**ORDENAMENTO TERRITORIAL**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **USO DO SOLO URBANO** | | | | | | | | | | | | **OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO** | | | | | | | |
| **ZONAS** | | **usos**  **permitidos** | | **usos**  **tolerados** | | | | **usos**  **proibidos** | | | | **testada**  **lote**  **mínimo** | **coef.**  **max. aprovei-tamento** | | **taxa(%)**  **máxima**  **ocupação** | | **recuos obriga-tórios mínimos** | **altura**  **máxima** | **observações** | |
| **ZR 1**  **zona resi- dencial 1** | | * Habitação uni familiar ; * Comércio varejista de interferência ambiental 01; * Prestação de serviços de interferência ambiental 01 e 02. | | * Habitação Multifamiliar 01; * Comércio varejista de interferência ambiental 02; * Comércio atacadista de interferência ambiental 01 e 02; * Prestação de serviços de interferência ambiental 01 ; * Indústria de interferência ambiental 01 | | | | Demais atividades conforme classificação de atividades disposto na TABELA 05 desta lei complementar. | | | | 12  360m² **\*** | **EMB.**  **3,60**  **TORRE**  **9,60** | | **EMB.**  **0,90**  **TORRE**  **Torre**  **Frente/lateral e fundos no alinhamento quando não houver aberturas**  **0,60** | | **hab. coletiva embasamento gente, lateral e fundos no alinhamento.**  **comercio**  **embasamento**  **frente, lateral**  **e fundos no**  **alinhamento**      **Torre**  **Frente/lateral e fundos no alinhamento quando não houver aberturas**  **Frente – fica proibido a projeção de qualquer elemento da edificação comercial ou residencial sobre o alinhamento com exceção da marquise.** | EMB.  4 pav.  TORRE  16 pav. | lateral e fundos quando houver abertura verificar ainda o código de edificação que complementa esta lei.uma hab.p/lote.  atividade de comércio e serviços específicos são denominados como permissível devido a sua peculiaridade, devendo portanto passar por uma anuência prévia em qualquer das zonas, | |
| **EMB.**  **1,80**  **TORRE**  **6,00** | | **EMB.**  **0,90**  **TORRE**  **0,60** | | **Hipótese 12 pavimentos** | **EMB.**  **2pav.**  **TORRE**  **10 pav.** |  | |
| **EMB.**  **1,80**  **TORRE**  **4,80** | | **EMB.**  **0,90**  **TORRE**  **0,60** | | **Hipótese de 10 pavimentos** | **EMB.**  **2 pav.**  **TORRE**  **8 pav.** |  | |
| **1,20** | | **0,60** | | **residência**  frente - 4,00m.  **comércio**  frente - 2,00m.  **esquina residência**  4,00m e 2,00m. | **2 pav.** | Lateral e fundos quando houver abertura verificar ainda o código de edificação que complementa esta lei uma hab. por lote. | |
| **ZR 2**  **zona resi-**  **dencial 2** | | habitação uni-  familiar | | comércio e  serviços vi-  cinais e de  bairro | | atividades in-cômodas no-civas ou pe-rigosas | | | | | | 12  360m² \* | 1,8 | | 0,60 | | **residência**  frente - 4,00m.  **comércio**  frente - 4,00m.  esquina residência  **e comércio**  4,00m e 2,00m. | 4 Pav. | os recúos espe-cificados são obri-gatórios para ha-bitação e comércio, uma habitação por lote. | |
| **ZR 3**  **zona resi-**  **dencial 3** | | habitação uni-familiar, habi-tação coletiva, comércio e ser-viços vicinais e de bairro e es-pecíficos (SE1) | | comércio e serviços ge-rais, micro indústrias do grupo AA@ e específicos (SE2). | | atividades in-cômodas, no-civas ou pe-rigosas | | | | | | 12  360m² \* | **EMB.**  **3,60**  **TORRE**  **9,60** | | **EMB.**  **0,90**  **TORRE**  **Torre**  **Frente/lateral e fundos no alinhamento quando não houver aberturas**  **0,60** | | **hab. coletiva embasamento gente, lateral e fundos no alinhamento.**  **comercio**  **embasamento**  **frente, lateral**  **e fundos no**  **alinhamento**      **Torre**  **Frente/lateral e fundos no alinhamento quando não houver aberturas**  **Frente – fica proibido a projeção de qualquer elemento da edificação comercial ou residencial sobre o alinhamento com exceção da marquise.** | EMB.  4 pav.  TORRE  16 pav. | lateral e fundos quando houver abertura verificar ainda o código de edificação que complementa esta lei.uma hab.p/lote.  atividade de comércio e serviços específicos são denominados como permissível devido a sua peculiaridade, devendo portanto passar por uma anuência prévia em qualquer das zonas, | |
| **EMB.**  **1,80**  **TORRE**  **6,00** | | **EMB.**  **0,90**  **TORRE**  **0,60** | | **Hipótese 12 pavimentos** | **EMB.**  **2pav.**  **TORRE**  **10 pav.** |  | |
| **EMB.**  **1,80**  **TORRE**  **4,80** | | **EMB.**  **0,90**  **TORRE**  **0,60** | | **Hipótese de 10 pavimentos** | **EMB.**  **2 pav.**  **TORRE**  **8 pav.** |  | |
| 1,20 | | 0,60 | | **residência**  frente - 4,00m.  **comércio**  frente - 4,00m.  **esquina residência**  **e comércio**  4,00m e 2,00m. | 2 Pav. | os recúos espe-cificados são obri-gatórios para ha-bitação e comércio, uma habitação por lote. | |
| **ZR 4**  **zona resi-**  **dencial 4** | | habitação uni-familiar, habi-tação coletiva, comércio e ser-viços vicinais | | comércio e serviços de bairro e espe-cíficos (SE1), (SE2), (SE3) e (SE5). | | atividades in-cômodas, no-civas ou pe-rigosas | | | | | | 12  360m² \* | 2,4 | | 0,60 | | **residência**  frente - 4,00m.  **comércio**  frente - 4,00m.  **esquina**  **resid.**4,00m e 2,00m  **comér.**2,00 e 2,00m. | 4 Pav. | os recúos espe-cificados são obri-gatórios para ha-bitação e comércio, uma habitação por lote. | |
| **ZCM 1**  **zona comer-cial mista 1** | | habitação uni-familiar, habi-tação coletiva, comércio e ser-viço vicinal, setorial, espe-cíficos e de bairro (SE1) | | serviços es-pecíficos (SE1) e (SE6). co-mércio e serviços ge-rais I. | | todos os demais | | | | | | 12  360m² **\*** | **EMB.**  **3,60**  **TORRE**  **9,60** | | **EMB.**  **0,90**  **TORRE**  **Torre**  **Frente/lateral e fundos no alinhamento quando não houver aberturas**  **0,60** | | **hab. coletiva embasamento gente, lateral e fundos no alinhamento.**  **comercio**  **embasamento**  **frente, lateral**  **e fundos no**  **alinhamento**      **Torre**  **Frente/lateral e fundos no alinhamento quando não houver aberturas**  **Frente – fica proibido a projeção de qualquer elemento da edificação comercial ou residencial sobre o alinhamento com exceção da marquise.** | EMB.  4 pav.  TORRE  16 pav. | lateral e fundos quando houver abertura verificar ainda o código de edificação que complementa esta lei.uma hab.p/lote.  atividade de comércio e serviços específicos são denominados como permissível devido a sua peculiaridade, devendo portanto passar por uma anuência prévia em qualquer das zonas, | |
| **EMB.**  **1,80**  **TORRE**  **6,00** | | **EMB.**  **0,90**  **TORRE**  **0,60** | | **Hipótese 12 pavimentos** | **EMB.**  **2pav.**  **TORRE**  **10 pav.** |  | |
| **EMB.**  **1,80**  **TORRE**  **4,80** | | **EMB.**  **0,90**  **TORRE**  **0,60** | | **Hipótese de 10 pavimentos** | **EMB.**  **2 pav.**  **TORRE**  **8 pav.** |  | |
| 1,8 | | 0,60 | | **habitação unifamiliar**  frente..................4,00m.  lateral e fundos..2,00m.  **esquina**...4,00 e 2,00m. | 3 pav | uma habitação por lote. | |
| **ZCM 2**  **zona comer-**  **cial mista 2** | | habitação uni-familiar, habi-tação coletiva, comércio e ser-viço vicinal,de bairro setorial e específico (SE2) e (SE6) . | | serviços es-pecíficos (SE1) e (SE3). co-mércio e serviços ge-rais I. | | todos os demais | | | | | | 12  360m² **\*** | EMB.  1,80  **----------**  TORRE  4,80 | | EMB.  0,90  ------------  TORRE  0,60 | | **comércio hab.coletiva**  **embasamento embasamento**  **frente, lateral frente, lateral**  **e fundos no e fundos no**  **alinhamento alinhamento**  **torre Torre**  **frente, lateral frente, lateral**  **e fundos no e fundos no**  **alinhamento Alinhamento**  **quando não quando não**  **houver aber- houver aber-**  **turas. turas.**  **frente - fica proibido a projeção de qualquer ele-mento da edificação comer-cial ou residencial sobre o alinhamento, com exceção da marquise.** | EMB.  2 pav.  **B - - - - - -**  TORRE  13 pav. | lateral e fundos quando houver aberturas verificar ainda o Código de edificação que complementa esta lei, quando o embasamento for destinado para estacionamento é considerado comercia.l | |
| 1,80 | | 0,60 | | **habitação unifamiliar**  frente..................4,00m.  lateral e fundos..2,00m.  **esquina**...4,00 e 2,00m. | 3 pav. | edificação hospitalar, o n1 de pav. será definido pela PMM. | |
| **ZC 1**  **zona comer-cial 1** | | habitação uni-familiar, habi-tação coletiva, comércio e ser-viços vicinais, setorial e de bairro. | | comércio e serviços ge-rais I e específicos (SE2). | | todos os demais | | | | | | 12  360m² \* | EMB.  1,80  **----------**  TORRE  3,60 | | EMB.  0,90  ------------  TORRE  0,60 | | **comércio hab.coletiva**  **embasamento embasamento**  **frente, lateral frente, lateral**  **e fundos no e fundos no**  **alinhamento alinhamento**  **torre Torre**  **frente, lateral frente, lateral**  **e fundos no e fundos no**  **alinhamento Alinhamento**  **quando não quando não**  **houver aber- houver aber-**  **turas. turas.**  **frente - fica proibido a projeção de qualquer ele-mento da edificação comer-cial ou residencial sobre o alinhamento, com exceção da marquise.** | EMB.  2 pav.  **B - - - - - -**  TORRE  6 pav. |  | |
| 1,20 | | 0,60 | | **habitação unifamiliar**  frente..................2,00m.  lateral e fundos..2,00m.  **esquina**...2,00 e 2,00m. | 2 pav. | uma habitação por lote | |
| **ZC 2**  **zona comer-cial 2** | | habitação uni-familiar, habitação coletiva, co-mércio e ser-viços vicinais , de bairro e setorial | | comércio e serviços ge-rais I e específicos (SE1),(SE2) e (SE3). | | todos os demais | | | | | | 12  360m² \* | EMB.  1,80  **----------**  TORRE  2,40 | | EMB.  0,90  ------------  TORRE  0,60 | | **comércio hab.coletiva**  **embasamento embasamento**  **frente, lateral frente, lateral**  **e fundos no e fundos no**  **alinhamento alinhamento**  **torre Torre**  **frente, lateral frente, lateral**  **e fundos no e fundos no**  **alinhamento Alinhamento**  **quando não quando não**  **houver aber- houver aber-**  **turas. turas.**  **frente - fica proibido a projeção de qualquer ele-mento da edificação comer-cial ou residencial sobre o alinhamento, com exceção da marquise.** | EMB.  2 pav.  **B - - - - - -**  TORRE  4 pav. |  | |
| 1,20 | | 0,60 | | **habitação unifamiliar**  frente..................2,00m.  lateral e fundos..2,00m.  **esquina**...2,00 e 2,00m. | 2 pav. | uma habitação por lote | |
| **ZC 3**  **zona comer-cial 3** | | habitação uni-familiar, ha-bitação cole-tiva, comércio e serviços vi-cinais , de bair-ro e setorial | | comércio e serviços ge-rais I e II específicos (SE1),(SE2) e (SE3). | | todos os demais | | | | | | **12**  **360m² \*** | EMB.  1,80  **----------**  TORRE  1,20 | | EMB.  0,90  ------------  TORRE  0,60 | | **comércio hab.coletiva**  **embasamento embasamento**  **frente, lateral frente, lateral**  **e fundos no e fundos no**  **alinhamento alinhamento**  **torre Torre**  **frente, lateral frente, lateral**  **e fundos no e fundos no**  **alinhamento Alinhamento**  **quando não quando não**  **houver aber- houver aber-**  **turas. turas.**  **frente - fica proibido a projeção de qualquer ele-mento da edificação comer-cial ou residencial sobre o alinhamento, com exceção da marquise.** | EMB.  2 pav.  **B - - - - - -**  TORRE  2 pav. |  | |
| 1,20 | | 0,60 | | **habitação unifamiliar**  frente..................2,00m.  lateral e fundos..2,00m.  **esquina**...2,00 e 2,00m. | 2 pav. | uma habitação por lote | |
| **\* - Tolerância de no máximo 15% na área do lote, para desmembramentos, permanecendo testada de 12m.** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **ZC 4**  **zona comer-cial 4** | comércio e serviços gerais I e II, indus-triais I até médio porte. | | comércio e serviços seto-riais especí-ficos (SE7). Indústrias I até grande porte. | | todos os demais | | 20  1000m² | | 2,40 | 0,70 | **frente**...............10,00m.  **esquina**.10,00 e5,00m. | | | 4 pav. | | lateral e fundos recúos mínimos de 1,50m. quando houver aber-turas. | | | |
| **ZPAL 1**  **zona de pre-servação ambiental e lazer** | chácaras de la-zer.. | | habitação unifamiliar | | todos os demais | | 50  10000 m² | | 0,05 | 0,05 | **frente**...............15,00m.  **fundos**.............15,00m.  **lateral**................5,00m. | | | 1 pav. | | área reservada exclu-sivamente à preserva-ção dos mananciais hi-dricos, das coberturas arbóreas significativas e reserva ecológica. | | | |
| **ZUE 1**  **zona de uso especial 1** | cemitério municipal. | | capelas | | todos os demais | | --------- | | ---------- | --------- | **---------------------------** | | | ------------- | |  | | | |
| **ZUE 2**  **zona de uso especial 2** | equipamentos de esporte, re-creação even-tos e exposi-ções, chacaras de lazer. | | refloresta-mento, habi-tação unifa-miliar | | todos os demais | | 50  5000m² | | 0,05 | 0,05 | **frente**...............15,00m.  **fundos**.............15,00m.  **lateral**................5,00m. | | | 1 pav. | | todas as atividades in-dustriais e comerciais existentes, permane-cem em funciona-mento podendo serem ampliadas com a pré-via autorização da ad-ministração minicipal e dos orgões compe-tentes. | | | |
| **ZUE 3**  **zona de uso especial 3** | habitação uni-familiar, ativi-dades agrope-cuárias. | | comércio e serviços espe-cíficos (SE4), (SE5) e (SE7) | | atividades in-cômodas, no-civas ou peri-gosas | | 25  1000m² | | 0,6 | 0,30 | **frente**...............15,00m.  **esquina** 5,00m e 2,00m | | | 2 pav. | | zona destinada à expansão urbana.. | | | |
| **ZUE 4**  **zona de uso especial 4** | comércio e ser-viços gerais I e II, específicos (SE4), (SE5) e (SE7), indus-triais I do grupo AA@ até pequeno médio porte | | habitação unifamiliar, indústria I do grupo AA@ até grande porte | | todos os demais | | 50  5000m² | | 1,80 | 0,60 | **frente**...............15,00m.  **fundos**...............5,00m.  **lateral**................5,00m. | | | 3 pav. | | observar o capitulo VI desta Lei onde trata da preservação do meio ambiente, dos recursos hídricos e suas faixas não edificaveis de drenagem e ainda, a cota sujeita a inunda-ção não edificavel. | | | |
| **ZUE 5**  **zona de uso especial 5** | habitação uni-familiar, co-mércio de bairro | | refloresta-mento, habi-tação popular | | todos os demais | | 12  360m² | | 0,60 | 0,60 | **frente**...............4,00m.  **fundos**............ .1,50m.  **lateral**...............1,50m. | | | 1 pav. | | área com restrições a urbanização de adensamento. | | | |
| **ZUE 6**  **zona de uso especial 6** | habitação uni-familiar | | comércio e serviços vici-nais, setoriais e específicos (SE2) | | todos os demais | | 12  360m² | | 0,60 | 1,20 | **residência**  frente...............4,00m.  **comércio**  frente...............4,00m.  **esquina com/resid.**  frente...............4,00m.  lateral...............2,00m. | | | 2 pav. | | área própria para habitações de apoio ao setor industrial. | | | |
| **ZEPA**  **zona espe-cial de pre-servaçãodo aeroporto** | atividades aeroportuárias | | ativitades aeropotuárias | | todos os demais | | ---------- | | ----------- | ---------- | **---------------------------** | | | ------------- | | área reservada para garantir a proteção do tráfego aéreo local, fi-ca proibida toda atividade agropecuá-ria que atriam passaros. Lei.1773 16/12/91. | | | |
| **ZI 1**  **Zona industrial 1** | Indústria II de médio porte. | | Comércio e serviços gerais II. | | Atividades nocivas ou perigosas. | | 25  2500 m² | | 0,90 | 0,70 | Frente 15,00m  Fundos 4,00m  Lateral 4,00m | | | 18.m | | Aumento de área de lotes permitido por proc. de unificação | | | |
| **ZI 2**  **Zona industrial 2** | Indústria II de grande porte | | Indústria II de médio porte. | | Atividades nocivas ou perigosas. | | 50  10000 m² | | 0,80 | 0,70 | Frente 15,00m  Fundos 10,00m  Lateral 10,00m | | | 20m | | Os lotes de esquina são considerados de duas frentes obedecendo o mesmo recuo. | | | |

**RECUO LATERAL E DE FUNDOS QUANDO HOUVER ABERTURAS**

1. EMBASAMENTO – OS PAVIMENTOS SÃO CONSIDERADOS A PARTIR DO TERREO (TERREO = 1º PAVIMENTO)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| PAVIMENTOS | AREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO PRINCIPAIS (1) | | | AREAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO SECUNDARIAS (2) |
| AREAS ABERTAS | AREAS SEMI-ABERTAS | AREAS FECHADAS |
| ATE 2 | 2,00m | 2,50m | 3,00m | 1,50m |

1. TORRE – OS PAVIMENTOS SÃO CONSIDERADOS A PARTIR DO TERREO (TERREO = 1º PAVIMENTO)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| PAVIMENTOS | AREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO PRINCIPAIS (1) | | | AREAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO SECUNDARIAS (2) |
| AREAS ABERTAS | AREAS SEMI-ABERTAS | AREAS FECHADAS |
| ATE 4  DE 5 A 8  DE 8 A 12 | 2,00m  2,50m  2,50m | 2,50m  3,00m  3,00m | 3,00m  3,50m  4,00m | 1,50m  2,00m  2,50m |

OBSERVAÇÕES:

1. SÃO CONSIDERADAS AREAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO PRINCIPAIS QUANDO ILUMINAREM E VENTILAREM SALAS, QUARTOS, ESTUDIOS, BIBLIOTECAS, “ATELIERS” E COZINHAS.
2. SÃO CONSIDERADAS AREAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO SECUNDARIAS QUANDO ILUMINAREM E VENTILAREM VESTIBULOS, COPA, LAVANDERIA, BANHEIROS, CORREDORES E ANTE SALA (HALL).

* PARA CONSTRUÇÕES QUE TENHAM ABERTURAS EM PAREDES INCLINADAS EM RELAÇÃO AO ALINHAMENTO LATERAL E DE FUNDOS, O RECUO É MEDIDO A PARTIR DA EXTREMIDADE DA ABERTURA MAIS PROXIMA EM RELAÇÃO AOS ALINHAMENTOS, ATRAVES DE UMA ORTOGONAL AO MESMOS.
* OS RECUOS NÃO PODERÃO SER ESCALONADOS.

1. DETALHAMENTO EXPLICATIVOS DAS AREAS.





