

Prezados Londrinenses.

Apresentamos a minuta de revisão às Leis Municipais nº 12.236/2015 e 12.267/2015 que tratam do Uso e Ocupação do Solo Urbano e da Outorga Onerosa do Direito de Construir, respectivamente.

O material representa uma versão preliminar das novas leis, com o zoneamento e os parâmetros urbanísticos das áreas urbanas e de expansão urbana.

A minuta é material preparatório à Audiência Pública a ser realizada em 22/10/2022 com mesmo tema, fundamentada em Cadernos Técnicos produzidos pelo IPPUL, com contribuições da Equipe Técnica Municipal (ETM) e do Grupo de Acompanhamento (GA).

Os Cadernos Técnicos, que reúnem os levantamentos e análises, estão disponíveis em:

<http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028.html>

Esperamos que o material seja útil para debates e sugestões sobre as soluções indicadas. Lembramos que o texto ainda não foi objeto de análise jurídica.

Após a Audiência, a Prefeitura Municipal tem o prazo de 07 de janeiro de 2023 para consolidar as propostas e encaminhar o Projeto de Lei à Câmara Municipal de Londrina, conforme o Plano Diretor recém aprovado (Lei Municipal nº 13.339/2022).

Contamos com a dedicação de todos para o desenvolvimento sustentável do nosso município.

Obrigado.  
Equipe do IPPUL



LEI N° xxxxx, de xxx de xxxxx de 2022.

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE LONDRINA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

## TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

### CAPÍTULO I - Dos Objetivos Gerais

**Art. 1.** Esta Lei estabelece parâmetros de uso e a ocupação do solo para os imóveis localizados nos Perímetros Urbanos e nas Áreas de Expansão Urbana do Município de Londrina.

**Art. 2.** Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo definidos nesta lei deverão ser aplicados somente aos imóveis que passaram pelo processo regular de parcelamento de solo para fins urbanos, conforme legislação aplicável.

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

- I. na concessão de alvarás de construção;
- II. na concessão de alvarás de licença para localização de usos e atividades urbanas;
- III. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificação de qualquer natureza;
- IV. na urbanização de área;
- V. no parcelamento do solo;
- VI. na doação ou concessão, permissão, autorização de uso de imóveis públicos.

**Art. 4.** Esta lei tem como objetivo ordenar o crescimento e a transformação do espaço urbano de modo a:

- I. Elevar a qualidade e a vitalidade dos espaços urbanos com a preservação ambiental e cultural, o estímulo à adequação, integração e complementação das atividades.
- II. Reduzir a necessidade de deslocamentos com estímulo à descentralização das atividades econômicas e a distribuição equilibrada da população, evitando a concentração excessiva e a dispersão da ocupação urbana;
- III. Ampliar as oportunidades de desenvolvimento socioeconômico com estímulo à formação de centralidades de bairro e a coexistência harmoniosa entre diferentes usos do solo;
- IV. Ampliar a oferta de moradia digna com o aproveitamento ótimo da infraestrutura urbana e dos serviços públicos existentes;
- VI. Ampliar o acesso da sociedade à gestão pública simplificando a consulta, a compreensão e a aplicação dos parâmetros urbanísticos.

## CAPÍTULO II - Das Definições

**Art. 5.** Adota-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados nesta lei e demais normas legais a ela vinculadas:

- I. Agroindústria: segmento industrial de transformação de produtos agrícolas em bens de consumo caracterizado pela proximidade física com a área que produz sua matéria prima, predominantemente de caráter rural;
- II. Agropecuária: conjunto de atividades de extração vegetal, cultivo agrícola e criação pecuária.
- III. Alinhamento: linha de divisa entre o lote e logradouro público, existente ou projetado;
- IV. Altura total da edificação (H): diferença de nível entre a cota mais elevada da laje de cobertura da edificação e a menor cota do piso do pavimento térreo ou do pavimento mais baixo habitável, caso este se localize abaixo do perfil natural do terreno, excetuando-se a casa de máquinas, barrilete, caixa d'água, platibanda e telhado;
- V. Área construída total: soma de todas as áreas, cobertas ou descobertas, de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;
- VI. Área privativa: área de uso exclusivo da unidade autônoma ou da população permanente da edificação;
- VII. Área técnica: área destinada a instalações e equipamentos de edificações verticais, sem permanência humana;
- ~~VIII. Área utilizada: espaço dedicado às funções de extração, produção, comercialização e prestação de serviços das atividades econômicas de um estabelecimento, compreendendo as áreas de estacionamento, circulação de pessoas, carga/descarga de bens, estoque e operação de equipamentos de trabalho.~~
- IX. Atividade econômica: processo ou combinação de ações executada em caráter constante, que resulta em bens e serviços por meio do processamento de recursos, sendo que cada atividade é parametrizada por um único código conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE.
- X. Densidade demográfica bruta: a relação entre o número de habitantes e a área total ocupada, em hectares, com a seguinte discriminação:
  - a) densidade baixa: até 100 (cem) habitantes por hectare;
  - b) densidade média: de 101 (cento e um) a 400 (quatrocentos) habitantes por hectare;
  - c) densidade alta: acima de 400 (quatrocentos) habitantes por hectare;
- XI. Compatibilidade: coexistência harmônica entre usos residenciais e não residenciais considerando a ocupação dos lotes, porte, acesso, localização, serviços urbanos, tráfego, níveis de ruído, vibração e poluição ambiental;
- XII. Divisa: linha imaginária que delimita a gleba, chácara ou lote;
- XIII. Edificação geminada: edificação de até 2 (dois) pavimentos, com pelo menos uma parede justaposta à edificação vizinha, disposta em lotes ou em unidades autônomas, de modo transversal ou paralelo ao alinhamento;
- XIV. Edificação vertical: edificação com mais 2 (duas) unidades autônomas sobrepostas;
- XV. Estabelecimento: unidade local em que é executada uma ou mais atividades econômicas;
- XVI. Evento: festas, congressos, reuniões e assemelhados, independentemente de sua natureza, executados em caráter temporário e/ou esporádico;

- XVII. Fachada principal: face externa da edificação voltada para a via de circulação ou, em caso de blocos de edifícios coletivos, fachada com maior área de abertura;
- XVIII. Fachada secundária: face externa da edificação que não é voltada para a via de circulação ou, em caso de blocos de edifícios coletivos, fachada com menor área de abertura;
- XIX. Faixa de transição: área de terras com no mínimo 100 metros de largura, destinada a amenizar potenciais impactos ambientais e incomodidades entre usos do solo diferentes, principalmente, entre o uso industrial e residencial;
- XX. Fração ideal: índice da participação abstrata e individualizada de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- XXI. Incomodidade: efeito gerado por atividade em desacordo com os condicionantes locais, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais;<sup>1</sup>
- XXII. Incompatível: atividade não-compatível com a proteção ambiental e com o uso residencial urbano, potencialmente poluente ou de risco à segurança, à saúde, ao bem estar coletivo;
- XXIII. Infraestrutura urbana: edificações, instalações e espaços relacionados aos equipamentos urbanos de saneamento básico, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.
- XXIV. Habitação ou unidade habitacional: unidade imobiliária destinada à moradia;
- XXV. Largura do lote: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser no mínimo igual à medida de frente exigida pelo zoneamento;
- XXVI. Logradouro público: áreas de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação e a espaços livres;
- XXVII. Parâmetros de origem: características urbanísticas e arquitetônicas tradicionais relacionadas à forma urbana original e à cultura de ocupação de determinado espaço urbano.
- XXVIII. Pavimento: cada um dos planos horizontais de uma edificação;
- XXIX. Pavimento térreo: plano horizontal da edificação que tem acesso direto à calçada, cujo nível esteja no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetro) acima ou abaixo da mesma, medido no eixo central do terreno, considerado o primeiro pavimento do edifício para fins de contagem dos pavimentos.
- XXX. Subsolo: pavimento de uma edificação, situado abaixo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível natural do terreno ou do nível médio da calçada;
- XXXI. Varanda, sacada ou balcão: espaço aberto e coberto ou descoberto ao nível dos pavimentos de uma edificação;
- XXXII. Vila: conjunto de 2 (duas) ou mais residências no mesmo lote dispostas de modo a formar rua ou praça interna, sem caráter de logradouro público e sem a formação de unidade autônoma ou fração ideal.

## **TÍTULO II – DO USO DO SOLO, DA OCUPAÇÃO DO SOLO E DAS ZONAS**

**Art. 6.** Considera-se uso do solo o conjunto de atividades humanas permitidas ou permissíveis em cada zona, de acordo com critérios de compatibilidade.

<sup>1</sup> Definição da Lei Geral do Plano Diretor

**Art. 7.** Considera-se ocupação do solo o conjunto de parâmetros urbanísticos definidos para cada zona, que indicam o potencial de adensamento populacional e o potencial construtivo dos lotes.

**Art. 8.** Considera-se zona a porção territorial para a qual são definidos parâmetros urbanísticos específicos de uso e ocupação do solo, delimitada prioritariamente por vias de circulação, logradouros públicos, acidentes geográficos ou divisas de lotes.

## CAPÍTULO I – DO USO DO SOLO

**Art. 9.** Para as finalidades desta Lei, aplicam-se as seguintes categorias de uso do solo localizados nos perímetros urbanos.

- I. Residencial;
- II. Não-residencial:
  - a) Comércio e Serviços (CS);
  - b) Industrial (Ind);
- III. Misto (M);

**Art. 10.** Para as finalidades desta Lei, aplicam-se as seguintes categorias de uso do solo nas áreas de expansão urbana:

- I. Residencial;
- II. Não-residencial:
  - a) Atividades Econômicas da Expansão Urbana (AEX)
- III. Misto.

**Parágrafo Único:** Para os lotes da ZEU-RES e da ZEU-LIM parcelados para fins residenciais as categorias de uso do solo aplicáveis são as mesmas do perímetro urbano.

## SEÇÃO I – Do Uso do Solo Residencial e do Uso Misto

**Art. 11.** Considera-se Uso Residencial a utilização do lote para fins de moradia em caráter temporário ou permanente, exceto quando enquadrados em atividades econômicas.

**Art. 12.** Para efeitos desta lei, ficam definidas as seguintes subcategorias de Uso do Solo Residencial:

- I. Uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) correspondente a uma ou duas edificações por lote, com até duas habitações isoladas, geminadas ou sobrepostas;
- II. Uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) correspondente a uma edificação por lote, com mais 2 (duas) habitações sobrepostas;
- III. Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) corresponde ao conjunto de unidades autônomas não edificadas ou conjunto de edificações em quantidade superior ao definido nos incisos I e II, dispostas em um lote, com acesso coletivo ao logradouro público.

**Parágrafo único.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis à subcategoria Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) serão aqueles aplicáveis ao uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB) e ao uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) correspondentes à zona em que se situe.

**Art. 13.** No Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) as vias de circulação internas são particulares e deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. Pista ou leito carroçável mínimo de 6,00m (seis metros);
- II. Largura mínima de calçada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- III. Comprimento máximo de 125,00m (cento e vinte e cinco metros) quando se tratar de via de circulação sem saída, devendo ser garantida a área de manobra de retorno.

**Parágrafo único.** As vias de circulação internas poderão ser iguais às vias compartilhadas, cuja largura mínima é definida pela Lei Municipal do Sistema Viário.

**Art. 14.** Considera-se Uso Misto (UM) a coexistência do Uso Residencial e do Uso Não-residencial no mesmo lote, respeitados os parâmetros da zona em que se situe para cada uso.

- I. O Uso Não-residencial deverá ocupar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área construída quando coexistente com o Uso Residencial Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB);
- II. O Uso Não-residencial deverá ocupar apenas os dois primeiros pavimentos, com no mínimo 30% da área construída do térreo quando coexistente com o Uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);

## SEÇÃO II – Do Uso do Solo Não Residencial

**Art. 15.** Considera-se Uso Não-residencial a utilização do lote para atividades, industriais, comerciais e de serviços com ou sem finalidade lucrativa, parametrizadas por código CNAE e definidas de acordo com o conteúdo das respectivas notas explicativas e listas de descritores do CONCLA/IBGE.

**Art. 16.** A subcategoria Comércio e Serviços (CS) das Zonas Urbanas compreende as atividades de aluguel, troca, compra e venda de bens e as atividades de ordem técnica e intelectual prestadas para pessoas, famílias ou empresas, divididas conforme seu caráter predominante, nas seguintes classes quanto ao processo econômico.

- I. Comércio e Serviços a (CS-a) compreende os serviços de moradia permanente ou de longa duração;
- II. Comércio e Serviços b (CS-b) compreende as atividades terciárias não incômodas voltadas à vizinhança, de atendimento às demandas pessoais e familiares básicas, além dos serviços técnicos de gabinete;
- III. Comércio e Serviços c (CS-c) compreende o comércio varejista acessório às demandas pessoais ou familiares, o comércio atacadista vinculado ao varejista, os serviços acessórios prestados a pessoas e famílias, incluso o segmento médico e laboratorial, e os serviços técnicos tipicamente realizados no local do contratante;
- IV. Comércio e Serviços d (CS-d) compreende as atividades de comércio e manutenção de bens de produção;
- V. Comércio e Serviços e (CS-e) compreende as atividades terciárias que manipulem produtos perigosos ou tenham maior potencial de geração de ruído, direcionadas a pessoas e famílias, além de serviços de transporte de passageiros e de mercadorias, o comércio atacadista de bens primários com maior potencial de geração de tráfego de carga;
- VI. Comércio e Serviços f (CS-f) compreende as atividades terciárias que exigem maior controle de localização por seu potencial de risco, nocividade ou incomodidade.

**Art. 17.** A subcategoria Industrial (IND) nas Zonas Urbanas compreende as atividades de processamento e transformação de matérias primas para a produção de bens de consumo, bens de produção e bens mistos, divididas nas seguintes classes quanto ao processo econômico:

- I. Industrial A (Ind-A) são indústrias de menor potencial de risco, nocividade ou incomodidade, compreende a maior parte da produção de bens de consumo final a partir de matéria prima transformada, especialmente os não-duráveis e semiduráveis;
- II. Industrial B (Ind-B) são indústrias de baixo potencial de risco, nocividade ou incomodidade, compreende grande parte da produção de bens de consumo duráveis e os bens de produção;
- III. Industrial C (Ind-C) são indústrias de processamento inicial de matéria prima natural, além das alimentícias ou químicas com restrição locacional de ordem hídrica (RH) ou atmosférica (RAT)/(RHAT);
- IV. Industrial D (Ind-D) são indústrias de maior potencial de risco, nocividade ou incomodidade projetados, incompatíveis com o uso residencial.

**§ 1º.** As classes de uso industrial poderão ser reclassificadas como Indústria de Pequeno Porte (IPP) desde que respeitem o limite de área utilizada na zona e tenham desprezível potencial de risco, nocividade ou incomodidade, obedecidas as leis superiores.

**§ 2º.** Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará atividades reclassificáveis como Indústria de Pequeno Porte com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

**§ 3º.** As atividades agropecuárias executadas por meio de processo industrial em estufas, laboratórios ou estruturas assemelhadas, serão enquadradas em uma das classes de Uso Industrial, mediante análise e parecer da CODEL.

**Art. 18.** As Atividades Econômicas da Expansão Urbana (AEX) compreendem o conjunto de atividades econômicas divididas por diferentes níveis de conveniência junto à produção ou aos ativos típicos rurais.

- I. Atividades Econômicas da Expansão Urbana 1 (AEX-1) são as atividades de produção intrinsecamente rurais, ou aquelas industriais, comerciais e de serviços com localização conveniente junto à produção ou aos ativos típicos rurais;
- II. Atividade Econômica da Expansão Urbana 2 (AEX-2) são as atividades comerciais, de serviços ou industriais intrinsecamente urbanas, sem vinculação direta com as atividades produtivas e os ativos típicos rurais.

**Art. 19.** Os Usos do solo Não-residenciais dos perímetros urbanos e da área de expansão urbana ficam agrupados, de modo complementar, em classes ambientais conforme as características da atividade:

- I. Básica - Atividade sem restrição locacional adicional por potenciais riscos e impactos ambientais;
- II. RH - Atividade com restrição locacional por potencial risco de poluição hídrica sobre mananciais de abastecimento;
- III. RAT - Atividade com restrição locacional por potencial risco de poluição atmosférica a exemplo de material particulado e odores;
- IV. RHAT - Atividade que combina os potenciais de risco de poluição e de restrição locacional de tipo hídrico (RH) e atmosférico (RAT).

**§ 1º.** O enquadramento em subcategorias de restrição locacional ambiental será regulamentado por Decreto do Poder Executivo Municipal, tendo como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

**§ 2º.** Não serão permitidas atividades com restrição locacional do tipo hídrico (RH e RHAT) nas bacias dos mananciais de abastecimento do Ribeirão Jacutinga e do Ribeirão Cafezal.

**§ 3º.** Quando permitidas, as atividades com restrição locacional de tipo atmosférico (RAT, RH e RHAT), devem obedecer a limitação de área máxima utilizada da respectiva zona, se houver.

**§ 4º.** Quando permitidas na ZI-1, as atividades comerciais e de serviços com restrição locacional de tipo atmosférico (RAT e RHAT), devem obedecer a limitação de área máxima utilizada da zona.

**Art. 20.** Os usos permitidos nas bacias dos mananciais de abastecimento do Ribeirão Cafezal e do Ribeirão Jacutinga estão condicionados ao atendimento da Lei Estadual nº 8.935 de 7 de março de 1989 e as seguintes condicionantes:

- I. É vetada a instalação de indústrias que utilizem amianto ou metais pesados tóxicos em seu processo produtivo, como chumbo, mercúrio, cromo, manganês, cádmio, arsênio, etc.
- II. É vetada a destinação de efluentes industriais, mesmo que tratados, para a galeria de águas pluviais ou corpo hídrico.
- III. Os efluentes deverão ser destinados à rede coletora de esgoto com a devida anuência da concessionária ou serem destinados para empresa de tratamento devidamente licenciada.
- IV. O esgoto sanitário deverá ser destinado à rede coletora de esgoto, não sendo permitidos sistemas de tratamento individuais.
- V. O armazenamento de matérias primas e/ou produtos de Classe I (perigosos) ou Classe II A (não inertes) deverá ser em local coberto e impermeabilizado, de forma a evitar sua infiltração no solo.

**Art. 21.** Aplica-se a restrição de área máxima utilizada como medida de controle das atividades relacionadas ao Uso Não-Residencial, de forma não cumulativa.

**Parágrafo único:** Entende-se por área utilizada o espaço dedicado à operação de equipamentos de trabalho, circulação de pessoas, estoque e carga/descarga.

### **SEÇÃO III – Da Classificação De Uso do Solo**

**Art. 22.** A classificação do uso do solo é definida conforme a natureza e porte das atividades e reflete o seu potencial de emissão de ruídos em período diurno e noturno, poluição atmosférica e hídrica, produção de vibração, geração de resíduos sólidos, de tráfego e o risco e a nocividade à saúde e à vida.

**Art. 23.** Respeitados os objetivos de cada zona, os usos do solo são classificados em:

- I. Permitido - Atividades com finalidades e níveis de risco, nocividade ou incomodidade compatíveis com os objetivos da zona;
- II. Permissível - Atividades que requisitam o cumprimento de medidas de controle de possíveis riscos, nocividades ou incomodidades para se tornarem permitidas;
- III. Não Permitido – Atividades com finalidades e níveis de risco, nocividade ou incomodidade incompatíveis com os objetivos da zona ou atividades que não tenham cumprido as medidas de controle.

**§ 1º.** A classificação do Uso do Solo Não-residencial tratadas neste artigo não se aplica a eventos e atividades temporárias cujos requisitos são regulamentados pelo Código Municipal de Posturas.

§ 2º. As categorias de Uso do Solo Não-residencial permitidas, permissíveis ou não permitidas nas diferentes zonas estão definidas no Anexo III, parte integrante desta Lei.

§ 3º. Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará as atividades econômicas permitidas, permissíveis e não permitidas em cada zona, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e no Anexo II desta lei.

**Art. 24.** Ficam definidas condições de permissão associada a fim de garantir a efetivação de usos comerciais e industriais devidamente permitidos nos respectivos zoneamentos:

- I. Para os estabelecimentos com atividades comerciais fica permitido o estoque e o transporte dos bens deles revendidos;
- II. Para os estabelecimentos com atividades de industriais fica permitido o estoque, a comercialização atacadista e as operações de transporte dos bens neles produzidos.

§ 1º. Os dispostos do caput deste artigo aplicam-se para novos licenciamentos desde que as atividades se mantenham idênticas às já anteriormente licenciadas e pertençam às classes de uso CS-a, CS-b, CS-c, CS-d, IPP e Ind-a, excetuando-se as categorias ambientais RH e RHAT.

§ 2º. As atividades descritas neste artigo estão dispensadas de novas manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo.

**Art. 25.** As Atividades Econômicas da Expansão Urbana (AEX) poderão ser permitidas em imóveis não parcelados para fins urbanos, mediante anuência dos órgãos competentes, conforme Anexo III desta lei.

**Parágrafo único.** Se para o funcionamento da atividade for necessária a implantação de vias de circulação e infraestrutura, fica a sua autorização condicionada ao prévio parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art. 26.** As atividades de cultivo agrícola quando, localizadas em glebas não parceladas para fins urbanos, ficam dispensadas de manifestação do IPPUL quanto ao uso do solo, conforme Anexo III desta lei.

**Art. 27.** Para fins de classificação de atividades econômicas, ficam estabelecidas as seguintes modalidades de execução operacional.

- I. Domicílio Fiscal: modalidade em que o estabelecimento é restrito a ponto de referência e recebimento de correspondências.
- II. Escritório administrativo: modalidade em que o estabelecimento é restrito às etapas de administração das atividades e ao comércio com atendimento exclusivo por telefone e/ou internet desde que sem estoque de mercadorias no local.
- III. Integral: modalidade em que o estabelecimento compreende todas as possibilidades operacionais da atividade.

§ 1º. Não se aplicam restrições locacionais ambientais para as atividades executadas exclusivamente nas modalidades de domicílio fiscal e de escritório administrativo.

§ 2º. Os requisitos de uso misto do lote/domicílio e de área máxima utilizada, devem ser obedecidos para as modalidades dos incisos II e III deste artigo, quando aplicáveis para a atividade na zona.

§ 3º. No perímetro urbano as atividades executadas exclusivamente na modalidade de domicílio fiscal e escritório administrativo ficam classificadas como CS-b.

## **CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 28.** Os Parâmetros Urbanísticos Básicos de ocupação do solo, instituídos por esta Lei, são assim definidos:

- I. Lote mínimo: área mínima do imóvel resultante de loteamento podendo ser submetido posteriormente ao desdobro nos termos da Lei Municipal de Parcelamento do Solo para fins Urbanos;
- II. Lote máximo: área máxima do imóvel resultante de loteamento ou unificação/anexação;
- III. Frente do lote: dimensão do lote medida no alinhamento e, no caso de lote de esquina, a menor dimensão do lote medida no alinhamento;
- IV. Unidade autônoma: unidade imobiliária destinada a uso privativo, integrante de condomínio;
- V. Taxa de ocupação: valor expresso em porcentagem que define a área do lote que pode ser ocupada pela projeção horizontal da totalidade da edificação;
- VI. Coeficiente de aproveitamento: relação entre a área construída computável e a área do lote, podendo ser:
  - a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes urbanos;
  - b) máximo, que não pode ser ultrapassado;
  - c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;
- VII. Gabarito de altura: dimensão vertical máxima permitida, medida em número de pavimentos ou altura da edificação, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e a cota da laje de cobertura do último pavimento, excetuando-se a casa de máquinas, barrilete, caixa d'água, platibanda e telhado.
- VIII. Recuo: distância mínima obrigatória da edificação em relação ao alinhamento, medida perpendicularmente;
- IX. Afastamento lateral: distância mínima obrigatória medida perpendicularmente entre a edificação ou beiral maior que um metro e as divisas laterais do lote;
- X. Afastamento de fundos: distância mínima obrigatória medida perpendicularmente entre a edificação ou beiral maior que um metro e a divisa de fundo do lote;
- XI. Taxa de permeabilidade: valor expresso em porcentagem que define a área do lote que deve ser mantida permeável para infiltração das águas pluviais;
- XII. Vagas de Estacionamento: área para guarda de veículos, coberta ou não, de uso rotativo ou não, vinculado à demanda gerada por determinada atividade.)

**Art. 29.** Os Parâmetros Urbanísticos Complementares de ocupação do solo, instituídos por esta Lei, são assim definidos:

- I. Limite de Vedação do Lote: extensão máxima da barreira física de delimitação do lote e controle de acesso;
- II. Fachada Ativa: fachada com acesso direto e independente ao logradouro público, fisicamente integrados à calçada, destinada ao Uso Não-residencial, atendidos os parâmetros da zona em que se localize;
- III. Fruição Pública: uso público de área privada contígua ao logradouro público, com o objetivo de ampliação da área de circulação de pedestres.

**Art. 30.** Os Parâmetros Urbanísticos Especiais de ocupação do solo, instituídos por esta Lei, são aqueles aplicáveis exclusivamente à Habitação de Interesse Social (HIS).

**Parágrafo único.** Considera-se Habitação de Interesse Social os empreendimentos cujas unidades habitacionais resultantes sejam destinadas à população de baixa renda na proporção mínima de 70%.

**Art. 31.** Os parâmetros de ocupação do solo aplicáveis às diferentes zonas são definidos no Anexo III, parte integrante desta Lei.

### SEÇÃO I – Do Coeficiente de Aproveitamento

**Art. 32.** Para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento considera-se como área construída computável a soma das áreas construídas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, descontadas as áreas não computáveis.

**Art. 33.** são consideradas como não computáveis para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento, as seguintes áreas:

- I. Área do pavimento térreo destinada ao uso não residencial associado à fachada ativa;
- II. Área destinada ao lazer comum dos ocupantes do imóvel, quando o pavimento térreo for destinado ao uso não residencial associado à fachada ativa;
- III. Área comum de circulação nas edificações verticais;
- IV. Galeria ligando logradouros públicos, com, no mínimo, 4,00 (quatro) metros de largura, acessíveis;
- V. Sacadas ou varandas, até o limite de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por unidade autônoma;
- VI. Área destinada às vagas para estacionamento de veículos, até o limite da quantidade mínima exigida conforme definições desta lei, excetuado o edifício-garagem;
- VII. Área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos.

### SEÇÃO II – Do Gabarito de Altura

**Art. 34.** As edificações deverão obedecer aos gabaritos de altura previsto para a zona onde o lote está localizado, conforme estabelecidos no Anexo III – Quadros de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo urbano, parte integrante desta Lei.

**Art. 35.** Nas áreas circunvizinhas a Fundo de Vale, numa faixa perpendicular de 120,00m (cento e vinte metros) a partir da área de Preservação Permanente, somente serão permitidas edificações com altura máxima de 12,00m (doze metros).

**§1º.** Além do limite de 120,00m (cento e vinte metros) previsto no caput deste artigo, as construções deverão obedecer aos parâmetros da zona em que se localizarem.

**§2º.** A altura da edificação será medida em relação ao perfil transversal natural do terreno no ponto médio da testada.

**§3º** Admite-se o escalonamento das alturas da edificação.

**Art. 36.** Além do parâmetro de gabarito de altura das zonas, as edificações deverão obedecer às restrições de altura máxima definidos:

- I. Pelo Comando da Aeronáutica, referentes ao Plano de Zona de Proteção dos aeródromos, dos helipontos registrados na Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC, dos auxílios à navegação aérea e das rotas aéreas;

- II. Pela Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL, referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Microondas de Telecomunicações do Paraná;
- III. Pelos demais órgãos e regulamentos pertinentes.

### SEÇÃO III – Dos Recuos e Afastamentos

**Art. 37.** As edificações deverão atender afastamentos mínimos e aos recuos mínimos previstos no Anexo III, independentemente de sua localização na quadra, salvo as exceções previstas nesta Lei.

**§1º** Nos 2 (dois) primeiros pavimentos da edificação, incluindo o térreo, até a altura (H) de 9,00m (nove metros), os recuos e afastamentos mínimos obedecerão às distâncias previstas no Anexo III desta lei;

**§2º** Nos 2 (dois) primeiros pavimentos da edificação, incluindo o térreo, até a altura (H) de 9,00m (nove metros), os afastamentos são facultativos quando não houver aberturas voltadas para as divisas laterais e/ou de fundo do lote;

**§3º** Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas.

I. Recuo:  **$R = H/10$**

em que:

R= recuo mínimo em metros

H = altura da edificação em metros

II. Afastamento lateral:  **$AL = (H/15) + 1,2m$**

em que:

AL = afastamento lateral mínimo em metros

H = altura da edificação em metros

III. Afastamento de fundos:  **$AF = (H/15) + 3,4m$**

em que:

AF = afastamento lateral mínimo em metros

H = altura da edificação em metros

**§4º.** Os recuos referem-se a todos os pavimentos da edificação, incluindo os subsolos.

**§5º.** Admite-se o escalonamento dos recuos e afastamentos.

**§6º.** Nos lotes de esquina, serão aplicados somente os afastamentos laterais e o recuo.

**Art. 38.** As edificações em madeira deverão respeitar afastamentos mínimos de 2,00m (dois metros) em relação às divisas, independentemente da existência de aberturas;

**Art. 39.** No uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) a distância mínima entre edificações verticais será a somatória dos afastamentos de cada edificação, calculados individualmente conforme o seguinte:

I. Para a fachada principal será aplicado o afastamento de fundos;

II. Para a fachada secundária será aplicado o afastamento lateral;

III. Caso todas as fachadas sejam iguais, será aplicado o afastamento de fundos para todas.

**§1º.** Ficam dispensados os afastamentos entre edificações nas faces em que não houver aberturas para iluminação e ventilação;

**§2º** A frente mínima dos lotes e unidades autônomas localizadas em esquinas será a frente mínima permitida na zona acrescida do respectivo recuo frontal mínimo.

**Art. 40.** Os lotes sujeitos a recuos especiais para fins de ampliação viária com alteração de alinhamento, conforme previstos na Lei Municipal do Sistema Viário, poderão ter acréscimo de área máxima de construção equivalente à área que exceder o limite do recuo de 5,00m (cinco metros).

**Parágrafo único.** O acréscimo da área máxima construtiva corresponderá a 3,2 (três vírgula duas) vezes a área a ser transferida ao domínio do município.

**Art. 41.** Ao longo das faixas de domínio público das rodovias oficiais, o recuo dos lotes resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos será de 15,00m (quinze metros).

**Parágrafo único.** Os lotes referidos no caput que tenham aprovação anterior à Lei Federal nº 6.766/1979 e estejam voltados para a via marginal da rodovia poderão ter recuo de 5,00m (cinco metros).

**Art. 42.** O recuo frontal mínimo da zona poderá ser dispensado quando ao menos 60% da extensão da face da quadra em que se situa o lote já estiver ocupada por edificações construídas no alinhamento do logradouro, exceto na área definida no Anexo IV.

**§ 1º.** A permissão que trata o caput deste artigo se aplica apenas aos dois primeiros pavimentos e desde que o térreo não seja ocupado por uso residencial.

**§ 2º.** A permissão que trata o caput deste artigo não se aplica a lotes voltados para vias de circulação com previsão de alargamento ou alteração de alinhamento.

**Art. 43.** Admite-se as edificações regularmente construídas junto ao alinhamento predial, desde que não tenham acréscimo de área construída ou alteração da fachada, exceto quando as obras propostas visem a adaptação à presente lei e atendam às demais exigências legais

#### **SEÇÃO IV – Da Taxa de Permeabilidade**

**Art. 44.** É obrigatória a manutenção de uma área permeável com vegetação para infiltração das águas pluviais, na proporção mínima indicada nos quadros do Anexo III da presente lei.

**§1º.** Nos projetos de reforma e ampliação de obras aprovadas anteriormente à Lei Municipal nº 7.485/98 será suficiente a área permeável existente no local, desde que atenda à 50% da taxa obrigatória vigente.

**§2º.** Nos casos em que forem apresentados outros sistemas de absorção, deverá ser apresentado estudo de percolação que demonstre capacidade de absorção igual ou superior à área suprimida, a ser analisado pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.

#### **SEÇÃO V – Das Vagas de Estacionamento**

**Art. 45.** As novas edificações deverão atender à quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos a ser regulamentada por Decreto Municipal.

**§1º.** A área máxima da vaga de estacionamento de veículo será de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), incluindo o espaço de manobra e circulação.

**§2º.** O número mínimo e o dimensionamento de vagas de estacionamento deverão constar no projeto de aprovação da construção.

**Art. 46.** Os novos empreendimentos destinados à exploração da atividade econômica de estacionamento e os edifícios-garagem, quando situados em zonas comerciais, deverão possuir área no pavimento térreo destinada a outros usos comerciais e de serviços (CS), voltados para a via de circulação.

### SEÇÃO VI – Do Limite de Vedação do Lote

**Art. 47.** A implantação do Uso Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC) deverá respeitar os seguintes parâmetros para definição do acesso coletivo e vedação de seus limites, além daqueles previstos no Anexo III:

- I. Quando o lote possuir três faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 1 (uma) destas faces deverá apresentar lotes ou unidades autônomas com acesso direto e independente ao logradouro público;
- II. Quando o lote possuir quatro faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 2 (duas) destas faces deverão apresentar lotes ou unidades autônomas com acesso direto e independente aos logradouros públicos;
- III. As faces voltadas para vias arteriais e estruturais sempre deverão apresentar lotes ou unidades autônomas com acesso direto e independente aos logradouros públicos;
- IV. Os acessos coletivos deverão ser recuados, no mínimo, 10,00 (dez) metros do alinhamento, para acomodação de veículos fora da via pública de circulação.

**Parágrafo único.** O posicionamento e destinação dos lotes ou unidades autônomas voltadas para os logradouros públicos deverão ser demonstrados nos projetos de diretrizes urbanísticas e de aprovação de edificações.

**Art. 48.** Para os usos Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) e Residencial Multifamiliar em Condomínio (RMC), a vedação junto ao alinhamento deverá ser constituída de elementos construtivos que garantam a permeabilidade visual em pelo menos 2/3 (dois terços) de sua extensão.

**§1º.** Para garantir a permeabilidade visual, os elementos construtivos da vedação deverão ser vazados, transparentes, em grade ou trama, descontados os elementos estruturais.

**§2º.** É admitida a construção de muretas até o limite de 80cm no alinhamento para contenção do terreno.

### SEÇÃO VII – Da Fachada Ativa

**Art. 49.** A fachada ativa é aplicável em edificações de uso Residencial, Não-residencial ou uso Misto, respeitadas as permissões previstas do respectivo zoneamento.

**Parágrafo único.** A atividade econômica de estacionamento de veículos, bem como seu acesso, não será considerada para aplicação da fachada ativa.

**Art. 50.** A área do pavimento térreo destinada ao uso Não-residencial associado à fachada ativa não será considerada área computável do edifício para cálculo do coeficiente de aproveitamento.

**Art. 51.** A aplicação da fachada ativa na edificação deverá atender aos seguintes requisitos:

- I. Corresponder a, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do somatório da extensão das fachadas frontais da edificação.
- II. No mínimo 30% (trinta por cento) da área construída do pavimento térreo da edificação deverá ser destinada ao uso Não-residencial associado à fachada ativa.
- III. No mínimo 70% (setenta por cento) da área das fachadas ativas deverá ser constituída de elementos transparentes ou vazados, que garantam a permeabilidade visual, descontados os elementos estruturais.
- IV. Garantir pelo menos um acesso direto ao logradouro público ou à área de fruição pública a cada 20m de testada do lote, e um para cada estabelecimento de uso Não-residencial;

V. Não dispor vagas de estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros ou manobra de veículos no recuo, exceto paraciclos.

**Parágrafo único.** No caso de empreendimento constituído por mais de uma edificação, o incentivo será aplicado às edificações que atenderem aos requisitos.

### SEÇÃO VIII – Da Fruição Pública

**Art. 52.** A área de fruição pública constitui limitação administrativa permanente, vedada sua ocupação com edificação e finalidades diferentes dos tratados nesta lei.

**Parágrafo único.** A implantação e manutenção da área de fruição pública são de responsabilidade do proprietário do imóvel.

**Art. 53.** A área equivalente à implantação de fruição pública poderá ser acrescida ao potencial construtivo do lote.

**Art. 54.** A área de fruição pública deverá atender aos seguintes requisitos:

- I. Ser implantada em, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do lote com, não limitada às áreas de recuos;
- II. Conter pelo menos um espaço de convívio ou permanência, com instalação mobiliário urbano correspondente, garantida a permeabilidade física e visual para o restante dos espaços;
- III. Conter pelo menos uma área verde com tratamento paisagístico;
- IV. Ser dotada de iluminação para pedestres, que garanta conforto e segurança;
- V. Ter integração física com os logradouros públicos e com as áreas de fruição pública de lotes lindeiros, não sendo permitida a instalação de muros ou barreiras nestes limites;
- VI. Não ser ocupada por estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros, circulação ou manobra de veículos, exceto paraciclos;
- VI. Não ser ocupada por áreas técnicas, depósitos ou equipamentos;
- VII. Ser de livre acesso ao público, e observar os critérios de acessibilidade conforme normas aplicáveis;
- VIII. Ser implantada ao longo de toda a extensão da fachada ativa que exista na edificação;
- IX. Ser implantada em área única ou em áreas interligadas por circulação de pedestres;
- X. Conter sinalização visível que indique o caráter público do espaço, o horário de funcionamento e o responsável pela manutenção;
- XI. Quando o lote for voltado para mais de um logradouro público, preferencialmente as áreas de fruição pública deverão interligar as testadas.

**Art. 55.** Art. Nas áreas de fruição pública será permitido:

- I. O controle de acesso e fechamento apenas no período noturno, através de solução que garanta a permeabilidade visual e que seja removível ou permita a abertura total para acesso no período diurno;
- II. As áreas verdes da área de fruição poderão ser computadas para atendimento da taxa de permeabilidade mínima, desde que sejam contíguas às áreas de convívio;
- III. Instalação de cobertura, exceto no recuo frontal mínimo e desde que atendida a taxa de ocupação máxima;

- IV. Instalação de mobiliário urbano temporário, como mesas, cadeiras e coberturas removíveis;
- V. Instalação de muretas e taludes de contenção do terreno em até 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada e até o limite de 80cm (oitenta centímetros) de altura, garantida a livre circulação de pedestres.

### CAPÍTULO III - DAS ZONAS URBANAS

**Art. 56.** Para a finalidade de aplicação dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo previstos nesta lei, os Perímetros Urbanos são divididos conforme as seguintes delimitações espaciais:

- I. Zonas Residenciais;
- II. Zonas de Uso Misto;
- III. Zonas Comerciais;
- IV. Zonas Industriais;
- V. Áreas, Zonas e Setores Especiais;

**Parágrafo único.** As delimitações espaciais das quais trata o caput são definidas no Anexo I - Mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, parte integrante desta Lei.

#### SEÇÃO I – Das Zonas Urbanas Residenciais e Zonas Urbanas de Uso Misto

**Art. 57.** As Zonas Residenciais destinam-se à moradia permanente ou temporária e às atividades de apoio residencial, divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em:

- I. Zona Residencial do Cafezal (ZRC) que abrange o entorno do manancial de abastecimento do Ribeirão Cafezal e destina-se ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade, além de comércio e serviços vicinais diversificados.
- II. Zona Residencial 1 (ZR-1) destinada à manutenção do uso predominantemente residencial unifamiliar de baixa densidade complementado pelos demais usos não incômodos de apoio a pessoas e domicílios.
- III. Zona Residencial 2 (ZR-2) destinada ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade, além de comércio e serviços vicinais diversificados.
- IV. Zona Residencial 3 (ZR-3) destinada ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de média densidade, além de comércio e serviços vicinais diversificados.

**Art. 58.** As zonas de uso misto destinam-se à mescla do uso residencial com atividades econômicas variadas compatíveis, divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em:

- I. Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1) destinada ao uso residencial multifamiliar de média densidade, com estímulo aos usos comerciais e de serviços vicinais e setoriais além de indústrias não incômodas;
- II. Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2) destinada ao uso residencial multifamiliar de alta densidade, com estímulo aos usos comerciais e de serviços vicinais e setoriais além de indústrias não incômodas.

#### SEÇÃO II – Das Zonas Urbanas Comerciais e Industriais

**Art. 59.** As zonas comerciais destinam-se aos usos não-residenciais, abrangendo comércio e serviços setoriais e regionais, bem como indústrias não incômodas e estão divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em:

**Art. 60.**

- I. Zona Comercial 1 (ZC-1) que abrange a região central e seu entorno, destina-se ao uso comercial e de serviços setoriais e regionais com estímulo ao uso residencial multifamiliar de alta densidade;
- II. Zona Comercial 2 (ZC-2) que abrange áreas com boa infraestrutura viária, destina-se ao uso comercial e de serviços setoriais e regionais somado ao uso residencial multifamiliar de maior densidade;
- III. Zona Comercial 3 (ZC-3) que abrange áreas com boa infraestrutura viária, destina-se ao uso comercial e de serviços setoriais e regionais somado ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar de baixa a média densidade.

**Art. 61.** As zonas industriais destinam-se especialmente às atividades industriais e aos usos comerciais e de serviços de maior risco ambiental e incomodidade, e estão divididas conforme seus objetivos e parâmetros de uso e ocupação do solo em:

- I. Zona Industrial 1 (ZI-1) destinada às indústrias de bens de consumo e de capital e aquelas com baixo potencial de poluição atmosférica, além das atividades terciárias;
- II. Zona Industrial 2 (ZI-2) que abrange o entorno do pool de combustível e destina-se à concentração das indústrias de maior risco ambiental e incomodidade;
- III. Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ) que abrange o entorno do manancial de abastecimento do Ribeirão Jacutinga, destina-se às indústrias com baixo potencial de poluição hídrica e ao uso residencial de baixa densidade.

**Art. 62.** Nos novos loteamentos residenciais a serem implantados na Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ), os lotes localizados na faixa de transição definida nas diretrizes urbanísticas poderão receber usos Não-residenciais das subcategorias CS-a, CS-b, CS-c, CS-d, CS-e, Ind-a ou Ind-b.

**Art. 63.** Aos loteamentos residenciais existentes nas Zonas Industriais 1 e 2, aprovados anteriormente à promulgação desta lei, poderão ser adotados os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Residencial 2 (ZR-2) para a obtenção de licenças e aprovação de projetos com a finalidade residencial.

**Art. 64.** Na Zona Industrial 1, mediante análise e anuência do Poder público ao Relatório de Caracterização da Atividade Produtiva, poderão ser permitidas as seguintes classes de uso do solo:

- I. Ind-d com área utilizada limitada à de Indústria de Pequeno Porte (IPP);
- II. Ind-c RHAT com área utilizada superior ao de Indústria de Pequeno Porte (IPP); e
- III. Ind-c RAT com área utilizada superior ao de Indústria de Pequeno Porte (IPP).

**Art. 65.** O Relatório de Caracterização da Atividade Produtiva deverá ser apresentado pelo interessado, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- I. Localização, instalações, infraestrutura disponível e condicionantes ambientais;
- II. Porte do estabelecimento e da produção;
- III. Produtos e resíduos gerados;
- IV. Capacidade de estoque e armazenamento;
- V. Fluxograma produtivo;
- VI. Maquinário utilizado;

VII. Medidas e tecnologias de controle de risco, nocividade e da incomodidade tipicamente relacionados à atividade.

**Parágrafo único.** O poder público poderá solicitar outros documentos que julgar necessário para a completa avaliação, bem como exigir medidas adicionais de compatibilização da atividade com a área de expansão urbana e o seu entorno.

### **SEÇÃO III – Das Áreas, Zonas e Setores Especiais**

**Art. 66.** As Áreas, Zonas e Setores Especiais compreendem localidades e atividades caracterizadas pela singularidade do parcelamento, uso e ocupação do solo existentes ou previstos e estão divididas conforme a necessidade de parâmetros urbanísticos próprios em:

- I. Área Especial de Interesse Social (AEIS) que se destina à habitação para a população de baixa renda, definida como aquela com renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais;
- II. Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) que abrange atividades regionais de grande porte, operadas pelo poder público ou por concessionárias, cujos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação adotados são específicos e necessários ao apoio e desempenho de suas finalidades.
- III. Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e Setores Especiais que se destinam ao ordenamento do uso e ocupação do solo em localidade com interesse de preservação de espaços e edificações significativas de acordo com a Lei de Preservação Patrimônio Cultural de Londrina.

#### **Subseção I – Da Área Especial de Interesse Social (AEIS)**

**Art. 67.** As edificações destinadas à habitação de interesse social poderão ser implantadas em todas as Zonas Residenciais, Zonas de Uso Misto, Zonas Comerciais e Zonas Especiais do perímetro urbano, aplicando-se os parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2).

**Art. 68.** Na Área Especial de Interesse Social (AEIS), conforme Anexo IV desta lei, as edificações destinadas à população de baixa renda poderão adotar os seguintes parâmetros especiais complementares:

- I. Permissão em Zona Industrial 1 (ZI-1), com parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2 (ZR-2), sem prejuízo ao disposto no Art. 5 quanto à definição da faixa de transição;
- II. Adoção dos parâmetros urbanísticos da zona onde serão implantadas;
- III. Isenção da limitação de gabarito de altura, excetuado o disposto no Art. 35;
- IV. Isenção da exigência de quantidade mínima de vagas de estacionamento.

**Art. 69.** As edificações destinadas à habitação para a população de baixa renda poderão ter os parâmetros urbanísticos flexibilizados para atender a programas habitacionais municipais, estaduais ou federais, condicionados à aprovação dos órgãos responsáveis.

**Art. 70.** Os parâmetros especiais previstos no Art. 67 ao Art. 69 somente poderão ser adotados mediante atestado da Companhia de Habitação de Londrina - COHAB para empreendimentos de Habitação de Interesse Social e serão objeto de análise pelo poder público.

#### **Subseção II – Da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (Z-INST)**

**Art. 71.** A Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) abrange as seguintes áreas ou equipamentos:

- I. Aeroporto Governador José Richa;
- II. Campus da Universidade Estadual de Londrina;
- III. Hospital Universitário Regional do Norte do Paraná;
- IV. Campus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná;
- V. Campus do Instituto Federal do Paraná;
- VI. Autódromo Internacional Ayrton Senna da Silva e Estádio do Café;
- VII. IAPAR;
- VIII. Jardim Botânico;
- IX. Fazenda Refúgio.

**§ 1º.** Na Zona Especial de Equipamentos Institucionais os parâmetros de uso e ocupação do solo permitidos serão específicos e vinculados à finalidade do equipamento, incluindo as demais atividades de apoio necessárias ao desempenho de suas finalidades.

**§ 2º** Na Zona Especial de Equipamentos Institucionais do Aeroporto José Richa os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão obedecer à legislação aeronáutica pertinente, com anuência do órgão gestor do aeroporto.

**§ 3º** Nas demais áreas da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) conforme incisos I a IX do caput este artigo, os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo aplicáveis estão sujeitos a normas próprias e à análise do IPPUL, consultado o Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor.

**Art. 72.** No entorno da Zona Especial de Equipamentos Institucionais (ZINST) do Aeroporto José Richa, os imóveis deverão atender às condicionantes do Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR conforme as Áreas Especiais Aeroportuárias (AEAs), de modo complementar ao zoneamento definido pela presente lei.

**Art. 73.** A delimitação da Zona Especial de Equipamentos Institucionais do Aeroporto José Richa será automaticamente adaptada em caso de ampliação da área patrimonial do aeroporto, sem necessidade de autorização legislativa.

### **Subseção III – Das Zonas de Interesse Cultural (ZEIC) e Dos Setores Especiais**

**Art. 74.** Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e nos Setores Especiais é permitida a manutenção e regularização das características de parcelamento, uso e ocupação existentes e tradicionais, condicionadas à preservação de elementos urbanos de interesse cultural e à aprovação da Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura, com base nos critérios definidos pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina.

**Art. 75.** As Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) divide-se em:

- I. Zona Especial da Casoni (ZE-Casoni) destinada à preservação das qualidades espaciais tradicionais do bairro pioneiro de Londrina, sua forma urbana não-planejada e consolidada;
- II. Zona Especial do Heimtal (ZE-Heimtal) destinada à preservação da malha urbana característica da ocupação anterior ao núcleo urbano de Londrina;
- III. Zona Especial do Espírito Santo (ZE-Espírito Santo) destinada à preservação do núcleo original do Distrito Espírito Santo.

§ 1º. Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) a aplicação dos parâmetros urbanísticos em projetos de ampliação, reforma e substituição deverão priorizar a manutenção das ocupações tradicionais como das casas térreas em madeira ou alvenaria e as vilas localizadas nos fundos dos lotes.

§ 2º. Na Zona Especial da Casoni (ZE-Casoni) é permitido o desdobro dos lotes para fins de regularização registral das ocupações tradicionais, sem prejuízo às características morfológicas das edificações.

§ 3º Os lotes com testada voltada para a Avenida Jorge Casoni e inseridos na Zona Especial da Casoni (ZE-Casoni) poderão adotar os mesmos parâmetros de uso do solo permitidos na Zona Comercial 3 (ZC-3).

**Art. 76.** Os Setores Especiais destinam-se à preservação da paisagem urbana, elementos arquitetônicos e características histórico-culturais existentes na Zona Comercial-1 (ZC-1) e divide-se em:

- I. Setor Especial Central (SETOR CENTRAL);
- II. Setor Especial Duque de Caxias (SETOR DUQUE).

**Art. 77.** Nos imóveis inseridos na área delimitada pelo Anexo V – Mapa dos Setor Especial Central e Setor Especial Duque de Caxias, o limite da edificação deverá coincidir com o alinhamento.

§ 1º. A obrigação que trata o caput deste artigo se refere aos dois primeiros pavimentos da edificação, devendo os demais obedecer ao recuo frontal mínimo da zona.

§ 2º A obrigação que trata o caput deste artigo não se aplica aos imóveis com destinação exclusivamente residencial.

**Art. 78.** Os lotes e edificações localizados no Setor Especial Duque de Caxias deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona Comercial 1 (ZC-1), limitados complementarmente aos seguintes parâmetros especiais:

- I. O limite frontal da edificação deverá obrigatoriamente coincidir com o alinhamento nos dois primeiros pavimentos, até a altura (H) de 8,00m (oito metros), não sendo admitidos recuos;
- II. O limite lateral da edificação deverá obrigatoriamente coincidir com as divisas nos primeiros 5,00m (cinco metros) de profundidade do lote a partir do alinhamento, não sendo admitidos afastamentos laterais nesta área;
- III. O pavimento térreo das edificações deverá ser destinado a usos Não-residenciais, no mínimo, nos primeiros 5,00m (cinco metros) de profundidade do lote a partir do alinhamento, admitidos apenas os acessos aos usos residenciais e de garagens nesta área;
- IV. As edificações deverão ter gabaritos escalonados, conforme o que segue:
  - a) máximo de 2 (dois) pavimentos e 8,00m (oito metros) de altura nos primeiros 10,00m (dez metros) de profundidade do lote a partir do alinhamento;
  - b) máximo de 3 (três) pavimentos a partir de 10,0m (dez metros) e até 15,00m (quinze metros) de profundidade do lote;
  - c) máximo de 4 (quatro) pavimentos a partir de 15,00m (quinze metros) e até e 25,00m (vinte e cinco metros) de profundidade do lote;
  - d) máximo de 5 (cinco) pavimentos a partir de 25,00m (vinte e cinco metros) de profundidade do lote.

§ 1º As edificações de uso Não-residencial ficam dispensadas do atendimento à quantidade mínima de vagas de estacionamento, conforme Decreto Municipal.

§ 2º Projeto específico de preservação histórico-cultural poderá definir parâmetros especiais de uso e ocupação do solo e de construção, além de incentivos à preservação das edificações pioneiras e da paisagem urbana.

§ 3º. Os projetos, obras e concessão de alvarás em imóveis públicos ou privados deverão ser previamente submetidos à aprovação da Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura, com base nos critérios definidos pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina e parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Londrina

**Art. 79.** Nas Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) e nos Setores Especiais isenta-se da exigência de vagas de estacionamento no caso de manutenção de edificação considerada significativa e/ou reconstrução da edificação original, segundo critério Diretoria de Patrimônio Artístico e Histórico-Cultural da Secretaria Municipal de Cultura.

**Parágrafo único.** Não será permitida a implantação de vagas de estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros ou área de manobra e veículos nos recuos, exceto paraciclo.

**Art. 80.** O instrumento da Transferência de Potencial Construtivo poderá ser aplicado em casos de preservação das edificações de interesse histórico-cultural.

#### CAPÍTULO IV - DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA

**Art. 81.** Para as finalidades desta Lei, as áreas que integram as Áreas de Expansão Urbana são divididas nas seguintes zonas:

- I. Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES);
- II. Zona de Expansão Urbana do Limoeiro (ZEU-LIM);
- III. Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND);

§ 1º. A delimitação das diferentes Zonas de Expansão Urbana é definida no Anexo I - Mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, parte integrante desta Lei.

§ 2º. A lei municipal de parcelamento do solo definirá os requisitos de urbanização para posterior aplicação dos parâmetros de uso e ocupação do solo nas zonas de expansão urbana.

**Art. 82.** As Zonas de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES) destinam-se ao uso residencial unifamiliar de baixíssima densidade, além dos demais usos não incômodos de apoio a pessoas e seus domicílios e abrange as áreas contíguas aos Perímetros Urbanos de Londrina e do Espírito Santo. bem como ao lazer e ao turismo rural.

**Art. 83.** As Zonas de Expansão Urbana do Limoeiro (ZEU-LIM) destina-se à ampliação do Aeroporto Governador José Richa e atividades complementares, cujos parâmetros de uso e ocupação são específicos e necessários ao apoio e desempenho de suas finalidades.

**Art. 84.** As Zonas de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND) destinam-se exclusivamente às atividades industriais e aos usos comerciais e de serviços de maior risco ambiental e incomodidade e estão divididas conforme seus parâmetros de uso e ocupação do solo em:

- I. Zona de Expansão Urbana Industrial Norte (ZEU-IND Norte). que abrange as áreas com acesso direto às seguintes rodovias:
  - a) Contorno Metropolitano Norte;
  - b) Rodovia PR-545, Rodovia Estadual Carlos João Strass;
  - c) Rodovia PR-323, continuação da Rodovia Estadual Celso Garcia Cid.

- II. Zona de Expansão Urbana Industrial Sul (ZEU-IND Sul) que abrange as áreas com acesso direto à seguintes rodovias:
- a) Rodovia PR-445 ao sul do Perímetro Urbano de Londrina;
  - b) Rodovia Municipal João Costa Melchiades, de acesso ao Patrimônio Selva (ZI-1 com enquadramento em zoneamento ZI-2, a depender de Estudo de Impacto Ambiental);
  - c) Rodovia Municipal Antônio Gonçalves Fernandes Sobrinho de acesso a Lerroville;
  - d) Rodovia Municipal Benedito Bento dos Santos entre Irerê e Paiquerê.

**Art. 85.** Na ZEU-IND, mediante análise e anuência do poder público ao Relatório de Caracterização da Atividade Produtiva, poderão ser permitidas as atividades com restrição locacional de tipo atmosférico (RAT e RHAT) e com área utilizada superior ao definido no Anexo III desta lei.

**Art. 86.** O Relatório de Caracterização da Atividade Produtiva deverá ser apresentado pelo interessado, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- I. Localização, instalações, infraestrutura disponível e condicionantes ambientais;
- II. Porte do estabelecimento e da produção;
- III. Produtos e resíduos gerados;
- IV. Capacidade de estoque e armazenamento;
- V. Fluxograma produtivo;
- VI. Maquinário utilizado;
- VII. Medidas e tecnologias de controle de risco, nocividade e da incomodidade tipicamente relacionados à atividade.

**Parágrafo único.** O poder público poderá solicitar outros documentos que julgar necessário para a completa avaliação, bem como exigir medidas adicionais de compatibilização da atividade com a área de expansão urbana e o seu entorno.

**Art. 87.** A Zona de Expansão Urbana Industrial Norte (ZEU-IND Norte) ao longo do Contorno Metropolitano Norte será automaticamente adaptada em caso de ajustes no traçado previsto no Anexo I, sem necessidade de autorização legislativa, desde que se mantenha localizada externamente ao perímetro urbano.

**Art. 88.** A Zona de Expansão Urbana Industrial Sul (ZEU-IND Sul), deverá respeitar a faixa bilateral não edificável de, no mínimo, 350,00 m (trezentos e cinquenta metros) de largura ao longo do Ribeirão dos Apertados e do Ribeirão das Marrecas, como componentes das Áreas Prioritárias para Conservação da Biodiversidade.

### TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS COMPLEMENTARES

#### CAPÍTULO I – DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 89.** Para efeito desta lei, as atividades compreendidas pelo Uso do Solo Não-residencial deverão atender aos requisitos adicionais de uso e ocupação do solo, em função de sua potencialidade como geradoras de impacto sobre a vizinhança.

**Art. 90.** O impacto de vizinhança será avaliado conforme o nível de incomodidade causado pelo funcionamento da atividade e a zona onde se localiza, relacionado aos seguintes aspectos:

- I. Tráfego: atração e/ou geração de tráfego intenso de veículos, com interferência sobre as vias públicas de circulação quanto ao aumento da quantidade, do tempo e da distância dos deslocamentos, além de agravamento das condições de segurança;
- II. Ruído: produção de ruído excessivo pelo uso de equipamentos ou pela concentração de pessoas ou animais em recintos fechados ou abertos, durante o período diurno ou noturno;
- III. Periculosidade: concentração de materiais perigosos, explosivos, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis que causam risco ao meio ambiente e à saúde.

**Art. 91.** São considerados Polos Geradores de Tráfego (PGT) os estabelecimentos com atividades das seguintes características:

- I. Predominância de tráfego de veículos pesados resultante da movimentação de caminhões, ônibus e congêneres;
- II. Predominância de tráfego de veículos leves resultante da movimentação de automóveis, motocicletas e congêneres, sendo:
  - a) Atração ou geração de intensa movimentação de veículos leves em todo o horário de seu funcionamento;
  - b) Atração ou geração de intensa movimentação de veículos leves em horários específicos;

**Art. 92.** São considerados Polos Geradores de Ruído (PGRU) os estabelecimentos com atividades das seguintes características:

- I. Geração de sons e/ou ruídos no horário definido como diurno, segundo disposições do Código de Posturas Municipal;
- II. Geração de sons e/ou ruídos no horário definido como noturno, segundo disposições do Código de Posturas Municipal.

**Art. 93.** São considerados Polos Geradores de Risco (PGRI) os estabelecimentos com atividades que possam representar risco à vizinhança por explosão, incêndio, envenenamento e/ou congêneres.

**Art. 94.** A instalação de estabelecimentos cujas atividades classificadas como PGT, PGRU e PGRI dependerão de aprovação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento junto aos órgãos competentes da Administração Municipal.

**§ 1º.** A expedição de Licenciamento Ambiental na Secretaria Municipal do Ambiente (SEMA) para empreendimentos caracterizados como Polos Geradores de Risco (PGRI) poderá motivar, à critério desta secretaria, a dispensa da necessidade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

**§ 2º.** Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), quais atividades, zonas e os delimitadores qualitativos e quantitativos que condicionam as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento à aprovação prévia do Estudo de Impacto de Vizinhança.

## **CAPÍTULO II – DO OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 95.** Aplica-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e Lei Municipal nº 13.339/2022, aos lotes cujo zoneamento permita a adoção de coeficiente de aproveitamento máximo.

**Art. 96.** Para fins de aplicação desta lei, entende-se como Outorga Onerosa do Direito de Construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel para que, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a zona, e dentro dos parâmetros determinados pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 97.** A contrapartida ao Poder Público Municipal deverá ser executada em moeda nacional corrente, paga pelo proprietário do imóvel, calculada pela seguinte fórmula:

$$Cf = (Aex/Cb) \times Vt$$

em que:

Cf = Valor da contrapartida financeira;

Aex = Área excedente a ser utilizada (em metros quadrados);

Cb = Coeficiente de Aproveitamento básico de acordo com o Zoneamento do imóvel\*

Vt = Valor do metro quadrado do terreno conforme o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) -

**Art. 98.** São isentos do pagamento de contrapartida financeira:

- I. Os órgãos da Administração Direta e Indireta do Município de Londrina;
- II. Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social quando inseridos na Área de Especial de Interesse Social, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;
- III. Demais casos previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 99.** Para obtenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o interessado deverá protocolar solicitação junto ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL), acompanhada dos seguintes documentos:

- IV. Requerimento solicitando a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, contendo as informações básicas sobre o empreendimento:
  - a) uso do solo;
  - b) número de edificações;
  - c) número de pavimentos;
  - d) área total;
  - e) área computável;
  - f) área excedente;
  - g) inscrição imobiliária.
- V. Cópia atualizada da matrícula do imóvel no Cartório Registro de Imóveis competente;
- VI. Planilha de Cálculo da Outorga Onerosa;
- VII. Comprovante de pagamento de taxas.

**Art. 100.** O IPPUL analisará a documentação e emitirá o Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional em 15 (quinze) dias contados a partir do pagamento, à vista, da contrapartida financeira.

**§ 1º** O Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional deverá conter:

- I. Identificação do proprietário do imóvel;
- II. Endereço e identificação fiscal do imóvel a receber o potencial construtivo adicional;
- III. Valor total da contrapartida financeira e as condições de pagamento;

- IV. Eventuais condições adicionais para expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção ou ampliação do empreendimento;
- V. Potencial construtivo adicional adquirido, em metros quadrados; e
- VI. Assinatura do Diretor Presidente do IPPUL.

§ 2º A expedição das licenças, a aprovação dos projetos arquitetônicos ou autorizações necessárias à construção ou ampliação da construção ficam condicionadas à apresentação do Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional.

§ 3º O Potencial Construtivo Adicional adquirido não poderá ser transferido para outros imóveis e não haverá devolução dos valores pagos em caso desistência por parte do proprietário após a emissão do certificado.

**Art. 101.** Os recursos auferidos pelo Município com a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados nas finalidades previstas no artigo 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 e no Artigo 100 da Lei municipal 13.339/2022, a saber:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Parágrafo Único.** Os recursos da contrapartida financeira serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

**Art. 102.** A Taxa de Análise referentes aos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir, a ser repassada ao IPPUL, no valor-base do custo unitário básico - CUB da construção civil do Norte do Paraná (R16A - ou outro equivalente que venha a substituí-lo) do mês de dezembro do ano anterior à solicitação (em reais), constituindo como fato gerador a prestação de serviço de análise e emissão de parecer relativo à proposta, sem prejuízo dos valores correspondentes a outros procedimentos.

**Art. 103.** Os impactos sobre a infraestrutura e no meio ambiente decorrentes da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser monitorados permanentemente pelo Poder Executivo.

§ 1º. O IPPUL definirá os instrumentos de acompanhamento e controle do adensamento e publicará relatórios de monitoramento quando detectar áreas críticas próximas da saturação.

§ 2º-A concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser suspensa quando o IPPUL verificar impactos negativos sobre a infraestrutura e sobre o meio ambiente nas áreas envolvidas.

## TÍTULO IV - DISPOSIÇÕES GERAIS E COMPLEMENTARES

### CAPÍTULO I – DA DEFINIÇÃO E REPRESENTAÇÃO DO ZONEAMENTO

**Art. 104.** As zonas deverão ser delimitadas prioritariamente por vias de circulação, logradouros públicos, elementos naturais e, excepcionalmente, por divisas de lote ou gleba.

§ 1º A representação gráfica dos limites entre as zonas estabelecidos no Anexo I - Mapa de Zoneamento, poderão ser ajustados, quando necessário, para garantir sua precisão entre os elementos os delimitadores.

§ 2º Os ajustes de representação gráfica das zonas deverão ser devidamente justificados e aprovados pelo Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA), nos termos da Lei Estadual nº 15.229/2006, Artigo 3º, inciso VI.

**Art. 105.** A representação das diretrizes viárias no Anexo I tem a função exclusiva de indicar os limites das zonas, sendo que sua exata localização e dimensionamento deverão ser definidos na emissão de diretrizes urbanísticas, obedecidas as determinações das Leis Municipais de Parcelamento do Solo e do Sistema Viário.

**Art. 106.** As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) abrangem os Setores Especiais de Fundo de Vale e as Áreas de Preservação Permanente dos cursos d'água nos trechos inseridos nos perímetros urbanos e nas zonas expansão urbana, além de outras áreas de relevância ambiental e paisagística.

§ 1º As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) são inedificáveis e destinam-se prioritariamente à implantação de parques lineares para o lazer público, drenagem e preservação ambiental, ressalvadas as previsões da legislação ambiental aplicável.

§ 2º. As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) são delimitadas por vias de circulação, executadas ou projetadas, respeitadas as restrições da legislação ambiental aplicável.

§ 3º Nas áreas não parceladas para fins urbanos e nos imóveis onde inexistam vias de circulação projetadas ou executadas, os limites das Áreas de Interesse Ambiental deverão ser definidos no processo de Diretrizes Urbanísticas, conforme Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

§ 4º Nas áreas já parceladas para fins urbanos onde inexistam vias de circulação projetadas ou executadas, os limites das Áreas de Interesse Ambiental serão determinados pela Secretaria Municipal do Ambiente, junto ao processo de aprovação de projeto.

**Art. 107.** Nos casos de aprovação de novos loteamentos, o zoneamento de lotes com acesso ao prolongamento de vias estruturais e arteriais, deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

- I. Adoção do zoneamento existente ao longo do trecho já executado da mesma via de circulação, quando se tratar de lotes inseridos nos perímetros urbanos;
- II. Adoção da Zona Comercial 3 (ZC-3), quando se tratar de lotes inseridos na Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES);
- III. Delimitação do zoneamento por vias binárias, com distância máxima de 125 (cento e vinte) metros em relação à via estrutural ou arterial;
- IV. Delimitação pela área de fechamento dos loteamentos de acesso controlado, considerando a profundidade do lote mínimo permitido na zona.

**Parágrafo único.** O zoneamento de qual trata o caput será definido no processo de Diretrizes Urbanísticas e sua efetivação, para fins de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, ocorrerá somente após o aceite do loteamento.

**Art. 108.** O IPPUL, através do seu setor de informações geográficas, consolidará periodicamente o Mapa de Zoneamento do Anexo I, por meio de Decretos Municipais, com base nos documentos de aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos emitidos pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação.

## TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- Art. 109.** As atividades relacionadas aos equipamentos públicos comunitários e urbanos, bem como as áreas de lazer e recreação públicas serão permitidos em todas as zonas, a critério do Poder Executivo Municipal, observados os objetivos da zona e os riscos, nocividade e incomodidade da atividade.
- Art. 110.** A instalação de atividades não permitidas pelos zoneamentos dos Patrimônios e dos Distritos Administrativos, exceto o Distrito Sede, poderão ser excepcionalmente permitidas para fins de fortalecimento da autonomia local, mediante análise do IPPUL e deliberação do Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA), nos termos da Lei Estadual nº 15.229/2006, Artigo 3º, inciso VI.
- Art. 111.** Os lotes e chácaras resultantes de parcelamentos do solo conforme Lei Municipal nº 4.195/1988 ficam condicionados à adequação urbanística e regularização de parcelamento do solo para a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.
- Parágrafo único.** O Poder Público indicará, por meio de mapeamento publicado em Decreto Municipal, as áreas que dependerão de avaliação para obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.
- Art. 112.** No caso de unificação de lotes com zoneamentos diferentes, deverá ser adotado um único zoneamento entre aqueles existentes nos lotes, a critério do proprietário.
- § 1º.** O coeficiente de aproveitamento máximo do lote unificado será atingido mediante aplicação de outorga onerosa do direito de construir na fase de aprovação da edificação.
- § 2º.** Fica proibida a unificação de lotes com zoneamento especial e unificação de lotes que envolva zoneamento residencial e industrial.
- § 2º.** Em casos de unificação de lotes que envolva zoneamento industrial, deverá ser respeitada a faixa de transição conforme definição do Art. 5.
- Art. 113.** No caso de lotes com duas ou mais frentes voltadas para zonas distintas, as atividades não residenciais deverão ter acesso pela via de circulação de maior hierarquia, conforme lei Municipal do Sistema Viário.
- Art. 114.** Os projetos de Lei para alteração do zoneamento definido pelo Anexo I desta lei somente poderão ser propostos por, no mínimo, um terço, dos Vereadores ou pelo Prefeito, ambos, após a Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, conforme Art. 140 da Lei Municipal nº 13.339/2022.
- § 1º** Quaisquer alterações de polígono de zona consolidada deverão obedecer aos princípios descritos no Art. 104.
- Art. 115.** Não se aplicam os parâmetros de lote mínimo, frente e profundidade do lote em áreas já parceladas para fins urbanos anteriormente à aprovação desta lei, assegurando as dimensões aprovadas no parcelamento do solo original.
- Art. 116.** São considerados desconformes os estabelecimentos que estejam em desacordo com esta lei, porém já regularmente licenciados durante a vigência de legislações anteriores, e que, portanto, têm garantidos seus parâmetros de uso e de ocupação do solo.

**§1º** Para licenciamentos de atividades descritas do caput deste artigo estão dispensadas manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo, ficando a critério da Secretaria Municipal de Fazenda regulamentar o procedimento de emissão/renovação de alvará.

**§2º.** Os estabelecimentos enquadrados neste artigo estão dispensados de manifestações do IPPUL quanto ao uso e ocupação do solo da lei vigente ou anteriores.

**Art. 117.** Ficam mantidos os protocolos em trâmite até a data de entrada em vigência desta Lei e os documentos públicos emitidos, conforme validade constante no mesmo.

**Parágrafo único.** Fica facultado ao interessado com processos em trâmite junto a Prefeitura o peticionamento para avaliação conforme esta lei.

**Art. 118.** O Código de Posturas Lei Municipal nº 11.468/2011, passa a vigorar acrescido dos seguintes artigos:

*Art. 6-A. Ficam mantidos os alvarás expedidos até a entrada em vigor desta lei que poderão ser renovados nos mesmo termos emitidos anteriormente.*

*Art. 6-B. O Alvará de Funcionamento de comércios e serviços será sempre concedido a título precário, em caráter temporário, renovável anualmente, podendo ser cassado a qualquer momento, sem ônus para o Poder Público, caso haja alteração da atividade, aumento da área utilizada ou fique comprovado que esta apresenta-se incômoda, nociva ou perigosa à vizinhança ou incompatível com o uso da zona.*

*Art.396-A. A Secretaria Municipal de Fazenda manterá cadastro especializado das reclamações, denúncias, sugestões e informações referentes a usos a usos contestados pela vizinhança, com dados da atividade e de localização da origem do possível incômodo e da parte afetada.*

*Parágrafo único. A revisão das atividades incômodas e suas permissões ocorrerá junto à Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, conforme Art. 140 da Lei 13.339/2022.*

**Art. 119.** Os casos omissos nesta lei deverão ser examinados pelo IPPUL com base no disposto na presente Lei e às diretrizes e estratégias da lei geral PD e serão encaminhados para exame e deliberação do Grupo Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal (GTPA), nos termos da Lei Estadual nº 15.229/2006, Artigo 3º, inciso VI.

**Art. 120.** Para todos os tipos de edificações e usos do solo e, independentemente das zonas, as determinações desta Lei não substituem nem isentam de obediência às demais normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar proteção ao meio ambiente, além de condições sanitárias, de segurança, de iluminação, de ventilação, de insolação e de circulação interna.

**Art. 121.** No prazo máximo de 90 (noventa) dias após a publicação desta Lei, o Poder Executivo Municipal editará o decreto que regulamenta as atividades pelo CNAE, seus graus de incomodidade e quando os mesmos são permitidos, permissíveis e tolerados de que trata desta Lei.

**Art. 122.** São partes integrantes desta Lei os Anexos I, II, III, IV, V e VI sendo:

- I. ANEXO I – Mapas de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- II. ANEXO II – Quadro de classificação de uso do solo;
- III. ANEXO III – Tabelas de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação de solo;
- IV. ANEXO IV – Área Especial de Interesse Social;

V. ANEXO V – Mapa do Setor Especial Central e Setor Especial Duque de Caxias;

VI. ANEXO VI – Desenhos explicativos para definição do zoneamento.

**Art. 123.** Esta Lei entrará em vigor em 90 dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições legais em contrário, especialmente os seguintes dispositivos e leis e suas modificações posteriores:

I. Lei nº 12.267/2015

II. Lei nº 12.236/2015 alterações posteriores (leis e dispositivos):

a) Art. 2º da Lei nº 12.308/2015;

b) Art. 2º da Lei nº 12.354/2015;

c) Art. 2º da Lei nº 12.480/2016;

d) Lei nº 12.491/2017;

e) Lei nº 12.540/2017;

f) Lei nº 12.602/2017;

g) Art. 17 e 19 da Lei nº 12.625/2017;

h) Lei nº 12.637/2017;

i) Lei nº 12.791/2017;

j) Lei nº 12.699/2019;

k) Lei nº 12.861/2019;

l) Lei nº 12.864/2019;

m) Art. 14 a 22 da Lei nº 13.403/2022;

III. Lei nº 12.236/2015

IV. Lei nº 7.487/1998;

V. Lei nº 10.284/2007;

VI. Lei nº 10.412/2007;

VII. Lei nº 10.583/2008;

VIII. Lei nº 10.589/2008;

IX. Lei nº 11.847/2013;

X. Lei nº 11.896/2013;

XI. Art. 2º da Lei nº 12.092/2014;

XII. Art. 2º da Lei nº 12.096/2014;

XIII. Art. 2º da Lei nº 12.125/2014;

XIV. Lei nº 12.143/2014;

XV. Lei nº 12.159/2014;

XVI. Lei nº 12.178/2014;

XVII. Lei nº 12.188/2014;

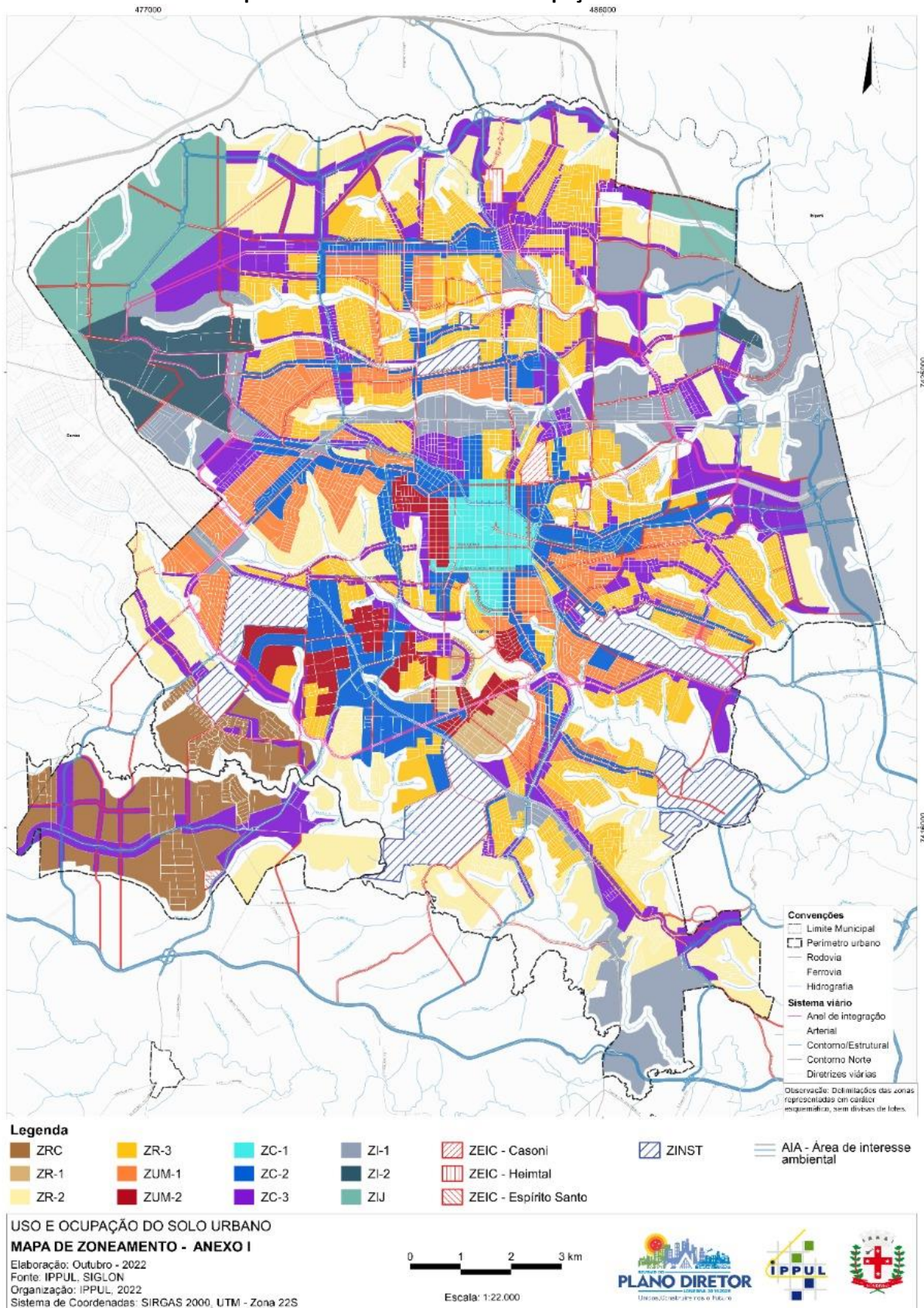
XVIII. Lei nº 12.234/2015;

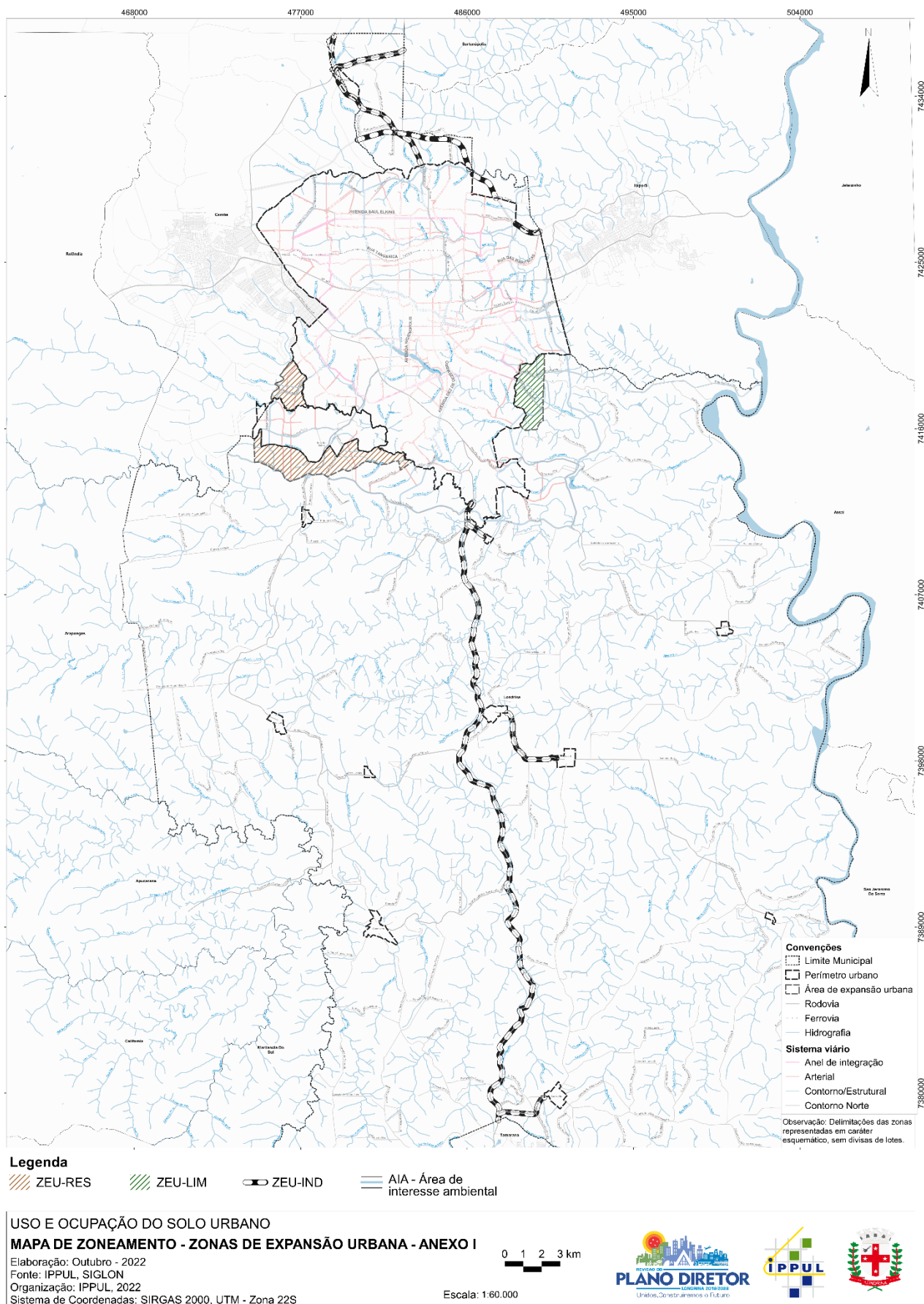
XIX. Art. 4º da Lei nº 12.968/2019;

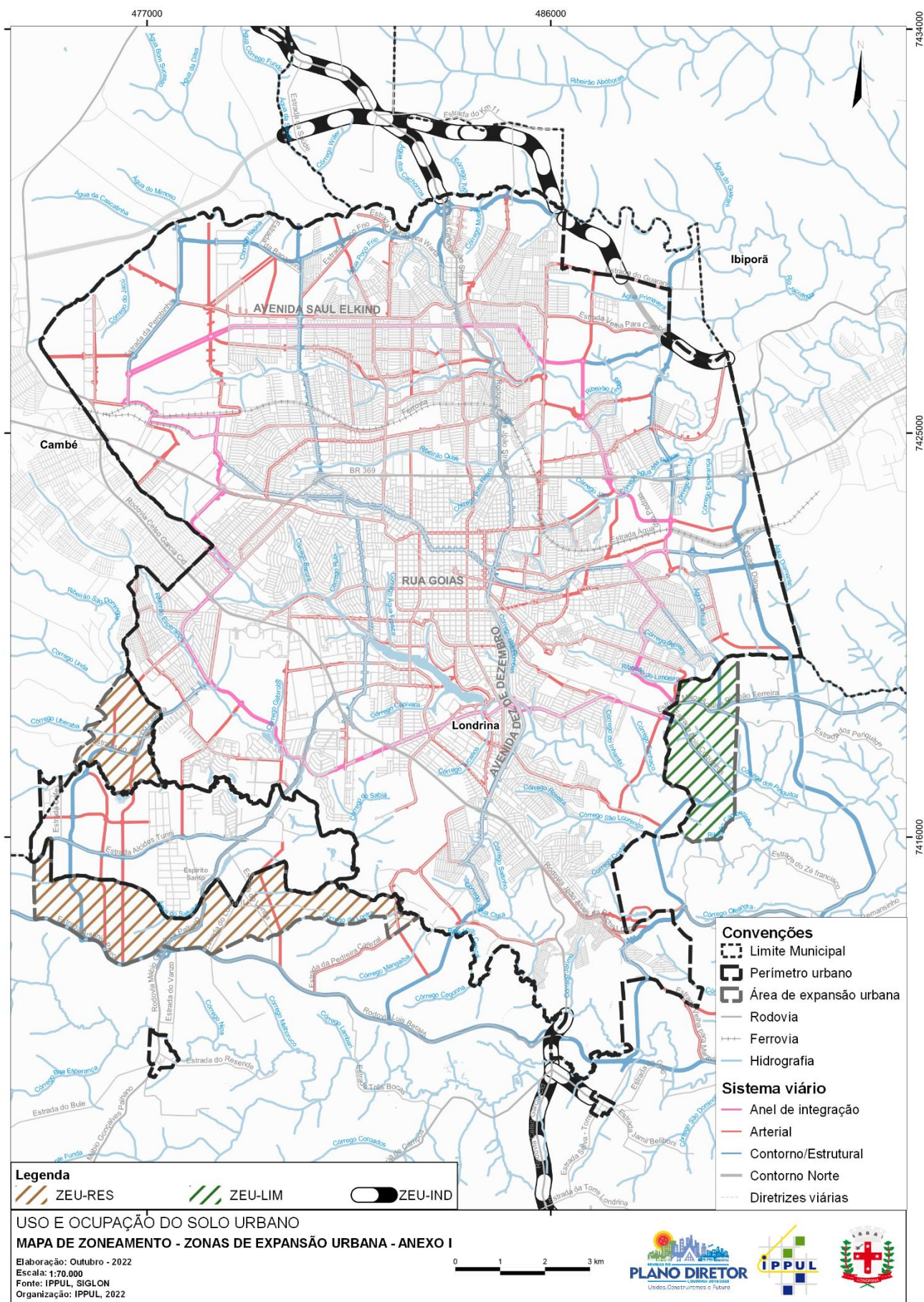
XX. Art. 7º, 9º e 10 da Lei nº 13.068/2020.

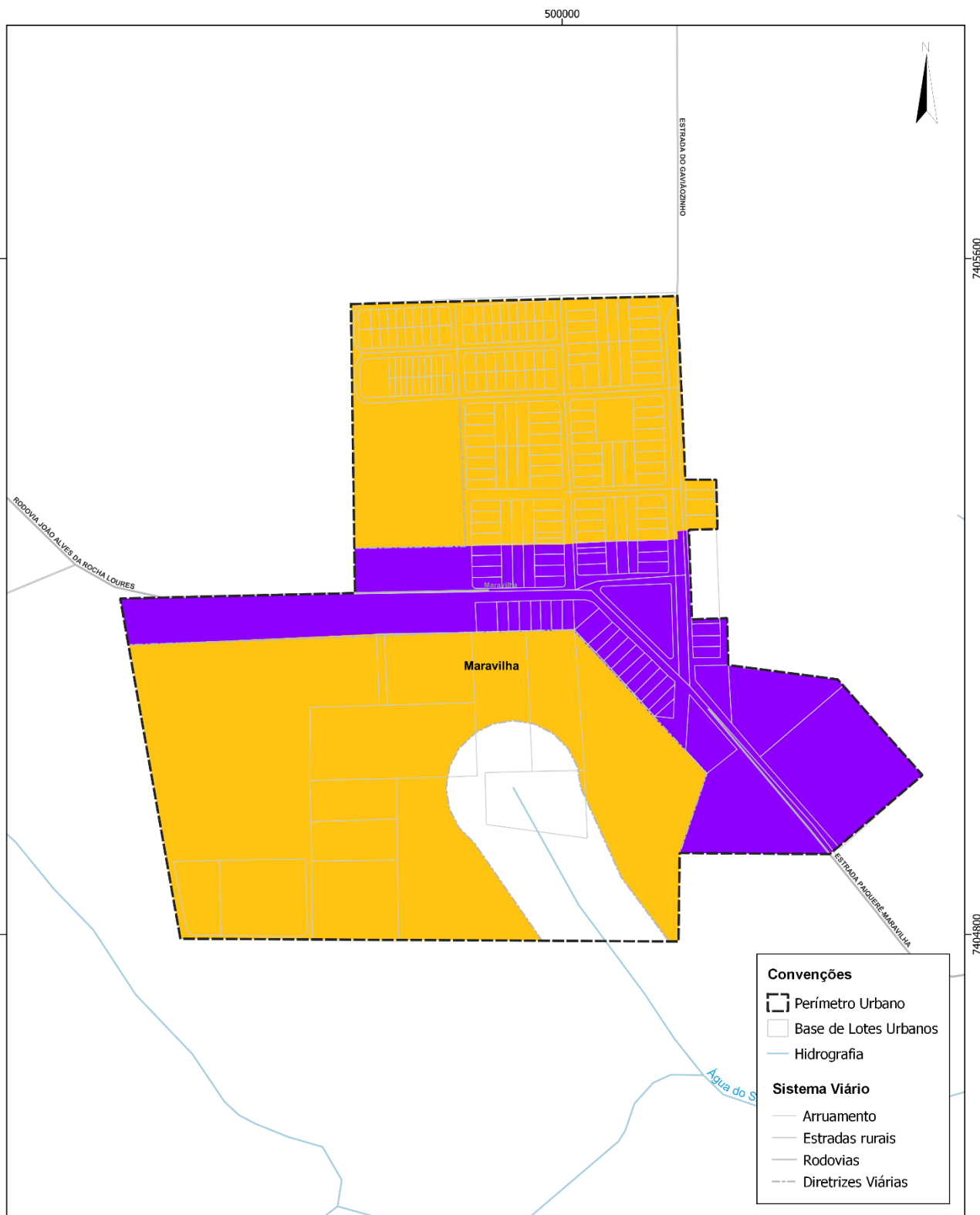
**ANEXO I**

**Mapas de zoneamento de uso e ocupação do solo**









**Legenda**

- ZR-3
- ZC-3

**Convenções**

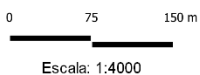
- Perímetro Urbano
- Base de Lotes Urbanos
- Hidrografia

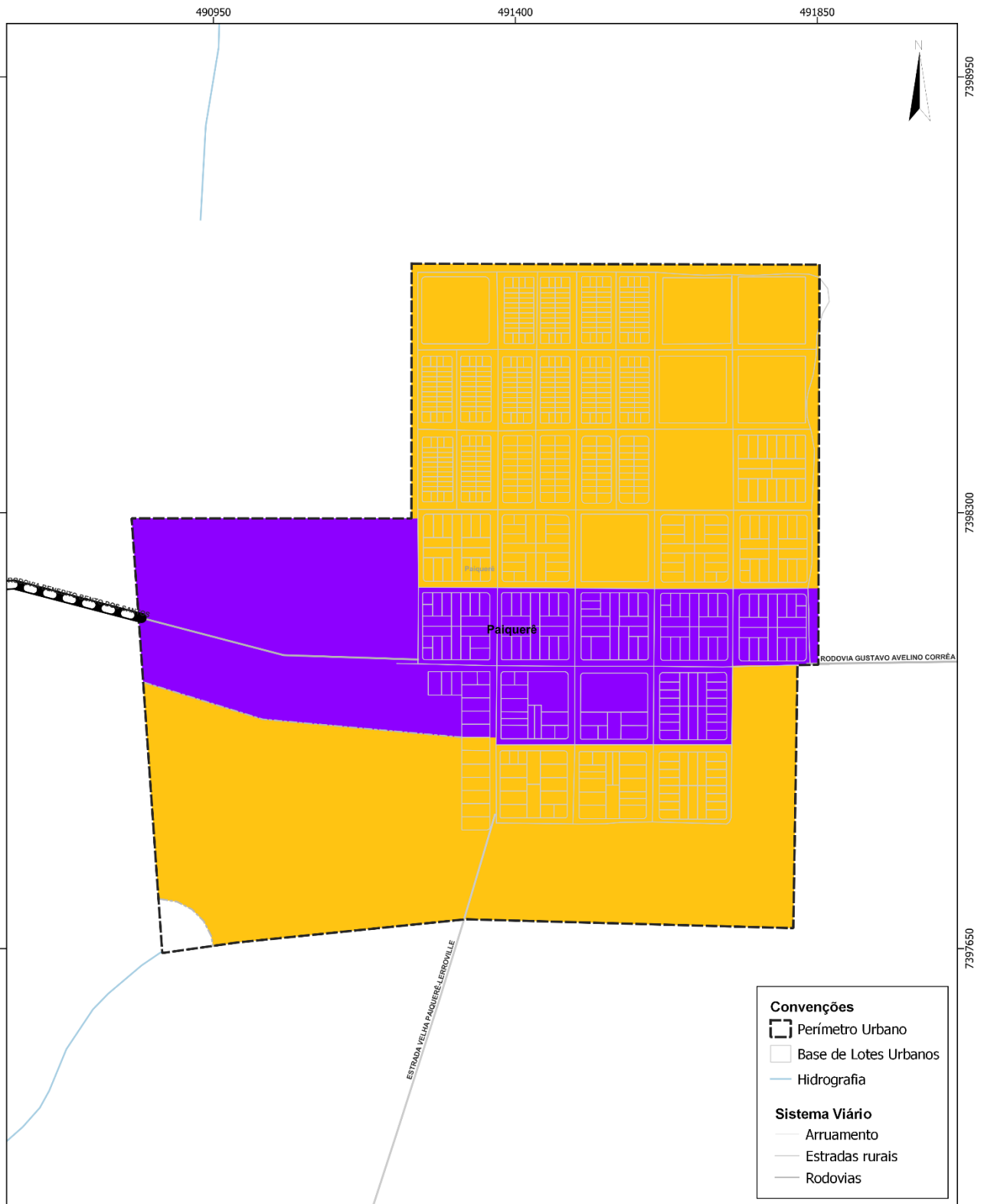
**Sistema Viário**

- Arruamento
- Estradas rurais
- Rodovias
- Diretrizes Viárias

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITO MARAVILHA- ANEXO I**

Elaboração: Outubro - 2022  
Fonte: IPPUL, SIGLON  
Organização: IPPUL, 2022  
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S



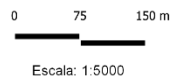


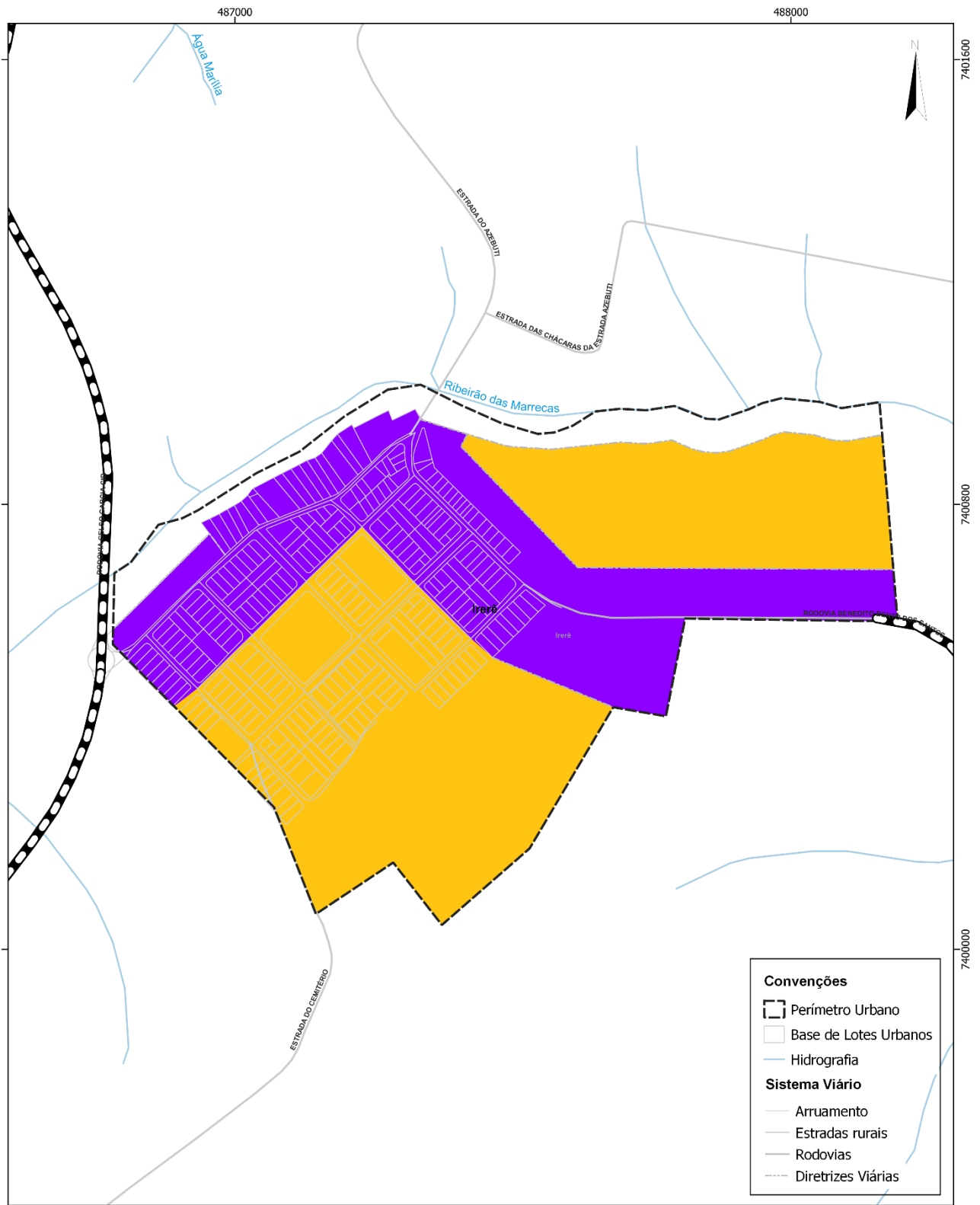
**Legenda**

- ZR-3
- ZC-3
- ZEU-IND

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITO PAIQUERÊ- ANEXO I**

Elaboração: Outubro - 2022  
Fonte: IPPUL, SIGLON  
Organização: IPPUL, 2022  
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S





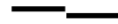
**Legenda**

- ZC-3
- ZR-3
- ZEU-IND

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITO IRERÊ- ANEXO I**

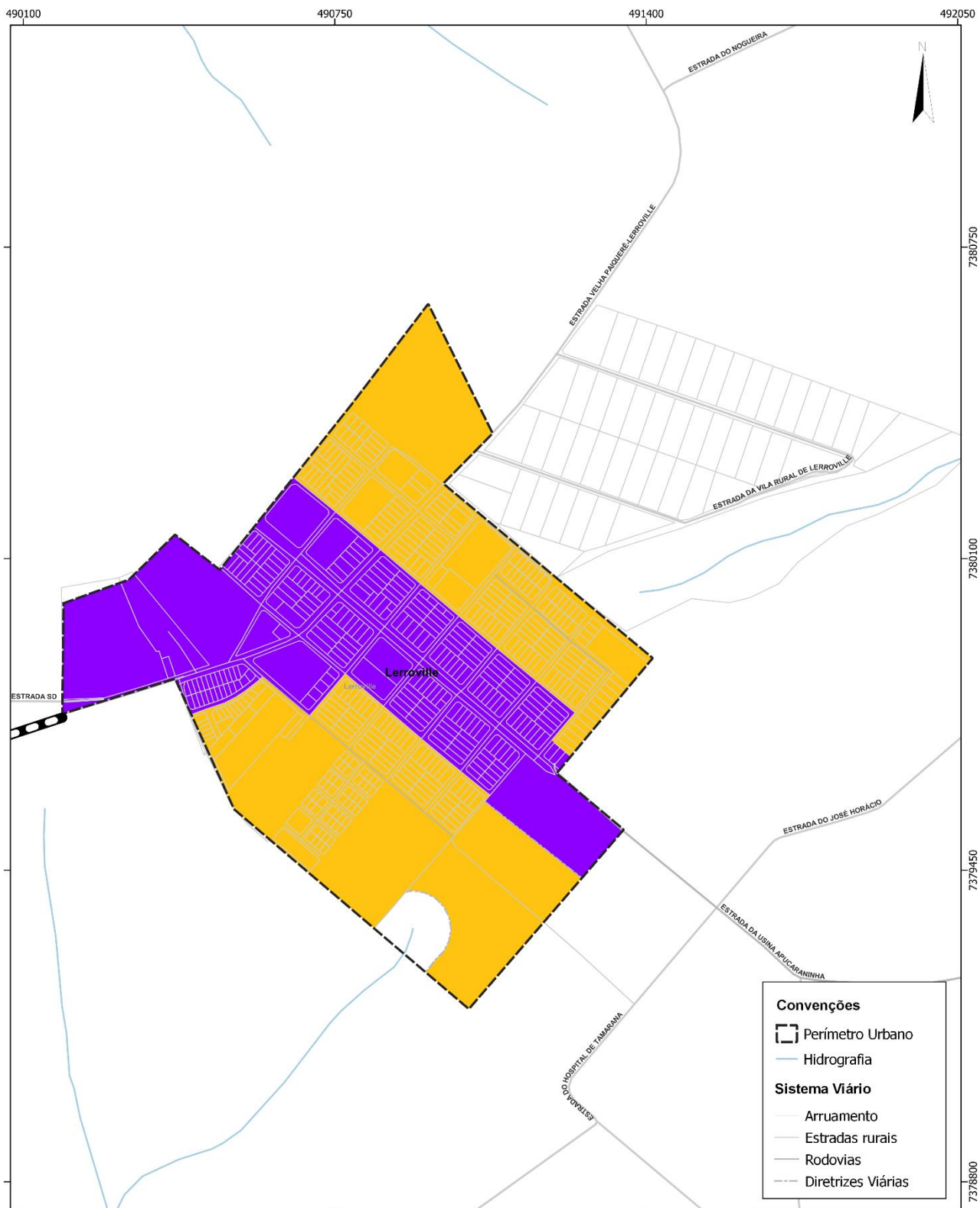
Elaboração: Outubro - 2022  
Fonte: IPPUL, SIGLON  
Organização: IPPUL, 2022  
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 75 150 m



Escala: 1:6000





**Legenda**

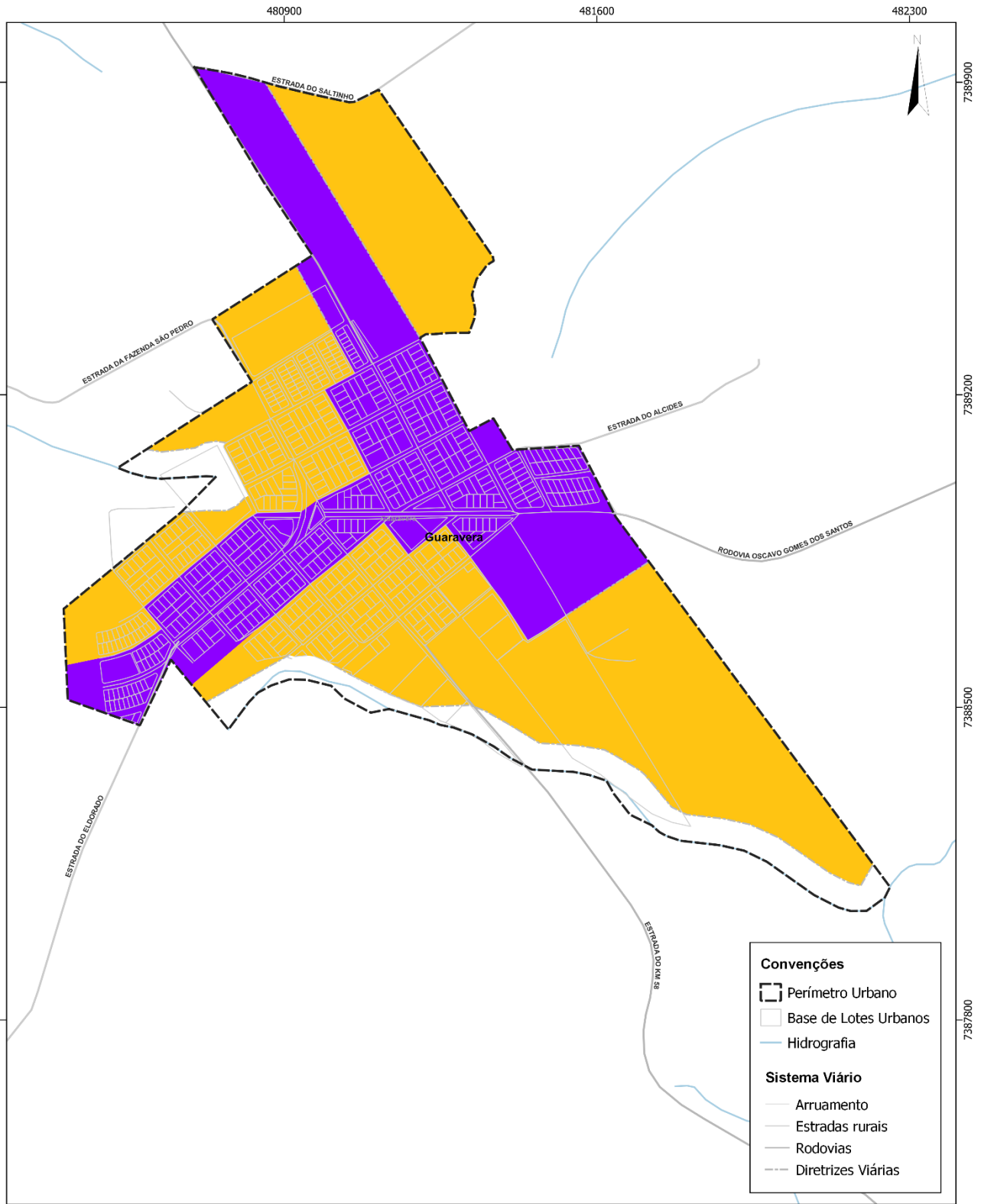
- ZR-3
- ZC-3
- ZEU-IND

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITO LERROVILLE- ANEXO I**

Elaboração: Outubro - 2022  
Fonte: IPPUL, SIGLON  
Organização: IPPUL, 2022  
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 75 150 m  
Escala: 1:3000





**Legenda**

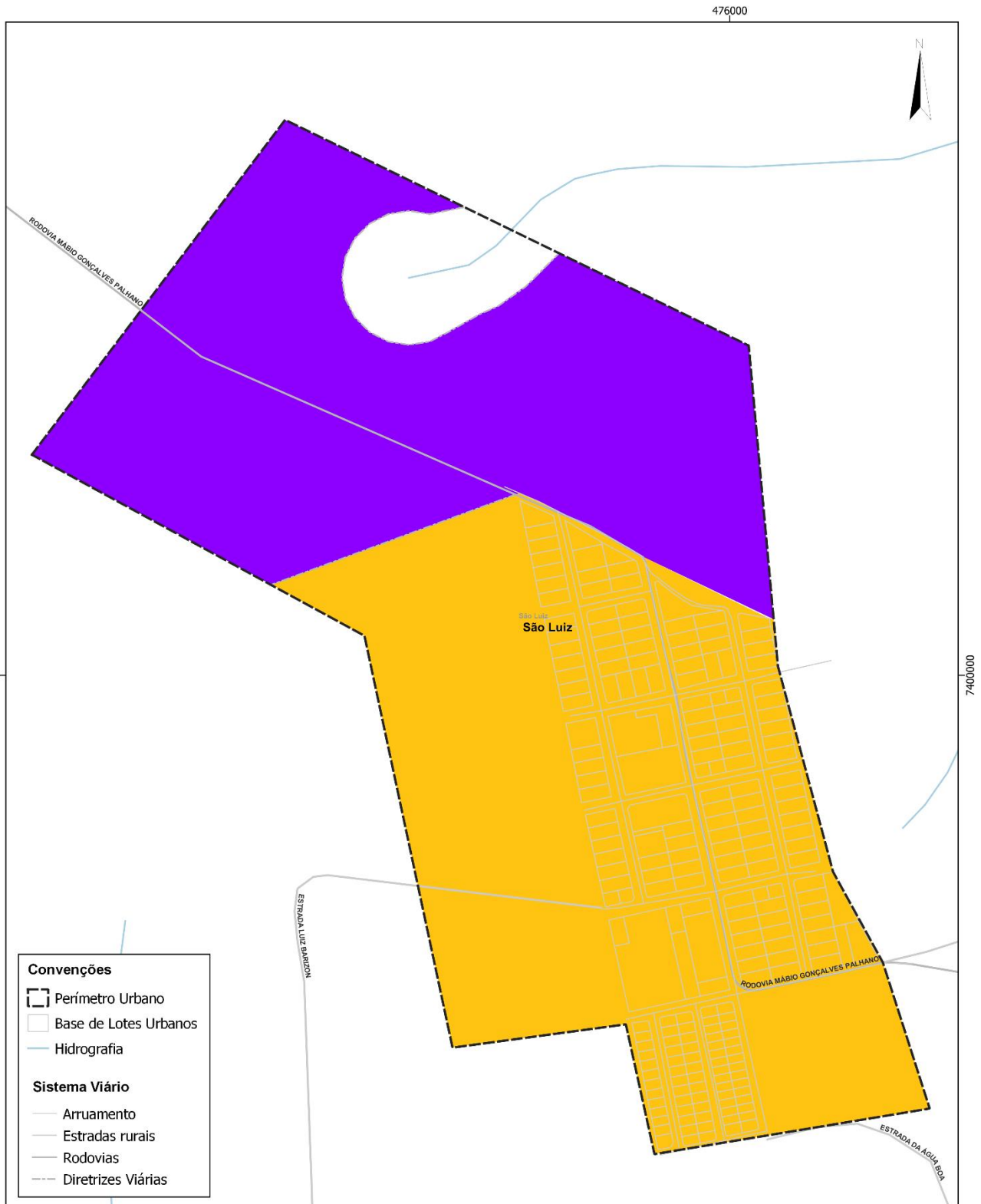
- ZR-3
- ZC-3

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITO GUARAVERA- ANEXO I**

Elaboração: Outubro - 2022  
Fonte: IPPUL, SIGLON  
Organização: IPPUL, 2022  
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 75 150 m  
Escala: 1:7500



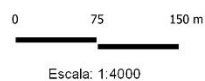


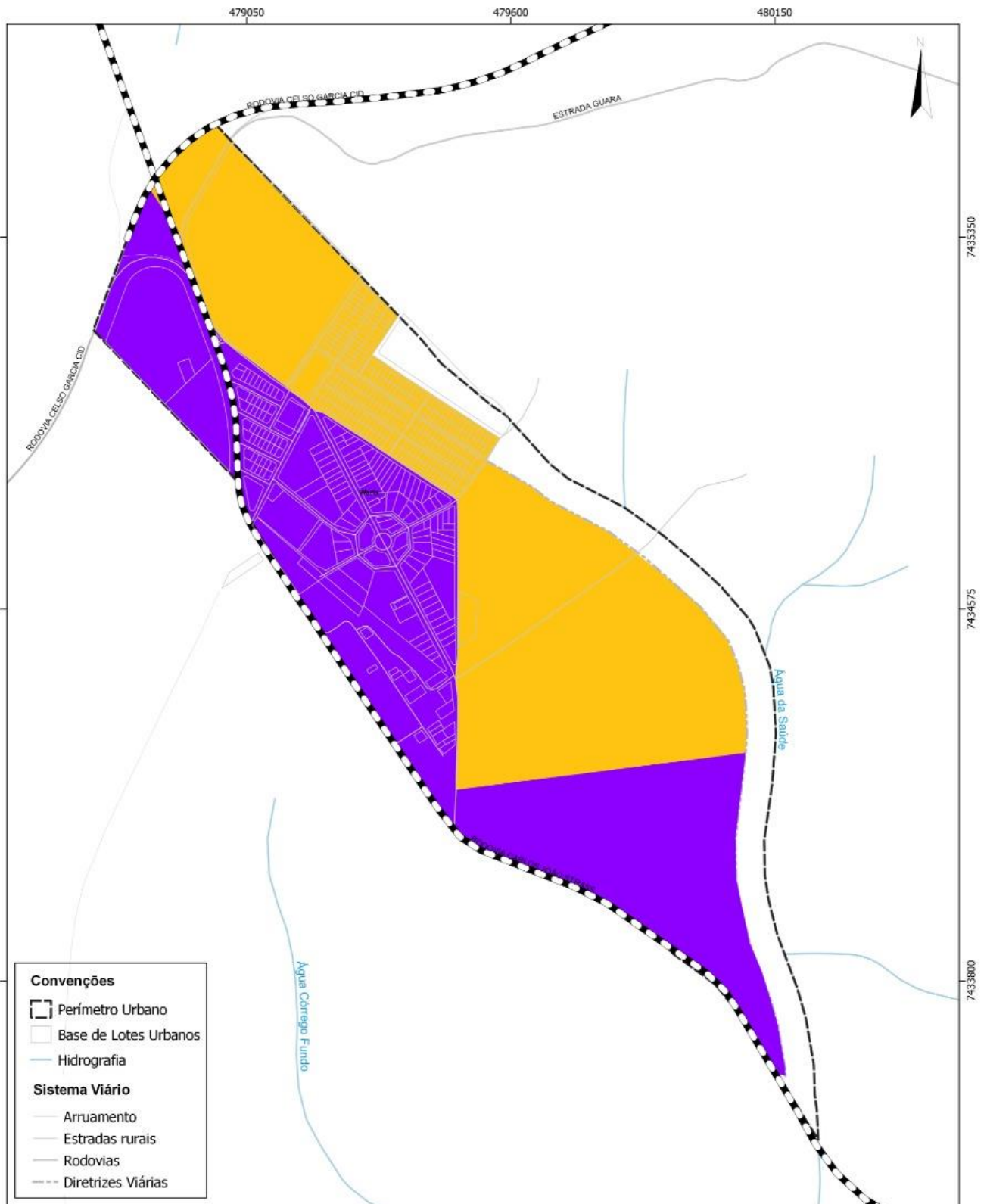
**Legenda**

- ZR-3
- ZC-3




**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITO SÃO LUIZ- ANEXO I**

Elaboração: Outubro - 2022  
 Fonte: IPPUL, SIGLON  
 Organização: IPPUL, 2022  
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S












**Convenções**

-  Perímetro Urbano
-  Base de Lotes Urbanos
-  Hidrografia

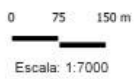
**Sistema Viário**

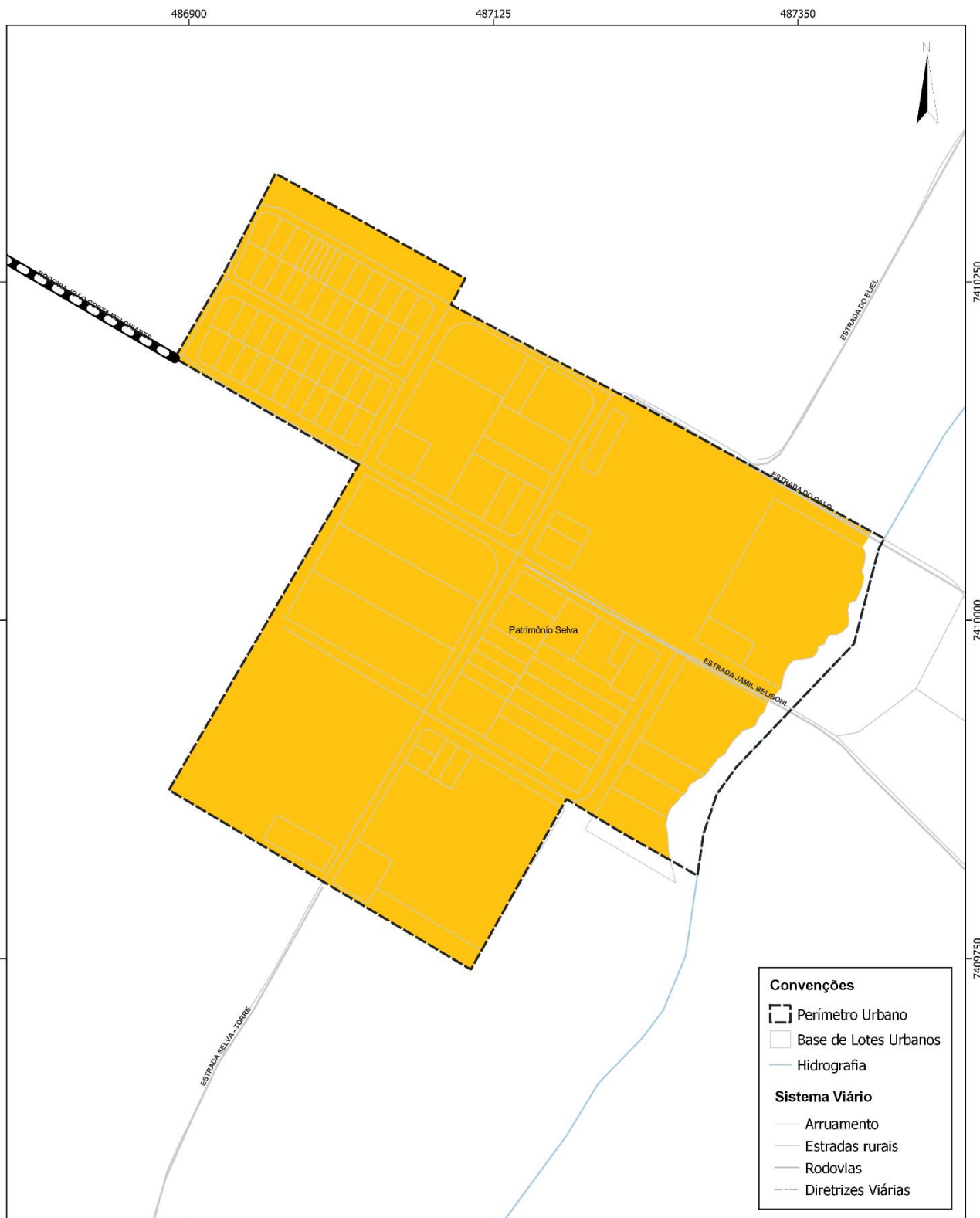
-  Arruamento
-  Estradas rurais
-  Rodovias
-  Diretrizes Viárias

**Legenda**

-  ZR-3
-  ZC-3
-  ZEU-IND

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITO WARTA- ANEXO I**  
 Elaboração: Outubro - 2022  
 Fonte: IPPUL, SIGLON  
 Organização: IPPUL, 2022  
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S





**Legenda**

- ZR-3
- ZEU-IND

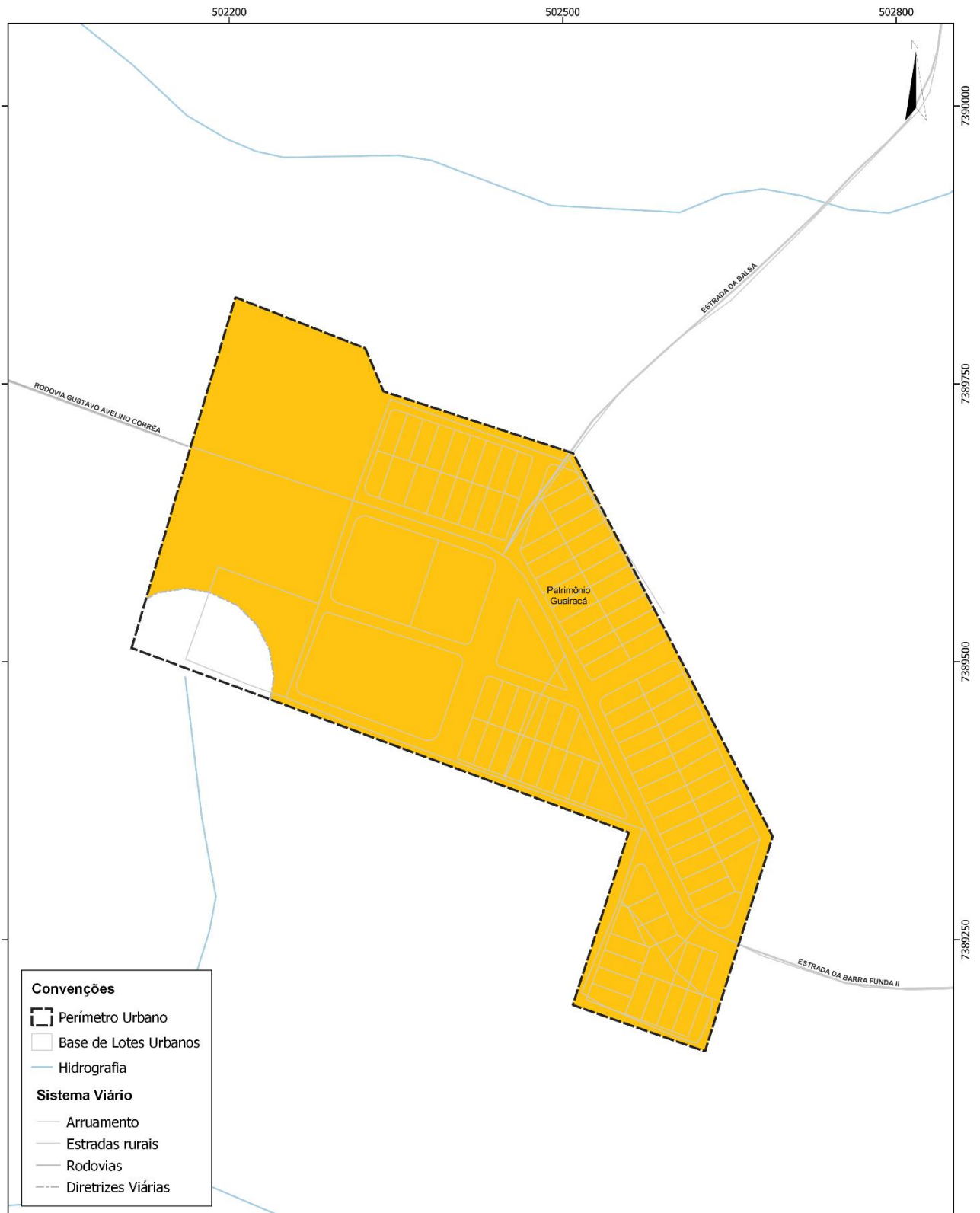
**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**MAPA DE ZONEAMENTO DO PATRIMÔNIO SELVA- ANEXO I**

Elaboração: Outubro - 2022  
 Fonte: IPPUL, SIGLON  
 Organização: IPPUL, 2022  
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 75 150 m

Escala: 1:2500





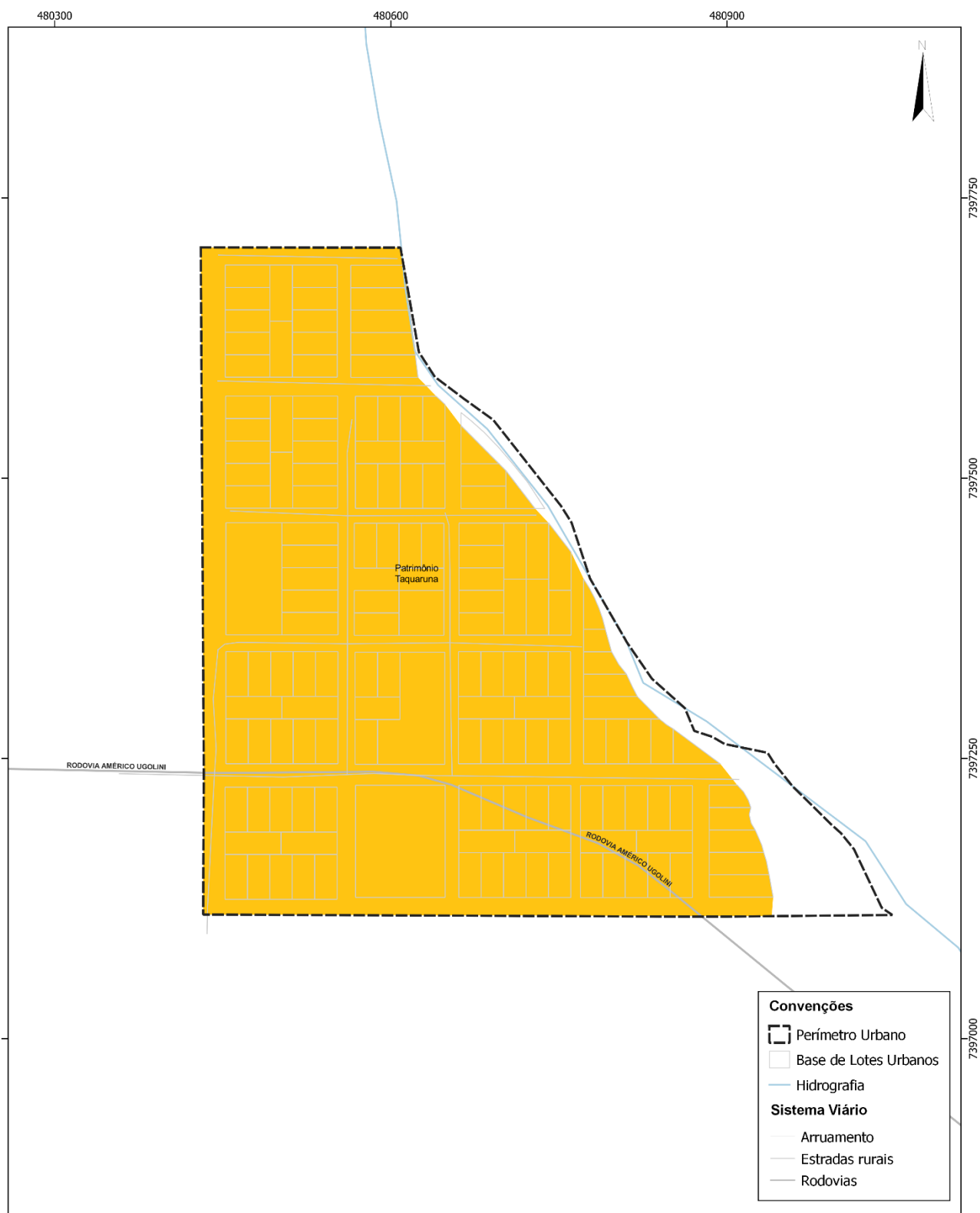
**Legenda**

 ZR-3

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**MAPA DE ZONEAMENTO DO PATRIMÔNIO GUAIRACÁ- ANEXO I**

Elaboração: Outubro - 2022  
 Fonte: IPPUL, SIGLON  
 Organização: IPPUL, 2022  
 Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S





**Convenções**

- Perímetro Urbano
- Base de Lotes Urbanos
- Hidrografia

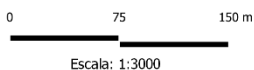
**Sistema Viário**

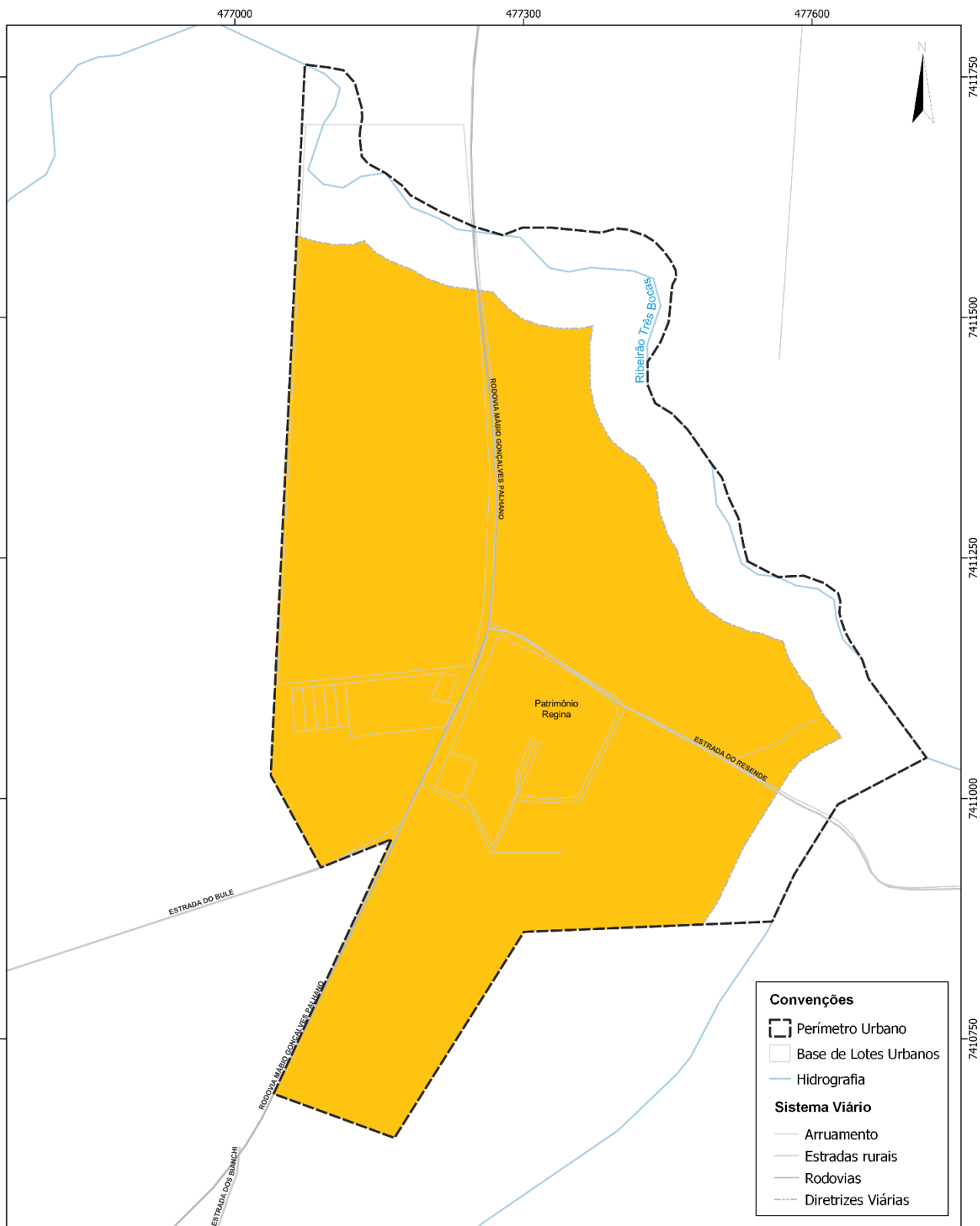
- Arruamento
- Estradas rurais
- Rodovias

**Legenda**  
 ZR-3

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**MAPA DE ZONEAMENTO DO PATRIMÔNIO TAQUARUNA- ANEXO I**

Elaboração: Outubro - 2022  
Fonte: IPPUL, SIGLON  
Organização: IPPUL, 2022  
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S



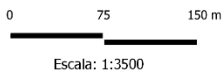


**Legenda**

ZR-3

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**MAPA DE ZONEAMENTO DO PATRIMÔNIO REGINA- ANEXO I**

Elaboração: Outubro - 2022  
Fonte: IPPUL, SIGLON  
Organização: IPPUL, 2022  
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S



ANEXO II  
Quadro de classificação de uso do solo

QUADRO DE PERMISSÕES DE USO CONFORME SITUAÇÃO LOCACIONAL DO LOTE NOS DIFERENTES ZONEAMENTOS E QUANTO A BACIAS DE MANANCIAIS DE ABASTECIMENTO - ÁREA URBANA																	
SUBCATEGORIAS DE USO			CNAES	ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZIJ	ZI-2	
PROCESSO ECONÔMICO (PE)	AMBIENTAL (RLA)																
NOME	ACRÔNIMO																
Agropecuário e Extrativa Mineral	AEM	Básica	152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comércios e Serviços a	CS-a	Básica	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comércios e Serviços b	CS-b	Básica	288	1/2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comércios e Serviços c	CS-c	Básica	431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RH	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comércios e Serviços d	CS-d	Básica	73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comércios e Serviços e	CS-e	Básica	115	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RH	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comércios e Serviços f	CS-f	Básica	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RAT	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
		RH	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RHAT	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Indústria a	Ind-a	Básica	121	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Indústria b	Ind-b	Básica	152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RH	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Indústria c	Ind-c	Básica	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RAT	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
		RH	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RHAT	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Indústria d	Ind-d	RAT	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RH	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		RHAT	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Indústria e	Ind-e	RHAT	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>EXCLUSIVO REENQUADRAMENTO INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE (IPP)</b>																	
Indústria de Pequeno Porte (Origem IND-a)	IPP	Básica	90	1/2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	N/A	N/A
Indústria de Pequeno Porte (Origem IND-c)	IPP	Básica	8	1/2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	N/A	N/A
		RAT	7	1/2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	N/A	N/A
		RH	5	1/2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	N/A	N/A
		RHAT	2	1/2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	N/A	N/A

ÁREA MÁXIMA UTILIZADA POR ZONA EM M² (QUANDO APLICÁVEL PARA A ATIVIDADE)																
ZONA			ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZRC	ZUM-1	ZUM-2	ZEIC	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZI-1	ZIJ	ZI-2	
ÁREA MÁXIMA UTILIZADA (M²)			500	500	500	1.000	1.000	1.000	1.000	1.500	1.500	1.500	3.000	N/A	N/A	

LEGENDA - Zona Urbana	
CONFORME ZONEAMENTO - COR	
VERDE	Atividade <b>permitida</b> nos lotes da zona inclusive na modalidade de operação integral.
VERMELHO	Atividade <b>não permitida</b> nos lotes da zona na modalidade de operação integral.
CONFORME LOCALIZAÇÃO EM BACIA DE MANANCIAL DE ABASTECIMENTO - HACHURA	
SEM HACHURA	Atividade <b>permitida</b> em lotes localizados em bacias de mananciais de abastecimento inclusive na modalidade de operação integral.
COM HACHURA	Atividade <b>não permitida</b> em lotes localizados em bacias de mananciais de abastecimento na modalidade de operação integral.
REQUISITO DE USO MISTO E LIMITAÇÃO DE ÁREA UTILIZADA - CARACTERES	
-	Não se aplicam restrições do tipo.
1	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada na zona.
2	Permissividade condicionada ao respeito da área máxima utilizada na zona e ao uso misto do lote/domicílio.

**ANEXO III**  
**Quadros de parâmetros de uso e ocupação do solo**

<b>Zona do Ribeirão Cafezal (ZRC)</b>																
USOS		OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Lote máximo (m <sup>2</sup> )	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m <sup>2</sup> )	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	500	20.000	15	250	10	50	50	0,3	1	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)															
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	500	20.000	15	-	-	50	50	0,3	2	-	2	20	5	2,5	2,5

Zona Residencial 1 (ZR-1)																	
USOS		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Lote máximo (m <sup>2</sup> )	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m <sup>2</sup> )	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	360	20.000	12	180	6	60	60	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a	CS-b IPP	360	20.000	12	-	-	60	60	0,3	1,2	-	-	20	5	2,5	2,5

Zona Residencial 2 (ZR-2)																	
USOS		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/ desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)																
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	IPP	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	2,5	2,5

PREPARATÓRIO

Zona Residencial 3 (ZR-3)																	
USOS		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	IPP	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																
	Recuo: $R = H/10$ em que: R = recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento lateral: $AL = (H/15) + 1,2m$ em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento de fundos: $AF = (H/15) + 3,4m$ em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																

Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1)																	
USO		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav.	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																
	Multifamiliar vertical (RMV)																
	Multifamiliar em Condomínio (RCM-RMV)																
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	3	-	8	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																
	Recuo: $R = H/10$ em que: R = recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento lateral: $AL = (H/15) + 1,2m$ em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento de fundos: $AF = (H/15) + 3,4m$ em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																

<b>Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2)</b>																	
<b>USO</b>		<b>OCUPAÇÃO</b>															
<b>PERMITIDOS</b>	<b>PERMISSÍVEIS</b>	<b>Lote mínimo (m²)</b>	<b>Lote máximo (m²)</b>	<b>Frente mínima (m)</b>	<b>Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)</b>	<b>Frente mínima UA/desdobro (m)</b>	<b>Taxa de ocupação máxima (%)</b>		<b>Coefficiente de Aproveitamento (CA)</b>			<b>Gabarito máximo (pav.)</b>	<b>Taxa de Permeabilidade e mínima (%)</b>	<b>Recuo mínimo (m)</b>	<b>Afastamento mínimo (m)</b>		
							<b>subsolo, térreo e 1º pav</b>	<b>demaís pav.</b>	<b>mínimo</b>	<b>básico</b>	<b>máximo</b>				<b>lateral</b>	<b>fundos</b>	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	360	20.000	12	180	6	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV)	-	360	20.000	12	-	-	100 (c)	60	0,3	3	5 (b)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)																
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP	360	20.000	12	-	-	100 (c)	60	0,3	3	5 (b)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
(a) Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																	
Recuo: $R = H/10$ em que: R = recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																	
Afastamento lateral: $AL = (H/15) + 1,2m$ em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																	
Afastamento de fundos: $AF = (H/15) + 3,4m$ em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																	
(b) Com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.																	
(c) Computado sobre a área livre do térreo, respeitados os recuos, afastamentos e área permeável mínimos exigidos.																	

Zona Comercial 1 (ZC-1)																	
USO		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	500	20.000	15	250	10	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	500	20.000	15	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV)	-	500	20.000	15	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	500	20.000	15	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP	500	(b)	15	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)

(a) Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:

Recuo:  $R = H/10$   
em que:  
R = recuo mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

Afastamento lateral:  $AL = (H/15) + 1,2m$   
em que:  
AL = afastamento lateral mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

Afastamento de fundos:  $AF = (H/15) + 3,4m$   
em que:  
AF = afastamento lateral mínimo em metros  
H = altura da edificação em metros

(b) Limitado pelo sistema viário.

(c) Com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir

(d) Computado sobre a área livre do térreo, respeitados os recuos, afastamentos e área permeável mínimos exigidos.

Zona Comercial 2 (ZC-2)																	
USO		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Lote máximo (m <sup>2</sup> )	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m <sup>2</sup> )	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	360	20.000	12	180	6	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																
RESIDENCIAL	Multifamiliar vertical (RMV)	-	360	20.000	12	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)																
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP	360	(b)	12	-	-	100 (d)	60	0,3	3	5 (c)	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																
	Recuo: $R = H/10$ em que: R = recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento lateral: $AL = (H/15) + 1,2m$ em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento de fundos: $AF = (H/15) + 3,4m$ em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
(b)	Limitado pelo sistema viário.																
(c)	Com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir																
(d)	Computado sobre a área livre do terreno, respeitados os recuos, afastamentos e área permeável mínimos exigidos.																

Zona Comercial 3 (ZC-3)																	
USO			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frete mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frete mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	250	20.000	10	125	5	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar vertical (RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RMV)	-	250	20.000	10	-	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 (a)	2,5 (a)	5 (a)
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e Ind-a Ind-b	IPP	250	(b)	10	-	-	70	70	0,3	2	-	-	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																
	Recuo: $R = H/10$ em que: R = recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento lateral: $AL = (H/15) + 1,2m$ em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento de fundos: $AF = (H/15) + 3,4m$ em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
(b)	Limitado pelo sistema viário.																

<b>Zona Industrial 1 (ZI-1)</b>																
<b>USO</b>		<b>OCUPAÇÃO</b>														
<b>PERMITIDOS</b>	<b>PERMISSÍVEIS</b>	<b>Lote mínimo (m²)</b>	<b>Lote máximo (m²)</b>	<b>Frente mínima (m)</b>	<b>Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)</b>	<b>Frente mínima UA/desdobro (m)</b>	<b>Taxa de ocupação máxima (%)</b>		<b>Coefficiente de Aproveitamento (CA)</b>			<b>Gabarito máximo (pav.)</b>	<b>Taxa de Permeabilidade de mínima (%)</b>	<b>Recuo mínimo (m)</b>	<b>Afastamento mínimo (m)</b>	
							<b>subsolo, térreo e 1º pav</b>	<b>demais pav.</b>	<b>mínimo</b>	<b>básico</b>	<b>máximo</b>				<b>lateral</b>	<b>fundos</b>
NÃO RESIDENCIAL CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f Ind-a Ind-b Ind-c	IPP	250	(a)	10	250	10	70	70	0,3	1,3	-	-	20	5	2,5	2,5

(a) Limitado pelo sistema viário.

<b>Zona Industrial 2 (ZI-2)</b>																
<b>USO</b>		<b>OCUPAÇÃO</b>														
<b>PERMITIDOS</b>	<b>PERMISSÍVEIS</b>	<b>Lote mínimo (m²)</b>	<b>Lote máximo (m²)</b>	<b>Frente mínima (m)</b>	<b>Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)</b>	<b>Frente mínima UA/desdobro (m)</b>	<b>Taxa de ocupação máxima (%)</b>		<b>Coefficiente de Aproveitamento (CA)</b>			<b>Gabarito máximo (pav.)</b>	<b>Taxa de Permeabilidade de mínima (%)</b>	<b>Recuo mínimo (m)</b>	<b>Afastamento mínimo (m)</b>	
							<b>subsolo, térreo e 1º pav</b>	<b>demais pav.</b>	<b>mínimo</b>	<b>básico</b>	<b>máximo</b>				<b>lateral</b>	<b>fundos</b>
NÃO RESIDENCIAL CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f Ind-a Ind-b Ind-c Ind-d	-	500	(a)	15	500	15	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	2,5	2,5

(a) Limitado pelo sistema viário.

Zona Industrial do Jacutinga (ZIJ)																	
USO		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)																
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)	-	500	20.000	15	500	15	50	50	0,3	1	-	-	20	5	1,5	1,5
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M)																
	CS-a																
	CS-b																
	CS-c																
	CS-d																
	CS-e	-	500	(b)	15	500	15	70	70	0,3	2	-	4	20	5 (a)	2,5 (a)	2,5 (a)
	CS-f																
Ind-a																	
Ind-b																	
Ind-c																	
(a)	Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:																
	Recuo: $R = H/10$ em que: R = recuo mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento lateral: $AL = (H/15) + 1,2m$ em que: AL = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
	Afastamento de fundos: $AF = (H/15) + 3,4m$ em que: AF = afastamento lateral mínimo em metros H = altura da edificação em metros																
(b)	Limitado pelo sistema viário.																

<b>Zona Especial da Vila Casoni (ZEIC Casoni)</b>																
USOS			OCUPAÇÃO													
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Lote máximo (m <sup>2</sup> )	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL L	Uni ou Bifamiliar (RUB) Residências tradicionais em madeira ou alvenaria Residências em vilas	250 ou de origem	(a)	10 ou de origem	125	5	65 ou de origem	65 ou de origem	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a IPP	250 ou de origem	(a)	10 ou de origem	-	-	65 ou de origem	65 ou de origem	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem
(a) Limitado pelo sistema viário.																

<b>Zona Especial do Heimtal (ZEIC Heimtal)</b>																
USOS			OCUPAÇÃO													
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Lote máximo (m <sup>2</sup> )	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL L	Uni ou Bifamiliar (RUB) Residências tradicionais em madeira ou alvenaria Residências em vilas	400 ou de origem	(a)	10 ou de origem	125	5	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a IPP	400 ou de origem	(a)	10 ou de origem	-	-	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem
(a) Limitado pelo sistema viário.																

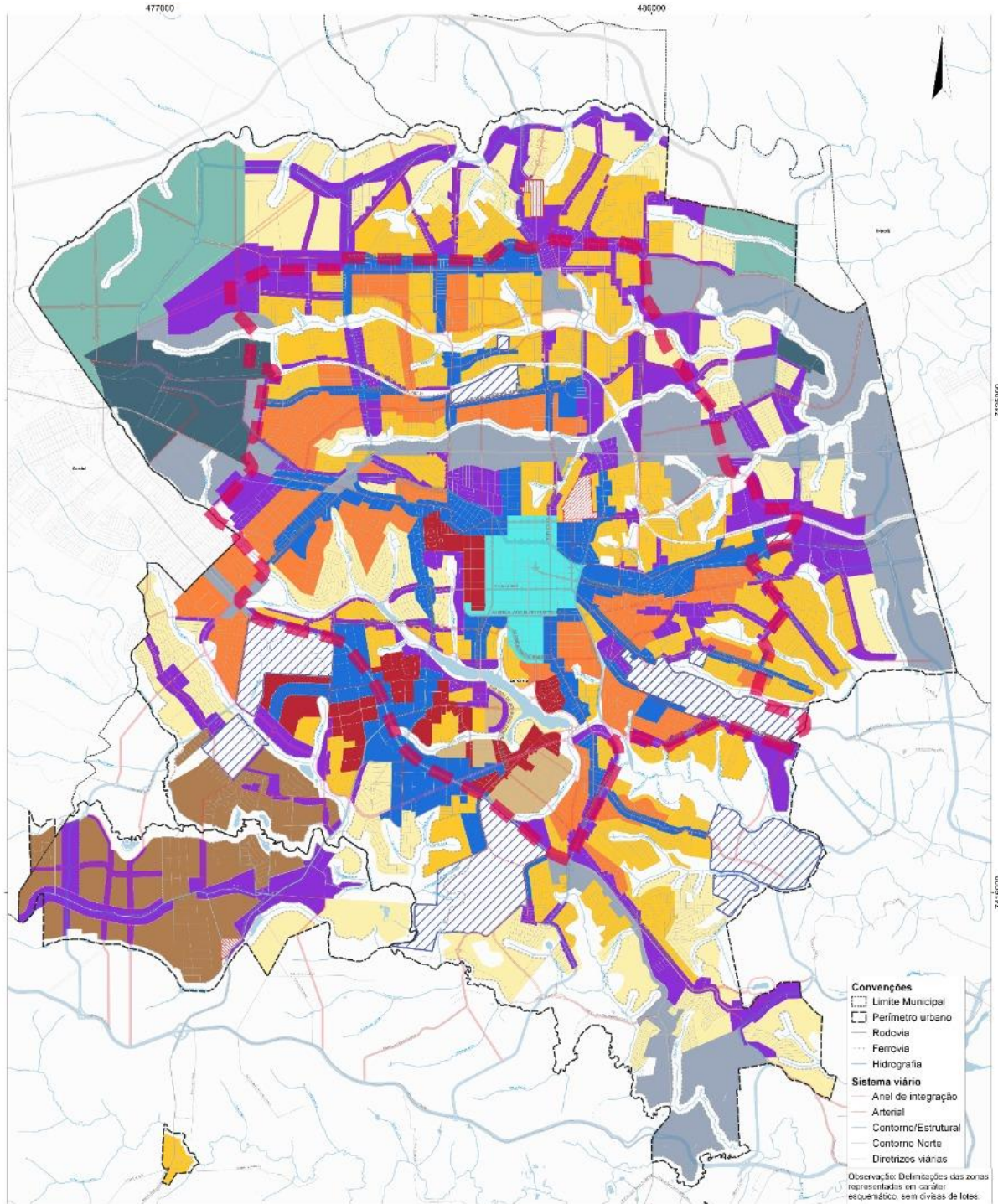
Zona Especial do Espírito Santo (ZEIC Espírito Santo)																	
USOS			OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Lote máximo (m <sup>2</sup> )	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento básico (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade e mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
RESIDENCIA L	Uni ou Bifamiliar (RUB)	Residências tradicionais em madeira ou alvenaria	250 ou de origem	(a)	10 ou de origem	125	5	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	1,5 ou de origem	1,5 ou de origem
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M) CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a	IPP	250 ou de origem	(a)	10 ou de origem	-	-	50	50	0,3	1	-	2	20	5 ou de origem	2,5 ou de origem	2,5 ou de origem
(a)	Limitado pelo sistema viário.																

Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEU-RES)																
USOS		OCUPAÇÃO														
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frete mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m²)	Frete mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	1.000	20.000	20	500	15	50	50	-	0,5	-	2	50	5	2,5	2,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)															
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M)	1.000	20.000	20	500	15	50	50	-	0,5	-	2	50	5	2,5	2,5
	CS-a CS-b CS-c CS-d Ind-a															
	-	AEX 1														

Zona de Expansão Urbana Limoeiro (ZEU-LIM)																		
USOS		OCUPAÇÃO																
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobra (m²)	Frente mínima UA/desdobra (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)			
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos		
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	-	1.000	20.000	20	500	15	50	50	-	0,5	-	2	50	5	2,5	2,5	
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																	
NÃO RESIDENCIAL	Misto (M)	-	1.000	20.000	20	500	15	50	50	-	0,5	-	2	50	5	2,5	2,5	
	CS-a																	
	CS-b																	
	CS-c																	
	CS-d																	
	Ind-a																	
	Atividades relacionadas aos usos aeroportuários																	
	-	AEX 1																

Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEU-IND)																	
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Lote máximo (m <sup>2</sup> )	Frente mínima (m)	Unidade autônoma mínima/desdobro (m <sup>2</sup> )	Frente mínima UA/desdobro (m)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Gabarito máximo (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)		
							subsolo, térreo e 1º pav	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos	
NÃO RESIDENCIAL	AEX-1 AEX-2	-	500	(a)	15	500	15	70	70	0,3	1,2	-	-	20	5	2,5	2,5
(a)	Limitado pelo sistema viário.																

**ANEXO IV**  
**Área Especial de Interesse Social**



**Legenda**

Área Especial de Interesse Social	ZR-1	ZUM-1	ZC-2	ZI-2	ZEIC - Heimtal	AIA - Área de interesse ambiental
ZRC	ZR-2	ZUM-2	ZC-3	ZIJ	ZEIC - Espírito Santo	
	ZR-3	ZC-1	ZI-1	ZEIC - Casoni	ZINST	

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ANEXO V**  
Elaboração: Outubro - 2022  
Fonte: IPPUL, SIGLON  
Organização: IPPUL, 2022  
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

0 1 2 3 km  
Escala: 1:22.000

**PLANO DIRETOR**  
União Constrói o Futuro

**IPPUL**

**ANEXO V**  
**Setor Especial Central e Setor Especial Duque de Caxias**



- Legenda**
- Setor Especial Central
  - Setor Especial Duque de Caxias
  - Arruamento
  - Base de Lotes Urbanos

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO  
**SETORES ESPECIAIS - ANEXO IV**  
Elaboração: Outubro - 2022  
Fonte: IPPUL, SIGLON (2022)  
Organização: IPPUL, 2022  
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000, UTM - Zona 22S

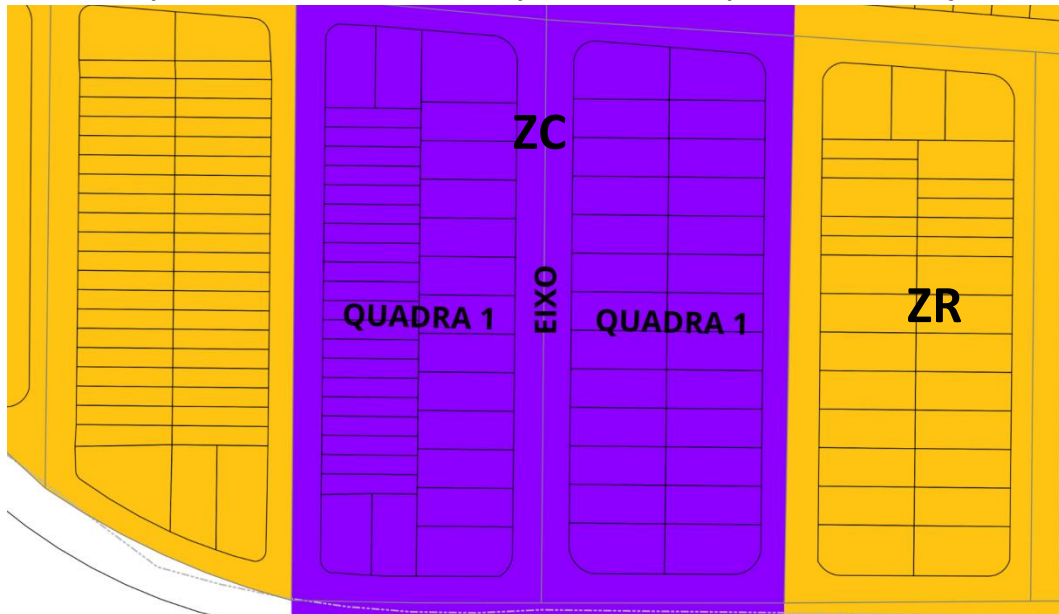
0 100 200 m




**ANEXO VI**  
**Desenhos explicativos para definição do zoneamento**

**Caso 1:** Zonas delimitadas prioritariamente por vias de circulação, logradouros públicos, elementos naturais e, excepcionalmente, por divisas de lote ou gleba.

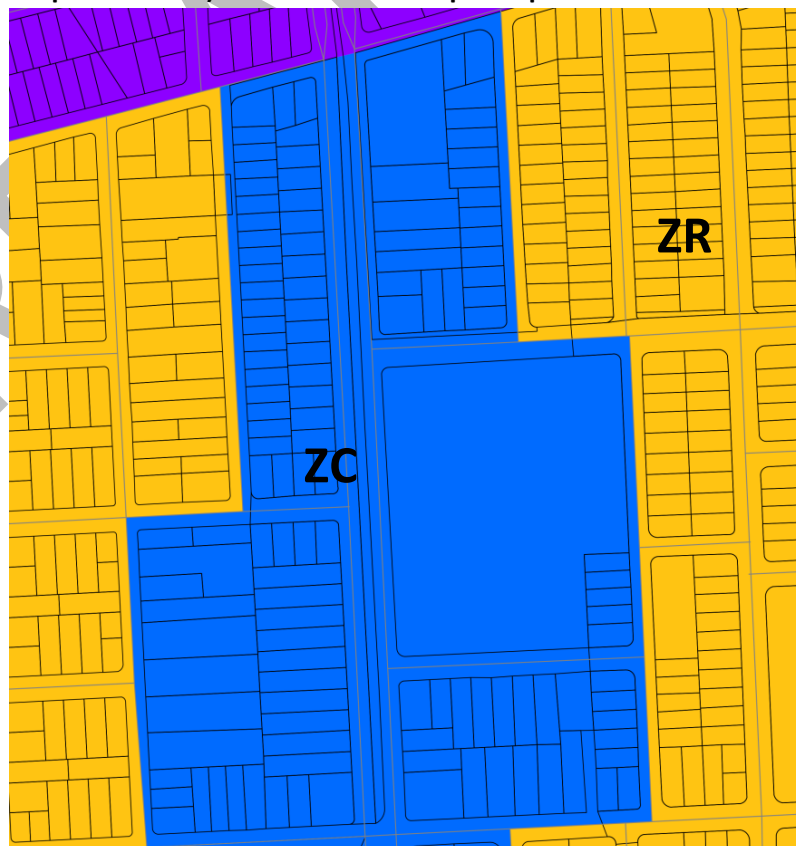
**Exemplo Caso 1: Zonas delimitadas prioritariamente por vias de circulação**



**Caso 2:** Zonas definidas por eixo em áreas loteadas:

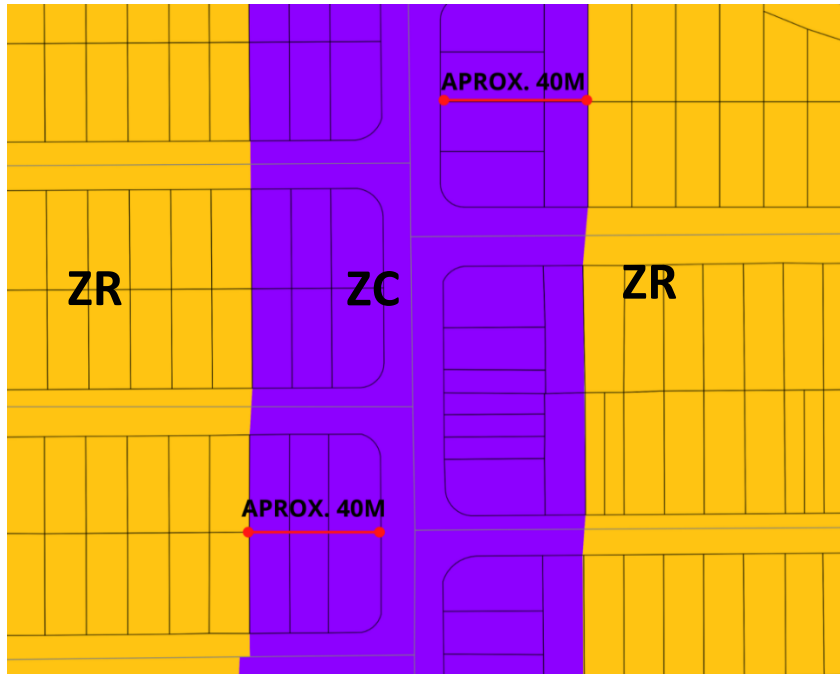
- a) Zonas delimitadas pelas quadras voltadas ao eixo;

**Exemplo Caso 2 - a) Zonas delimitadas pelas quadras voltadas ao eixo.**



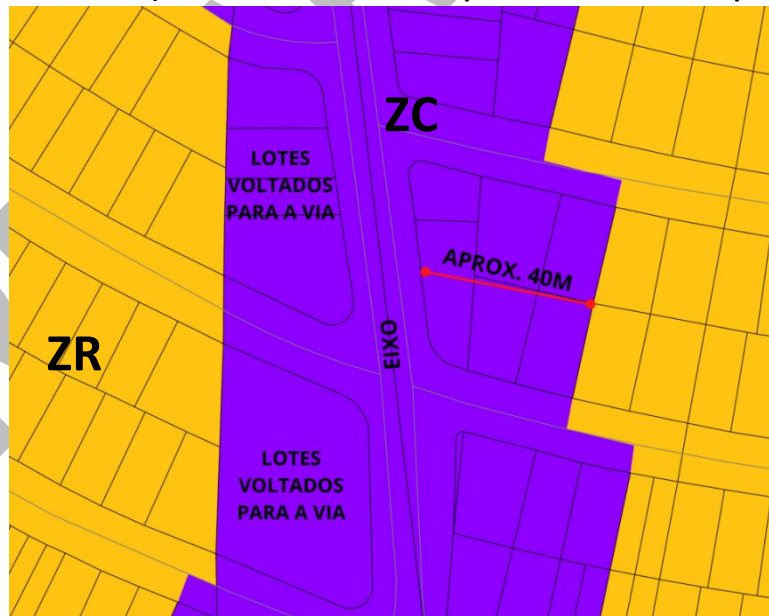
- b) Zoneamento atribuído aos lotes até aproximadamente 40m de profundidade, medido no ponto médio da face da quadra, com o objetivo de facilitar anexação para criação de lotes maiores voltados para os eixos;

**Exemplo Caso 2 – b) Zoneamento atribuído aos lotes até aproximadamente 40m de profundidade**



- c) Zoneamento atribuído apenas ao lote voltado para o eixo, quando se tratam de lotes maiores.

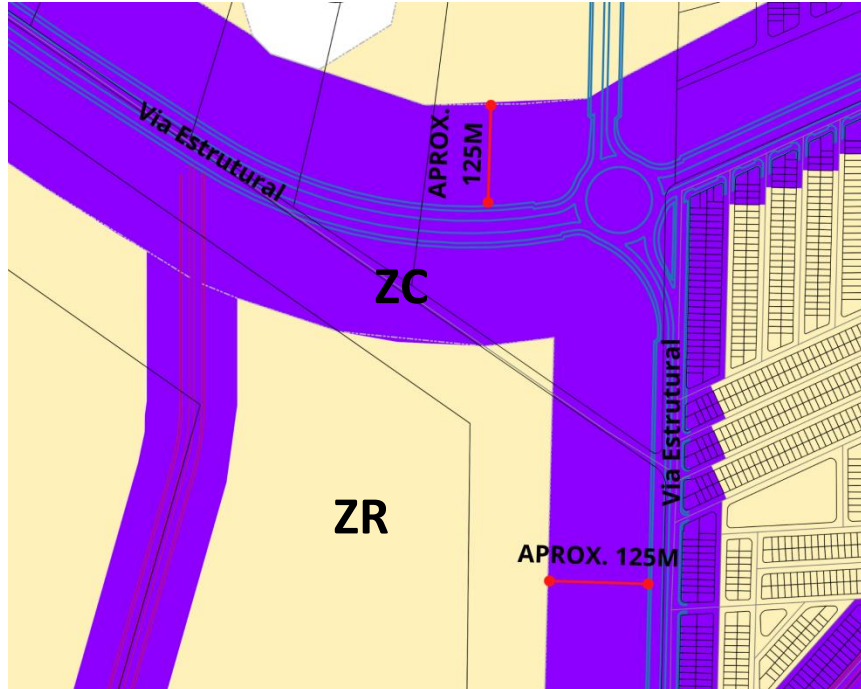
**Exemplo Caso 2 – c) Zoneamento atribuído apenas ao lote voltado para o eixo**



**Caso 3:** Zonas definidas por eixo em áreas não loteadas:

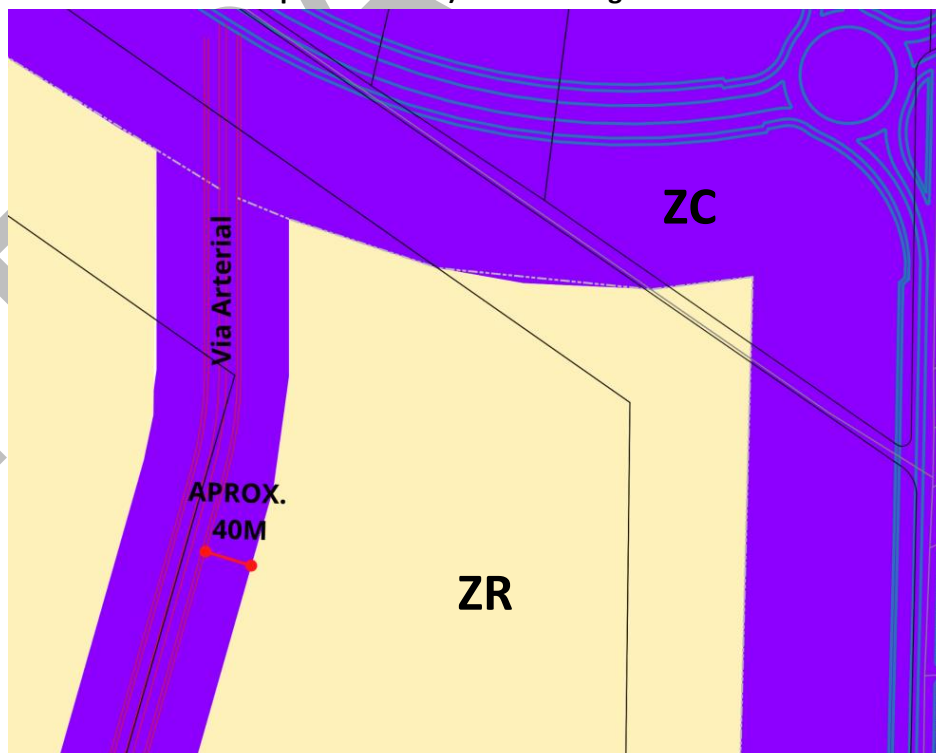
- a) Ao longo de vias estruturais: eixos de zoneamento delimitados por via paralela, formando quadra de 125m de profundidade, a ser consolidado na emissão de diretrizes urbanísticas;

**Exemplo Caso 3 – a) Eixos ao longo de vias Estruturais**



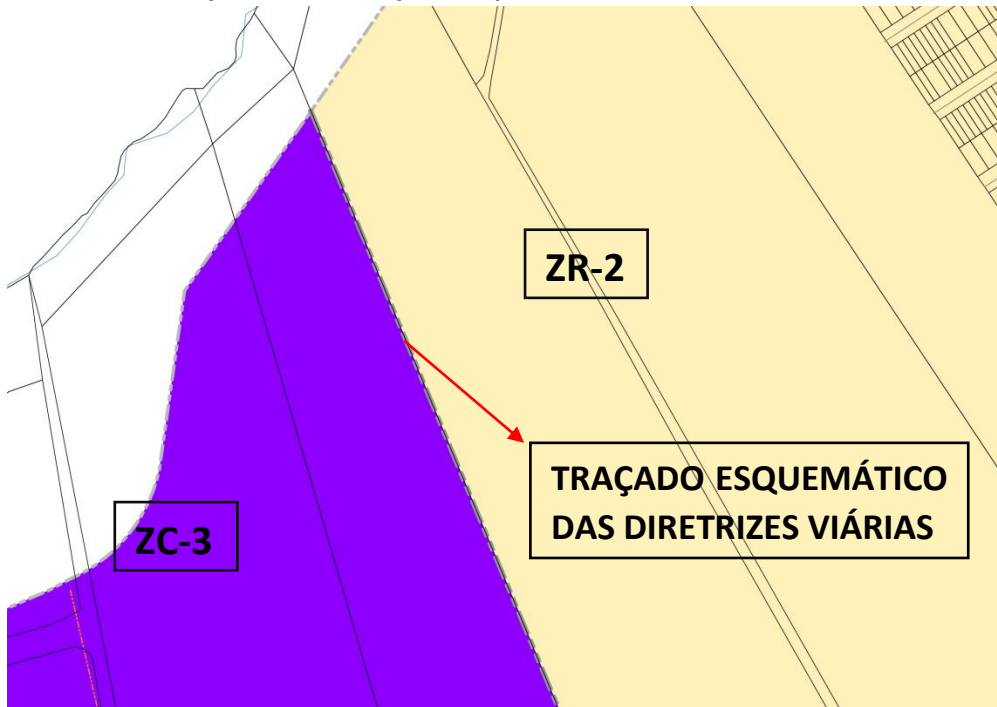
- b) Ao longo de vias arteriais: eixo de zoneamento com a profundidade do lote mínimo da zona (representado no mapa com aproximadamente 40m), podendo chegar até 125m, a ser consolidado na emissão de diretrizes urbanísticas.

**Exemplo Caso 3 – b) Eixos ao longo de vias Arteriais**



**Caso 4:** Representação de traçado esquemático das diretrizes viárias para indicar os limites das zonas, a serem definidas e consolidadas na emissão de diretrizes urbanísticas.

**Exemplo Caso 4 - Traçado esquemático das diretrizes viárias**



**Caso 5:** Representação de traçado esquemático das vias marginais de fundo de vale para indicar os limites entre as zonas e as Áreas de Interesse Ambiental (AIA), a serem definidas e consolidadas na emissão de diretrizes urbanísticas, de acordo com legislação ambiental aplicável.

**Exemplo Caso 5 - Delimitação entre as Zonas e Áreas de Interesse Ambiental (AIA)**

