



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 DE 30 DE DEZEMBRO DE 2011

DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE DIAMANTINA

A CÂMARA MUNICIPAL DE DIAMANTINA DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A presente lei dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no município de Diamantina, observadas as disposições contidas na legislação federal e estadual relativas à matéria e no Plano Diretor do município.

Art. 2º - Esta Lei tem por objetivo:

I – ordenar o uso do solo do município, buscando o desenvolvimento sustentável da cidade;

II – adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e a proteção ao patrimônio ambiental e cultural;

III – evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços urbanos, potencializando o uso da infra-estrutura urbana;

IV – possibilitar que a implementação da política de desenvolvimento urbano atenda aos princípios da função social da propriedade;

V - compatibilização do uso do solo com o sistema viário e transporte coletivo;

VI - hierarquização do sistema viário, de forma a garantir o efetivo deslocamento de veículos, atendendo às necessidades da população, do sistema de transporte coletivo, bem como o adensamento habitacional e de atividades comerciais e de serviços;

VII - desenvolvimento e recuperação das áreas periféricas integrando-as ao espaço urbano;

VIII - preservação da escala da cidade e de seus valores naturais, culturais e paisagísticos;

IX - compatibilização das políticas de incentivos à preservação do Patrimônio Cultural, Paisagístico e Ambiental;

X - participação da comunidade na gestão urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

Art. 3º - Para os fins desta Lei, entende-se como:

I – área construída ou área de construção: a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados: pátio interno sem cobertura, sacada aberta do pavimento - tipo, área de estacionamento ou garagem;

II – atividades turísticas e recreativas: atividades de uso comercial e de prestação de serviços das categorias de serviços de hospedagem e alimentação, serviços culturais, cinemas, salas de projeção e galerias, comércio de consumo local, comércio varejista, clubes noturnos, discotecas, bares com música e lojas de conveniência;

III – estacionamento: área para guarda de veículos, de uso rotativo;

IV – empreendimento: toda e qualquer ação ou conjunto de ações, públicas ou privadas que importem em modificação, separação, delimitação ou aproveitamento de qualquer parte do território municipal;

V – frente do lote: dimensão medida na testada do lote;

VI – gleba: área de terra com localização e configuração definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII – habitação: edificação destinada à moradia:

a) multifamiliar: quando constituída de mais de uma unidade habitacional, construída horizontal ou verticalmente;

b) unifamiliar: quando constituída de uma única unidade habitacional;

c) transitória: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, do tipo apart-hotel e pensão hotel e pousada ou motel;

d) institucional: edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como: Albergue; Alojamento Estudantil, Casa do Estudante; Asilo; Convento, Seminário; Internato; e Orfanato.

VIII – largura do lote: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser, no mínimo, igual à medida da frente;

IX – lote: parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante de loteamento devidamente aprovado e inscrito em Cartório de Registro de Imóveis competente;

X – pavimento: cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;

XI – profundidade do lote: distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

XII – testada do lote: divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

XIII – zona: área definida por esta lei onde prevalece o mesmo parâmetro de uso e ocupação.

Art. 4º - 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 novas áreas;

V - no parcelamento do solo.

CAPÍTULO II DAS MACROZONAS E ZONAS E ÁREAS DE USO

Art. 5º - Ficam instituídas, conforme estabelece o Plano Diretor, 5 Macrozonas Urbanas no Município de Diamantina :

I - Macrozona Urbana 1 – Sede Municipal de Diamantina;

II - Macrozona Urbana 2 – Sede do Distrito de Senador Mourão;

III - Macrozona Urbana 3 – Sedes dos Distritos de Planalto de Minas, Desembargador Otoni, Guinda, Sopa;

IV - Macrozona Urbana 4 – Sede do Distrito de Mendanha;

V - Macrozona Urbana 5 – Sede dos Distritos de Inhaí, Extração, São João da Chapada, Conselheiro Mata.

Art. 6º - A Macrozona Urbana 1 - MU 1 corresponde à sede municipal de Diamantina e é composta pelas seguintes zonas, conforme Anexo III, parte integrante desta lei:

I - Zona de Tombamento Federal – ZTF;

II - Zona de Proteção Complementar – ZPC;

III - Zona de Proteção do Centro Histórico – ZPCH;

IV - Zona de Uso Residencial 1 - ZUR1;

V - Zona de Uso Residencial 2 - ZUR2;

VI - Zona de Uso Residencial 3 - ZUR3;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

- VII** - Zona de Uso Residencial de Interesse Turístico – ZURIT;
- VIII** - Zona Residencial de Requalificação Urbana e Contenção – ZRRUC;
- IX** - Zona de Uso Misto 1 - ZUM 1;
- X** - Zona de Uso Misto 2 - ZUM 2;
- XI** - Zona Comercial – ZC;
- XII** - Zona de Uso Institucional – ZUI;
- XIII** - Zona Especial de Interesse Social I - ZEIS I;
- XIV** - Zona Especial de Interesse Social II - ZEIS II;
- XV** - Zona de Uso Industrial 1 - ZIN 1;
- XVI** - Zona de Uso Industrial 2 - ZIN 2;
- XVII** - Área de Interesse Paisagístico – AIP;
- XVIII** - Área de Projetos Especiais – APE.
- XIX** - Zona de Uso Especial - ZE

§ 1º - Os critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas e áreas são contidos no Anexo I nos Quadros de 1 a 13, que fazem parte integrante desta lei;

§ 2º - As Macrozonas Urbanas de 2 a 5 compreendem as áreas urbanas das sedes dos distritos de Diamantina, e seus critérios de uso e ocupação do solo são contidos no Anexo I nos Quadros de 14 a 17, que fazem parte integrante desta lei.

§ 3º - O tamanho mínimo dos lotes nas macrozonas e zonas ficam assim estabelecidos:

- I** – Densidade entre de até 120hab/ha – lote mínimo 200m²;
- II** – Densidade entre de até 80hab/ha – lote mínimo 300m²;
- III** – Densidade entre de até 50hab/ha – lote mínimo 500m²;
- IV** – Densidade entre de até 25hab/ha – lote mínimo 1000m².

Art. 7º - Nos casos específicos de loteamentos aprovados anteriormente à revisão do PD em terrenos com declividade acentuada deverão ser considerados:



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

I - A altura máxima da fachada até a base do beiral é de 9,5m (Nove metros e meio);

II - Cota de coroamento de 12,5 m (Doze metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para terrenos planos;

III- Para terrenos em declive a cota de coroamento é de 12,5 m (Doze metros e meio – contados a partir do ponto mais alto da testada do lote, no nível da calçada) para a fachada principal e 15 m para a fachada posterior, podendo ser feito o escalonamento da construção ao longo da ocupação longitudinal do terreno de forma a manter cada trecho escalonado na parte posterior do terreno com no máximo 12m contados a partir da declividade natural do terreno;

IV - Para terrenos em aclave a cota de coroamento é de 12,5 (Doze metros e meio – contados a partir do ponto mais alto da testada do lote, no nível da calçada) permitindo-se o escalonamento da edificação com nova cota de coroamento de 8,5m (tomado da cota natural do terreno), contada a partir de 8m de ocupação em planta, desde a testada do lote, no sentido do aclave natural do terreno.

Parágrafo único - A representação gráfica destes casos específicos é apresentada no Anexo II, parte integrante desta lei.

CAPÍTULO III DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 8º - Os usos do solo, segundo suas categorias classificam-se em:

I - habitacional – edificação destinada à habitação permanente ou transitória;

II - comunitário – espaço, estabelecimento ou instalação destinada à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;

III - comercial e de serviço – atividade caracterizada pela relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pelo préstimo de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual;

IV - industrial – atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos;

V - agropecuário – atividade de produção de plantas, criação de animais e agroindústrias;

VI - extrativista – atividade de extração mineral e vegetal.

Art. 9º - Em qualquer zona, área ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei e de demais diplomas legais.

Art. 10 - As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei classificam-se:

- a) Pequeno porte – área de construção até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- b) Médio porte – área de construção entre 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 500,00m² (Quinhentos metros quadrados);
- c) Grande porte – área de construção superior a 500,00m² (Quinhentos metros quadrados).

II - quanto à natureza, em:

a) Perigosas - as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

b) Incômodas - as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;

c) Nocivas - as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

d) Adequadas - as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona, área ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 11 - Serão considerados como empreendimentos de impacto aqueles que por sua categoria, porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, e que exijam licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do Município.

CAPÍTULO IV DO APROVEITAMENTO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 12 - De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona, área ou setor as atividades urbanas serão consideradas como:

I - permitidas - compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona, área ou setor correspondente;

II - toleradas - compreendem atividades admitidas em zonas ou setores onde as atividades permitidas lhes são prejudiciais ou incômodas;

III - permissíveis - compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona, área ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

IV - proibidas - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona, área ou setor correspondente.

§ 1º - As atividades permissíveis deverão ser apreciadas por órgão competente, que quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei, em especial quanto a:

- a) adequação à zona, área ou setor onde será implantada a atividade;
- b) ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário.

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

Art. 13 - A classificação das atividades como de uso permitido, tolerado ou permissível, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona, área ou setor de uso, assim como, a área máxima de construção das edificações às quais estão vinculadas, é a constante dos Quadros 1 a 17 do Anexo I, que fazem parte integrante desta lei.

Parágrafo único - Para os efeitos de aplicação dos critérios estabelecidos nos quadros de que trata este artigo, serão consideradas como de uso proibido, em cada zona, área ou setor de uso, todas as atividades que ali não estejam relacionadas como de uso permitido, tolerado ou permissível.

Art. 14 - Ficam vedadas:

I - a construção de edificações para atividades, que sejam consideradas como de uso proibido, na zona, área ou setor onde se pretenda sua implantação;

II - a realização de quaisquer obras de ampliação ou reforma de edificação existente, destinada a atividades consideradas como de uso proibido na zona, área ou setor onde se situam.

§ 1º - Não se incluem na vedação prevista no inciso II, as obras necessárias à segurança e higiene das edificações ou as destinadas às atividades de lazer e recreação.

§ 2º - A critério de órgão competente poderão ser liberados alvarás para reformas de edificações onde funcionem atividades comunitárias, comerciais, de serviços ou industriais já licenciadas, não enquadradas nas vedações previstas nos incisos I e II deste artigo, desde que fique comprovado que os direitos de vizinhança não estejam prejudicados.

Art. 15 - Para efeitos desta lei, em cada zona, área ou setor, os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

I - 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;

II - coeficiente de aproveitamento - é o fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno, define a área máxima computável admitida nesse mesmo terreno;

III - 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;

IV - recuo do alinhamento predial - é a distância mínima perpendicular entre a fachada da edificação incluindo o subsolo e o alinhamento predial existente ou projetado;

V - afastamento das divisas - é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno;

VI - taxa de permeabilidade - é o percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável;

VII - dimensão do lote - é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote.

Art. 16 - O Sistema Viário Básico de Diamantina é o conjunto de vias públicas, hierarquizadas, que constituem o suporte físico da circulação urbana do território do Município e garantem sua integração ao sistema de transporte coletivo e ao uso do solo.

Parágrafo único - A hierarquia de acessibilidade proporcionada pelo Sistema Viário Básico objetiva:

I - induzir uma estrutura urbana linearizada;

II - equilibrar a repartição de fluxos na rede viária;

III - otimizar o potencial das diversas zonas da cidade;

Art. 17 - Para efeito do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, as vias integrantes do Sistema Viário Básico classificam-se em:

I - Vias Expressas - Compreendem as rodovias junto ou próximas à malha urbana;

II - Vias Primárias - Formam a estrutura viária principal da cidade, destinadas a receber a maior carga de tráfego, definindo os principais acessos à cidade e ligações interurbanas;

III - Vias Secundárias - São as vias que recebem e distribuem o tráfego de vias locais e alimentam as vias primárias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

IV - Vias Locais - São as vias de unidade de residência, cuja função básica é de formar o itinerário de veículos das vias secundárias às habitações;

V - Vias de Pedestres - São as de uso predominantemente de pedestres e dotadas de equipamentos adequados para esta finalidade.

CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 18 - O descumprimento do disposto nesta Lei sujeitará os infratores às seguintes sanções:

I – advertência, com fixação de prazo para a regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal, mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras do empreendimento;

II – multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e à área construída do empreendimento, durante o período que exceder os prazos do inciso anterior ou durante prorrogação do prazo concedido de ofício, a critério do Executivo Municipal, para a regularização da situação;

III – embargo das obras ou demolições nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação do órgão competente, sem o necessário licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado ou com a inobservância das restrições existentes.

Art. 19 - Todas as atividades realizadas no território do município serão obrigatoriamente objeto de licenciamento, nos termos desta Lei.

§ 1º - Para o exercício de atividade, a licença somente será expedida quando o empreendimento onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor.

§ 2º - A licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto do empreendimento onde ela se realizará.

§ 3º - A aprovação de projeto de empreendimento, submetido ao exame do órgão competente, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo.

§ 4º - Uma vez aprovada a atividade a ser realizada em determinado empreendimento, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente.

Art. 20 - Verificadas qualquer infração às disposições desta Lei Complementar, será lavrado o competente Auto de Infração e Multa para, no prazo de 10 (dez) dias



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

corridos, o infrator pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

Parágrafo único. - Simultaneamente à imposição de multa, serão lavrados:

- I – auto de embargo da obra, atividade ou parcelamento do solo, se for o caso;
- II – intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

Art. 21 - Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 22 - As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

Art. 23 - O embargo, sem prejuízo das multas e outras penalidades, determina a paralisação imediata de uma obra ou atividade, quando constatada desobediência às disposições desta Lei Complementar ou aos projetos aprovados.

Parágrafo único - O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

Art. 24 - São autoridades competentes para lavrar auto de infração e instaurar processo administrativo os funcionários de órgãos de fiscalização do Município, designados para as atividades de fiscalização.

§ 1º - Qualquer pessoa, constatando infração às normas desta Lei Complementar, poderá dirigir representação às autoridades relacionadas neste artigo, para efeito do exercício do seu poder de polícia.

§ 2º - A autoridade que tiver conhecimento de infração é obrigada a promover a sua apuração imediata, mediante processo administrativo próprio, sob pena de co-responsabilidade.

§ 3º - As infrações são apuradas em processo administrativo próprio, assegurado o direito de ampla defesa e o contraditório, observadas as disposições desta Lei Complementar e de sua regulamentação.

Art. 25 - Constituem infrações administrativas, independente da aplicação de sanções penais ou cíveis:

I – iniciar, dar continuidade, ou efetuar ocupação ou atividade no solo do Município, em desacordo com o determinado nesta Lei Complementar;

II – promover construção em solo não edificável, ou no seu entorno, assim considerado em razão de seu valor paisagístico, ecológico, artístico, turístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

III – executar obras em desacordo com as licenças e projeto aprovados.

§ 1º - Fica o infrator sujeito à multa de 3% a 10% (três a dez por cento) do valor do imóvel, considerado com base na planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do Imposto Territorial e Predial Urbano.

§ 2º - Incidem na mesma sanção administrativa, os co-responsáveis, o agrimensor, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que de qualquer modo contribuir para a concretização do empreendimento no Município, sem autorização do Poder Público ou em desacordo com as licenças emitidas.

§ 3º - Em caso de reincidência, será cominada ao infrator multa de 10% a 15% (dez a quinze por cento) do valor do imóvel.

§ 4º - Além da pena de multa, os infratores ficarão impedidos de participar de licitações públicas e de transacionar com entes da Administração Pública Direta e Indireta do Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

§ 5º - Se o infrator for servidor público da Administração Direta ou Indireta do Município, a ação constitui falta grave, sujeitando o infrator à demissão, a bem do serviço público.

Art. 26 - O valor da arrecadação das multas aplicadas será recolhido ao Fundo de Desenvolvimento Municipal.

Art. 27 – Este Capítulo será objeto de regulamentação, que estabelecerá as normas referentes ao processo administrativo decorrente da aplicação do Auto de Infração.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 - Ficam mantidos os alvarás de construção e de licença expedidos em conformidade com a legislação anterior até a data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 29 - Nas zonas separadas por vias de circulação, prevalecerão sempre os índices de maior intensidade de uso para os dois lados da via, quando de mesmo uso.

Art. 30 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, respeitando os direitos adquiridos, consolidado de acordo com Plano Diretor de 1999.

Diamantina, 30 de dezembro de 2011.

Geraldo da Silva Macedo
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

ANEXO I

- Quadro 01 - Uso e Ocupação do Solo nas Áreas Urbanas – Atividades por Categoria

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	ATIVIDADE	OBSERVAÇÕES
HABITACIONAL	HABITAÇÃO 1 - HB 1	Habitação unifamiliar	
	HABITAÇÃO 2 - HB 2	Habitação multifamiliar	
	HABITAÇÃO 3 - HB 3	Habitação institucional	
	HABITAÇÃO 4 - HB 4	Habitação transitória	
COMERCIAL E SERVIÇOS	COMERCIAL E SERVIÇOS 1 CS 1	<p>a) serviços profissionais e de negócios, a exemplo de escritórios e consultórios de profissionais liberais;</p> <p>b) serviços pessoais e domiciliares, a exemplo de chaveiros, eletricitistas, encanadores, lavanderias e sapateiros;</p> <p>c) comércio de consumo local, tais como comércio de alimentação, a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, frutarias, panificadoras, restaurantes, bares, lanchonetes, bazares, confeitarias, sorveterias e papelarias;</p> <p>d) serviços socioculturais, tais como associações comunitárias e de vizinhança;</p> <p>e) comércio varejista diversificado ou de entrega em domicílio, associado à diversão, tais como, choperias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos sem música ao vivo;</p> <p>f) serviços de escritório e negócios, tais como administradoras, bancos, corretoras e empresas de seguro;</p> <p>g) serviços pessoais e de saúde, de natureza privada, tais como hospitais, ambulatórios, clínicas dentárias e médicas;</p> <p>h) serviços de educação, de natureza privada, tais como escolas de ensino fundamental e médio, creches, maternais e de recreação infantil;</p> <p>i) serviços culturais, locais de culto religioso, cinemas;</p> <p>j) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas;</p> <p>l) atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, salões de festas, academias de ginástica e esportes e balneários;</p> <p>m) clubes noturnos, discotecas, bares com música.</p>	Comércio e de prestação de serviços, que pela escala de operação e por sua natureza, não oferecem incômodo à população e podem conviver com o uso residencial sem limitações específicas à sua localização.
	COMERCIAL E SERVIÇOS 2 CS 2	<p>a) postos de abastecimento e lavagem de veículos;</p> <p>b) oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários e as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral, depósitos de material de construção, marcenarias e serralharias;</p> <p>c) supermercados, revenda de automóveis, locais de culto religioso que utilizem alto-falante em cerimônia noturna;</p> <p>d) comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas comércio atacadista;</p> <p>e) prédios exclusivamente comerciais ou prestadores de serviços.</p>	Comércio e prestação de serviços que servem à necessidade imediata da população (produtos relacionados ou não com o uso residencial) e podem oferecer incômodo moderado ou eventual ao uso residencial lindeiro, tais como ruídos, movimentação moderada de veículos ou risco de acidentes, mas que podem ser controlados com normas especiais a serem definidas em Consulta Prévia à aprovação do projeto.
INDUSTRIAL E ABASTECIMENTO	INDUSTRIAL E ABASTECIMENTO 1 IA 1	<p>a) marcenarias e carpintarias;</p> <p>c) fabricação de derivados de leite e sorvete;</p> <p>d) fabricação de conservas;</p> <p>e) fabricação de massas e biscoitos;</p> <p>f) fabricação de concentrados alimentícios;</p> <p>g) confecção de vestuário e tecelagem;</p> <p>h) fabricação de sabões, detergentes e velas;</p> <p>i) elaboração produtos cerâmicos;</p> <p>j) fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria;</p> <p>l) lapidação de pedras preciosas e semipreciosas;</p> <p>m) fabricação de artefatos de cimento para uso na construção civil;</p> <p>n) fabricação de artefatos de papel, papelão, cartolina e cartão para escritório;</p> <p>o) reembalagem de produtos acabados, exceto produtos químicos.</p>	Pequenas indústrias de transformação que podem causar incômodo ao uso residencial lindeiro, mas podem ser controlados com normas para sua localização e funcionamento, a serem definidas em Consulta Prévia à aprovação do projeto. A maior compatibilidade dessas atividades com o uso residencial não isenta de licenciamento ambiental nos casos previsto na Resolução CONAMA nº 273/97.

	INDUSTRIAL E ABASTECIMENTO 2 IA 2	<p>a) artigos de cimento;</p> <p>b) produtos minerais não metálicos, como britamento de pedras, execução de trabalhos em pedras, materiais e artefatos de cerâmica;</p> <p>c) metalurgia, como serviços e tratamento térmico e químico de galvanotécnica;</p> <p>d) processamento de borracha, tais como vulcanização e recauchutagem de pneumáticos;</p> <p>e) tratamento de couro, peles e assemelhados;</p> <p>f) indústrias de produtos alimentares, como abate e frigorificação de animais, aves, pescados; beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares de origem vegetal;</p> <p>g) serralta e desdobramento de madeira;</p> <p>h) processamento e reciclagem de papel e papelão;</p> <p>i) fabricação e engarrafamento de bebidas, inclusive refrigerantes gasosos;</p> <p>j) silos, armazéns e depósitos de materiais que geram dispersóides.</p>	Estabelecimentos cujo funcionamento possa causar prejuízos à saúde, ao bem estar público, à integridade da flora e da fauna ou que possam provocar vibrações, ruídos e poluição ambiental acima dos níveis definidos na legislação vigente, ou apresentar perigo para a população. Atividades sujeitas a licenciamento ambiental segundo a Resolução CONAMA nº 273/97.
PAISAGÍSTICO E ESPORTIVO	PE	<p>a) praças;</p> <p>b) quadras esportivas descobertas.</p>	Equipamentos urbanos destinados ao uso como praças e áreas de esporte e lazer
INSTITUCIONAL	INST 1	<p>a) serviços de educação, de natureza pública, tais como escolas de ensino fundamental e médio, creches, maternais e de recreação infantil;</p> <p>b) serviços pessoais e de saúde, de natureza pública, tais como hospitais, ambulatórios, clínicas dentárias e médicas;</p> <p>c) serviços de educação de ensino técnico e superior</p>	Compreende atividades de serviços públicos urbanos e comunitários.
INSTITUCIONAL	INST 2	<p>a) estádios de esporte;</p> <p>b) terminais rodoviários interurbano;</p> <p>c) cemitérios;</p> <p>d) estações de tratamento de esgotos;</p> <p>e) estações de tratamento de água;</p> <p>f) corpos de bombeiro;</p> <p>g) centrais telefônicas;</p> <p>h) administrativo.</p>	Compreende atividades de serviços públicos urbanos e comunitários.

- Quadro 01 - Uso e Ocupação do Solo nas Áreas Urbanas – Atividades por Categoria - Continuação

- Quadro 02 - ZONA DE USO RESIDENCIAL 1 – ZUR 1
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							Frente	fundo		
- HB1 - HB 2 - INST 1	- HB 3 - HB 4 - CS 2	- IA 1 - IA 2	Até 500m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,8	70%	12,5m 3 pav	3m	3m	10%	1,5m
- CS 1 – pequeno porte e caráter local - PE	- INST 2		Entre 500 m² e 1000 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,8	60%	12,5m 3 pav	3m	5m	20%	1,5m
			Acima de 1000 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,8	60%	12,5m 3 pav	3m	5m	30%	1,5m

Observações:

- (1) Uso residencial de baixa (até 50 hab/ha) e média (até 120 hab/ha) densidade populacional.
- (2) Lote mínimo de 300m² e Lote máximo de 2.000m²
- (3) ~~Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)~~
- (3) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).
- (4) A altura máxima da divisa é de 4,0m

- Quadro 03 - ZONA DE USO RESIDENCIAL 2 – ZUR 2
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDO		
- HB 1 - INST 1 - CS 1 - pequeno porte e caráter local - PE	- HB 3 - HB 4 - HB 2	- CS 2 - IA 1 - IA 2 - INST 2	Até 500m²	Básico – 1,0 Máximo -1,5	70%	9,5m alt. 105/2012 2 pav	3m	2m	10%	1,5m
			Entre 500 m² e 1000 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,5	60%	9,5m 2 pav	3m	2m	20%	1,5m
			Acima de 1000 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,5	60%	9,5m 2 pav	3m	2m	30%	1,5m

Observações:

(1) uso residencial de baixa densidade populacional, até o limite de 120 hab/ha.

(2) Lote mínimo de 400m² e Lote máximo de 1000m² (alterado pela Lei Complementar nº105 de 26/03/2012)

(2) Lote mínimo de 300m² e Lote máximo de 1000m²

(3) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(3) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(4) A altura máxima da divisa é de 4,0m

(5) Cota de coroamento de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para terrenos planos. Para terrenos em declive a cota de coroamento é de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para a fachada principal e 12,5 m para a fachada posterior, podendo ser feito o escalonamento da construção ao longo da ocupação longitudinal do terreno de forma a manter cada trecho escalonado na parte posterior do terreno com no máximo 12,5m contados a partir da declividade natural do terreno. Para terrenos em aclave a cota de coroamento é de 9,5(nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) permitindo-se o escalonamento da edificação com nova cota de coroamento de 5,5m (tomado da cota natural do terreno), contada a partir de 8m de ocupação em planta, desde a testada do lote, no sentido do aclave natural do terreno. **(acrescentada pela Lei Complementar nº105 de 26/03/2012)**

- Quadro 04 - ZONA DE USO RESIDENCIAL 3 – ZUR 3
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDO		
- HB 1 - INST 1	- HB 3 - HB 4	- CS 2 - IA 1	500m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,5	70%	9,5m 2 pav	3m	2m	10%	1,5m
- CS 1 - pequeno porte e caráter local - PE	- HB 2	- IA 2 - INST 2	Entre 500 m² e 1000 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,5	60%	9,5m 2 pav	3m	2m	20%	1,5m
			Acima de 1000 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,5	60%	9,5m 2 pav	3m	2m	30%	1,5m

Observações:

(1) uso residencial de baixa densidade populacional, até o limite de 120 hab/ha.

(2) Lote mínimo de 500m² e lote máximo de 2.500m² (alterado pela Lei Complementar nº105 de 26/03/2012)

(2) Lote mínimo de 300m² e lote máximo de 2.500m²

(3) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(3) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(4) A altura máxima da divisa é de 4,0m

(5) Cota de coroamento de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para terrenos planos. Para terrenos em declive a cota de coroamento é de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para a fachada principal e 12,5 m para a fachada posterior, podendo ser feito o escalonamento da construção ao longo da ocupação longitudinal do terreno de forma a manter cada trecho escalonado na parte posterior do terreno com no máximo 12,5m contados a partir da declividade natural do terreno. Para terrenos em aclave a cota de coroamento é de 9,5(nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) permitindo-se o escalonamento da edificação com nova cota de coroamento de 5,5m (tomado da cota natural do terreno), contada a partir de 8m de ocupação em planta, desde a testada do lote, no sentido do aclave natural do terreno. **(acrescentada pela Lei Complementar nº105 de 26/03/2012)**

- Quadro 05 - ZONA DE USO RESIDENCIAL E ESPECIAL INTERESSE TURISTICO – ZURIT
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDO		
- HB 1	- HB 2	- IA 1	Lotes entre 1.000m ² e 10.000m ²	Básico – 1,0 Máximo – 1,0	60%	9,5m 2 pav	3m	5m	30%	1,5m
- HB 4	- HB 3	- IA 2								
- Empreendimentos turísticos de baixa densidade	- INST 1									
	- INST 2									
- CS 1 - pequeno porte e caráter local	- CS 2									
- PE										

Observações:

(1) uso residencial de baixa densidade populacional, até o limite de 25 hab/ha.

(2) Lote mínimo de 1.000 m² e máximo de 10.000m²

(3) Zona destinada à implantação de empreendimentos turísticos em bases sustentáveis minimizando o impacto ambiental nas áreas de proteção permanente, como pousadas, resorts empreendimentos do tipo spa voltados à saúde e ao bem estar.

(4) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(4) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(5) A altura máxima da divisa é de 4,0m

(6) Cota de coroamento de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para terrenos planos. Para terrenos em declive a cota de coroamento é de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para a fachada principal e 12,5 m para a fachada posterior, podendo ser feito o escalonamento da construção ao longo da ocupação longitudinal do terreno de forma a manter cada trecho escalonado na parte posterior do terreno com no máximo 12,5m contados a partir da declividade natural do terreno. Para terrenos em aclave a cota de coroamento é de 9,5(nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) permitindo-se o escalonamento da edificação com nova cota de coroamento de 5,5m (tomado da cota natural do terreno), contada a partir de 8m de ocupação em planta, desde a testada do lote, no sentido do aclave natural do terreno. **(acrescentada pela Lei Complementar nº105 de 26/03/2012)**

- Quadro 06 - ZONA DE USO MISTO 1 – ZUM 1
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDO		
- HB 1	- HB 3		Entre 300 m² e 500 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,8	70%	12,5 m 3 pav	3m	3m	20%	1,5m
- HB 2	- HB 4									
- INST 1	- IA 1		Entre 500 m² e 1000 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,8	60%	12,5 m 3 pav	3m	5m	20%	1,5m
- INST 2	- IA 2									
- CS 1			Acima de 1000 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,8	60%	12,5 m 3 pav	3m	5m	30%	1,5m
- CS 2										
- PE										

Observações:

(1) Previsão de atividades industriais de baixo impacto, que não causem prejuízo ao bem-estar da vizinhança.

(2) Densidade média de até 120 hab/ha

(3) Lote mínimo de 300 m² e lote máximo de 5.000m²

(4) O subsolo quando utilizado para garagem não computará na área construída.

(5) Estímulo à multifuncionalidade espacial, visando o incremento das atividades de comércio e habitação.

(6) Os novos lotes a serem criados nesta Zona devem ter dimensões variadas a fim de abrigar adequadamente as diferentes atividades para ela previstas;

(7) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(7) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(8) A altura máxima da divisa é de 4,0m

- Quadro 07 - ZONA DE USO MISTO 2 – ZUM 2
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDO		
- HB 1 - HB 2 - INST 1	- HB 3 - HB 4 - INST 2	- IA 1 - IA 2	Entre 300 m² e 500 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,5	70%	9,5 m 2 pav	3m	2m	20%	1,5m
- CS 1 - CS 2			Entre 500 m² e 1000 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,5	60%	9,5 m 2 pav	3m	2m	20%	1,5m
- PE			Acima de 1000 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,5	60%	9,5 m 2 pav	3m	2m	30%	1,5m

Observações:

(1) Os novos lotes a serem criados nesta Zona devem ter dimensões variadas a fim de abrigar adequadamente as diferentes atividades para ela previstas.

(2) Densidade média de até 120 hab/ha

(3) Lote mínimo de 300m² e lote máximo de 5.000m²

(4) O subsolo quando utilizado para garagem não computará na área construída.

(5) Estímulo à multifuncionalidade espacial, visando o incremento das atividades de comércio e habitação.

(6) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(6) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(7) A altura máxima da divisa é de 4,0m

(8) Cota de coroamento de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para terrenos planos. Para terrenos em declive a cota de coroamento é de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para a fachada principal e 12,5 m para a fachada posterior, podendo ser feito o escalonamento da construção ao longo da ocupação longitudinal do terreno de forma a manter cada trecho escalonado na parte posterior do terreno com no máximo 12,5m contados a partir da declividade natural do terreno. Para terrenos em aclave a cota de coroamento é de 9,5(nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) permitindo-se o escalonamento da edificação com nova cota de coroamento de 5,5m (tomado da cota natural do terreno), contada a partir de 8m de ocupação em planta, desde a testada do lote, no sentido do aclave natural do terreno. **(acrescentada pela Lei Complementar nº105 de 26/03/2012)**

- Quadro 08 - ZONA DE USO COMERCIAL
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDO		
- CS 1 - CS 2 - IA 1 - IA 2 - PE	- HB 2 - HB 3 - HB 4 - INST 1 - INST 2	- HB 1	Entre 300 m² e 500 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,8	70%	12,5 m 3 pav (5)	3m	3m	20%	1,5m
			Entre 500 m² e 800 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,8	60%	12,5 m 3 pav (5)	3m	5m	20%	1,5m
			Entre 800 m² e 2.000 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,8	60%	12,5 m 3 pav (5)	3m	5m	30%	1,5m

Observações:

(1) Os novos lotes a serem criados nesta Zona devem ter dimensões variadas a fim de abrigar adequadamente as diferentes atividades para ela previstas.

(2) Densidade média de até 120 hab/ha

(3) Lote mínimo de 300 m² e lote máximo de 2.000m²

(4) O subsolo quando utilizado para garagem não computará na área construída.

(5) Estímulo à multifuncionalidade espacial, visando o incremento das atividades de comércio e habitação.

(6) Previsão de atividades industriais de baixo impacto que tenham ligação com a cadeia produtiva do turismo

(7) Contados a partir do ponto médio, do limite frontal do terreno, excluída a caixa d'água.

(8) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(8) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(9) A altura máxima da divisa é de 4,0m

(10) As novas edificações deverão respeitar a faixa de domínio e a non edificante dos órgãos competentes.

- Quadro 09 - ZONA DE USO INDUSTRIAL 1 – ZIN 1
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSIVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m ²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDO		
- CS 1	- HB 2	- HB 1	Acima de 1000 m ²	Básico – 1,0 Máximo – 1,0	60%	12 m 2 pav	3m	5m	30%	1,5m
- CS 2	- HB 3									
- IA 1	- HB 4									
- IA 2	- INST 1									
- PE	- INST 2									

Observações:

(1) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(1) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(2) Densidade média de até 25 hab/ha

(3) Lote mínimo de 1.000m² e lote máximo de 10.000m²

(4) A altura máxima da divisa é de 4,0m

- Quadro 10 - ZONA DE USO INDUSTRIAL 2 – ZIN 2
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDO		
- CS 1	- HB 2	- HB 1	Entre 500 m² e 1000 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,0	60%	9,5 m 2 pav	3m	5m	20%	1,5m
- CS 2	- HB 3									
- IA 1	- HB 4									
- IA 2	- INST 1	- INST 2	Acima de 1000 m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,0	60%	9,5 m 2 pav	3m	5m	30%	1,5m
- PE										

Observações:

(1) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(1) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(2) Densidade média de até 25 hab/ha

(3) Lote mínimo de 500m² e lote máximo de 10.000m²

(4) A altura máxima da divisa é de 4,0m

(5) Cota de coroamento de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para terrenos planos. Para terrenos em declive a cota de coroamento é de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para a fachada principal e 12,5 m para a fachada posterior, podendo ser feito o escalonamento da construção ao longo da ocupação longitudinal do terreno de forma a manter cada trecho escalonado na parte posterior do terreno com no máximo 12,5m contados a partir da declividade natural do terreno. Para terrenos em aclave a cota de coroamento é de 9,5(nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) permitindo-se o escalonamento da edificação com nova cota de coroamento de 5,5m (tomado da cota natural do terreno), contada a partir de 8m de ocupação em planta, desde a testada do lote, no sentido do aclave natural do terreno. **(acrescentada pela Lei Complementar nº105 de 26/03/2012)**

- Quadro 11 - ZONA DE USO INSTITUCIONAL – ZUI
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m ²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDO		
- INST 1 - INST 2 - CS 1 - CS 2 - PE	- HB 1 - HB 2 - HB 3 - HB 4	- IA 1 - IA 2	Lotes entre 1.000m ² e 10.000m ²	Básico – 1,0 Máximo – 1,0	60%	12 m	3m	5m	30%	1,5m

Observações:

(1) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(1) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(2) Densidade média de até 25 hab/ha

(3) Lote mínimo de 1.000m² e lote máximo de 10.000m²

(4) A altura máxima da divisa é de 4,0m

- Quadro 12 - ZONA DE PROTEÇÃO DO CENTRO HISTORICO - ZPCH
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS(m)
							FRENTE	FUNDO		
- HB 1 - CS 1 – pequeno porte, caráter local - PE	- HB 3 - HB 4 - INST 1 - INST 2 - HB 2	- HB-2 (alterado pela Lei Complementar nº 105 de 26/03/2012) - CS 2 - IA 1 - IA 2	Até 1.000m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,2	60%	2 pav.	3m	2m	20%	1,5m
			Acima de 1.000m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,2	60%	2 pav	3m	2m	30%	1,5m

Observações:

(1) uso residencial de baixa (até 50 hab/ha) densidade populacional,

(2) Lote mínimo de 500m² e lote máximo de 2.500m² (alterado pela Lei Complementar nº 105 de 26/03/2012)

(2) Lote mínimo de 300m² e lote máximo de 2.500m²

(3) A altura máxima da fachada até a base do beiral é de 7,0

(4)Cota de coroamento de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para terrenos planos. Para terrenos em declive a cota de coroamento é de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para a fachada principal e 12,5 m para a fachada posterior, podendo ser feito o escalonamento da construção ao longo da ocupação longitudinal do terreno de forma a manter cada trecho escalonado na parte posterior do terreno com no máximo 12,5m contados a partir da declividade natural do terreno. Para terrenos em aclave a cota de coroamento é de 9,5(nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) permitindo-se o escalonamento da edificação com nova cota de coroamento de 5,5m (tomado da cota natural do terreno), contada a partir de 8m de ocupação em planta, desde a testada do lote, no sentido do aclave natural do terreno.

(5) A aprovação de construções sobre pilotis fica a cargo do órgão municipal e de patrimônio histórico competentes pela avaliação das condições de projeto e das condições do entorno da edificação.

(6) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(6) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(7) A altura máxima da divisa é de 4,0m

- Quadro 13 - ZONA DE PROTEÇÃO COMPLEMENTAR - ZPC
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDO		
- HB 1 - CS 1 – pequeno porte, caráter local - PE	- HB 2 - HB 3 - HB 4	- CS 2 - IA 1 - IA 2	Até 500m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,2	60%	2pav(1)	3m	2m	20%	1,5m
	- INST 1 - INST 2		Até 1.000m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,2	55%	2 pav.	5m	2m	20%	1,5m
				Acima de 1.000m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,2	55%	2 pav	5m	2m	30%

Observações:

(1) uso residencial de baixa (até 80 hab/ha) densidade populacional,

(2) Lote mínimo de 300m² e lote máximo de 2.500m²

(3) A altura máxima da fachada até a base do beiral é de 7,0

(4) Cota de coroamento de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para terrenos planos. Para terrenos em declive a cota de coroamento é de 9,5 m (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para a fachada principal e 12,5 m para a fachada posterior, podendo ser feito o escalonamento da construção ao longo da ocupação longitudinal do terreno de forma a manter cada trecho escalonado na parte posterior do terreno com no máximo 12,5m contados a partir da declividade natural do terreno. Para terrenos em aclive a cota de coroamento é de 9,5 (nove metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) permitindo-se o escalonamento da edificação com nova cota de coroamento de 5,5m (tomado da cota natural do terreno), contada a partir de 8m de ocupação em planta, desde a testada do lote, no sentido do aclive natural do terreno.

(5) A aprovação de construções sobre pilotis fica a cargo do órgão municipal e de patrimônio histórico competentes pela avaliação das condições de projeto e das condições do entorno da edificação.

(6) Quando o lote vazio a ser ocupado se encontrar no contexto de um conjunto representativo de edificações históricas, a nova edificação deve respeitar as características do conjunto, nos aspectos da volumetria, ritmo de fachadas, das alturas e recuos.

(7) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(7) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(8) A altura máxima da divisa é de 4,0m.

- Quadro 14 - MACROZONA 2
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDO		
- HB 1 - INST 1 - CS 1 - pequeno porte e caráter local	- HB 3 - HB 4 - HB 2 - CS 2		Até 500m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,8	70%	12,5m 3 pav	3m	3m	10%	1,5m
- PE	- IA 1 - IA 2 - INST 2		Entre 500m² e 1000m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,8	60%	12,5m 3 pav	5m	5m	20%	1,5m
			Acima de 1000m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,8	60%	12,5m 3 pav	5m	5m	30%	1,5m

Observações:

(1) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(1) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(2) Uso residencial de baixa (até 25 hab/ha) e média (até 80 hab/ha) densidade populacional.

(3) Lote mínimo de 300m² e lote máximo de 2.000m²

(4) A altura máxima da divisa é de 4,0m

- Quadro 15 - MACROZONA 3
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDO		
- HB 1 - INST 1	- HB 3 - HB 4		Até 500m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,0	70%	9m 2 pav	3m	2m	10%	1,5m
- CS 1 - pequeno porte e caráter local - PE	- HB 2 - CS 2 - IA 1 - IA 2 - INST 2		Entre 500m² e 1000m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,0	60%	9m 2 pav	5m	2m	20%	1,5m
			Acima de 1000m²	Básico – 1,0 Máximo – 1,0	60%	9m 2 pav	5m	2m	30%	1,5m

Observações:

(1) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(1) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(2) Uso residencial de baixa (até 25 hab/ha) e média (até 80 hab/ha) densidade populacional.

(3) Lote mínimo de 300m² e lote máximo de 2.000m²

(4) A altura máxima da divisa é de 4,0m

- Quadro 16 - MACROZONA 4
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDOS		
- HB 1 - HB 4 - Empreendimentos turísticos de baixa densidade - CS 1 - pequeno porte e caráter local - PE	- HB 3 - INST 1 - INST 2 - CS 2 - HB 2 - IA 1 - IA 2		-	Básico – 1,0 Máximo – 1,0	60%	9m 2pav	3m	2m	30%	1,5m

Observações:

(1) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(1) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(2) Uso residencial de baixa (até 25 hab/ha) e média (até 80 hab/ha) densidade populacional.

(3) Lote mínimo de 300m² e lote máximo de 2.000m²

(4) A altura máxima da divisa é de 4,0m

- Quadro 17 - MACROZONA 5
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS OU PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MIN. ALIN. PREDIAL(m)		TAXA PERMEAB. MIN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
							FRENTE	FUNDOS		
- HB 1 - HB 4 - Empreendimentos turísticos de baixa densidade - CS 1 - pequeno porte e caráter local - PE	- HB 3 - INST 1 - INST 2 - CS 2 - HB 2 - IA 1 - IA 2		-	Básico – 1,0 Máximo – 1,0	60%	9m 2pav	3m	2m	30%	1,5m

Observações:

(1) Se houver aberturas nas laterais da edificação ou se houver afastamento, a dimensão mínima da distância das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio) (alterado pela Lei Complementar nº 107 de 07/11/2012)

(1) Se houver abertura nas laterais da edificação, ou a altura da edificação exceda 4m (quatro metros) em relação ao terreno natural, a dimensão mínima das distâncias das divisas laterais é de 1,5m (um metro e meio).

(2) Uso residencial de baixa (até 25 hab/ha) e média (até 80 hab/ha) densidade populacional.

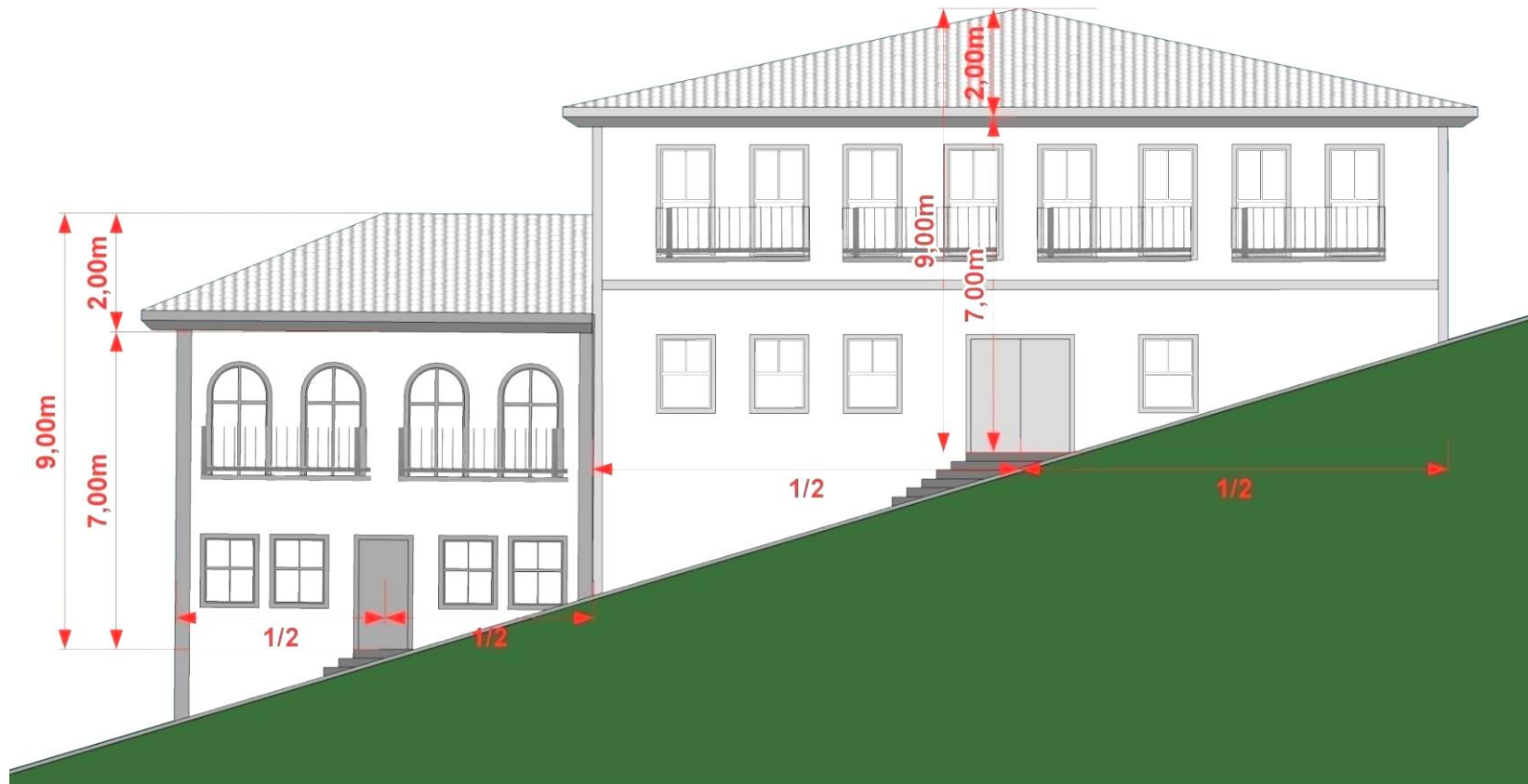
(3) Lote mínimo de 300m² e lote máximo de 2.000m²

(4) A altura máxima da divisa é de 4,0m

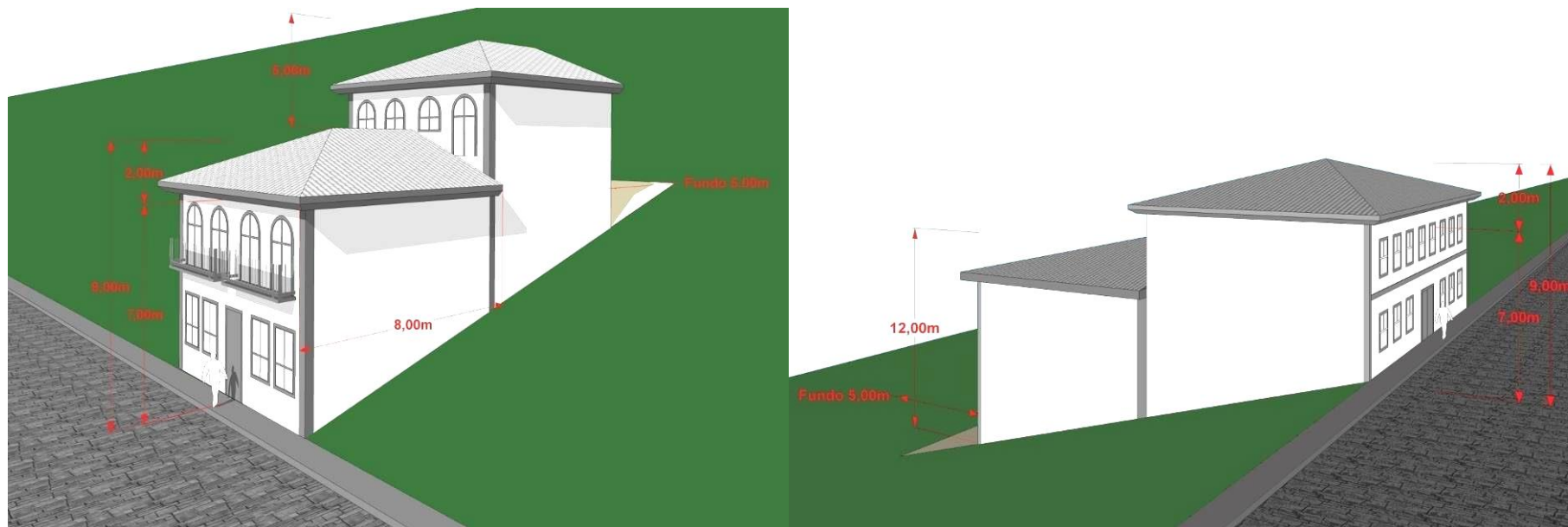
ANEXO II

Cota de Coroamento; Terrenos em Aclive e Aclive

Cota de coroamento



Terrenos em declive e active



Terrenos em declive e active

