LEI Nº 2570/2021

Estabelece a modalidade e a intensidade do Uso do Solo, bem como a localização das atividades permitidas no Município de Dois Vizinhos e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Vereadores aprovou, e eu**, Luis Carlos Turatto,** Prefeito de Dois Vizinhos, sanciono a seguinte,

LEI:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade estabelecer a modalidade e a intensidade do Uso do Solo, bem como a localização das atividades permitidas no Município de Dois Vizinhos.

Capítulo I
DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º Para o efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

§ 1º 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 de Dois Vizinhos.
I - uso do solo é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;
II - 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:
a) taxa de ocupação;
b) coeficiente de aproveitamento;
c) altura da edificação;
d) fração mínima;
d) testada mínima;
e) recuos;
f) taxa de permeabilidade.

§ 2º Dos índices urbanísticos:
I - Afastamento: é a menor distância entre duas edificações ou entre uma edificação, em relação às linhas divisórias do lote onde ela se situa;
II - 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 nível do patamar de entrada da edificação, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;
III - Área Computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo a área total a construir;
IV - Áreas Públicas: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de lazer e cultura, ensino, cultura e similares;
V - 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;

VI - Coeficiente de Aproveitamento (CA): é o índice estabelecido pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, que multiplicado pela área do lote (AL), fornece a área máxima de construção permitida no lote. Ou a área total construída (AT) pela área do lote (AL), conforme fórmula abaixo:

$$CA = AT / AL$$

VII - Fração Mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba ou lote deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;
VIII - Recuo Frontal: distância mínima da construção até o limite do lote com frente para via pública;
IX - Taxa de Ocupação: proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote;
X - Taxa de Permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;
XI - Testada: largura do lote voltada para a via pública.

§ 3º Dos termos gerais:
I - Alvará de Construção / Demolição: documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;
II - Alvará de Licença: documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;
III - Baldrame: viga de concreto, madeira, pré-moldada, similares que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o piso;
IV - Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
V - Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;
VI - Faixa de Domínio ou Servidão: área contígua às vias de tráfego e a redes de infraestrutura, vedada à construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;
VII - Faixa de Proteção: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pela Lei Federal nº 4771/65 - Código Florestal;
VIII - Fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;
IX - Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
X - 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;
XI - Medidas Mitigadoras: procedimentos a serem adotados para reduzir o impacto negativo da instalação de atividades;
XII - Profundidade do Lote: distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;
XIII - Regime Urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem as formas de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;
XIV - Taxa de Ocupação (TO) é normalmente definida como a porcentagem máxima de construção em projeção horizontal (AP) permitida em um lote ou gleba, constituindo-se de um instrumento de controle do crescimento urbano, conforme fórmula abaixo:

$$TO = AP * 100 / AL$$

§ 4º Para efeitos desta Lei, o Município é dividido em área urbana e área rural, definidas por regulamentos específicos:
I - entende-se por área urbana aquela definida como tal no zoneamento de usos, em face de edificação e dos serviços públicos existentes;
II - entende-se por área rural o restante do solo do Município, não destinado para fins urbanos.

TÍTULO II
DOS ALVARÁS

Art. 3º Não será permitida a construção de edificações sem o competente Alvará de Construção, em conformidade com o disposto no Código de Obras do Município e demais dispositivos legais pertinentes.

Art. 4º Não será fornecido Alvará para ampliações nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei.

Art. 5º Os Alvarás de Construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigorarem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de expedição do Alvará.

§ 1º Sem o devido início das obras conforme o caput deste artigo, o Alvará perderá sua validade, devendo ser iniciado outro processo, seguindo legislação vigente.

§ 2º Para efeito da presente Lei uma construção será considerada iniciada quando estiver evidenciada a efetiva execução das fundações, inclusive o baldrame, conforme o projeto aprovado.

Art. 6º A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, incômoda ou nociva, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação de projeto detalhado, e das instalações para depuração de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, com a interveniência do órgão municipal competente e outros conselhos nomeados.

§ 1º Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciados pelo Município, vedando-se as ampliações que contrariem as disposições legais aplicáveis à espécie.

§ 2º Para liberação do Alvará de Localização para os usos tidos como toleráveis, poderá ser solicitado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), assim como poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE DOIS VIZINHOS – Conselho da Cidade.

Art. 7º A transferência ou modificação do Alvará de Licença de prestação de serviços ou industrial, em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 8º Ao CONCIDADE compete apreciar e deliberar:
I - pedidos de novos usos nos limites de sua competência;
II - recursos das decisões do órgão competente, em que as partes alegarem algum erro ou falsa interpretação das normas desta Lei;
III - casos em que a aplicação dos valores e parâmetros desta Lei se revele inadequada às diretrizes estabelecidas nesta Lei.

TÍTULO III
DO MACROZONEAMENTO DO MUNICÍPIO E DO MACROZONEAMENTO E ZONEAMENTO URBANO

Capítulo I
DO MACROZONEAMENTO DO MUNICÍPIO

Art. 9º A área do Município de Dois Vizinhos, conforme consta no Mapa de Macrozoneamento do Município, em anexo, que passa a fazer parte integrante desta Lei, fica dividida em macrozonas e zonas urbanas, as quais passam a ser denominadas como segue:

MACROZONAS DO MUNICÍPIO		
CÓDIGO	**NOME**	**USO PREDOMINANTE**

MZURB	Macrozona Urbana	Urbanização consolidada
MZEU	Macrozona de Expansão Urbana	Atividade agrícola, com potencial urbanização
MZDE	Macrozona de Desenvolvimento Econômico	Atividade comercial, industrial e de prestação de serviços

Art. 10. As macrozonas do Município são delimitadas por rodovias, estradas, rios e córregos, divisas de município e limites do perímetro urbano.

Art. 11. A Macrozona de Expansão Urbana – MZEU, é a parte do perímetro urbano com atividades predominantemente agrícola. Com potencial de ser urbanizado.

Art. 12. As Macrozonas de Desenvolvimento Econômico - MZDE, se situam ao longo das principais rodovias do Município, sendo a PR-473 até o limite do Município de Cruzeiro do Iguaçu. Na PR-281, tanto seu sentido para São Jorge d'Oeste quanto para Francisco Beltrão. Na PR-493 até o limite do Município de Verê. Estas macrozonas destinam-se ao uso predominantemente de atividades comerciais, de prestação de serviço e industriais e tem por finalidade o desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 13. Os usos e atividades exercidas nas macrozonas, que compõem o macrozoneamento municipal, deverão respeitar a legislação ambiental, nos três níveis, federal, estadual e municipal, quanto a preservação e manutenção de áreas de proteção ambiental.

Capítulo II
DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 14. A área urbana do Município de Dois Vizinhos, conforme consta no Mapa de Zoneamento do Solo Urbano em anexo, que passa a fazer parte integrante desta Lei, fica dividida em macrozonas, zonas urbanas e subzonas, as quais passam a ser denominadas como segue:

MACROZONA URBANA: ZONAS URBANIZADAS		
CÓDIGO	**ZONAS**	**USO PREDOMINANTE**
ZC 1	Zona Central Um	Comércio, serviços e habitação coletiva
ZC 2	Zona Central Dois	Comércio, serviços e habitação coletiva
ZUM 1	Zona de Uso Misto Um	Comércio e Serviços e habitação
ZUM 2	Zona de Uso Misto Dois	Comércio e serviços
ECS 1	Eixo de Comércio e de Serviço Um	Comércio, serviços e habitação coletiva
ECS 2	Eixo de Comércio e de Serviço Dois	Comércio e serviços
ZR 1	Zona Residencial Um	Habitação unifamiliar
ZR 2	Zona Residencial Dois	Habitação unifamiliar
ZI	Zona Industrial	Indústrias e serviços pesados
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social	Habitação
ZOC	Zona de Ocupação Controlada	Habitação unifamiliar

SUBZONAS URBANAS		
AOR	Área de Ocupação Restrita	Habitação unifamiliar
ASI	Área Sujeita a Inundação	Habitação unifamiliar
APC	Área Prioritária para Conservação	Não será permitido nenhum tipo de uso
ASD	Área Sujeita a Deslizamento	Não será permitido nenhum tipo de uso
MACROZONA		
MZDE	Macrozona de Desenvolvimento Econômico	Comércio de grande porte, indústrias e ensino superior.
MZEU	Macrozona de Expansão Urbana	Área agrícola com potencial de urbanização.

Art. 15. As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, propriedades particulares, divisas de lotes, etc.

Art. 16. A Macrozona Urbana (MZURB) se divide em diversas zonas de uso e ocupação do solo urbano que configuram o zoneamento propriamente dito da área urbanizada da cidade, composto pelas seguintes zonas:
I - a Zona Central Um (ZC 1) destina-se ao exercício do comércio, à prestação de serviços e a habitação coletiva, e tem a finalidade de atender aos usos e atividades característicos dos centros urbanos;
II - a Zona Central Dois (ZC 2) destina-se ao exercício do comércio, à prestação de serviços e a habitação coletiva, e tem a finalidade de atender aos usos e atividades característicos nas áreas no entorno dos centros urbanos;
III – a Zona de Uso Misto Um (ZUM 1) têm a finalidade de atender o uso de habitação unifamiliar ou coletiva, assim como serviços e comércio que não conflitem entre si;
IV – a Zona de Uso Misto Dois (ZUM 2) têm a finalidade de atender o uso de serviços, comércio e habitação coletiva que não conflitem entre si;
V - o Eixo de Comércio e Serviço Um (ECS 1) destina-se ao exercício do comércio e/ou à prestação de serviços de médio porte, nas vias arteriais e principais, onde deve predominar o uso, especializado ou não, destas atividades, com a finalidade de atender aos moradores de determinadas regiões, dos bairros e áreas próximas;
VI - o Eixo de Comércio e Serviço Dois (ECS 2) destina-se ao exercício do comércio e/ou à prestação de serviços de grande porte, nas vias perimetrais, onde deve predominar o uso, especializado ou não, destas atividades, com a finalidade de atender aos moradores de determinadas regiões, dos bairros e áreas próximas;
VII - as Zonas Residenciais Um e Dois (ZR 1 e ZR 2) têm a finalidade de atender o uso exclusivamente residencial com habitações unifamiliares e comércio de serviço vicinal, com parâmetros diferenciados;
VIII - a Zona Industrial (ZI) têm a finalidade de atender ao uso industrial, predominantemente, considerando-se que este tipo de atividade demanda grande área para instalações e armazenagem, e ainda costumam ser polos geradores de tráfego pesado intenso;

§ 1º Fica proibida a instalação de indústrias poluentes, a menos de 2.000,00 m (dois mil metros) de estabelecimentos de ensino, hospitais e postos de saúde.
I - a Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) tem por objetivo garantir o acesso da população à habitação popular, tanto pela abertura de novas áreas habitacionais quanto pela regularização de ocupações irregulares;
II – a Zona de Ocupação Controlada (ZOC) é uma zona situada em área de manancial de abastecimento público da Bacia do Rio Jirau Alto, sua ocupação é controlada para manutenção e conservação do manancial; III – a Área de Ocupação Restrita (AOR) é uma área de alta declividade com instabilidade do solo, passíveis de desmoronamento. Sua ocupação é restrita para garantir a segurança do entorno. Estas áreas serão definidas e incluídas nos novos loteamentos dentro dos critérios estabelecidos em lei, em terrenos com declividade entre 35% (trinta e cinco por cento) e 45 % (quarenta e cinco por cento). Projetos para esta Zona deverão ser analisados pela Comissão Técnica de Análise (CTA), podendo ser analisado pelo CONCIDADE;

IV – a Área Sujeita a Inundação (ASI) são áreas passíveis de alagamentos, as quais necessitam de intervenções a montante e a jusante para solução da problemática, portanto, para serem utilizadas/edificadas as mesmas devem ter seus projetos analisados pela Comissão Técnica de Análise (CTA), podendo ser analisado pelo CONCIDADE;

V – as Áreas Prioritárias para Conservação (APC) são áreas que compreendem Áreas Verdes (AV), Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas de Reserva Legal (RL), Reserva Particular de Preservação Natural (RPPN), Parques, Praças, Parques Lineares e Ecológicos, Lagos, podendo ser públicas ou privadas, devendo ser analisados pela Comissão Técnica de Análise (CTA), e podendo ser analisado pelo CONCIDADE;

VI – as Áreas Sujeitas a Deslizamento (ASD) são destinadas à prevenção de desastres e deslizamento de encostas. Seu uso é terminantemente proibido, devendo ser analisados pela Comissão Técnica de Análise (CTA), e podendo ser analisado pelo CONCIDADE;

§ 2º As zonas, subzonas ou áreas citadas e definidas neste artigo serão determinadas e localizadas no mapa do zoneamento, tanto nas áreas já urbanizadas, ou loteadas, existentes, ou quando da análise, aprovação e implantação de projetos de novos loteamentos onde for permitido, no interior do perímetro urbano.

Art. 17. Dentro das faixas que constituem os parques somente serão permitidas edificações que comportem os incrementos necessários, às funções de parque, cujo intuito maior é a preservação e a melhoria da qualidade de vida. As edificações deverão ser localizadas fora das áreas de preservação.

§ 1º É dever do Poder Público Municipal, através dos órgãos competentes, o resguardo e a reconstituição das matas ciliares, auxiliado, se necessário pelas instituições Estaduais, Federais e Privadas.

Art. 18. A Macrozona de Expansão Urbana (MZEU) é definida e compreendida pelas áreas de expansão urbana que se encontram no interior do perímetro urbano, entre o limite da área já urbanizada (loteada) e a linha que define o perímetro urbano.

Parágrafo único. O parcelamento do solo urbano na Macrozona de Expansão Urbana (MZEU) obedecerá legislação municipal, ou seja, a Lei do Parcelamento do Solo Urbano do Município de Dois Vizinhos.

Art. 19. Os critérios para a destinação do Uso e Ocupação do Solo, para as diversas zonas, estão definidos ~~nas~~ no Anexo II - Quadro II - Tabelas I a XVII, em anexo, parte integrante desta Lei, que estabelecem os usos permitidos, permissíveis e proibidos, e definem as dimensões mínimas dos lotes, a taxa de ocupação máxima, altura máxima, coeficientes de aproveitamento e recuos obrigatórios. Os limites das zonas estão em mapas anexos que fazem parte integrante dessa Lei.

TÍTULO IV
DAS ZONAS URBANAS

Art. 20. A Zona Central Um (ZC 1) se caracteriza pela maior concentração de atividades comerciais, bancárias e serviços. Seu coeficiente de aproveitamento define uma zona de alta densidade.

Art. 21. A Zona Central Dois (ZC 2) é definida pela maior concentração de atividades comerciais de pequeno porte e médio porte, serviços e habitação coletiva. Seu coeficiente de aproveitamento define uma zona de média a alta densidade.

Art. 22. A Zona de Uso Misto Um (ZUM 1) corresponde a região já consolidada, com uso predominantemente residencial unifamiliar e uma variedade no comércio e serviço instalados que não produzem incômodo à população residente. Sua verticalização é controlada devido à fragilidade do solo.

Art. 23. A Zona de Uso Misto Dois (ZUM 2) corresponde a áreas não urbanizadas de fácil acesso, localizadas próximas a Zona Industrial (ZI) e ao Eixo de Comércio e Serviço Dois (ECS 2). Seu uso é predominantemente destinado a instalação de comércio e serviços que atendam a demanda da Zona Industrial.

Art. 24. O Eixo de Comércio e Serviço Um (ECS 1) corresponde as vias coletoras, de ligação e vias principais de bairros ou regiões da cidade. O coeficiente de aproveitamento definido para esta zona é de média densidade. Com atividades de comércio e serviços de médio porte.

Art. 25. O Eixo de Comércio e Serviço Dois (ECS 2) corresponde as vias arteriais, coletoras, de ligação e vias principais de bairros ou regiões da cidade. O coeficiente de aproveitamento definido para esta zona é de média densidade. Com atividades de comércio e serviços e grande porte.

Art. 26. A Zona Residencial Um (ZR 1) é a área de ocupação predominantemente residencial, lindeira as Zonas Centrais e também incluem-se a esta os novos parcelamentos de solo que se destinam a habitação e ao comércio vicinal. Com ocupação de baixa densidade.

Art. 27. A Zona Residencial Dois (ZR 2) é a área de ocupação predominantemente residencial, já consolidada, estas áreas obedecem um recuo frontal diferenciado devido ao histórico da sua ocupação. O coeficiente de aproveitamento definido para esta zona é de média densidade.

Art. 28. A Zona Industrial (ZI) são aquelas cujas áreas estão reservadas para fins específicos de indústria, comércio e serviço de grande porte e potencialmente poluidores. A implantação de residência é proibida, sendo facultada em casos específicos a que se destinam ao proprietário do imóvel, empresa ou caseiro. É uma área de média densidade, pouca verticalização e com recuos diferenciados.

Art. 29. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), corresponde às áreas nas quais haja interesse por parte do poder público de implantar programas residenciais de interesse social.

§ 1º As ZEIS poderão ser implantadas na Macrozona Urbana ou de Expansão Urbana, após aprovação pela Câmara de Vereadores, devendo atender os requisitos mínimos para a ZEIS apresentados na tabela de zoneamento.

§ 2º O Poder Público deverá promover o parcelamento dessas áreas, com implantação de infraestrutura, equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer.

Art. 30. A Zona de Ocupação Controlada (ZOC) é uma zona situada em área de manancial de abastecimento público da Bacia do Rio Jirau Alto, sua ocupação é controlada para manutenção e conservação do referido manancial. O coeficiente de aproveitamento definido para esta zona é de baixa densidade. A verticalização é permitida nos Eixos de Comércio e Serviço que nela estejam demarcados.

Art. 31. As Áreas de Ocupação Restrita (AOR) correspondem às áreas de alta declividade, acima de 35% (trinta e cinco por cento) onde a ocupação possa gerar risco para a população. Sua ocupação será restrita.

Parágrafo único. Para esta área propõe-se:
I - reconstituição da cobertura vegetal onde se faz necessário;
II - recomposição da vegetação de encostas e topos de morros;
III - reassentamento das habitações que se encontram em áreas de risco de ocupação;
IV - obras de contenção onde se fizer necessário;
V - restringir, controlar e fiscalizar a ocupação.

Art. 32. As Áreas Sujeita a Inundação (ASI) correspondem às áreas lindeiras e próxima a Rios e Córregos Urbanos. Sendo passíveis de alagamento a qualquer momento. Sua ocupação será controlada a fim de evitar danos aos moradores das referidas áreas.

Parágrafo único. Para esta área propõe-se:
I - manutenção da limpeza do leito dos rios e córregos;
II - promover a canalização dos rios e córregos;
III - reassentamento das habitações que se encontram em áreas de risco de inundação;
IV - obras de contenção onde se fizer necessário;

V - restringir, controlar e fiscalizar a ocupação;
VI - promover a ocupação dos lotes lindeiros com critérios e segurança;
VII - possibilitar a canalização dos rios e córregos para que seja possível edificar sobre o mesmo conforme aprovação e liberação do órgão ambiental competente.

Art. 33. As Áreas Prioritárias para Conservação (APC) correspondem Áreas Verdes (AV), Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas de Reserva Legal (RL), Reserva Particular de Preservação Natural (RPPN), Parques, Praças, Parques Lineares e Ecológicos, Lagos, podendo ser públicas ou privadas.

Parágrafo único. Para esta área propõe-se:
I - reconstituição de mata ciliar onde se faz necessário;
II - recomposição da vegetação de encostas e topos de morros;
III - reassentamento das habitações que se encontram em áreas de restrição da ocupação;
IV - fiscalização constante, a fim de evitar a ocupação das referidas áreas;
V - proibição de parcelamento do solo;
VI - criação de corredores ecológicos.

Art. 34. As Áreas Sujeita a Deslizamento (ASD) correspondem as áreas destinadas à prevenção de desastres e deslizamento de encostas, devendo ser analisados pela Comissão Técnica de Análise (CTA), e podendo ser analisado pelo CONCIDADE;

Parágrafo único. Para esta área propõe-se:
I - obras de contenção onde se fizer necessário;
II - restringir, controlar e fiscalizar a ocupação.

TÍTULO V
DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 35. Ficam classificados, definidos e relacionados os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano da sede do Município de Dois Vizinhos conforme Anexo I – Quadro I e Anexo II – Quadro II - Tabelas I a XVII anexos à presente lei.

Art. 36. Fica delegada competência ao CTA e ou CONCIDADE para acrescentar atividades não contempladas na presente Lei, através de Portaria e ou Decreto.

Art. 37. Os Alvarás de Licença, serão concedidos sempre em caráter experimental, a título precário.

§ 1º Os Alvarás de Licença a que se refere o presente artigo poderão ser cassados a qualquer título desde que o uso demonstre inconvenientes, sem direito à nenhuma espécie de indenização por parte da Administração Municipal.

§ 2º Quanto ao grau de aceitação do uso à zona:
I - Uso permitido: é o uso mais compatível da zona;
II - Uso permissível: é o uso que pode eventualmente ser permitido, dependendo de uma análise específica pelo órgão competente (CTA);

III - Uso tolerado: é o uso que já existia na zona e que pode eventualmente ser permitido, dependendo de uma análise específica pelo órgão competente, desde que não haja modificação de espécie alguma da planta original, sendo que o município poderá solicitar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, bem como poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e ou pelo CONCIDADE.
IV - Uso proibido: restrito a qualquer uso.

§ 3º Uso permissível terá sempre Alvará de Licença em caráter precário, podendo este ser cassado a qualquer momento, a critério do órgão competente do Município.

§ 4º É obrigatória a consulta prévia à Administração Municipal, através do órgão competente, quando da

instalação de novas indústrias, reforma das instalações e/ou mudança de ramo nos estabelecimentos em funcionamento.

§ 5º É da competência e responsabilidade da Administração Municipal a análise para posterior classificação das indústrias quanto ao seu porte, potencial poluidor e geração de tráfego, visando sua maior localização dentro das zonas industriais.

§ 6º As atividades poderão sofrer veto de instalação se as especificações do estabelecimento não forem condizentes com a zona ou via urbana proposta.

Art. 38. Loteamentos aprovados, que não se encontram mapeados nesta presente Lei, o departamento competente da Administração Municipal incluirá a área com seu devido zoneamento no Decreto de Aprovação do Loteamento.

Art. 39. Para efeito desta lei adotar-se-á o parâmetro do coeficiente de aproveitamento bruto, permitido para cada zona, para o cálculo da área máxima edificável no terreno.

Parágrafo único. Entende-se como coeficiente bruto o total da área permitida para o terreno, pelo coeficiente máximo de aproveitamento de cada zona sem desconto de qualquer tipo de área considerada na edificação. De acordo com este artigo serão computadas na área máxima edificável:
I - terraço de cobertura, mesmo que de uso comum dos condôminos;
II - sacadas de qualquer área ou tamanho, desde que cobertas;
III - área da(s) escada(s) de incêndio;
IV - poço de elevadores, casas de máquinas, de bombas, de transformadores e geradores, caixas d'água, centrais de ar-condicionado, instalações de aquecimento de água, instalações de gás, contadores e medidores em geral e instalações de depósito de lixo.

Art. 40. Para os fins desta Lei são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as seguintes atividades:
I - geradoras de carga e descarga;
II - geradoras de embarque e desembarque;
III - geradoras de tráfego de pedestres;
IV - caracterizadas como Polos Geradores de Tráfego.

Art. 41. A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos em legislação municipal específica.

Art. 42. A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

Art. 43. Usos Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestruturabásica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados "Empreendimentos de Impacto".

Art. 44. São considerados Empreendimentos de Impacto:
I - as edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), com exceção do previsto no inciso II;
II - os empreendimentos residenciais com mais de 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único. A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no inciso I está condicionada a parecer favorável do CTA e ou CONCIDADE.

Art. 45. São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:
I - shopping centers;
II - centrais de carga;
III - terminais de transporte;
IV - cemitérios;
V - presídios;
VI - hipermercados;
VII – silos para armazenagem de grãos.

Art. 46. A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

TÍTULO VII
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 47. Os Instrumentos de Política Urbana são regulamentos pelo Estatuto da Cidade, que permitem o desenvolvimento urbano e rural. Sendo eles:
I - IPTU progressivo no tempo;
II - da desapropriação com pagamentos em títulos;
III - da usucapião especial de imóvel urbano;
IV - do direito de superfície;
V - do direito de preempção ou preferência;
VI - da outorga onerosa do direito de construir;
VII - das operações urbanas consorciadas;
VIII - da transferência do direito de construir;
IX - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
X - do estudo de impacto de vizinhança.

Parágrafo Único: Estes instrumentos estão regulamentos na Lei do Plano Diretor, e também poderá ser regulamentos por leis complementares.

TÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 48. As situações omissas, ou não constantes na presente lei, serão previamente verificadas e analisadas pela CTA ou outro órgão competente da Administração Municipal e encaminhadas, com parecer técnico, ao CONCIDADE para suas deliberações.

Art. 49. Constituem parte integrante da presente Lei, Mapa da Área Urbana da Sede do Município de Dois Vizinhos, com o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, Tabela de Índices para Uso e Ocupação de Solo e Quadro de Adequação de Usos por Zona.

Art. 50. Fazem parte da presente Lei os seguintes anexos:
a) anexo I – quadro I – Classificação, definição e relação dos usos do solo;
b) anexo II – quadro II – Parâmetros de ocupação e uso do solo – Tabelas I a XVII;
c) anexo III – quadro III – Tabela sintética – Parâmetros de uso do solo urbano;
d) anexo IV – quadro IV – Tabela sintética - Parâmetros de uso do solo urbano;
e) anexo V – mapa do zoneamento urbano.

Art. 51. A presente Lei entrará em vigor na data da sua publicação, ficando revogada a Lei Municipal nº 687/1995.

Gabinete do Executivo Municipal de Dois Vizinhos - PR, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e um, 61º ano de emancipação.

Luis Carlos Turatto
Prefeito

ANEXO I QUADRO I - CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

I. USO HABITACIONAL	As edificações destinam-se à habitação permanente ou transitória, sub classificando-se em:	
I.1. HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	Edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família	
I.2. HABITAÇÃO COLETIVA	Edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público	
I.3. HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE	Mais de 03 (três) unidades autônomas de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial	
I.4. HABITAÇÃO DE USO 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 Orfanato
I.5. HABITAÇÃO TRANSITÓRIA	Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração	
II. USOS COMUNITÁRIOS	Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:	
II.1. COMUNITÁRIO 1	Atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como:	Ambulatório Assistência social Berçário Creche Hotel para bebês Biblioteca Ensino maternal Pré-escolar Jardim de infância Escola especial
II.2. COMUNITÁRIO 2	Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, subclassificando-se em:	
	II.2.1. COMUNITÁRIO 2: LAZER E CULTURA	Auditório Boliche Bolão Casa de espetáculos artísticos Cancha de bocha Cancha de futebol Centro de recreação Centro de convenções Centro de exposições Cinema Colônias de férias Museu Piscina pública Sede cultural, esportiva e recreativa Sociedade cultural Teatro
	II.2.2. COMUNITÁRIO 2: ENSINO	Estabelecimentos de Ensino Fundamental e Médio
	II.2.3. COMUNITÁRIO 2: SAÚDE	Hospital Maternidade Pronto socorro Sanatório
	II.2.4. COMUNITÁRIO 2: CULTO RELIGIOSO	Casa de culto Templo religioso
II.3. COMUNITÁRIO 3	Atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial, sujeitas a controle específico, subclassificando-se em:	
	II.3.1. COMUNITÁRIO 3: LAZER	Autódromo Kartódromo Centro de equitação Hipódromo Circo Parque de diversões Rádio Pista de treinamento Rodeio
	II.3.2. COMUNITÁRIO 3: ENSINO	Campus Universitário Estabelecimento de Ensino de 3º Grau

III. USOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS	Atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual	
III.1. COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL	III.1.1. COMÉRCIO VICINAL Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, entendida como um prolongamento do uso residencial:	Açougue Armarinhos Casa lotérica Drogaria Ervanário Farmácia Floricultura Flores ornamentais Mercearia Hortifrutigranjeiros Papelaria Revistaria Bar Cafeteria Cantina Confeitaria Casa de chá Comércio de refeições Embaladas Lanchonete Leiteria Livraria Panificadora Pastelaria Posto de venda de gás liquefeito de petróleo classe até I Relojoaria Sorveteria
	III.1.2. SERVIÇO VICINAL Atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte não incômodas ao uso residencial:	Profissionais autônomos Atelier de profissionais autônomos Digitação Manicuro e montagem de bijuterias Agência de serviços postais Bilhar Snooker Pebolim Consultórios Escritório de comércio varejista Salão de beleza Jogos eletrônicos Lan Houses
III.2. COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO	Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços de médio porte destinadas a atendimento de determinado bairro ou zona, tais como:	Academias Agência bancária Borracharia Chapeação Tornearia Choparia Churrascaria Petiscaria Pizzaria Comércio de material de construção Comércio de veículos e acessórios Escritórios administrativos Estabelecimentos de ensino de cursos livres Funilaria Estacionamento comercial Joalheria Posto de lavagem Laboratórios de clínicas radiológicos e fotográficos Lavanderia Oficina mecânica de veículos Restaurante Roticeria
III.3. COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL	Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como:	Buffet com salão de festas Centros comerciais Postos de combustível Clínicas Edifícios de escritórios Entidades financeiras Escritório de comércio atacadista Imobiliárias Lojas de departamentos Sede de empresas Serv-car Serviços de lavagem de veículos Serviços públicos Supermercados
III.4. COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL	Atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender à população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como:	Agenciamento de cargas Transportadora Canil Marmorarias Comércio atacadista Comércio varejista de grandes equipamentos Depósitos Entrepostos Cooperativas administração e loja Oficinas Hospital veterinário Hotel para Animais Impressoras Editoras Oficinas de lataria e pintura
III. 5. COMÉRCIO E SERVIÇO DE GRANDE PORTE	Atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços de	Depósito de gás Grandes oficinas mecânicas funilarias chapeação tornearias Oficina pesada Metalúrgicas Marcenarias Hipermercados Desmanche de carros Mini

	grande porte, que geram alto tráfego de veículos, ruídos ou outros incômodos, que por seu porte ou natureza, exijam áreas específicas, para que não causem conflito, tais como:	coleta e segregação de recicláveis
III.6. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO	Atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial	
	III.6.1. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1	Aeródromo Centro de controle de voo Comércio atacadista de combustíveis e de derivados de petróleo Serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa
	III.6.2. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 2	Torres de telefonia, televisão e rádio
	III.6.3. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 3 (*28)	Armazéns gerais Silos Cemitério Ossário
	III.6.4. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 4	Capela Mortuária
	III.6.5. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 5	Motel
IV. USO INDUSTRIAL	Atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, sub classificando-se em:	
IV.1. INDÚSTRIA TIPO 1	Atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:	
	Adesivos Aeromodelismo Artigos de artesanato Artigos de bijuteria Artigos de colchoaria Artigos de cortiça Artigos de couro Artigos de decoração Artigos de joalheria Artigos de pele Artigos para brindes Artigos para cama, mesa e banho Bengalas Bolsas Bordados Capas para veículos Clichês Confecção de cortinas Calçados Etiquetas Fabricação de: - absorventes - acessório do vestuário - acessórios para animais Fabricação e restauração de vitrais Fraldas Gelo Guarda-chuva Guarda-sol Malharia Material didático Material ótico Mochilas Painéis cerâmicos e mosaicos artísticos Pastas escolares, perucas e cabeleiras Produtos alimentícios Produtos desidratados Produtos naturais Relógio Rendas Roupas Sacolas Semijoias Sombrinhas Suprimentos para informática	
IV.2. INDÚSTRIA TIPO 2	Atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como:	
	Cozinha industrial Fiação Funilaria Indústria de panificação Indústria gráfica Indústria tipográfica Serralheria Fabricação de: - Acabamentos para móveis - Acessórios para panificação - Acumuladores eletrônicos - Agulhas - Alfinetes - Anzóis - Aparelhos de	

	medidas - Aparelhos fotográficos e cinematográficos - Aparelhos ortopédicos - Artefatos de bambu - Artefatos de cartão - Artefatos de cartolina - Artefatos de junco - Artefatos de lona - Artefatos de papel e papelão - Artefatos de vime - Artigos de caça e pesca - Artigos de carpintaria - Artigos de esportes e jogos recreativos - Artigos diversos de madeira - Artigos têxteis - Box para banheiros - Brochas - Capachos - Churrasqueiras - Componentes eletrônicos - Componentes e sistema de sinalização - Cordas e barbantes - Cordoalhas - Correias - Cronômetro e relógios - Cúpulas para abajur - Embalagens - Espanadores - Escovas - Esquadrias - Estandes para tiro ao alvo - Estofados para veículos - Estopa - Fitas adesivas - Formulário contínuo - Instrumentos musicais - Instrumentos óticos - Lareiras - Lixas - Luminárias - Luminosos - Materiais terapêuticos - Molduras - Móveis - Painéis e cartazes publicitários - Palha de aço - Palha trançada - Paredes divisórias – Peças, acessórios e material de comunicação - Peças p/ aparelhos eletro - eletrônicos e acessórios - Persianas - Portas e divisões sanfonadas - Portões eletrônicos - Produtos alimentícios com forno a lenha - Produtos veterinários - Sacarias - Tapetes - Tecelagem - Toldos - Varais - Vassouras
IV.3. INDÚSTRIA TIPO 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:
	Aparelho, peças e acessórios p/ aparelhos e equipamentos eletrônicos Terapêuticos Aquecedores, peças e acessórios Arames metálicos Argamassa Armas Artefatos de borracha Artefatos de concreto Artefatos de espuma de borracha Artefatos de fibra de vidro Artefatos de metal Artefatos de parafina Artigos de cutelaria Artigos de material plástico e/ou acrílico Artigos para refrigeração Asfalto Bebidas Bicicletas Biscoitos e bolachas Bombas e motores hidrostáticos Borracha e látex sintéticos Brinquedos Caçambas Café Cal Câmaras de ar Carretas para veículos Carroças Carrocerias para veículos automotores Cartão / cartolina Casas pré-fabricadas Celulose Ceras para assoalhos Chapas e placas de madeira Cimento Cola Combustíveis e lubrificantes Componentes e turbinas Concentrados aromáticos Corretivos do solo Cosméticos Cristais Defensivos agrícolas Desinfetantes Elevadores Equipamentos contra incêndio Equipamentos e mat. de proteção e segurança de trabalho Equipamentos esportivos Equipamentos hospitalares Equipamentos industriais, peças e acessórios Equipamentos para telecomunicação Equipamentos pneumáticos Espelhos Estruturas de madeira Estruturas metálicas Fermentos e leveduras Ferramentas Fertilizantes Fios e arames de metais Formicidas e inseticidas Fósforos Gelatinas Germicidas Graxas Impermeabilizantes Lacas Laminados de metais / plásticos Lâmpadas Manilhas, canos, tubos e conexões Máquinas motrizes não elétricas Massa plástica Massas alimentícias Materiais p/ recondicionamento de pneumáticos Material fotográfico Material hidráulico Material p/ medicina, cirurgia e odontologia Medicamentos Moldes e matrizes de peças e embalagem plástica Montagem de tratores, máquinas, peças e acessórios Acessórios e aparelhos de terraplenagem Motociclos Motores para tratores agrícolas Munição para caça e esporte Munições Oxigênio Papel Papelão Peças de gesso Peças e acessórios para máquinas agrícolas Peças e acessórios para motociclos Peças e acessórios para veículos Peças e equipamentos mecânicos Pisos Placas de baterias Pneumáticos Preparados p/ limpeza e/ou polimentos Produtos agrícolas Produtos de higiene pessoal Produtos de perfumaria Produtos derivados da destilação do carvão de pedra Produtos químicos em geral Rações balanceadas e alimentos preparados p/ animais Rebolo Relaminados de metal e ligas de metais não ferrosos Resinas de fibras Sabões Saponáceos Sebos Secantes Soldas Solventes Tanques, reservatórios e outros recipientes metálicos Tecidos Telas metálicas Telha ondulada em madeira Telhas Tintas Trefilados de ferro, aço e de metais não ferrosos Triciclos Tubos metálicos Veículos Vernizes Vidros Vinagre Xaropes Serviços de coleta de lixo
V. USO	Atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais e piscicultura, tais

AGROPECUÁRIO	como:
	Abate de animais Aração e/ou adubação Cocheira Colheita Criação de chinchila Criação de codorna Criação de escargot Criação de minhocas Criação de peixes Criação de rãs Criação de répteis Granja Pesque e pague Produção de húmus Serviços de imunização e tratamento de hortifrutigranjeiros Serviços dei Serviços de lavagem de cereais Serviços de produção de mudas e sementes Viveiro de animais
VI. USO EXTRATIVISTA	Atividades de extração mineral e vegetal, tais como:
	Extração de Areia Extração de Argila Extração de Cal Extração de Caolim Extração de Cimento Extração de Madeira Extração de Minérios Extração de Pedras Extração Vegetal Olaria

ANEXO II - QUADRO II - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO

I - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO			
USOS	**ZONA CENTRAL UM – ZC 1**		
PERMITIDO	- Habitação Coletiva - Habitação de Uso Institucional - Habitação Transitória - Comércio e Serviço Vicinal - Comércio e Serviço de Bairro		
PERMISSÍVEL	- Comércio e Serviço Geral - Comércio e Serviço Setorial - Habitação em Série - Indústrias Tipo 1 - Comunitário 1 - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso		
TOLERADO - (*29)	- Habitação Unifamiliar - Comunitário 2: lazer e cultura – Comércio e Serviço Específico 2		
PROIBIDO	- Os demais usos		
COEFICIENTES URBANÍSTICOS			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (*1) (*2)	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
	0,2	12	18 - (*2) (*22)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 95 %- Subsolos / Garagens 90 % - Até 2 pavimentos 85 % - Até 4 pavimentos 65 % - Acima de 4 pavimentos	Nº DE PAVIMENTOS Livre TAXA DE PERMEABILIDADE 10 % - (*5)		
RECUO FRONTAL MÍNIMO 3,00 m – Pavim. Residencial - (*3)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS 1,00 m - 1,00 m + 2 % da altura total - (*4)		
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 360,00 m² / 400,00 m² (esquinas)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 12,00 m / 15,00 m (esquinas)		

Observações: (*1) Coeficiente de aproveitamento bruto, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação.
(*2) Nessa zona será possível a compra de potencial construtivo.
(*3) Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 3,00 m (três metros), e na rua secundária ou demais testadas do lote o recuo será de 3,00 m (três metros).
(*4) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo 4 (quatro) pavimentos (máximo de 14,00 m de altura). Após o quarto pavimento o afastamento será de 1,00 m (um metro) acrescidos de mais 2% (dois por cento) da altura da edificação, a partir do nível da rua. Os balanços abertos (terraços, sacadas, marquises e beiral) poderão avançar até no máximo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) no recuo dos 3,00 m (três).
(*5) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*22) Será acrescido o número de pavimentos mediante outorga onerosa que é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de

aproveitamento máximo, através de contrapartida pelo beneficiário assim definido pela Lei do Plano Diretor Municipal. A outorga onerosa do direito de construir dependerá da prévia apreciação do CONCIDADE, por meio de processo próprio.
(*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

II - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO			
USOS	**ZONA CENTRAL DOIS – ZC 2**		
PERMITIDO	- Habitação Coletiva - Habitação de Uso Institucional - Habitação Transitória - Comunitário 1		
PERMISSÍVEL	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso - Comércio e Serviço Vicinal - Comércio e Serviço de Bairro - Comércio e Serviço Setorial - Indústrias Tipo 1		
TOLERADO - (*29)	- Comércio e Serviços Específico 2		
PROIBIDO	- Os demais usos		
COEFICIENTES URBANÍSTICOS			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (*1) (*2)	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
	0,2	8	12 - (*2) (*22)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 95 %- Subsolos / Garagens 90 % - Até 2 pavimentos 85 % - Até 4 pavimentos 65 % - Acima de 4 pavimentos	Nº DE PAVIMENTOS Livre TAXA DE PERMEABILIDADE 15 % - (*7)		
RECUO FRONTAL MÍNIMO 1,50 m – Pavim. Comercial - (*3) 5,00 m – Pavim. Residencial - (*4)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS 1,50 m - 1,50 m + 2 % da altura total - (*6)		
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 360,00 m² / 400,00 m² (esquinas)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 12,00 m / 15,00 m (esquinas)		

Observações: (*1) Coeficiente de aproveitamento bruto, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação.
(*2) Nessa zona será possível a compra de potencial construtivo.
(*3) O recuo obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e reciclável. Aplica-se também aos pavimentos de subsolo. Obrigatório em todas as testadas do imóvel.
(*4) Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m (cinco metros), e na rua secundária ou demais testadas do lote o recuo será de 3,00 m (três metros). Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00 m (cinco metros).
(*6) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo 4 (quatro) pavimentos (máximo de 14,00 m de altura). Após o quarto pavimento o afastamento será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acrescidos de mais 2% (dois por cento) da altura da edificação, a partir do nível da rua. Os balanços abertos (terraços, sacadas, marquises e beiral) poderão avançar até no máximo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) no recuo dos 5,00 m (cinco metros).
(*7) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*22) Será acrescido o número de pavimentos mediante outorga onerosa que é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do

coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, através de contrapartida pelo beneficiário assim definido pela Lei do Plano Diretor Municipal. A outorga onerosa do direito de construir dependerá da prévia apreciação do CONCIDADE, por meio de processo próprio.
(*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

III - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO			
USOS	**ZONA DE USO MISTO UM – ZUM 1**		
PERMITIDO	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série - Habitação Coletiva		
PERMISSÍVEL	- Habitação de Uso Institucional - Habitação Transitória - Comércio e Serviço Vicinal - Comunitário 1 - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso - Indústrias Tipo 1		
TOLERADO - (*29)	- Comércio e Serviço de Bairro - Comércio e Serviço Setorial – Comércio e Serviço Específico 2		
PROIBIDO	- Os demais usos		
COEFICIENTES URBANÍSTICOS			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (*1) (*2)	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
	0,2	4	6 - (*2) (*22)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 80 % - Subsolos / Garagens 70 % - Até 2 pavimentos 65 % - Acima de 2 pavimentos	Nº DE PAVIMENTOS 4 Pavimentos (*9) TAXA DE PERMEABILIDADE 25 % - (*7)		
RECUO FRONTAL MÍNIMO 1,50 m – Pavim. Comercial - (*3) 5,00 m – Pavim. Residencial - (*4)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS 1,50 m - 1,50 m + 2 % da altura total - (*6)		
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 280,00 m² / 310,00 m² (esquinas)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 12,00 m		

Observações:
(*1) Coeficiente de aproveitamento bruto, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação.
(*2) Nessa zona será possível a compra de potencial construtivo.
(*3) O recuo obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e reciclável. Aplica-se também aos pavimentos de subsolo. Obrigatório em todas as testadas do imóvel.
(*4) Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m (cinco metros), e na rua secundária ou demais testadas do lote o recuo será de 3,00 m (três metros). Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00 m (cinco metros).
(*6) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo 4 (quatro) pavimentos (máximo de 14,00 m de altura). Após o quarto pavimento o afastamento será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acrescidos de mais 2% (dois por cento) da altura da edificação, a partir do nível da rua. Os balanços abertos (terraços, sacadas, marquises e beiral) poderão avançar até no máximo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) no recuo dos 5,00 m (cinco metros).
(*7) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*9) Pavimento localizado em subsolo, ou abaixo do nível da rua não será considerado na altura

da edificação.
(*22) Será acrescido o número de pavimentos mediante outorga onerosa que é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, através de contrapartida pelo beneficiário assim definido pela Lei do Plano Diretor Municipal. A outorga onerosa do direito de construir dependerá da prévia apreciação do CONCIDADE, por meio de processo próprio.
(*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

IV - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO			
USOS	**ZONA DE USO MISTO DOIS – ZUM 2**		
PERMITIDO	- Comércio e Serviço de Bairro - Comércio e Serviço Setorial – Comércio e Serviço Específico 2		
PERMISSÍVEL	- Comércio e Serviço Vicinal - Comunitário 1 - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso - Indústrias Tipo 1		
TOLERADO - (*29)	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série - Habitação Coletiva		
PROIBIDO	- Os demais usos		
COEFICIENTES URBANÍSTICOS			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (*1) (*2)	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
	0,2	4	6 - (*2) (*22)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 80 % - Subsolos / Garagens 70 % - Até 2 pavimentos 65 % - Acima de 2 pavimentos	Nº DE PAVIMENTOS 4 Pavimentos (*9) TAXA DE PERMEABILIDADE 30 % - (*7)		
RECUO FRONTAL MÍNIMO 1,50 m – Pavim. Comercial - (*3) 5,00 m – Pavim. Residencial - (*4)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS 1,50 m - 1,50 m + 2 % da altura total - (*6)		
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 280,00 m² / 310,00 m² (esquinas)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 12,00 m		

Observações:
(*1) Coeficiente de aproveitamento bruto, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação.
(*2) Nessa zona será possível a compra de potencial construtivo.
(*3) O recuo obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e reciclável. Aplica-se também aos pavimentos de subsolo. Obrigatório em todas as testadas do imóvel.
(*4) Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m (cinco metros), e na rua secundária ou demais testadas do lote o recuo será de 3,00 m (três metros). Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00 m (cinco metros).
(*6) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo 4 (quatro) pavimentos (máximo de 14,00 m de altura). Após o quarto pavimento o afastamento será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acrescidos de mais 2% (dois por cento) da altura da edificação, a partir do nível da rua. Os balanços abertos (terraços, sacadas, marquises e beiral) poderão avançar até no máximo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) no recuo dos 5,00 m (cinco metros).
(*7) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo

com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*9) Pavimento localizado em subsolo, ou abaixo do nível da rua não será considerado na altura da edificação.
(*22) Será acrescido o número de pavimentos mediante outorga onerosa que é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, através de contrapartida pelo beneficiário assim definido pela Lei do Plano Diretor Municipal. A outorga onerosa do direito de construir dependerá da prévia apreciação do CONCIDADE, por meio de processo próprio.
(*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

V - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO

USOS	EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇO UM – ECS 1 - (*8)
PERMITIDO	- Comércio e Serviço Vicinal - Comércio e Serviço de Bairro - Comércio e Serviço Setorial - Comunitário 1 - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso - Habitação Coletiva - Habitação de Uso Institucional - Habitação Transitória
PERMISSÍVEL	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série - Comércio e Serviço Geral - Indústrias Tipo 1 – Comércio e Serviços Específico 2
TOLERADO - (*29)	- Comércio e Serviço Específico 4
PROIBIDO	- Os demais usos

COEFICIENTES URBANÍSTICOS – (*32)

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (*1) (*2)	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
	0,2	8	12 - (*2) (*22)

TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 90 %- Subsolos / Garagens 90 % - Até 2 pavimentos 80 % - Até 4 pavimentos 60% - Acima de 4 pavimentos	Nº DE PAVIMENTOS 8 Pavimentos (*9) TAXA DE PERMEABILIDADE 15 % - (*7)
RECUO FRONTAL MÍNIMO 1,50 m – Pavim. Comercial (*3) 5,00 m – Pavim. Residencial (*4)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS 1,50 m – até 4 pavimentos 1,50 m + 2 % da altura total - (*6)
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 360,00 m² / 400,00 m² (esquinas)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 12,00 m / 15,00 m (esquinas)

Observações:
(*1) Coeficiente de aproveitamento bruto, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação.
(*2) Nessa zona será possível a compra de potencial construtivo.
(*3) O recuo obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e reciclável. Aplica-se também aos pavimentos de subsolo. Obrigatório em todas as testadas do imóvel.
(*4) Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m (cinco metros), e na rua secundária ou demais testadas do lote o recuo será de 3,00 m (três metros). Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00 m (cinco metros).
(*6) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo 4 (quatro) pavimentos (máximo de 14,00 m de altura). Após o quarto pavimento o afastamento será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acrescidos de mais 2% (dois por cento) da altura da edificação, a partir do nível da rua. Os balanços abertos (terraços,

sacadas, marquises e beiral) poderão avançar até no máximo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) no recuo dos 5,00 m (cinco metros).
(*7) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*8) O Eixo de Comércio e Serviço Um e Dois (ECS 1 e 2), não configura uma zona, mas uma via cujos lotes, que tem testada para ela, recebem parâmetros de uso e ocupação iguais ou diferenciados da zona em que se localizam. Destina-se ao exercício do comércio e/ou à prestação de serviços, nas vias estruturais e principais, onde deve predominar o uso, especializado ou não, destas atividades, com a finalidade de atender aos moradores de determinadas regiões, dos bairros e áreas próximas.
(*9) Pavimento localizado em subsolo, ou abaixo do nível da rua não será considerado na altura da edificação.
(*22) Será acrescido o número de pavimentos mediante outorga onerosa que é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, através de contrapartida pelo beneficiário assim definido pela Lei do Plano Diretor Municipal. A outorga onerosa do direito de construir dependerá da prévia apreciação do CONCIDADE, por meio de processo próprio.
(*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

VI - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO			
USOS	**EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇO DOIS – ECS 2 - (*8)**		
PERMITIDO	- Comércio e Serviço Vicinal - Comércio e Serviço de Bairro - Comércio e Serviço Setorial - Comunitário 1 - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso - - Habitação Transitória		
PERMISSÍVEL	- Comércio e Serviço Geral - Indústrias Tipo 1 e 2 - Comércio e Serviço Específico 2 ,3 e 4 – Comércio e serviço de grande porte		
TOLERADO - (*29)	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série Habitação Coletiva - -Habitação de Uso Institucional		
PROIBIDO	- Os demais usos		
COEFICIENTES URBANÍSTICOS			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
(*1) (*2)	0,2	8	12 - (*2) (*22)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 90 %- Subsolos / Garagens 90 % - Até 2 pavimentos 80 % - Até 4 pavimentos 60% - Acima de 4 pavimentos	Nº DE PAVIMENTOS 8 Pavimentos (*9) TAXA DE PERMEABILIDADE 15 % - (*7)		
RECUO FRONTAL MÍNIMO 1,50 m – Pavim. Comercial - (*3) 5,00 m – Pavim. Residencial - (*4)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS 1,50 m – até 4 pavimentos - 1,50 m + 2 % da altura total - (*6)		
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 450,00 m² / 500,00 m² (esquinas)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 15,00 m / 18,00 m (esquinas)		

Observações:
(*1) Coeficiente de aproveitamento bruto, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação.
(*2) Nessa zona será possível a compra de potencial construtivo.
(*3) O recuo obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e

reciclável. Aplica-se também aos pavimentos de subsolo. Obrigatório em todas as testadas do imóvel.
(*4) Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m (cinco metros), e na rua secundária ou demais testadas do lote o recuo será de 3,00 m (três metros). Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00 m (cinco metros).
(*6) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo 4 (quatro) pavimentos (máximo de 14,00 m de altura). Após o quarto pavimento o afastamento será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acrescidos de mais 2% (dois por cento) da altura da edificação, a partir do nível da rua. Os balanços abertos (terraços, sacadas, marquises e beiral) poderão avançar até no máximo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) no recuo dos 5,00 m (cinco metros).
(*7) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*8) O Eixo de Comércio e Serviço Um e Dois (ECS 1 e 2), não configura uma zona, mas uma via cujos lotes, que tem testada para ela, recebem parâmetros de uso e ocupação iguais ou diferenciados da zona em que se localizam. Destina-se ao exercício do comércio e/ou à prestação de serviços, nas vias estruturais e principais, onde deve predominar o uso, especializado ou não, destas atividades, com a finalidade de atender aos moradores de determinadas regiões, dos bairros e áreas próximas.
(*9) Pavimento localizado em subsolo, ou abaixo do nível da rua não será considerado na altura da edificação.
(*22) Será acrescido o número de pavimentos mediante outorga onerosa que é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, através de contrapartida pelo beneficiário assim definido pela Lei do Plano Diretor Municipal. A outorga onerosa do direito de construir dependerá da prévia apreciação do CONCIDADE, por meio de processo próprio.
(*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

VII - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO			
USOS	**ZONA RESIDENCIAL UM – ZR 1**		
PERMITIDO	- Habitação Unifamiliar		
PERMISSÍVEL	- Habitação em Série - Comunitário 1 - Comércio e Serviço Vicinal		
TOLERADO - (*29)	- Habitação Coletiva - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso		
PROIBIDO	- Os demais usos		
COEFICIENTES URBANÍSTICOS			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (*1)	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
	0,2	1,5	1,5 - (*1)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 70%	Nº DE PAVIMENTOS 2 Pavimentos - (*9)		
RECUO FRONTAL MÍNIMO 1,50 m – Pavim. Comercial - (*3) 5,00 m – Pavim. Residencial - (*4)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS 1,50 m - (*11) (*12)		
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 240,00 m² / 264,00 m² (esquinas)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 12,00 m		
TAXA DE PERMEABILIDADE			

30 % - (*7)	

Observações:
(*1) Coeficiente de aproveitamento bruto, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação.
(*3) O recuo obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e reciclável. Aplica-se também aos pavimentos de subsolo. Obrigatório em todas as testadas do imóvel.
(*4) Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m (cinco metros), e na rua secundária ou demais testadas do lote o recuo será de 3,00 m (três metros). Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00 m (cinco metros).
(*7) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*9) Pavimento localizado em subsolo, ou abaixo do nível da rua não será considerado na altura da edificação.
(*11) Edificações que possuam parte em madeira, estas devem ter afastamento mínimo lateral, de fundos e de outras edificações existentes sobre o lote de no mínimo 2,00 m (dois metros). Permitida somente em ZR 1 e ZR 2.
(*12) Será permitida a construção nas divisas laterais e fundos desde que sem aberturas. (*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

VIII - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO			
USOS	**ZONA RESIDENCIAL DOIS – ZR 2**		
PERMITIDO	- Habitação Unifamiliar		
PERMISSÍVEL	- Habitação em Série - Comunitário 1 - Comércio e Serviço Vicinal		
TOLERADO - (*29)	- Habitação Coletiva - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso		
PROIBIDO	- Os demais usos		
COEFICIENTES URBANÍSTICOS			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (*1)	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
	0,2	1,5	1,5 - (*1)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 70%	Nº DE PAVIMENTOS 2 Pavimentos (*9)		
RECUO FRONTAL MÍNIMO 1,50 m – Pavim. Comercial - (*3) 3,00 m – Pavim. Residencial - (*5)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS 1,50 m - (*11) (*12)		
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 200,00 m² / 220,00 m² (esquinas)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 10,00 m / 12,00 m (esquinas)		
TAXA DE PERMEABILIDADE 30 % - (*7)			

Observações:
(*1) Coeficiente de aproveitamento bruto, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação.
(*3) O recuo obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e reciclável. Aplica-se também aos pavimentos de subsolo. Obrigatório em todas as testadas do imóvel.
(*5) Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, situadas em Zona Residencial Dois (ZR 2) e Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) o recuo frontal para todas as testadas será de 3,00 m (três metros).
(*7) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*9) Pavimento localizado em subsolo, ou abaixo do nível da rua não será considerado na altura da edificação.
(*11) Edificações que possuam parte em madeira, estas devem ter afastamento mínimo lateral, de fundos e de outras edificações existentes sobre o lote de no mínimo 2,00 m (dois metros). Permitida somente em ZR 1 e ZR 2.
(*12) Será permitida a construção nas divisas laterais e fundos desde que sem aberturas.
(*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

IX - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO			
USOS	**ZONA INDUSTRIAL – ZI**		
PERMITIDO	- Indústrias Tipo 1 - Indústrias Tipo 2 – Indústrias do tipo 3 - Comércio e Serviço Geral - Comércio e Serviço Específico 2 – Comércio e serviço de grande porte		
PERMISSÍVEL	- Comunitário 2: lazer e cultura – Comunitário 3: lazer		
TOLERADO - (*29)	Habitação Unifamiliar - (*15)		
PROIBIDO	- Os demais usos		
COEFICIENTES URBANÍSTICOS			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (*1)	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
	0,2	3,0	4,5 - (*1)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 60%	Nº DE PAVIMENTOS 4 Pavimentos - (*9)		
RECUO FRONTAL MÍNIMO 6,00 m / 1,5 - (*13) (*14)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS 1,50 m - (*12)		
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 600,00m²	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 20,00 m		
TAXA DE PERMEABILIDADE 25 % - (*7)			

Observações:
(*1) Coeficiente de aproveitamento bruto, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação.
(*7) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*9) Pavimento localizado em subsolo, ou abaixo do nível da rua não será considerado na altura da edificação.
(*12) Será permitida a construção nas divisas laterais e fundos desde que sem aberturas.
(*13) O recuo de 6,00 m (seis metros) nas Zonas Industriais (ZI) destina-se a implantação de vagas de estacionamento na testada do lote, para este caso pode-se haver o rebaixamento total

da guia. O recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) pode ser aplicado caso haja disponibilidade de estacionamento no interior do lote.
(*14) Em construções de esquina em Zonas Industriais (ZI) estas devem ter canto chanfrado de 3,00 m (três metros) livre em cada testada.
(*15) Habitação unifamiliar em áreas industriais, somente permitido quando esta for de uso do proprietário do estabelecimento ou de caseiro/vigia.
(*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

X - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO			
USOS	**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS**		
PERMITIDO	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série - Habitação Coletiva - Comércio e Serviço Vicinal		
PERMISSÍVEL	- Comunitário 1 - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde		
TOLERADO - (*29)	Nada Consta		
PROIBIDO	- Os demais usos		
COEFICIENTES URBANÍSTICOS			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (*1)	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
	0,2	1,0	2,5 - (*16)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 60%	Nº DE PAVIMENTOS 2 / 4 Pavimentos - (*9) (*17)		
RECUO FRONTAL MÍNIMO 1,50 m – Pavim. Comercial (*3) 3,00 m – Pavim. Residencial (*5)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS 1,50 m (*12)		
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 200,00 m² / 220,00 m² (esquinas)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 10,00 m / 12,00 m (esquinas)		
TAXA DE PERMEABILIDADE 30 % - (*7)			

Observações:
(*1) Coeficiente de aproveitamento bruto, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação.
(*3) O recuo obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e reciclável. Aplica-se também aos pavimentos de subsolo. Obrigatório em todas as testadas do imóvel.
(*5) Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, situadas em Zona Residencial Dois (ZR 2) e Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) o recuo frontal para todas as testadas será de 3,00 m (três metros).
(*7) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*9) Pavimento localizado em subsolo, ou abaixo do nível da rua não será considerado na altura da edificação.
(*12) Será permitida a construção nas divisas laterais e fundos desde que sem aberturas.
(*16) Para habitação unifamiliar e em séries o coeficiente de aproveitamento será de 1 (básico). Para habitação coletiva o coeficiente de aproveitamento será de 2,5 (máximo).
(*17) Para habitação unifamiliar e em séries a altura máxima será de 2 (dois) pavimentos. Para habitação coletiva a altura máxima será de 4 (quatro) pavimentos.
(*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

XI - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO	
USOS	**ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA - ZOC - (*18)**
PERMITIDO	- Habitação Unifamiliar
PERMISSÍVEL	- Habitação em Série - Comunitário 1 - Comércio e Serviço Vicinal (*19)
TOLERADO – (*29)	- Habitação Coletiva - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso
PROIBIDO	- Os demais usos

COEFICIENTES URBANÍSTICOS (*26)?			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
	0,2	1	1,5
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 50%	Nº DE PAVIMENTOS 2 Pavimentos - (*9)		
RECUO FRONTAL MÍNIMO 1,50 m – Pavim. Comercial - (*3) 5,00 m – Pavim. Residencial - (*4)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS 1,50 m - (*20)		
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 300,00 m² / 330,00 m² (esquinas)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 12,00 m / 15,00 m (esquinas)		
TAXA DE PERMEABILIDADE 60 % - (*7)			

Observações:.

(*3) O recuo obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e reciclável. Aplica-se também aos pavimentos de subsolo. Obrigatório em todas as testadas do imóvel.

(*4) Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m (cinco metros), e na rua secundária ou demais testadas do lote o recuo será de 3,00 m (três metros). Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00 m (cinco metros).

(*7) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.

(*9) Pavimento localizado em subsolo, ou abaixo do nível da rua não será considerado na altura da edificação.

(*18) A Zona de Ocupação Controlada (ZOC) é uma área de manancial de abastecimento na Bacia do Rio Jirau Alto, onde os coeficientes urbanísticos foram definidos baseados no EIA/RIMA.

(*19) Atividades permissíveis, exceto: chapeação, mecânica, funilaria, posto de lavagem, lavanderia, oficina mecânica de veículos, posto de combustíveis. (*20) Será permitida a construção nas divisas laterais e fundos desde que sem aberturas.

(*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

XII - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO	
USOS	**SUBZONA: ÁREA DE OCUPAÇÃO RESTRITA – AOR - (*21)**
PERMITIDO	- Habitação Unifamiliar– Habitação unifamiliar em série
PERMISSÍVEL	- Comércio e Serviço Vicinal
TOLERADO - (*29)	- Habitação Coletiva
PROIBIDO	- Os demais usos

COEFICIENTES URBANÍSTICOS			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
	0	0,5	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 50%	Nº DE PAVIMENTOS (*23)		
RECUO FRONTAL MÍNIMO 1,50 m – Pavim. Comercial - (*3) 5,00 m – Pavim. Residencial - (*4)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS 1,50 m - (*20)		
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 450,00m² / 500,00m² (esquina)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 12,00 m / 15,00 (esquina)		
TAXA DE PERMEABILIDADE 50 % - (*7)			

Observações:
(*3) O recuo obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e reciclável. Aplica-se também aos pavimentos de subsolo. Obrigatório em todas as testadas do imóvel.
(*4) Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m (cinco metros), e na rua secundária ou demais testadas do lote o recuo será de 3,00 m (três metros). Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00 m (cinco metros).
(*7) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*20) Afastamento mínimo em uma das laterais, com ou sem abertura. E afastamento mínimo de fundos.
(*21) Quanto a subzona AOR - Área de Ocupação Restrita, estas áreas serão definidas e incluídas nos novos loteamentos dentro dos critérios estabelecidos em lei, em terrenos com declividade entre 35% e 45 % (trinta e cinco e quarenta e cinco por cento). Projetos para esta Zona deverão ser analisados pela Câmara Técnica de Análise (CTA), podendo ser analisado pelo CONCIDADE.
(*23) O número de pavimentos máximos será conforme a zona lindeira da área. Considerando estudos complementares como sondagem de solo, estudo geológico e outros que se julgarem necessários.
(*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

XIII - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO			
USOS	**SUBZONA: ÁREA SUJEITA A INUNDAÇÃO – ASI - (*24) (*10)**		
PERMITIDO	- Habitação Unifamiliar – Comércio e Serviço Vicinal – Habitação unifamiliar em série		
PERMISSÍVEL	- Comércio e Serviço Vicinal		
TOLERADO - (*29)	- Habitação Coletiva		
PROIBIDO	- Os demais usos		
COEFICIENTES URBANÍSTICOS			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
	0	0,4	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 50%	Nº DE PAVIMENTOS (*23)		
RECUO FRONTAL MÍNIMO 1,50 m – Pavim. Comercial -(*3)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS		

5,00 m – Pavim. Residencial - (*4)	1,50 m - (*20)
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 450,00m² / 500,00m² (esquina)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 12,00 m / 15,00 (esquina)
TAXA DE PERMEABILIDADE 50 % - (*7)	

Observações:
(*3) O recuo obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e reciclável. Aplica-se também aos pavimentos de subsolo. Obrigatório em todas as testadas do imóvel.
(*4) Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m (cinco metros), e na rua secundária ou demais testadas do lote o recuo será de 3,00 m (três metros). Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00 m (cinco metros).
(*7) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*10) Lotes urbanos "cortados" por Rios ou Córregos poderão ter seu leito canalizado mediante licenças pertinentes e sua construção possibilitada devendo o projeto ser analisado pela Câmara Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.
(*20) Afastamento mínimo em uma das laterais, com ou sem abertura. E afastamento mínimo de fundos.
(*23) O número de pavimentos máximos será conforme a zona lindeira da área. Considerando estudos complementares como sondagem de solo, estudo geológico e outros que se julgarem necessários.
(*24) A subzona Área Sujeita a Inundação (ASI) é destinada a evitar e controlar a sua ocupação. Seu uso pode ocorrer desde que os projetos sejam analisados pela Câmara Técnica de Análise (CTA), podendo ser analisado pelo CONCIDADE.
(*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

XIV - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO	
USOS	**SUBZONA: ÁREA PRIORITÁRIA PARA CONSERVAÇÃO – APC - (*25)**
PERMITIDO	Não será permitido nenhum tipo de uso
PERMISSÍVEL	Não será permitido nenhum tipo de uso
TOLERADO	Não será permitido nenhum tipo de uso
PROIBIDO	Não será permitido nenhum tipo de uso
COEFICIENTES URBANÍSTICOS	
Não será permitido nenhum tipo de uso, portanto não existem parâmetros de uso e ocupação de solo para a área, exceto para pesquisa e turismo	

Observações:
(*25) A Subzona Área Prioritária para Conservação (APC) compreende Áreas Verdes (AV), Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas de Reserva Legal (RL), Reserva Particular de Preservação Natural (RPPN), Parques, Praças, Parques Lineares e Ecológicos, Lagos, podendo serem públicas ou privadas.

XV - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO	
USOS	**SUBZONA: ÁREA SUJEITA A DESLIZAMENTO – ASD - (*26)**

PERMITIDO	Não será permitido nenhum tipo de uso
PERMISSÍVEL	Não será permitido nenhum tipo de uso
TOLERADO	Não será permitido nenhum tipo de uso
PROIBIDO	Não será permitido nenhum tipo de uso
COEFICIENTES URBANÍSTICOS	
Não será permitido nenhum tipo de uso, portanto não existem parâmetros de uso e ocupação de solo para a área.	
Observações: (*26) A Subzona Área Sujeita a Deslizamentos (ASD), são destinadas à prevenção de desastres e deslizamento de encostas. Seu uso é terminantemente proibido.	

XVI - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO			
USOS	**MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – MZDE - (*27)**		
PERMITIDO	- Indústrias Tipo 1, 2 e 3 - Comércio e Serviço Geral - Comércio e Serviço Específico 1, 2, 3 e 5 – Comércio e Serviço de Grande porte		
PERMISSÍVEL	- Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso - Comunitário 3: ensino - Comunitário 3: lazer		
TOLERADO - (*29)	- Habitação Unifamiliar (*15) - Habitação Transitória		
PROIBIDO	- Os demais usos		
COEFICIENTES URBANÍSTICOS			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (*1)	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
	0,2	2,5	3,5 - (*1)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 60%	Nº DE PAVIMENTOS 4 Pavimentos - (*9)		
RECUO FRONTAL MÍNIMO 6,00 m / 1,5m - (*13) (*14)	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS 2,00 m - (*12)		
ÁREA MÍNIMA DO LOTE 600,00 m² / 720,00m² (esquinas)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE 15,00 m / 18,00 m (esquinas)		
TAXA DE PERMEABILIDADE 25 % - (*7)			

Observações:
(*1) Coeficiente de aproveitamento bruto, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação.
(*7) Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*9) Pavimento localizado em subsolo, ou abaixo do nível da rua não será considerado na altura da edificação.
(*12) Será permitida a construção nas divisas laterais e fundos desde que sem aberturas.
(*13) O recuo de 6,00 m (seis metros) nas Zonas Industriais (ZI) destina-se a implantação de vagas de estacionamento na testada do lote, para este caso pode-se haver o rebaixamento total da guia. O recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) pode ser aplicado caso haja disponibilidade de estacionamento no interior do lote.
(*14) Em construções de esquina em Zonas Industriais (ZI) estas devem ter canto chanfrado de 3,00 m (três metros) livre em cada testada.
(*15) Habitação unifamiliar em áreas industriais, somente permitido quando esta for de uso do proprietário do estabelecimento ou de caseiro/vigia.
(*27) - A Zona Industrial (ZI) e a Macrozona de Desenvolvimento Econômico (MZDE), são similares e se confundem, obedecem a parâmetros semelhantes e podem estarem localizadas

numa mesma região. A diferença é que a ZI poderá ser estabelecida em ponto distante dos eixos das rodovias e a MZDE tem que seguir ao longo das rodovias, conforme o Macrozoneamento, com uma largura mínima de 300,00 m (trezentos metros).
(*29) Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.

XVII - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO	
USOS	**MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA (MZEU) - (*30)**
PERMITIDO	A depender do parcelamento
PERMISSÍVEL	A depender do parcelamento
TOLERADO	A depender do parcelamento
PROIBIDO	A depender do parcelamento
COEFICIENTES URBANÍSTICOS	
A depender do parcelamento.	
Observações: (*30) A Macrozona de Expansão Urbana (MZEU) é a área destinada a expansão urbana, já incluída no perímetro urbano.	

ANEXO III - QUADRO III - TABELA SINTÉTICA - PARÂMETROS DE USO DO SOLO URBANO - Dois Vizinhos / PR

ZONAS	USO PERMITIDO	USO PERMISSÍVEL	USO TOLERADO (*29)	USO PROIBIDO
ZC 1	- Habitação Coletiva - Habitação de Uso Institucional - Habitação Transitória - Comércio e Serviço Vicinal - Comércio e Serviço de Bairro	- Comércio e Serviço Geral - Comércio e Serviço Setorial - Habitação em Série - Indústrias Tipo 1 - Comunitário 1 - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso	- Habitação Unifamiliar - Comunitário 2: lazer e cultura – Comércio e Serviço Específico 2	- Os demais usos
ZC 2	- Habitação Coletiva - Habitação de Uso Institucional - Habitação Transitória - Comunitário 1	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso - Comércio e Serviço Vicinal - Comércio e Serviço de Bairro - Comércio e Serviço Setorial - Indústrias Tipo 1	- Comércio e Serviços Específico 2	- Os demais usos
ZUM 1	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série - Habitação Coletiva	- Habitação de Uso Institucional - Habitação Transitória - Comércio e Serviço Vicinal - Comunitário 1 - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso - Indústrias Tipo 1	- Comércio e Serviço de Bairro - Comércio e Serviço Setorial – Comércio e Serviço Específico 2	- Os demais usos
ZUM 2	- Comércio e Serviço de Bairro - Comércio e Serviço Setorial – Comércio e Serviço Específico 2	- Comércio e Serviço Vicinal - Comunitário 1 - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso - Indústrias Tipo 1	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série - Habitação Coletiva	- Os demais usos
ECS 1	- Comércio e Serviço Vicinal - Comércio e Serviço de Bairro - Comércio e Serviço	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série - Comércio e Serviço Geral - Indústrias Tipo 1	- Comércio e Serviço Específico 4	- Os demais usos

	Setorial - Comunitário 1 - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso - Habitação Coletiva - Habitação de Uso Institucional - Habitação Transitória	– Comércio e Serviços Específico 2		
ECS 2	- Comércio e Serviço Vicinal - Comércio e Serviço de Bairro - Comércio e Serviço Setorial - Comunitário 1 - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso - - Habitação Transitória	- Comércio e Serviço Geral - Indústrias Tipo 1 e 2 - Comércio e Serviço Específico 2 ,3 e 4 – Comércio e serviço de grande porte	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série Habitação Coletiva - - Habitação de Uso Institucional	- Os demais usos
ZR 1	- Habitação Unifamiliar	- Habitação em Série - Comunitário 1 - Comércio e Serviço Vicinal	- Habitação Coletiva - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso	- Os demais usos
ZR 2	- Habitação Unifamiliar	- Habitação em Série - Comunitário 1 - Comércio e Serviço Vicinal	- Habitação Coletiva - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso	- Os demais usos
ZI	- Indústrias Tipo 1 - Indústrias Tipo 2 – Indústrias do tipo 3 - Comércio e Serviço Geral - Comércio e Serviço Específico 2 – Comércio e serviço de grande porte	- Comunitário 2: lazer e cultura – Comunitário 3: lazer	Habitação Unifamiliar (*15)	- Os demais usos
ZEIS	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série - Habitação Coletiva - Comércio e Serviço Vicinal	- Comunitário 1 - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2: saúde	Nada Consta	- Os demais usos
ZOC (*18)	- Habitação Unifamiliar	- Habitação em Série - Comunitário 1 - Comércio e Serviço Vicinal (*19)	- Habitação Coletiva - Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: ensino - Comunitário 2:	- Os demais usos

			saúde - Comunitário 2: culto religioso	
AOR (*21)	- Habitação Unifamiliar– Habitação unifamiliar em série	- Comércio e Serviço Vicinal	- Habitação Coletiva	- Os demais usos
ASI (*10) (*24)	- Habitação Unifamiliar – Comércio e Serviço Vicinal – Habitação unifamiliar em série	- Comércio e Serviço Vicinal	- Habitação Coletiva	- Os demais usos
APC (*25)	- Todos os usos são proibidos	- Todos os usos são proibidos	- Todos os usos são proibidos	- Todos os usos são proibidos
ASD (*26)	- Todos os usos são proibidos	- Todos os usos são proibidos	- Todos os usos são proibidos	- Todos os usos são proibidos
MZDE (*27)	- Indústrias Tipo 1, 2 e 3 - Comércio e Serviço Geral - Comércio e Serviço Específico 1, 2, 3 e 5 – Comércio e Serviço de Grande porte	- Comunitário 2: lazer e cultura - Comunitário 2: saúde - Comunitário 2: culto religioso - Comunitário 3: ensino - Comunitário 3: lazer	- Habitação Unifamiliar (*15) - Habitação Transitória	- Os demais usos
MZEU	A depender do parcelamento	A depender do parcelamento	A depender do parcelamento	A depender do parcelamento

ANEXO IV - QUADRO IV - TABELA SINTÉTICA - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Zona **Parâmetros**		Coeficiente de Aproveitamento (*1)		Taxa de Ocupação (%)		N° Máx. de pavimentos	Área mín. do lote (m²)	Testada mín. do lote (m)	Recuo mín. frontal (m)	Afastamento mín. lateral e fundos (m)	Taxa de Permeabilidade (%)
ZC 1	Zona Central Um	Mínimo	0,2	Garagens	95	Livre	360,00	12,00	1,50 (*3)	1,50	10 (*7)
		Básico	12	Até 2 pvtos.	90						
		Máximo (*2, *22)	18	Até 4 pvtos.	85		400,00 (esquina)	15,00 (esquina)	5,00 (*4)	1,50 +2 % > 4 pvtos (*6)	
				Acima de 4 pvtos.	65						
ZC 2	Zona Central Dois	Mínimo	0,2	Garagens	95	Livre	360,00	12,00	1,50 (*3)	1,50	15 (*7)
		Básico	8	Até 2 pvtos.	90						
		Máximo (*2, *22)	12	Até 4 pvtos.	85		400,00 (esquina)	15,00 (esquina)	5,00 (*4)	1,50 +2 % > 4 pvtos (*6)	
				Acima de 4 pvtos.	65						
ZUM 1	Zona de Uso Misto Um	Mínimo	0,2	Garagens	80	4 (*9)	280,00	12,00	1,50 (*3)	1,50	25 (*7)
		Básico	4	Até 2 pvtos.	70		310,00 (esquina)		5,00 (*4)	1,50 +2 % > 4 pvtos (*6)	
		Máximo (*2, *22)	6	Acima de 2 pvtos.	65						
ZUM 2	Zona de Uso Misto Dois	Mínimo	0,2	Garagens	80	4 (*9)	280,00	12,00	1,50 (*3)	1,50	30 (*7)
		Básico	4	Até 2 pvtos.	70		310,00 (esquina)		5,00 (*4)	1,50 +2 % > 4 pvtos (*6)	
		Máximo (*2, *22)	6	Acima de 2 pvtos.	65						
ECS 1 (*8)	Eixo de Com. e Serv. Um	Mínimo	0,2	Garagens	90	8 (*9)	360,00	12,00	1,50 (*3)	1,50	15 (*7)
		Básico	8	Até 2 pvtos.	90						
		Máximo (*2, *22)	12	Até 4 pvtos.	80		400,00 (esquina)	15,00 (esquina)	5,00 (*4)	1,50 +2 % > 4 pvtos (*6)	
				Acima de 4 pvtos.	60						
ECS 2 (*8)	Eixo de Com. e Serv. Dois	Mínimo	0,2	Garagens	90	8 (*9)	450,00	15,00	1,50 (*3)	1,50	15 (*7)
		Básico	8	Até 2 pvtos.	90						
		Máximo (*2, *22)	12	Até 4 pvtos.	80		500,00 (esquina)	18,00 (esquina)	5,00 (*4)	1,50 +2 % > 4 pvtos (*6)	
				Acima de 4 pvtos.	60						

ZR 1	Zona Residencial Um	Mínimo	0,2	70	2 (*9)	240,00	12,00	1,50 (*3)	1,50 (*11, *12)	30 (*7)
		Básico	1,5			264,00 (esquina)		5,00 (*4)		
		Máximo	1,5							
ZR 2	Zona Residencial Dois	Mínimo	0,2	70	2 (*9)	200,00	10,00	1,50 (*3)	1,50 (*11, *12)	30 (*7)
		Básico	1,5			220,00 (esquina)	12,00 (esquina)	3,00 (*5)		
		Máximo	1,5							
ZI	Zona Industrial	Mínimo	0,2	60	4 (*9)	600,00	20,00	1,50 / 6,00 (*13, *14)	1,50 (*12)	25 (*7)
		Básico	3,0							
		Máximo	4,5							
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social	Mínimo	0,2	60	2 / 4 (*9, *17)	200,00	10,00	1,50 (*3)	1,50 (*12)	30 (*7)
		Básico	1,0			220,00 (esquina)	12,00 (esquina)	3,00 (*5)		
		Máximo (*16)	2,5							
ZOC (*18)	Zona de Ocupação Controlada	Mínimo	0,2	50	2 (*9)	300,00	12,00	1,50 (*3)	1,50 (*20)	60 (*7)
		Básico	1,0			330,00 (esquina)	15,00 (esquina)	5,00 (*4)		
		Máximo	1,5							
AOR (*21)	Área de Ocupação Restrita	Mínimo	0,0	50	(*23)	450,00	12,00	1,50 (*3)	1,50 (*20)	50 (*7)
		Básico	0,5			500,00 (esquina)	15,00 (esquina)	5,00 (*4)		
		Máximo	1,0							
ASI (*24, *10)	Área Sujeita a Inundação	Mínimo	0,0	50	(*23)	450,00	12,00	1,50 (*3)	1,50 (*20)	50 (*7)
		Básico	0,4			500,00 (esquina)	15,00 (esquina)	5,00 (*4)		
		Máximo	1,0							
APC	Área Prioritária para Conservação (*25)			Não será permitido nenhum tipo de uso.						
ASD	Área Sujeita a Deslizamento (*26)			Não será permitido nenhum tipo de uso.						
MZDE (*27)	Macrozona de Des. Econômico	Mínimo	0,2	60	4 (*9)	600,00	15,00	1,50 / 6,00 (*13, *14)	2,00 (*12)	25 (*7)
		Básico	2,5			720,00 (esquina)	18,00 (esquina)			
		Máximo	3,5							
MZEU (*30)	Macrozona de Expansão Urbana			A depender do parcelamento.						

OBSERVAÇÕES:	
(*1)	Coeficiente de aproveitamento bruto, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação.
(*2)	Nessa zona será possível a compra de potencial construtivo.
(*3)	O recuo obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e reciclável. Aplica-se também aos pavimentos de subsolo. Obrigatório em todas as testadas do imóvel.
(*4)	Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m (cinco metros), e na rua secundária ou demais testadas do lote o recuo será de 3,00 m (três metros). Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00 m (cinco metros).
(*5)	Para as construções de esquina de uso predominantemente residencial, situadas em Zona Residencial Dois (ZR 2) e Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) o recuo frontal para todas as testadas será de 3,00 m (três metros).
(*6)	Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo 4 (quatro) pavimentos (máximo de 14,00 m de altura). Após o quarto pavimento o afastamento será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acrescidos de mais 2% (dois por cento) da altura da edificação, a partir do nível da rua. Os balanços abertos (terraços, sacadas, marquises e beiral) poderão avançar até no máximo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) no recuo dos 5,00 m (cinco metros).
(*7)	Será permitida a redução da taxa de permeabilidade em 40% (quarenta por cento), caso a edificação possua sistema de retenção e estocagem das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas pela consulta prévia.
(*8)	O Eixo de Comércio e Serviço Um e Dois (ECS 1 e 2), não configura uma zona, mas uma via cujos lotes, que tem testada para ela, recebem parâmetros de uso e ocupação iguais ou diferenciados da zona em que se localizam. Destina-se ao exercício do comércio e/ou à prestação de serviços, nas vias estruturais e principais, onde deve predominar o uso, especializado ou não, destas atividades, com a finalidade de atender aos moradores de determinadas regiões, dos bairros e áreas próximas.
(*9)	Pavimento localizado em subsolo, ou abaixo do nível da rua não será considerado na altura da edificação.
(*10)	Lotes urbanos “cortados” por Rios ou Córregos poderão ter seu leito canalizado mediante licenças pertinentes e sua construção possibilitada devendo o projeto ser analisado pela Câmara Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.
(*11)	Edificações que possuam parte em madeira, estas devem ter afastamento mínimo lateral, de fundos e de outras edificações existentes sobre o lote de no mínimo 2,00 m (dois metros). Permitida somente em ZR 1 e ZR 2.
(*12)	Será permitida a construção nas divisas laterais e fundos desde que sem aberturas.
(*13)	O recuo de 6,00 m (seis metros) nas Zonas Industriais (ZI) destina-se a implantação de vagas de estacionamento na testada do lote, para este caso pode-se haver o rebaixamento total da guia. O recuo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) pode ser aplicado caso haja disponibilidade de estacionamento no interior do lote.
(*14)	Em construções de esquina em Zonas Industriais (ZI) estas devem ter canto chanfrado de 3,00 m (três metros) livre em cada testada.
(*15)	Habitação unifamiliar em áreas industriais, somente permitido quando esta for de uso do proprietário do estabelecimento ou de caseiro/vigia.
(*16)	Para habitação unifamiliar e em séries o coeficiente de aproveitamento será de 1 (básico). Para habitação

	coletiva o coeficiente de aproveitamento será de 2,5 (máximo).
(*17)	Para habitação unifamiliar e em séries a altura máxima será de 2 (dois) pavimentos. Para habitação coletiva a altura máxima será de 4 (quatro) pavimentos.
(*18)	A Zona de Ocupação Controlada (ZOC) é uma área de manancial de abastecimento na Bacia do Rio Jirau Alto, onde os coeficientes urbanísticos foram definidos baseados no EIA/RIMA.
(*19)	Atividades permissíveis exceto: chapeação, mecânica, funilaria, posto de lavagem, lavanderia, oficina mecânica de veículos.
(*20)	Afastamento mínimo em uma das laterais, com ou sem abertura. E afastamento mínimo de fundos.
(*21)	Quanto a subzona AOR - Área de Ocupação Restrita, estas áreas serão definidas e incluídas nos novos loteamentos dentro dos critérios estabelecidos em lei, em terrenos com declividade entre 35% e 45 % (trinta e cinco e quarenta e cinco por cento). Projetos para esta Zona deverão ser analisados pela Câmara Técnica de Análise (CTA), podendo ser analisado pelo CONCIDADE.
(*22)	Será acrescido o número de pavimentos mediante outorga onerosa que é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, através de contrapartida pelo beneficiário assim definido pela Lei do Plano Diretor Municipal. A outorga onerosa do direito de construir dependerá da prévia apreciação do CONCIDADE, por meio de processo próprio.
(*23)	O número de pavimentos máximos será conforme a zona lindeira da área. Considerando estudos complementares como sondagem de solo, estudo geológico e outros que se julgarem necessários.
(*24)	A subzona Área Sujeita a Inundação (ASI) é destinada a evitar e controlar a sua ocupação. Seu uso pode ocorrer desde que os projetos sejam analisados pela Câmara Técnica de Análise (CTA), podendo ser analisado pelo CONCIDADE.
(*25)	A Subzona Área Prioritária para Conservação (APC) compreende Áreas Verdes (AV), Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas de Reserva Legal (RL), Reserva Particular de Preservação Natural (RPPN), Parques, Praças, Parques Lineares e Ecológicos, Lagos, podendo ser públicas ou privadas.
(*26)	A Subzona Área Sujeita a Deslizamentos (ASD), são destinadas à prevenção de desastres e deslizamento de encostas. Seu uso é terminantemente proibido.
(*27)	A Zona Industrial (ZI) e a Macrozona de Desenvolvimento Econômico (MZDE), são similares e se confundem, obedecem a parâmetros semelhantes e podem estarem localizadas numa mesma região. A diferença é que a ZI poderá ser estabelecida em ponto distante dos eixos das rodovias e a MZDE tem que seguir ao longo das rodovias, conforme o Macrozoneamento, com uma largura mínima de 300,00 m (trezentos metros).
(*28)	Comércio e Serviço Específico a depender de análise específica.
(*29)	Para aprovação e liberação de atividades de uso tolerado poderá ser analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA) e pelo CONCIDADE.
(*30)	A Macrozona de Expansão Urbana (MZEU) é a área destinada a expansão urbana, já incluída no perímetro urbano.