

## **LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO Nº 2780/2016**

**(Texto compilado com as Leis Municipais nº 3.212/2019 e 3.479/2021)**

### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

##### **SEÇÃO I**

##### **DOS OBJETIVOS**

##### **SEÇÃO II**

##### **DAS DEFINIÇÕES**

### **CAPÍTULO II**

#### **DA LOCALIZAÇÃO DAS OBRAS E ATIVIDADES**

##### **SEÇÃO I**

##### **DOS ALVARÁS**

##### **SEÇÃO II**

##### **DO ESTUDO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA**

### **CAPÍTULO III**

#### **DO ZONEAMENTO**

##### **SEÇÃO I**

##### **DA DEFINIÇÃO DAS ZONAS**

### **CAPÍTULO IV**

#### **DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E OCUPAÇÃO**

##### **SEÇÃO I**

##### **DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO**

##### **SEÇÃO II**

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A INCOMODIDADE

SEÇÃO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

(Texto compilado com as Leis Municipais nº 3.212/2019 e 3.479/2021)

**LEI Nº 2780/2016**

**DÁ NOVA REDAÇÃO À LEI DE 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.

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**SEÇÃO I**  
**DOS OBJETIVOS**

**Art. 1º.** A presente Lei regula o uso e a ocupação do solo urbano do Município dividindo o território em zonas e setores, observadas as disposições da legislação federal e estadual relativa à matéria.

**Art. 2º.** A presente lei tem como objetivos:

- I - Disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular, observando sempre os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança;
- II - Definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização atual;
- III - Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura;
- IV - Estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território, garantindo a qualidade de vida da população;
- V - Ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores naturais, culturais e paisagísticos;
- VI - Regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;
- VII - Compatibilizar do uso do solo com o sistema viário;

VIII - Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

IX - Hierarquizar o sistema viário, de forma a garantir o deslocamento de veículos, atendendo às necessidades da população, bem como ao adensamento habitacional e de atividades comerciais e de serviços

X - Estabelecer o controle das atividades e dos empreendimentos potencialmente poluidores e causadores de impacto que provoquem risco a segurança e incômoda à vizinhança, através da aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;

XI - Promover a diversidade de atividades nas áreas urbanas desde que seja garantida a preservação ambiental, cultural e histórica, bem como, a qualidade de vida da população e a acessibilidade universal.

**Art. 3º.** As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I - Na concessão de alvarás de construção;
- II - Na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
- III - Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV - Na urbanização de áreas;
- V - No parcelamento do solo;
- VI - Na expedição de certidões de anuência para uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único.** A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos por órgãos públicos.

## **SEÇÃO II DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 4º.** Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - **Zoneamento** é a divisão da área do Perímetro Urbano do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.

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; [\(Redação alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

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; [\(Redação alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

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: [\(Redação alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

a) **Afastamento ou recuo:** menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;

b) **Alinhamento predial:** linha divisória entre o lote e o logradouro público;

c) **Altura da Edificação:** é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

d) **Área Computável:** área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo a: área do térreo e demais pavimentos; ático com área superior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento; porão com área superior a 1/3 (um terço) do pavimento térreo;

e) **Área construída:** soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

f) **Área não computável:** área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

g) **Áreas Institucionais:** áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

h) **Coeficiente de Aproveitamento/Potencial Construtivo:** valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;

i) **Dimensão do lote:** é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote;

j) **Espaços Livres:** áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

k) **Fração Mínima:** fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

l) **Fundo do lote:** divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada de da via de maior hierarquia;

m) **Taxa de ocupação:** é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

n) **Taxa de Permeabilidade:** percentual do lote que deverá permanecer permeável;

o) **Testada:** largura do lote voltada para a via pública.

V - **Dos termos gerais:**

---

- a) **Alvará de Construção/Demolição:** documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;
- b) **Alvará de Localização e Funcionamento:** documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;
- c) **Equipamentos Comunitários:** são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- d) **Equipamentos Urbanos:** são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;
- e) **Faixa de Domínio:** área contígua a vias de tráfego e a redes de infraestrutura, vedada à construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;
- f) **Faixa de Proteção:** faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular à esta, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas Leis Federal, Estadual e Municipal relativas à matéria;
- g) **Fundações:** parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;
- h) **Gleba:** área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
- i) **Infraestrutura Básica:** equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;
- j) **Profundidade do Lote:** distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela à a este, até seu ponto mais extremo;
- k) **Subsolo:** pavimento situado abaixo do pavimento térreo;
- l) **Uso Permissível:** uso cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;
- m) **Uso Permitido:** uso adequado às zonas;
- n) **Uso Proibido:** usos que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivos, perigosos ou incômodos e com as finalidades da zona ou setor correspondente;
- o) **Usos incômodos:** os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a incomodar a vizinhança;
- p) **Usos nocivos:** os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde, ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;
- q) **Usos perigosos:** os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos, que venham a por em perigo a vida das pessoas ou as propriedades.

## CAPÍTULO II

### DA LOCALIZAÇÃO DAS OBRAS E ATIVIDADES

#### SEÇÃO I

#### DOS ALVARÁS

**Art. 5º.** A localização de qualquer obra, uso e atividade depende de autorização do Município de São Miguel do Iguaçu, através do Alvará correspondente.

**Parágrafo único** – As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I. Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- II. Na concessão de Alvarás de Construção;
- III. Na concessão de Alvarás de Estabelecimento de atividades urbanas e na instalação de estabelecimentos em geral;
- IV. Na urbanização de áreas e na implantação das instalações e equipamentos de infraestrutura e serviços urbanos;
- V. No parcelamento do solo;
- VI. Na expedição de Certidões de Anuência.

**Art 6º.** Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que autorizadas pelo Município ou protocolados nos órgãos competentes até a data de vigência desta Lei, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.

**Art 7º.** A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos, sólidos e gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos por órgãos públicos.

**Art 8º.** Serão proibidas obras de acréscimo ou reconstrução nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, admitindo-se somente obras de reforma e manutenção.

**Art 9º.** A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às Normas de Uso e Ocupação do Solo Urbano estabelecidas nesta Lei.

**Art 10.** As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo expedida anteriormente à data de vigência desta Lei terão validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição, sendo que as referidas consultas poderão ser revalidadas pelo mesmo prazo e uma única vez mediante solicitação do interessado.

**Art 11.** Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de licenciamento.

**Parágrafo Único.** Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrame estejam concluídos.

**Art 12.** Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

**Art 13.** Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.

§ 1º. As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no “caput” deste artigo.

§ 2º. A manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

§ 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. [Redação alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019](#)

**Art. 14.** A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

**Art. 15.** A concessão de alvará de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e Município, além das exigências específicas de cada caso.

**Parágrafo único.** São consideradas perigosas, nocivas ou incômodas aquelas atividades que por sua natureza:

- I - Ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;
- II - Possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;
- III - Possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;
- IV - Produzam gases, poeiras e detritos;
- V - Impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;
- VI - Produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

## SEÇÃO II

### DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 16.** A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo, sendo exigida a apresentação de um Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento.

§ 2º De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o Poder Público representado pelo órgão municipal de planejamento e Comissão Municipal de Urbanismo, se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

§ 3º Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização. A Prefeitura fixará o mesmo resumo em edital.

**Art. 17.** Consideram-se obras ou atividade potencialmente geradoras de modificações urbanas, dentre outras:

- I - Edificações residenciais com área computável superior a 40.000 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados);
- II - Edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- III - Conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 200 (duzentos);
- IV - Parcelamentos do solo com área superior a 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados);
- V - Cemitérios e crematórios;
- VI - Exploração mineral.

**Art. 18.** A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, para cada instalação, atividade, ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei específica.

**Art. 19.** Nos empreendimentos relacionados à implantação de conjuntos habitacionais populares e/ou para fins sociais, de qualquer área e número de edificações, deverão adotar e aplicar a metodologia da Avaliação Pós Ocupação (APO).

**Parágrafo Único.** A Avaliação Pós Ocupação (APO) tem como objetivo diagnosticar aspectos positivos e negativos do ambiente construído e do seu entorno a partir da avaliação de fatores técnico-construtivos, econômicos, funcionais, estéticos e comportamentais alcançando resultados satisfatórios para realimentar o ciclo do processo de produção e uso de ambientes semelhantes, buscando otimizar o desenvolvimento de projetos futuros.

## **CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO**

### **SEÇÃO I DA DEFINIÇÃO DAS ZONAS**

**Art. 20.** Entende-se por Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintos.

**Parágrafo Único.** O zoneamento segue critérios de usos predominantes e de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

**Art. 21.** A área do perímetro urbano da sede do Município, configurando a Macrozona Urbana Consolidada, definida na Lei do Plano Diretor e conforme Anexo 02 da presente Lei, fica subdividida nas seguintes zonas:

- I - Zona Central – ZC;
- II - Zona Residencial de Baixa Densidade – ZR1;
- III - Zona Residencial de Média Densidade – ZR2;
- IV - Zona de Serviços – ZS;
- V - Zona Especial da Avenida Iguaçu e Br 277 - ZEIB;
- VI - Zona Especial da Avenida Willy Barth - ZEWB;
- VII - Zona Especial de Ensino – ZEE;
- VIII - Zona Industrial – ZI;
- IX - Zona Especial da Saúde – ZES;
- X - Zona Especial das Estruturais – ZEDE;
- XI - Zona Especial das Perimetrais – ZEP;
- XII - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- XIII - Zona de Transição – ZT;
- XIV - Zona de Preservação Permanente – ZPP; [\(Redação acrescentada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

XV - Zona Especial de Serviços – ZES2; (Incluído pela Lei Municipal nº 2.822/2016); [\(Redação acrescentada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

XVI - Zona Especial dos Distritos – ZED; [\(Redação acrescentada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

XVII - Zona Especial Industrial e de Serviços do Distrito de São Jorge – ZIS. [\(Redação acrescentada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

§ 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. [\(Redação alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

§ 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. [\(Redação acrescentada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

**Art. 22.** A Zona Central - ZC corresponde ao centro tradicional da cidade e seu entorno, onde estão concentradas as atividades e funções urbanas de caráter setorial.

**Parágrafo único.** Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - Incentivar o uso de comércio e serviços;
- II - Intensificar o uso e ocupação da área, no sentido de otimizar o aproveitamento da infraestrutura disponível, com adensamento mediante verticalização.

**Art. 23.** A Zona Residencial de Baixa Densidade – ZR1 corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade.

**Art. 24.** Fica determinada a Zona Residencial de Média Densidade – ZR2 como aquela correspondente às áreas com menores restrições ambientais, com facilidade de extensão da rede de infraestrutura e viária, e que apresentam vazios urbanos e glebas sub-utilizadas.

**Parágrafo único.** Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - Promover os investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos públicos a fim de estimular o adensamento populacional;
- II - Consolidar a ocupação urbana mediante a otimização da infraestrutura existente;
- III - Otimizar a ocupação dos vazios urbanos;
- IV - Priorizar a aplicação de investimentos em saneamento básico.

**Art. 25.** Fica determinada a Zona de Serviços – ZS como algumas áreas correspondentes aos terrenos com testada para a BR-277 com a profundidade máxima de 100m (cem metros) a partir da área de domínio da BR 277 até a primeira via paralela à rodovia, adotando-se sempre o limite com menores dimensões, conforme mapa de zoneamento anexo e parte integrante desta lei.

**Parágrafo único.** Para esta zona, fica estabelecida a seguinte diretriz: Destinar a zona para a implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em áreas próprias ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso.

**Art. 26.** As Zonas Especiais compreendem áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e de ocupação do solo, condicionadas às suas características locacionais, funcionais ou de ocupação urbana já existente ou projetada, aos objetivos e diretrizes de ocupação da cidade. § 1º. As Zonas especiais, conforme sua destinação, subdividem-se em:

- I - Zona Especial da Avenida Iguaçu e BR 277 - ZEIB;
- II - Zona Especial da Av. Willy Barth - ZEWB;
- III - Zona Especial de Ensino – ZEE;
- IV - Zona Especial de Saúde – ZES;
- V - Zona Especial das Estruturais – ZEDE;
- VI - Zona Especial das Perimetrais – ZEP;
- VII - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.
- VIII - Zona Especial de Serviços – ZES2. (Incluído pela Lei Municipal nº 2.822/2016); [\(Redação acrescentada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)
- IX - Zona Especial dos Distritos – ZED. [\(Redação acrescentada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)
- X - Zona Especial Industrial e de Serviços do Distrito de São Jorge – ZIS. [\(Redação acrescentada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

§ 2º. As Zonas Especiais das Estruturais e Perimetrais tem como objetivo, intensificar o uso e ocupação da área, no sentido de otimizar o aproveitamento da infraestrutura disponível, com adensamento mediante verticalização.

§ 3º. Os requisitos urbanísticos de uso e ocupação estabelecidos na Zona Especial das Estruturais prolongar-se-á na continuidade da Rua Marechal Cândido Rondon nos sentidos nordeste e sudoeste, conforme for sendo urbanizada.

**Art. 27.** A Zona Industrial – ZI caracteriza-se como área destinada prioritariamente à implantação de atividades industriais.

**Parágrafo único.** Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - Otimizar a circulação visando o rápido escoamento da produção;
- II - Controlar conflitos de uso do solo no entorno industrial, definindo parâmetros urbanísticos de compatibilização de usos;
- III - Evitar a consolidação do uso residencial dentro da zona.

**Art. 28.** A Zona de Transição – ZT fica determinada como sendo área de ocupação de baixíssima densidade. Situa-se na periferia urbana, em locais adjacentes à zona rural e, portanto, com características de transição entre atividades urbanas e rurais.

**Parágrafo único.** Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e

---

diretrizes:

- I - Prever área de expansão para novos empreendimentos como loteamentos afins;
- II - Possibilitar a transferência de potencial construtivo estabelecido em lei específica;
- III - Propiciar incentivos para os imóveis que preservem fundos de vale ou recuperem e conservem as formações vegetais relevantes;
- IV - Recuperar áreas degradadas e/ou ocupadas por assentamentos habitacionais precários, promovendo o reassentamento de famílias, quando necessário;
- V - Estimular o desenvolvimento de áreas de lazer ambiental;
- VI - Desenvolver programas visando a educação ambiental, proteção e reconstituição da mata ciliar;
- VII - As propriedades caracterizadas como chácaras e que comprovem atividades agrícolas e pecuárias existentes nesta zona ficam como tais até aprovação de novos loteamentos.

**Art. 29.** As áreas urbanas situadas fora da Sede Municipal configuram a Macrozona Urbana em Dinamização e a Macrozona Urbana de Uso Controlado, conforme Lei do Plano Diretor Municipal e deverão atender os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, constantes no Quadro 3 da Zona Residencial de Média Densidade – ZR2.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E OCUPAÇÃO**

#### **SEÇÃO I**

#### **DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO**

**Art. 30.** Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

- I - Uso Residencial (UR) – composto por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória – Anexo 01
- II - Uso não Residencial (UnR) - composto por edificações destinadas à :
  - a) Uso Comunitário (UnR1) – espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos e congêneres - Anexo 01.
  - b) Uso Comercial (UnR2) - atividades com relação de troca visando o lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias- Anexo 01.

- c) Uso de Serviço (UnR3) – estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual - Anexo 01.
- d) Uso Industrial (UnR4) – atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos- Anexo 01.
- e) Uso Agropecuário e Extrativista (UnR5) – atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria e piscicultura, extração mineral e vegetal - Anexo 01.

**Art. 31.** Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei e nas demais leis pertinentes.

**Art. 32.** Os usos habitacionais classificam-se em:

- I - Habitações Unifamiliares: edificações destinadas à moradia de uma família;
- II - Habitações Coletivas: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
- III - Habitações Unifamiliares em Série: edificações com mais de três unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
- IV - Habitações de Uso Institucional: edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casa do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos;
- V - Habitações Transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração.

**Art. 33.** Os usos comunitários classificam-se em:

- I - Uso Comunitário 1: são compostos por atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial
- II - Uso Comunitário 2: são atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais
- III - Uso Comunitário 3: são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico. Classificam-se em:

- a) Uso Comunitário 3 de Lazer
- b) Uso Comunitário 3 de Ensino

**Art. 34.** Os usos comerciais classificam-se em:

- I - Comércio Vicinal: Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana.

II - Comércio de Bairro: são atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de um bairro ou zona.

III - Comércio Setorial: atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro.

IV - Comércio Geral: atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria.

V - Comércio Específico: atividades comerciais que depende de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança.

**Art. 35.** Os usos de serviços classificam-se em:

I - Serviço Vicinal: são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial.

II - Serviços de Bairro: atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona.

III - Serviço Setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência.

IV - Serviço Geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria.

V - Serviço Específico: atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança.

**Art. 36.** Os usos industriais classificam-se em:

I - Uso Industrial 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:

II - Uso Industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como:

III - Uso Industrial 3: atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, tais como:

**Art. 37.** O uso agropecuário e extrativista caracterizam-se pelas atividades agrícolas, pecuária e de extração mineral e vegetal, levando sempre em consideração a legislação ambiental em vigência.

**Art. 38.** As atividades que fazem parte da Tabela da Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE), deverá ser objeto de Lei Complementar que determina especificamente a distribuição das atividades conforme consta na lei de zoneamento.

**Art. 39.** Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica, caberá consulta ao Instituto Ambiental do Paraná - IAP, que se pronunciará sobre a conveniência ou não do empreendimento.

**Art.40.** Faz parte integrante da presente lei, em seu Anexo 01, a Tabela de Classificação e Definição de Usos

## **SEÇÃO II**

### **CLASSIFICAÇÃO QUANTO A INCOMODIDADE**

**Art.41.** [\(Revogado pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

**Art. 42.** Os usos e atividades potencialmente geradoras de incômodo à vizinhança deverá ser objeto de Lei Complementar que determina especificamente o grau de incomodidade.

## **SEÇÃO III**

### **DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 43.** De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor os usos serão considerados como:

- I - Uso permitido;
- II - Uso tolerado;
- III - Uso permissível.

§ 1º. As atividades permissíveis serão apreciadas pela Comissão Municipal de Urbanismo, que quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei.

§ 2º. A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

## CAPÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 44.** Os limites entre as zonas e setores indicados no mapa de zoneamento anexo, que faz parte integrante desta lei, poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites, ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

**Art. 45.** As determinações desta lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

**Art. 46.** As infrações à presente lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

**Art. 47.** Os casos omissos serão analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

**Art. 48.** São partes integrantes e complementares desta Lei, os seguintes Anexos:

- I - Anexo 01 – Tabela de Classificação e Definição dos Usos do Solo;
- II - Anexo 02 - Mapa de Zoneamento da Sede São Miguel do Iguaçu  
*(Emenda Modificativa nº 01/2016 de 15 de Fevereiro de 2016)*
- III - Anexo 03 – Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Central – ZC;
- IV - Anexo 04 – Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona de Baixa Densidade – ZR1;
- V - Anexo 05 – Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona de Média Densidade – ZR2;
- VI - Anexo 06 – Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial da Av. Iguaçu e BR 277 – ZEIB;
- VII - Anexo 07 - Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona de Serviços – ZS;
- VIII - Anexo 08 - Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial da Av. Willy Barth – ZEWB;
- IX - Anexo 09 - Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial de Ensino – ZEE;
- X - Anexo 10 - Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Industrial – ZI;
- XI - Anexo 11 - Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona de Transição – ZT;
- XII - Anexo 12 - Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- XIII - Anexo 13 - Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial das Estruturais – ZEDE;

XIV - Anexo 14 - Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial das Perimetrais – ZEP.

XV - Anexo 15 – Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial de Saúde – ZES; [\(Redação acrescentada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

XVI - Anexo 16 – Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial dos Distritos – ZED; [\(Redação acrescentada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

XVII - Anexo 17 – Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial de Serviços – ZES2. (Criado pela Lei Municipal nº 2.822/2016); [\(Redação acrescentada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

XVIII - Anexo 18 – Parâmetros de Uso e Ocupação da Zona Especial Industrial e de Serviços do Distrito de São Jorge. [\(Redação acrescentada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

**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. [\(Redação alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

Gabinete do Prefeito Municipal de São Miguel do Iguaçu/PR, aos 08 dias do mês de março de 2016.

***Claudioмиro da Costa Dutra***  
Prefeito Municipal

## ANEXO 01 – TABELA DE CLASSIFICAÇÃO/DEFINIÇÃO DOS USOS

- TABELA DE CLASSIFICAÇÃO/DEFINIÇÃO DOS USOS -		
USO RESIDENCIAL (UR)		
<b>1. USO RESIDENCIAL - UR</b>	<b>UR 1</b>	<b>Habitações Unifamiliares</b> : edificações destinadas à moradia de uma família
	<b>UR 2</b>	<b>Habitações Coletivas:</b> edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
	<b>UR 3</b>	<b>Habitações Unifamiliares em Série:</b> edificações com mais de três unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
	<b>UR 4</b>	<b>Habitações de Uso Institucional</b> : edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casa do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos;
	<b>UR 5</b>	<b>Habitações Transitórias:</b> edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração. Podem ser de três tipos: (UR5.1) Habitação Transitória 1: apart-hotel e pensão; (UR5.2) Habitação Transitória 2: hotel; (UR5.3) Habitação Transitória 3: motel
USO NÃO RESIDENCIAL (UnR)		
<b>1. USO COMUNITÁRIO – UC</b>	<b>UC 1</b>	<b>Uso Comunitário 1:</b> são compostos por atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial: - ambulatórios; - estabelecimentos de assistência social; - berçários; - creches; - hotéis para bebês; - bibliotecas; - estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância); - estabelecimentos de educação especial.
	<b>UC 2</b>	<b>Uso Comunitário 2 de Lazer e Cultura:</b> - auditório;

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- boliche;</li> <li>- casa de espetáculos artísticos;</li> <li>- cancha de bocha;</li> <li>- cancha de futebol;</li> <li>- centro de recreação;</li> <li>- centro de convenções;</li> <li>- centro de exposições;</li> <li>- cinema;</li> <li>- colônias de férias;</li> <li>- museu;</li> <li>- piscina pública;</li> <li>- ringue de patinação;</li> <li>- sede cultural;</li> <li>- sede esportiva;</li> <li>- sede recreativa;</li> <li>- sociedade cultural e teatro.</li> </ul> <p><b>Uso Comunitário 2 de Culto Religioso:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- casas de culto e templos religiosos.</li> </ul>
	<p><b>UC 3</b></p>	<p><b>Uso Comunitário 3:</b> são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico e/ou apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).</p> <p><b>Uso Comunitário 3 de Lazer:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-autódromos;</li> <li>- kartódromos;</li> <li>- centros de equitação;</li> <li>- hipódromo;</li> <li>- circos;</li> <li>- parques de diversões;</li> <li>- estádios;</li> <li>- pistas de treinamento;</li> <li>- rodeios;</li> </ul> <p><b>Uso Comunitário 3 de Ensino:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- campus universitários;</li> <li>- estabelecimentos de ensino superior.</li> </ul>
<p><b>2. USO COMERCIAL -</b></p>	<p><b>UCOM 1</b></p>	<p><b>Comércio Vicinal:</b> Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de</p>

<p><b>UCOM</b></p>		<p>utilização imediata e cotidiana:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- açougues;</li> <li>- casa de armarinhos;</li> <li>- casas lotéricas;</li> <li>- drogarías;</li> <li>- ervanários;</li> <li>- farmácias;</li> <li>- floriculturas;</li> <li>- mercearias;</li> <li>- locais de venda de hortifrutigranjeiros;</li> <li>- papelarias;</li> <li>- revistarias;</li> <li>- panificadoras;</li> <li>- bares;</li> <li>- cafeterias;</li> <li>- cantinas;</li> <li>- casas de chá;</li> <li>- confeitarias;</li> <li>- comércio de refeições embaladas;</li> <li>- lanchonetes;</li> <li>- leiterias;</li> <li>- livrarias;</li> <li>- pastelarias;</li> <li>- postos de venda de gás liquefeito;</li> <li>- relojarias;</li> <li>- sorveterias;</li> <li>- congêneres;</li> </ul>
	<p><b>UCOM 2</b></p>	<p><b>Comércio de Bairro:</b> são atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de um bairro ou zona.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- restaurantes;</li> <li>- roticerias;</li> <li>- choparias;</li> <li>- churrasarias;</li> <li>- petiscarias;</li> <li>- pizzaria;</li> <li>- comércio de material de construção;</li> <li>- comércio de veículos e acessórios;</li> <li>- joalherias;</li> </ul>

		- congêneres;
	<b>UCOM 3</b>	<b>Comércio Setorial:</b> atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro - centros comerciais; - lojas de departamentos; - super e hipermercados; - e congêneres;
	<b>UCOM 4</b>	<b>Comércio Geral:</b> atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria sujeitas a controle específico e/ou apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). - estabelecimentos de comércio atacadista; - comércio varejista de grandes equipamentos; - e congêneres;
	<b>UCOM 5</b>	<b>Comércio Específico:</b> atividades comerciais que depende de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança, ou seja, sujeitas a controle específico e/ou apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). - comércio varejista de combustíveis; - comércio varejista de derivados de petróleo; - postos de gasolina; - e congêneres.
<b>3. USO DE SERVIÇOS (US)</b>	<b>US 1</b>	<b>Serviço Vicinal:</b> são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial. -atelier de profissionais autônomos; - prestação de serviços de digitação; - manicure/pedicure; - montagem de bijuterias; - agências de serviços postais; - consultórios; - escritórios de comércio varejista; - salão; - e congêneres;
	<b>US2</b>	<b>Serviços de Bairro:</b> atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento

		<p>de um determinado bairro ou zona. –academias;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- agências bancárias;</li><li>- borracharias;</li><li>- escritórios administrativos;</li><li>- estabelecimentos de ensino de cursos livres;</li><li>- laboratórios de análises clínicas e radiológicas</li><li>- laboratórios fotográficos;</li><li>- lavanderia;</li><li>-oficina mecânica de veículos;</li><li>- estacionamento comercial;</li><li>- e congêneres;</li></ul>
	<b>US3</b>	<p><b>Serviço Setorial:</b> atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-buffet com salão de festas;</li><li>-clínicas;</li><li>- edifícios de escritórios;</li><li>- entidades financeiras;</li><li>- escritório de comércio atacadista;</li><li>- imobiliárias;</li><li>- sede de empresas;</li><li>- serv-car;</li><li>- serviços de lavagem de veículos;</li><li>- serviços públicos;</li><li>- e congêneres;</li></ul>

	<p><b>US4</b></p>	<p><b>Serviço Geral:</b> atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- agenciamento de cargas;</li> <li>- canil;</li> <li>- marmorarias;</li> <li>- depósitos;</li> <li>- armazéns gerais;</li> <li>- entrepostos;</li> <li>- cooperativas;</li> <li>- silos;</li> <li>- grandes oficinas;</li> <li>- grandes oficinas de lataria e pintura;</li> <li>- hospital veterinário;</li> <li>- hotel para animais;</li> <li>- impressoras;</li> <li>- editoras;</li> <li>- serviços de coleta de lixo;</li> <li>- transportadoras;</li> <li>- e congêneres;</li> </ul>
	<p><b>US5</b></p>	<p><b>Serviço Específico:</b> atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança. Podem ser de dois tipos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Serviço específico 1:</b> centro de controle de vôo, posto de abastecimento de aeronaves, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;</li> <li>- <b>Serviço Específico 2:</b> capela mortuária, cemitério, ossário.</li> </ul>
<p><b>4. USO INDUSTRIAL (UI)</b></p>	<p><b>UI1</b></p>	<p><b>Uso Industrial 1:</b> atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Confeções;</li> <li>- Pequenas Manufaturas;</li> <li>- Indústrias caseiras;</li> <li>- Malharia;</li> <li>- Marcenarias;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>- Produtos Alimentícios;</li><li>- Suprimentos para Informática</li></ul>
	<b>UI2</b>	<p><b>Uso Industrial 2:</b> atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cozinha Industrial;</li><li>- Fiação;</li><li>- Funilaria;</li><li>- Indústria de Panificação;</li><li>- Indústria Gráfica;</li><li>- Indústria Tipográfica;</li><li>- Serralheria;</li><li>- Indústria de Componentes Eletrônicos;</li><li>- Embalagens.</li></ul>

	<p><b>UI3</b></p>	<p><b>Uso Industrial 3:</b> atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, tais como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construção de Embarcações;</li> <li>- Curtume;</li> <li>- Desdobramento de Madeira;</li> <li>- Destilação de Álcool;</li> <li>- Entrepasto de Madeira p/Exportação (Ressecamento);</li> <li>- Frigorífico;</li> <li>- Fundição de Peças;</li> <li>- Indústria Cerâmica;</li> <li>- Indústria de Artefatos de Cimento;</li> <li>- Indústria Eletromecânica;</li> <li>- Indústria Mecânica;</li> <li>- Indústria Metalúrgica;</li> <li>- Indústria Química;</li> <li>- Montagem de Veículos;</li> <li>- Produção de Óleos Vegetais e outros Prod. da Dest. da Madeira;</li> <li>- Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Veget. e Animais;</li> <li>- Torrefação e Moagem de Cereais;</li> <li>- Usina de Concreto;</li> <li>- Aparelho, Peças e Acessórios p/ Agropecuária.</li> </ul>
<p><b>5. USO EXTRATIVISTA</b></p>	<p><b>UE</b></p>	<p>O uso extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extração de Areia;</li> <li>- Extração de Argila;</li> <li>- Extração de Cal;</li> <li>- Extração de Caolim;</li> <li>- Extração de Cimento;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>- Extração de Madeira;</li><li>- Extração de Minérios;</li><li>- Extração de Pedras;</li><li>- Extração Vegetal;</li><li>- Olaria.</li></ul>
--	--	--

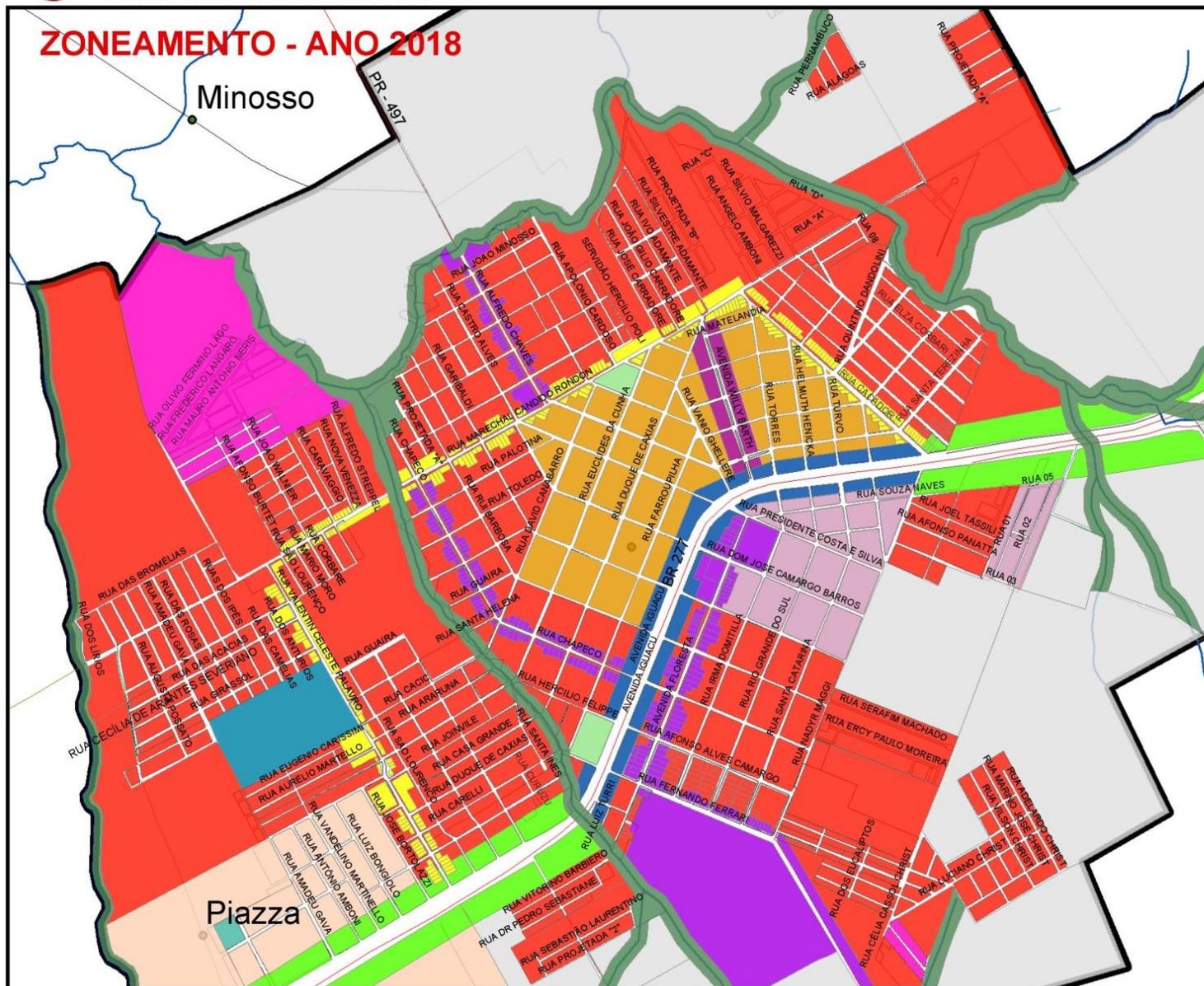
## **ANEXO 02 – ZONEAMENTO DA SEDE MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU**

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

*[\(Mapa atualizado pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)*



**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 Transicao

1:20.000

### ANEXO 03 - ZONA CENTRAL – ZC

Parâmetros de uso e ocupação do solo ([Tabela alterada pelas Leis Municipais nº 3.212/2019 e 3.479/2021](#))

USOS			OCUPAÇÃO										
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)			
- Habitação coletiva	- Habitação unifamiliar	- Uso comunitário 1 – creches, assistência social.	250,00	10,00	6	Térreo e 1º pavimento – 75%	10 %	18 (*3)	3,00m; Obrigatório para construções residenciais	Facultado ou 1,50m com paredes com abertura.			
- Habitação transitória 1 e 2	- Habitações unifamiliares em série		Esquina: 300,00 (*2)	Esquina: 12,00 (*2)		Demais pavimentos – 50%							
- Uso comunitário 2 – Lazer e Cultura	- Habitação de uso institucional		- Uso comunitário 2 – Ensino								5% (*1)		Facultado para fins comerciais e institucionais.
- Uso comunitário 2 – Saúde	- Uso comunitário 2 – Culto Religioso												
- Comércio e serviço vicinal													
- Comércio e serviços de bairro													
- Comércio e serviços setoriais													
- Uso industrial tipo I.													

**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 ([Tabela alterada pelas Leis Municipais nº 3.212/2019 e 3.479/2021](#))

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	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.  Facultado para fins comerciais e institucionais.
- 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)		Obrigatório para construções residenciais	
- 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 [\(Tabela alterada pelas Leis Municipais nº 3.212/2019 e 3.479/2021\)](#)

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	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:	Facultado ou 1,50m em paredes com aberturas.  Obrigatório para construções residenciais.  Facultado para fins comerciais e institucionais.
- 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. [\(Emenda Modificativa nº 02/2016 de 15 de fevereiro de 2016\).](#)

**ANEXO 06 - ZONA ESPECIAL DA AV. IGUAÇU E BR 277 - ZEIB**  
 Parâmetros de uso e ocupação do solo [\(Tabela alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)  
**LOTES COM TESTADA PARA A AV. IGUAÇU ATÉ A PROFUNDIDADE DE 100m**

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m²)	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	- Uso comunitário 2 – Ensino	Esquina: 300,00 (*4) 288,00 (*4)	Esquina: 12,00 (*4) 14,40 (*4)		Demais pavimentos - 50%			Demais pavimentos - 3,00m (*2)	2 a 4 pavimentos 1,50m (*3)
- 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					Demais pavimentos 75%				
- Uso industrial tipo 1	- Comércio específico – varejista de combustíveis, derivados de petróleo.									

**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 [\(Tabela alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m²)	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)	Esquina: 12,00 (*4)		Térreo e 1º pavimento – 75% (*3)	10 % (*3)			
		- Uso comunitário 2 – Lazer e Cultura	288,00 (*4)	14,40 (*4)						
- 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 [\(Tabela alterada pelas Leis Municipais nº 3.212/2019 e 3.479/2021\)](#)

LOTES COM TESTADA PARA A AV. WILLY BARTH ATÉ A PROFUNDIDADE DE 60 m

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m²)	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)	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)		Obrigatório para construções residenciais	
- Habitação unifamiliar		- Uso comunitário 2 – Culto Religioso							Facultado para fins comerciais e institucionais.	
- 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 [\(Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016\)](#).

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

## ANEXO 09 - ZONA ESPECIAL DE ENSINO – ZEE

Parâmetros de uso e ocupação do solo [\(Tabela alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m²)	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 [\(Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016\)](#).

## ANEXO 10 - ZONA INDUSTRIAL – ZI

Parâmetros de uso e ocupação do solo [\(Tabela alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m²)	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 [\(Tabela alterada pelas Leis Municipais nº 3.212/2019 e 3.479/2021\)](#)

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	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	1.000,00  Esquina: 1200,00 (*2)	20,00  Esquina: 24,00 (*2)	0,6	30%	40 %	2	3,00m	Facultado ou 1,50m em paredes com aberturas.

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

## ANEXO 12 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Parâmetros de uso e ocupação do solo [\(Tabela alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE E 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 [\(Tabela alterada pelas Leis Municipais nº 3.212/2019 e 3.479/2021\)](#)

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE E 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 e institucionais.	
- 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 [\(Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016\)](#).
- (\*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 [\(Tabela alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m²)	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)	Esquina: 12,00 (*3)		Demais pavimentos - 50%			Demais pavimentos - 3,00 m	
- Habitação coletiva	- Uso comunitário 2 –Lazer e Cultura	- Uso comunitário 2 – Culto Religioso	288,00 (*3)	14,40 (*3)		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 [\(Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016\)](#).

## ANEXO 15 - ZONA ESPECIAL DE SAÚDE – ZES

Parâmetros de uso e ocupação do solo [\(Tabela alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	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"> <li>- Serviços de saúde</li> <li>- Comércio e serviço vicinal</li> <li>- Comércio e serviços de bairros setoriais</li> <li>- Habitação coletiva</li> <li>- Habitação transitória 1 e 2</li> <li>- Uso industrial tipo I.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação unifamiliar</li> <li>- Habitações unifamiliares em série</li> <li>- Uso comunitário 2 – Lazer e Cultura</li> <li>- Uso comunitário 2 - saúde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação institucional</li> <li>- Uso comunitário 2 – Ensino</li> <li>- Uso comunitário 2 – Culto Religioso</li> </ul>	360,00  Esquina: 432,00 (*2)	12,00  Esquina: 14,40 (*2)	5	Térreo com coleta de água pluvial (cisternas) - 95% (*1)	5 % (*1)	10	Facultado  Deverá seguir ao que prescreve a legislação federal quanto à faixa não-edificável	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 [\(Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016\)](#).

## ANEXO 16 - ZONA ESPECIAL DOS DISTRITOS - ZED

Parâmetros de uso e ocupação do solo [\(Tabela alterada pelas Leis Municipais nº 3.212/2019 e 3.479/2021\)](#)

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m²)	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:	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)		Obrigatório para construções residenciais.	
- Comércio e serviço vicinal	- Uso industrial tipo 1	- Comércio específico – posto de combustível							Facultado para fins comerciais e institucionais.	
- 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 [\(Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016\)](#).

## ANEXO 17 - ZONA ESPECIAL DE SERVIÇOS- ZES2

Parâmetros de uso e ocupação do solo [\(Tabela alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m²)	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 industrial tipo 1	- Uso industrial tipo 3	300	10,00	2	Térreo e 1º pavimento 75%	10 %	2	Facultado	1,50m
- Uso exclusivo para funilaria	- Uso industrial tipo 2		Esquina: 360 (*2)	Esquina: 12,00 (*2)		Térreo com coleta de água pluvial (cisternas) - 90% (*1)	5% (*1)			
- Uso exclusivo para pintura										

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

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

Parâmetros de uso e ocupação do solo [\(Tabela alterada pela Lei Municipal nº 3.212/2019\)](#)

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m²)	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 [\(Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016\)](#).