquinas em que uma das testadas confrontar com uma rua da ZR2, o recuo deverá ser de 3m para todas as edificações e fins.

ANEXO 14 - ZONA ESPECIAL DAS PERIMETRAIS- ZEP

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Comércio e serviço vicinal 1 e 2	- Habitação unifamiliar	- Habitação de uso institucional	250,00 240,00	10,00 12,00	2	Térreo e 1º pavimento – 75%	10 %	10	Térreo e 1º pavimento facultado	Térreo e 1º pavimento – facultado ou 1,50m em paredes com aberturas (*2)
- Comércio e serviços de bairro e setoriais	- Habitações unifamiliares em série	- Uso comunitário 2 – Ensino	Esquina: 300,00 (*3) 288,00 (*3)	Esquina: 12,00 (*3) 14,40 (*3)		Demais pavimentos - 50%			Demais pavimentos - 3,00 m	
- Habitação coletiva	- Uso comunitário 2 –Lazer e Cultura	- Uso comunitário 2 – Culto Religioso				Térreo com coleta de água pluvial (cisternas) - 90% (*1)	5% (*1)			
- Habitação Transitória 1 e 2	- Uso comunitário 2 – Saúde	- Uso específico 2 – capela mortuária (*4)				Demais pavimentos 75%				
- Uso industrial tipo 1	- Comércio específico – varejista de combustíveis, derivados de petróleo (*4).									

Observações:

(*1) Taxa de Ocupação máxima de 90% no térreo e Taxa de Permeabilidade mínima de 5% desde que instale coleta de água da chuva em 100% da área de cobertura;

(*2) Nas edificações com mais de 2 pavimentos o afastamento das divisas deverá ser de no mínimo (1,50m).

(*3) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.

ANEXO 15 - ZONA ESPECIAL DE SAÚDE – ZES

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
<ul style="list-style-type: none"> - Serviços de saúde - Comércio e serviço vicinal - Comércio e serviços de bairros setoriais - Habitação coletiva - Habitação transitória 1 e 2 - Uso industrial tipo I. 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitação unifamiliar - Habitações unifamiliares em série - Uso comunitário 2 – Lazer e Cultura - Uso comunitário 2 - saúde 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitação institucional - Uso comunitário 2 – Ensino - Uso comunitário 2 – Culto Religioso 	<p style="text-align: center;">360,00</p> <p style="text-align: center;">Esquina: 432,00 (*2)</p>	<p style="text-align: center;">12,00</p> <p style="text-align: center;">Esquina: 14,40 (*2)</p>	5	Térreo com coleta de água pluvial (cisternas) - 95% (*1)	5 % (*1)	10	Facultado	Facultado ou 1,50m em paredes com aberturas

Observação:

(*1) Taxa de Ocupação máxima de 95% no térreo e Taxa de Permeabilidade mínima de 5% desde que instale coleta de água da chuva em 100% da área de cobertura.

(*2) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.

ANEXO 16 - ZONA ESPECIAL DOS DISTRITOS - ZED

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Habitação unifamiliar	- Uso comunitário 2 – Ensino	- Habitação institucional	200,00	10m	2	50%	25 %	4	3,00m, Obrigatório para construções residenciais.	Facultado ou 1,50m em paredes com aberturas
- Habitações unifamiliares em série	- Uso comunitário 2 – Saúde	- Uso comunitário 2 – Culto Religioso	Esquina: 240,00 (*2)	Esquina: 12,00 (*2)		75% (com coleta de águas pluviais)	20%(*2)		Facultado para fins comerciais	
- Comércio serviço vicinal	- Uso industrial tipo 1	- Comércio específico – posto de combustível								
- Uso comunitário 1										
- comércio e serviço de bairro.										

Observações:

(*1) Será permitida a taxa de ocupação máxima de 75% e Taxa de Permeabilidade mínima de 20%, desde que construa sistema de coleta de água da chuva em 100% da área de cobertura.

(*2) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.

ANEXO 17 - ZONA ESPECIAL DE SERVIÇOS- ZES2

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Uso exclusivo para mecânica - Uso exclusivo para funilaria - Uso exclusivo para pintura	- Uso industrial tipo 1 - Uso industrial tipo 2	- Uso industrial tipo 3	300 Esquina: 360 (*2)	10,00 Esquina: 12,00 (*2)	2	Térreo e 1º pavimento 75% Térreo com coleta de água pluvial (cisternas) - 90% (*1)	10 % 5% (*1)	2	Facultado	1,50m

Observações:

(*1) Taxa de Ocupação máxima de 90% no térreo e Taxa de Permeabilidade mínima de 5% desde que instale coleta de águas residuais em 100% da área de cobertura.

(*2) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.

ANEXO 18 - ZONA ESPECIAL INDUSTRIAL E DE SERVIÇOS DO DISTRITO DE SÃO JORGE– ZIS

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Uso industrial tipo 1	- Comércio e serviços de bairro	- Habitação unifamiliar	500,00	15,00	2	Térreo e 1º pavimento 75%	10 %	2	Térreo e 1º pavimento facultado	1,50m
- Uso industrial tipo 2	- Comércio e serviços gerais	- Habitações unifamiliares em série	600,00 (*3)	18,00 (*3)		Térreo com coleta de água pluvial (cisternas) - 90% (*2)	5% (*1)			
- Uso industrial tipo 3 (*1)	- Comércio e serviços específicos					Demais pavimentos 75%				

Observações:

(*1) Independentemente do porte deverá aprovar por Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;

(*2) Taxa de Ocupação de 90% e Taxa de Permeabilidade mínima de 5% no térreo desde que instale coleta de água da chuva em 100% da área de cobertura

(*3) Metragem para terrenos de esquina que deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.

