

LEI Nº 405, De 02 de Setembro de 2019

**ESTABELECE NORMAS PARA O
ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE
PASSAGEM FRANCA - MA**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE PASSAGEM
FRANCA, ESTADO DO MARANHÃO**, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a
Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

**CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES**

ARTIGO 1º – Para os efeitos da presente Lei serão adotadas as seguintes definições:

I - GLEBA - é a área de terra que não foi objeto de arruamento e loteamento;

II - LOTE - é a área de terra resultante do arruamento e loteamento de glebas, ou do desmembramento ou remembramento de lotes;

III - LOGRADOURO PÚBLICO - é todo e qualquer espaço de uso comum do povo;

IV - VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO - é o logradouro público destinado à circulação de veículos ou de veículos e pedestres;

V - VIA PARTICULAR DE CIRCULAÇÃO - é a via de circulação de veículos e/ou pedestres, de propriedade privada;

VI - VIA DE PEDESTRES - é o logradouro público destinado à circulação de pedestres;

VII - ALINHAMENTO - é a divisa entre o lote ou gleba e o logradouro público;

VIII - TESTADA OU FRENTE DO LOTE OU GLEBA - é o alinhamento correspondente à via pública de circulação, sendo que, nos lotes ou glebas voltadas para mais de uma via pública de circulação, será considerado como testada o alinhamento em que situar-se o acesso principal do imóvel;

IX - FUNDO DE LOTE OU GLEBA - é a divisa oposta à frente;

X - PROFUNDIDADE DO LOTE OU GLEBA - é a distância entre a frente e o fundo do lote ou gleba; se a forma do lote ou gleba for irregular, adota-se a profundidade média;

XI - RECUOS - são as distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e os alinhamentos, medidas perpendicularmente a estes:

- a) os recuos mínimos são definidos por linhas paralelas aos alinhamentos;
- b) o recuo frontal é aquele correspondente à frente do lote ou gleba;
- c) o recuo de fundo é o correspondente ao alinhamento oposto à frente ou testada e terá sempre o mesmo tratamento do recuo frontal;
- d) os recuos laterais são aqueles correspondentes aos demais alinhamentos;
- e) quando se tratar de lotes voltados para 2 (duas) ou mais vias públicas, os recuos deverão ser concordados por meio de curvas, cujos raios serão determinados pela expressão:

$$r_R = r_A - \frac{(R1+R2)}{2}, \text{ onde:}$$

r_R = raio de concordância dos recuos

r_A = raio de concordância dos alinhamentos

R1 e R2 = recuos mínimos correspondentes

XII - AFASTAMENTOS - são as distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e as divisas entre lotes ou glebas, medidas perpendicularmente às divisas; podem ser também as distâncias entre edificações de um mesmo lote ou gleba, ou ainda, as distâncias entre as edificações e as vias particulares de circulação:

- a) os afastamentos mínimos em relação às divisas são definidos por linhas paralelas às mesmas;
- b) os afastamentos mínimos, entre edificações de um mesmo lote ou gleba, são definidos por linhas paralelas às projeções horizontais dos respectivos perímetros; nos cantos externos será feita a concordância das linhas com raio igual ao menor dos afastamentos;
- c) os afastamentos mínimos, entre as edificações e as vias particulares de circulação, são definidos por linhas paralelas às vias;
- d) os afastamentos laterais são aqueles correspondentes às divisas laterais do lote ou gleba;
- e) o afastamento de fundo é aquele correspondente à divisa de fundo do lote ou gleba;
- f) o afastamento de fundo para os lotes de esquina será o mesmo exigido para os afastamentos laterais.

XIII - ÁREA OCUPADA DO LOTE OU GLEBA - é a área das superfícies correspondentes às projeções, no plano do piso do pavimento térreo, das edificações situadas acima desse plano;

XIV - TAXA DE OCUPAÇÃO - é o fator pelo qual deve ser multiplicada a área do lote ou gleba para se obter a área ocupada máxima, sendo que:

- a) t_e - taxa de ocupação da edificação ou edificações no pavimento térreo;
- b) t_o - taxa de ocupação dos pavimentos superiores (torre), referente à área das projeções das edificações situadas acima do pavimento térreo.

XV - ÁREA LIVRE - é toda superfície, em qualquer plano, não ocupada por edificações acima desse plano;

XVI - ÁREA LIVRE DO LOTE OU GLEBA - é o total das áreas livres ao nível do piso do pavimento térreo; corresponde à diferença entre a área do lote ou gleba e sua área ocupada;

XVII - ÁREA DE INSOLAÇÃO - é a área livre, ao nível do piso do compartimento a ser insulado, cujo perímetro corresponde a uma poligonal fechada de ângulos internos sempre menores de 180° (cento e oitenta graus), sendo que as divisas do lote ou gleba constituem limites obrigatórios de qualquer área livre contígua a elas;

XVIII - ÁREA ABERTA DE INSOLAÇÃO - é a área de insolação em que um dos lados de seu perímetro coincide com uma parte ou com o todo do alinhamento do lote ou gleba;

XIX - ÁREA CONSTRUÍDA DO PAVIMENTO - é a área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas do pavimento, sendo que a área construída do pavimento térreo é a área ocupada do lote ou gleba;

XX - ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL - é a somatória das áreas construídas dos diversos pavimentos da edificação;

XXI - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - é o fator pelo qual deve ser multiplicada a área do lote ou gleba para se obter a área máxima de construção permitida para os andares de uma edificação, excluindo-se:

- a) a área correspondente aos andares de serviço destinados a reservatórios d'água, casas de máquinas, instalações para funcionários e apartamento do zelador;
- b) as áreas de terraços, varandas ou balcões correspondentes a até 5% (cinco por cento) da somatória das áreas dos andares.

XXII - PAVIMENTO - qualquer plano utilizável de uma edificação, sendo que um pavimento poderá desenvolver-se em dois ou mais planos, com a condição de que a diferença entre as cotas extremas não seja superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

XXIII - PAVIMENTO TÉRREO - é aquele definido pelo projeto, para cada edificação isoladamente, respeitando-se uma diferença não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima e 1,00m (um metro) abaixo do nível mediano do terreno natural, na linha de projeção horizontal da fachada da edificação;

XXIV - ANDAR - qualquer pavimento situado acima do pavimento térreo;

XXV - SUBSOLO - qualquer pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

XXVI - SOBRELOJA - pavimento intermediário situado entre o pavimento térreo e o 1º (primeiro) andar da edificação;

XXVII - BALANÇO - é toda construção, em qualquer pavimento acima do térreo, cuja projeção horizontal situa-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação do pavimento térreo;

XXVIII - UNIDADE AUTÔNOMA OU MÓDULO COMERCIAL - é a parte da edificação, vinculada ou não a uma fração ideal de terreno, constituída de áreas de uso privativo, podendo ou não ter dependências e instalações de uso comum;

XXIX - DESNÍVEL ACENTUADO DO TERRENO - é quando a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas e sua distância horizontal for superior a 8% (oito por cento).

CAPÍTULO II NORMAS GERAIS

ARTIGO 2º - A presente Lei dispõe sobre a divisão do Município em Zonas, define normas de parcelamento e uso do solo do Município de Passagem Franca, bem como estabelece as intensidades de ocupação, utilização e as atividades adequadas, toleradas e proibidas.

ARTIGO 3º - São objetivos da presente Lei:

- I. A valorização imobiliária de áreas da cidade decorrentes de investimentos públicos para a coletividade em áreas carentes, visando à redução das desigualdades socioespaciais;
- II. Orientar e estimular o desenvolvimento urbano;
- III. Minimizar a existência de conflitos entre as áreas residenciais e outras atividades sociais e econômicas;
- IV. O controle da expansão do perímetro urbano do município, com vistas a assegurar as condições socioespaciais da área rural e a permanência das comunidades centenárias e suas práticas produtivas;
- V. Assegurar concentração urbana equilibrada, mediante o controle do uso e do aproveitamento do solo;
- VI. A cooperação entre os governos e a iniciativa privada no processo de urbanização, em atendimento ao interesse coletivo;
- VII. Assegurar a reserva de espaços necessários à expansão disciplinada da cidade;
- VIII. A preservação, proteção e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio histórico, artístico, paisagístico, arqueológico, arquitetônico e urbanístico material e imaterial;
- IX. O planejamento territorial do desenvolvimento da Cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre a vida humana e o meio

ambiente.

ARTIGO 4º – O Zoneamento, o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo da cidade têm como elementos estruturantes:

- I. o respeito e a preservação da diversidade espacial e cultural da cidade com as suas diferentes paisagens formadas pelo patrimônio natural e construído;
- II. a vedação à proximidade entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III. a preservação da cidade contra a poluição e a degradação ambiental;
- IV. a compatibilização das condições do meio ambiente, considerando áreas onde a ocupação pode ser intensificada e onde deve ser limitada.

CAPÍTULO III DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

ARTIGO 5º - As Categorias de Uso do Solo com finalidade urbana são as seguintes:

- I - Categoria de Uso Habitacional;
- II - Categoria de Uso Comercial;
- III - Categoria de Uso de Serviços;
- IV - Categoria de Uso Institucional;
- V - Categoria de Uso Industrial.

ARTIGO 6º - A Categoria de Uso Habitacional compreende duas Subcategorias:

I - HABITAÇÕES UNIFAMILIARES (HU) - Edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por lote;

II - HABITAÇÕES MULTIFAMILIARES (HM) - Edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, isoladas ou agrupadas horizontal e/ou verticalmente, com mais de uma unidade de habitação por lote ou gleba e com espaços e instalações de uso comum.

ARTIGO 7º - A Categoria de Uso Comercial compreende três Subcategorias:

I - COMÉRCIO DE ÂMBITO LOCAL (CL) - Comércio exclusivamente varejista, de produtos de consumo diretamente relacionados ao uso residencial, podendo ser:

- a) CL-1 - Comércio Local Básico;
- b) CL-2 - Comércio Local Ocasional.

II - COMÉRCIO EM GERAL (CG) - Comércio exclusivamente varejista, de produtos diversos, podendo ser:

- a) CG-1 - Comércio Ocasional;
- b) CG-2 - Comércio de Materiais em Geral;
- c) CG-3 - Comércio de Produtos Perigosos.

III - COMÉRCIO ATACADISTA (CA) - Comércio exclusivamente atacadista ou atacadista e varejista simultaneamente, podendo ser:

- a) CA-1 - Comércio de Produtos Alimentícios;
- b) CA-2 - Comércio de Produtos de Pequeno e Médio Porte;
- c) CA-3 - Comércio de Produtos de Grande Porte;
- d) CA-4 - Comércio de Produtos Perigosos;
- e) CA-5 - Comércio de Produtos Agropecuários e Extrativos.

ARTIGO 8º - A Categoria de Uso de Serviços compreende quatro Subcategorias:

I - SERVIÇOS PROFISSIONAIS (SP) - Serviços prestados por profissionais de nível universitário ou técnico, de forma autônoma ou associativa, em estabelecimentos específicos ou na própria residência, podendo ser:

- a) SP-1 - Serviços exercidos de forma autônoma, na própria residência do profissional, desde que esta pertença à subcategoria das Habitações Unifamiliares (HC);
- b) SP-2 - Serviços exercidos de forma autônoma ou associativa, em locais apropriados.

II - SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL (SL) - Serviços direta e exclusivamente relacionados ao uso residencial, podendo ser:

- a) SL-1 - Serviços Pessoais e Domiciliares;
- b) SL-2 - Serviços de Educação Informal;
- c) SL-3 - Serviços de Reparação e Conservação;
- d) SL-4 - Condomínios Habitacionais com Serviços Próprios de Hotelaria.

III - SERVIÇOS EM GERAL (SG) - Serviços diversos, podendo ser:

- a) SG-1 - Serviços Administrativos, Financeiros e Empresariais;
- b) SG-2 - Serviços Pessoais e de Saúde;
- c) SG-3 - Serviços de Hotelaria;
- d) SG-4 - Serviços de Lazer e de Diversões;
- e) SG-5 - Serviços de Instrução Esportiva e de Preparação Física;
- f) SG-6 - Serviços de Estúdios, Laboratórios e Oficinas Técnicas;
- g) SG-7 - Serviços de Reparação e Conservação em Geral;
- h) SG-8 - Serviços de Aluguel e de Distribuição de Bens Móveis;
- i) SG-9 - Serviços de Guarda de Bens Móveis;

j) SG-10 - Serviços de Oficina.

IV - SERVIÇOS ESPECIAIS (SE) - Serviços incompatíveis, por sua natureza, com o uso residencial, podendo ser:

- a) SE-1 - Serviços de Manutenção de Frotas e Garagens de Empresas de Transportes;
- b) SE-2 - Serviços de Armazenagens e de Depósitos;
- c) SE-3 - Serviços de Motéis e Estabelecimentos Congêneres.

ARTIGO 9º - A Categoria de Uso Institucional compreende quatro Subcategorias:

I - INSTITUIÇÕES DE ÂMBITO LOCAL (EL) - Instituições destinadas à educação, à saúde, à cultura, ao esporte, ao lazer, à assistência social, a cultos religiosos e à administração, segurança e serviços públicos, cujas atividades relacionam-se às populações localizadas em áreas restritas;

II - INSTITUIÇÕES EM GERAL (EG) - Instituições destinadas à educação, à saúde, à cultura, ao esporte, ao lazer, ao turismo, à assistência social, a cultos religiosos e à administração, segurança e serviços públicos, cujas atividades relacionam-se às populações diversificadamente localizadas;

III- INSTITUIÇÕES ESPECIAIS (EE) - Instituições destinadas à educação, à saúde, à cultura, ao esporte, ao lazer, turismo, à assistência social, a cultos religiosos e à administração, segurança e serviços públicos, cujas atividades realizam-se em instalações que, por suas características, necessitam de localização especial;

IV- USOS PARA PRESERVAÇÃO E CONTROLE URBANÍSTICO (UP) - Usos que permitam a preservação das condições naturais ou originais de áreas e/ou edificações, em decorrência de valores próprios ou para fins de controle urbanístico; incluem-se nesta subcategoria os monumentos e edificações de valor histórico, arquitetônico ou artístico, os mananciais, as áreas de valor estratégico para a segurança pública e as áreas de valor paisagístico.

ARTIGO 10º - A Categoria de Uso Industrial compreende quatro Subcategorias:

I - INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS (IN) - Indústrias cujos processos e resíduos não ocasionam poluição ambiental em níveis incompatíveis com outros usos do solo urbano;

II - INDÚSTRIAS INCÔMODAS (II) - Indústrias cujos processos e resíduos ocasionam poluição ambiental em níveis que requerem maior controle de sua localização;

III - INDÚSTRIAS ESPECIAIS (IE) - Indústrias cujos processos e resíduos ocasionam poluição em níveis altamente prejudiciais ao meio ambiente, devendo localizar-se, preferencialmente, em distritos próprios;

IV- DISTRITOS INDUSTRIAIS (DI) - Conjunto de Indústrias, preferencialmente agrupadas em

função de características comuns, podendo ser distritos de indústrias não incômodas, de indústrias incômodas e de indústrias especiais.

ARTIGO 11º - O Uso do Solo na Zona Rural também poderá compreender usos urbanos, dependendo de análise específica da Prefeitura Municipal de Passagem Franca, a qual levará em conta, especialmente, a natureza do empreendimento e a sua localização, dada a necessidade de proteção às áreas rurais do Município.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os usos rurais ainda existentes na Zona de Expansão Urbana poderão ser preservados e ampliados desde que haja interesse socioeconômico.

CAPÍTULO IV **DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO**

ARTIGO 12º - As Habitações Unifamiliares classificam-se, quanto à ocupação do solo, nos tipos:

I - H-1 - Edificações destinadas a uma única habitação e suas construções acessórias, em terrenos com área mínima de 125,00m² (cento e vinte cinco metros quadrados), resultantes de desmembramentos de lotes, que serão aprovados conjuntamente com um dos projetos de construção;

II - H-2, H-3 e H-4 - Edificações destinadas a uma única habitação por lote e suas construções acessórias.

ARTIGO 13º - As Habitações Multifamiliares subdividem-se, quanto à ocupação do solo, em dois grupos:

I - HMH Habitações Multifamiliares Horizontais - conjuntos de unidades habitacionais isoladas ou agrupadas horizontalmente, que se classificam nos tipos: HMH-1, HMH-2, HMH-3 e HMH-4;

II - H MV Habitações Multifamiliares Verticais - conjuntos de unidades habitacionais agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos, que se classificam nos tipos: H MV-1, H MV-2, H MV-3, H MV-4 e H MV-5.

ARTIGO 14º - As edificações destinadas aos Usos Comercial, de Serviços e Institucional classificam-se, quanto à ocupação do solo, nos tipos CSE, CSE-1, CSE-2, CSE-3, CSE-4, CSE-5 e CSE-6.

ARTIGO 15º - As edificações destinadas ao Uso Industrial classificam-se, quanto à ocupação do solo, nos tipos:

I - IND-1 - Edificações destinadas a Indústrias Não Incômodas (IN);

II - IND-2 - Edificações destinadas a Indústrias Incômodas (II) e à Indústrias Especiais (IE).

ARTIGO 16º - As edificações destinadas ao Uso Misto, assim entendidas aquelas em que uma parte de sua área construída destina-se a unidades habitacionais e a outra parte a unidades comerciais, de serviços ou institucionais, classificam-se, quanto à ocupação do solo, nos tipos: HCSE, HCSE-1, HCSE-2, HCSE3, HCSE-4 e HCSE-5.

CAPÍTULO V

DA CLASSIFICAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS QUANTO À ÁREA CONSTRUÍDA

ARTIGO 17º - Os estabelecimentos Comerciais, de Serviços e Institucionais a serem instalados nas edificações classificam-se, em função do porte, em:

I - ESTABELECIMENTO DE PEQUENO PORTE - Estabelecimento instalado em unidade autônoma ou módulo comercial, com área privativa máxima de 500,00m², para atividades comerciais e de serviços, e de 1.000,00m², para atividades institucionais;

II - ESTABELECIMENTO DE MÉDIO PORTE - Estabelecimento instalado em unidade autônoma ou módulo comercial, com área privativa máxima de 1.000,00m², para atividades comerciais e de serviços, e de 2.500,00m², para atividades institucionais;

III - ESTABELECIMENTO DE GRANDE PORTE - Estabelecimento instalado em unidade autônoma ou módulo comercial, com área privativa acima de 1.000,00m², para atividades comerciais e de serviços, e acima de 2.500,00m², para atividades institucionais.

PARÁGRAFO ÚNICO – Não serão consideradas, para cálculo do porte do estabelecimento, as áreas das garagens a ele vinculadas.

ARTIGO 18º - Os Estabelecimentos Industriais classificam-se, em função da área do terreno e da área total construída, em:

I - ESTABELECIMENTO DE PEQUENO PORTE - quando a área do lote ou da gleba for menor ou igual a 3.000,00m² (três mil metros quadrados) ou 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), respectivamente, e a área da construção for menor que 3.000,00m² (três mil metros quadrados);

II - ESTABELECIMENTO DE MÉDIO PORTE - quando a área do lote ou gleba for maior que 3.000,00m² (três mil metros quadrados) ou 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), respectivamente, e menor ou igual a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) ou 17.000,00m² (dezessete mil metros quadrados), respectivamente, ou a área da construção for maior que 3.000,00m² (três mil metros quadrados) e menor ou igual a 8.000,00m² (oito mil metros quadrados);

III - ESTABELECIMENTO DE GRANDE PORTE - quando a área do lote ou da gleba for maior que 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) ou 17.000,00m² (dezessete mil metros quadrados), respectivamente, ou a área da construção for maior que 8.000,00m² (oito mil metros quadrados).

SEÇÃO VI DA ADEQUAÇÃO DOS USOS DO SOLO AO ZONEAMENTO LEGAL

ARTIGO 19º - Os Usos do Solo classificam-se, quanto ao grau de adequação ao zoneamento legal, em:

I - PERMITIDOS - Usos já existentes ou não, enquadrados em categorias ou subcategorias incluídas no zoneamento da área;

II - TOLERADOS - Usos legalmente existentes ou usos estabelecidos a mais de 01 (um) ano, não enquadrados em categorias e subcategorias permitidas no zoneamento da área, aceitando-se sua permanência desde que não haja aumento de áreas edificadas;

III - PROIBIDOS - Usos não enquadrados nas categorias e subcategorias permitidas ou toleradas no zoneamento da área, não sendo aceita sua permanência após prazo a ser estabelecido para cada caso.

SEÇÃO VII DAS DISPOSIÇÕES CONSTRUTIVAS E DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ARTIGO 20º - As edificações deverão obedecer às disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo correspondentes ao tipo em que cada uma se classificar.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos lotes existentes antes da vigência desta Lei, independentemente de suas dimensões, poderão ser feitas edificações segundo os tipos de ocupação H-3, CSE, CSE-1, HCSE, HCSE-1 e HMV-1, desde que permitidos na zona em que se situem e obedecidas as disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo respectivos.

ARTIGO 21º - Os parâmetros de ocupação do solo referem-se a terrenos na condição de lote e na condição de gleba com área menor ou igual a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) não sujeita a qualquer diretriz urbanística.

PARÁGRAFO 1º - Quando os terrenos estiverem na condição de glebas com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), os parâmetros para taxa de ocupação, coeficientes de aproveitamento, área de construção máxima e número máximo de unidades habitacionais corresponderão a 0,6 (seis décimos) daqueles definidos para lotes.

PARÁGRAFO 2º - Quando os terrenos estiverem na condição de glebas com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), os parâmetros para a área total de lazer das Habitações Multifamiliares Horizontais corresponderão a 1,70 (um inteiro e setenta centésimos) daqueles definidos para lotes.

ARTIGO 22º – As Disposições Construtivas e os Parâmetros de Ocupação do Solo para as

HABITAÇÕES UNIFAMILIARES são os seguintes:

I – TIPO H-1:

- a) área e testada do lote maior ou igual a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5,00m (cinco metros), respectivamente;
- b) taxa de ocupação (te) menor ou igual a 0,65 (sessenta e cinco centésimos);
- c) área total construída menor ou igual à área do lote, não sendo considerada no cálculo a área do pavimento motivado por declive acentuado do terreno, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote;
- d) número máximo de pavimentos igual a 02 (dois), podendo haver acréscimo de 01(um) pavimento quando motivado por desnível acentuado do terreno;
- e) recuos frontal e lateral maior ou igual a 4,00m (quatro metros) e 2,00m (dois metros), respectivamente, quando se tratar de ruas e 6,00m (seis metros) e 3,00m (três metros), quando se tratar de avenidas;
- f) local destinado à guarda de veículos, que poderá ocupar a faixa de recuo frontal e que não será considerado no cálculo da área total construída, desde que:
 - 1- o recuo frontal seja de 5,00m (cinco metros), no mínimo;
 - 2- a cobertura, facultativa, tenha área menor ou igual a 15,00m² (quinze metros quadrados) e não prejudique a insolação e a iluminação dos compartimentos habitacionais.
- g) elementos estruturais e cobertura independentes para cada unidade habitacional, quando se tratar de edificações compostas por unidades agrupadas.

II - TIPOS H-2, H-3 e H-4:

- a) áreas e testadas dos lotes, respectivamente, maiores ou iguais a:
 - 1- TIPO H-2: 200,00m² (duzentos metros quadrados) e 8,00m (oito metros);
 - 2- TIPO H-3: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 10,00m (dez metros);
 - 3- TIPO H-4: 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e 10,00m (dez metros), exceto para as Macrozonas 1 e 2 estabelecidas pela Lei Complementar no 04/96, quando estas dimensões serão 1.000,00m² (um mil metros quadrados) e 20,00 m (vinte metros).
- b) taxas de ocupação (te) menores ou iguais a:
 - 1- TIPOS H-2 e H-3: 0,65 (sessenta e cinco centésimos);
 - 2- TIPOS H-4: 0,5 (cinco décimos).
- c) área total construída menor ou igual à área do lote, não sendo considerada no cálculo a área do

pavimento motivado por declive acentuado do terreno, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote, para os tipos H-2 e H-3, e de 20% (vinte por cento) para o tipo H-4;

d) número máximo de pavimentos igual a 2 (dois), podendo haver acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado do terreno;

e) recuos frontais maiores ou iguais a:

- 1- TIPOS H-2 e H-3: 4,00m (quatro metros) para ruas e 6,00m (seis metros) para avenidas;
- 2- TIPO H-4: 6,00m (seis metros) para ruas ou avenidas.

f) recuos laterais maiores ou iguais a:

- 1- TIPOS H-2 e H-3: 2,00m (dois metros) para ruas e 3,00m (três metros) para avenidas;
- 2- TIPO H-4: 3,00m (três metros) para ruas ou avenidas.

g) afastamentos laterais e de fundo maiores ou iguais a 1,50m (um metro e meio) e 4,00m (quatro metros), respectivamente, para o tipo H-4;

h) local para a guarda de veículos, vedada a utilização das faixas de recuos frontais e laterais.

ARTIGO 23º - As Disposições Construtivas e os Parâmetros de Ocupação do Solo para as **HABITAÇÕES MULTIFAMILIARES HORIZONTAIS** são os seguintes:

I - TIPO HMM-1:

a) área do lote ou gleba menor ou igual a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), admitindo-se uma variação máxima de até 5% (cinco por cento);

b) taxa de ocupação (te) de todo o conjunto menor ou igual a 0,5 (cinco décimos);

c) área construída total do conjunto menor ou igual à área do lote;

d) número máximo de pavimentos da unidade habitacional igual a 02 (dois), não sendo permitido o seu acréscimo, mesmo que motivado por declive acentuado do terreno;

e) número máximo de unidades habitacionais igual ao resultado da divisão da área do lote por 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), que será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos);

f) recuos em relação a todos os alinhamentos do lote maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros) para ruas e 6,00m (seis metros) para avenidas;

g) afastamentos maiores ou iguais a:

- 1- 3,00m (três metros) em relação a todas as divisas do lote;

2- 4,00m (quatro metros) em relação às vias particulares frontais;
3- 2,00m (dois metros) em relação às vias particulares laterais;
4- 3,00m (três metros) entre agrupamentos de unidades habitacionais ou entre unidades isoladas;
5- será permitida a cobertura parcial da área correspondente ao afastamento mínimo de fundo da edificação, quando a parte coberta ficar caracterizada como área de serviço da habitação e não interferir com a viela sanitária.

h) local destinado à guarda de veículos, na proporção mínima de 01 (uma) vaga para cada unidade de habitação, que poderá ocupar a faixa de afastamento frontal e que não será considerado no cálculo da área total construída, desde que a cobertura, facultativa, tenha área menor ou igual a 15,00m² (quinze metros quadrados), e não prejudique a insolação e a iluminação dos compartimentos habitacionais.

i) fachadas das unidades habitacionais com extensão maior ou igual a:

1- unidades isoladas ou agrupadas duas a duas - 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
2- agrupamento de mais de duas unidades - 5,00m (cinco metros) para as unidades intermediárias e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para as unidades situadas nas extremidades do agrupamento.

j) extensão da fachada do agrupamento de unidades habitacionais, menor ou igual a 60,00m (sessenta metros);

l) as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

1 - vias de circulação veículos e pedestres: - largura mínima do leito carroçável igual a 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), largura mínima de calçadas igual 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), declividade máxima no leito carroçável igual a 12% (doze por cento). Nos trechos em curva o raio mínimo será igual a 6,00 (seis metros);

2 - vias sem saída com balão de retorno (“cul de sac”): - extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro mínimo do leito carroçável do retorno igual a 13,50m (treze metros e cinquenta centímetros);

3 - para efeito do item 2, será considerada como extensão, a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima;

4 - vias sem saída sem balão de retorno: - extensão menor ou igual a 50,00m (cinquenta metros). Fica dispensada calçada na lateral da via interna que coincidir com a divisa do terreno e não servir de acesso à habitação;

5 - para efeito do item 4, será considerada como extensão, a medida entre o ponto da via interna mais afastado da transversal mais próxima e o eixo desta via transversal;

6 - balões de retorno com área interna não carroçável: - diâmetro mínimo da área interna igual a 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros);

7- vias de circulação de pedestres, de acesso às unidades habitacionais: - largura mínima igual a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

8 - deverá ser garantido o acesso de veículos, com largura mínima igual a 4,00m (quatro metros), em trechos retos, e de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), nas seções em curvas, sendo

nesta o raio interno mínimo de 6,00m (seis metros), para atendimentos emergenciais a todas as edificações do condomínio, podendo estar incluída neste acesso, a via de circulação de pedestres.

m) quando houver edificação destinada à portaria do conjunto, esta poderá localizar-se junto ao alinhamento, desde que sua área seja menor ou igual a 5,00m² (cinco metros quadrados);

n) poderá dispor de área para instalação comercial de pequeno porte do tipo CSE e das categorias de uso CL-1 e CL-2.

II - TIPOS HMH-2, HMH-3 e HMH-4:

a) a área do lote ou gleba menor ou igual a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) para o tipo HMH-2, 28.500,00m² (vinte e oito mil e quinhentos metros quadrados) para o tipo HMH-3 e 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados) para o tipo HMH-4, admitindo-se uma variação máxima de até 5% (cinco por cento).

1 - serão desconsideradas, para o cálculo das áreas de lote ou gleba, as áreas destinadas ao sistema de lazer, até os seguintes valores máximos:

1.1 - TIPO HMH-2: área igual a 20,00m² (vinte metros quadrados) por unidade habitacional;

1.2 - TIPO HMH-3: área igual a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

1.3 - TIPO HMH-4: área igual a 100,00m² (cem metros quadrados) por unidade habitacional.

b) taxa de ocupação (te) de todo o conjunto menor ou igual a:

1 - TIPOS HMH-2 e HMH-3: 0,5 (cinco décimos);

2 - TIPO HMH-4: 0,4 (quatro décimos).

c) área construída total do conjunto menor ou igual a:

1 - TIPOS HMH-2 e HMH-3: área do lote;

2 - TIPO HMH-4: 0,8 (oito décimos) da área do lote;

3 - não será considerada no cálculo a área do pavimento motivado por declive acentuado do terreno, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote, para os tipos HMH-2 e HMH-3, e até 20% (vinte por cento), para o tipo HMH-4.

d) número máximo de pavimentos da unidade habitacional igual a 02 (dois), podendo haver acréscimo de um pavimento, quando motivado por declive acentuado do terreno;

e) número máximo de unidades habitacionais igual ao resultado da divisão da área do lote por:

1- TIPO HMH-2: 200,00m² (duzentos metros quadrados);

2- TIPO HMH-3: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

3- TIPO HMH-4: 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

4- o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos).

f) recuos em relação a todos os alinhamentos do lote maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros) para ruas e 6,00m (seis metros) para avenidas, com exceção para o tipo HMH-4 que terá recuos maiores ou iguais a 6,00m (seis metros);

g) afastamentos maiores ou iguais a:

- 1- 3,00m (três metros) em relação a todas as divisas do lote, para o tipo HMH-2;
- 2- 4,00m (quatro metros) em relação a todas as divisas do lote, para o tipo HMH-3;
- 3- 4,00m (quatro metros) em relação às vias particulares frontais, para os tipos HMH-2 e HMH-3;
- 4- 2,00m (dois metros) em relação às vias particulares laterais, para os tipos HMH-2 e HMH-3;
- 5- 3,00m (três metros) entre agrupamentos de unidades habitacionais ou entre unidades isoladas, para os tipos HMH-2 e HMH-3;
- 6- 4,00m (quatro metros) em relação a todas as divisas do lote e às vias particulares frontais, para o tipo HMH-4;
- 7- 3,00m (três metros) em relação às vias particulares laterais, para o tipo HMH-4;
- 8- 4,00m (quatro metros) entre agrupamentos de unidades habitacionais ou entre unidades isoladas, para o tipo HMH-4.

h) local destinado à guarda de veículos, nas proporções mínimas de 01 (uma) vaga para cada unidade de habitação, para os tipos HMH-2 e HMH-3, e de 02 (duas) vagas para cada unidade de habitação, para o tipo HMH-4, vedada a utilização das faixas de recuos;

i) fachadas, por unidade habitacional, com extensão maior ou igual a 5,00m (cinco metros);

j) extensão da fachada do agrupamento de unidades habitacionais, menor ou igual a 80,00m (oitenta metros);

l) as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

- 1- vias de circulação veículos e pedestres: - largura mínima do leito carroçável igual a 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), largura mínima de calçadas igual a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), declividade máxima no leito carroçável igual a 12% (doze por cento). Nos trechos em curva o raio mínimo será igual a 6,00m (seis metros);
- 2- vias sem saída com balão de retorno “cul de sac”: - extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro mínimo do leito carroçável do retorno igual a 13,50m (treze metros e cinquenta centímetros);
- 3- para efeito do item 2 será considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima;
- 4- vias sem saída sem balão de retorno: - extensão menor ou igual a 50,00m (cinquenta metros). Fica dispensada calçada na lateral da via interna que coincidir com a divisa do terreno e não servir de acesso à habitação;
- 5- para efeito do item 4, será considerada como extensão a medida entre o ponto da via interna mais afastado da transversal mais próxima e o eixo desta via transversal;
- 6- balões de retorno com área interna não carroçável: - diâmetro mínimo da área interna igual a

8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) e largura mínima do leito carroçável igual a 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

7- vias de circulação de pedestres, de acesso às unidades habitacionais: - largura mínima igual a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

8- deverá ser garantido o acesso de veículos, com largura mínima igual a 4,00m (quatro metros), em trechos retos, e de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), nas seções em curvas, sendo nestas o raio interno mínimo de 6,00m (seis metros), para atendimentos emergenciais a todas as edificações do condomínio, podendo estar incluída neste acesso, a via de circulação de pedestres.

m) portaria, com área maior ou igual a 5,00m² (cinco metros quadrados), dotada de instalação sanitária:

1- a portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 5,00m² (cinco metros quadrados);

2- quando existir cobertura para proteção de veículos, a área não será computada no cálculo da área da portaria;

3 - havendo mais de uma portaria, as demais poderão ser dispensadas de instalação sanitária e ter área inferior a 5,00m² (cinco metros quadrados).

n) espaços cobertos e descobertos, destinados ao lazer e às atividades sociais, com áreas proporcionais ao número de unidades habitacionais:

1 - TIPO HMH-2 - área total maior ou igual a 20,00m² (vinte metros quadrados) por unidade de habitação, respeitado o mínimo de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), sendo a área coberta maior ou igual a 5,00m² (cinco metros quadrados) por unidade de habitação, respeitado o mínimo de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

2 - TIPO HMH-3 - área total maior ou igual a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) por unidade de habitação, respeitado o mínimo de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), sendo a área coberta maior ou igual a 6,25m² (seis metros e vinte e cinco centímetros quadrados) por unidade de habitação, respeitado o mínimo de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

3 - TIPO HMH-4 - área total maior ou igual a 100,00m² (cem metros quadrados) por unidade de habitação, respeitado o mínimo de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), sendo a área coberta maior ou igual a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) por unidade de habitação, respeitado o mínimo de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

o) os espaços cobertos e descobertos deverão respeitar, ainda, as seguintes condições:

1- deverão estar separados da circulação e dos locais de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo;

2- as áreas correspondentes às proporções mínimas não poderão ocupar a faixa destinada ao recuo frontal obrigatório.

p) os conjuntos dos tipos HMH-2 e HMH-3 poderão dispor de áreas para instalações comerciais de pequeno porte do tipo CSE e das categorias de uso CL-1 e CL-2.

ARTIGO 24º - As Disposições Construtivas e os Parâmetros de Ocupação do Solo para as **HABITAÇÕES MULTIFAMILIARES VERTICAIS** são os seguintes:

I - TIPOS HMV-1, HMV-2 e HMV-3:

a) área e testada do lote, respectivamente, maior ou igual a 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e 15,00m (quinze metros);

b) taxa de ocupação menor ou igual a:

1- TIPO HMV-1: pavimento térreo (te) e pavimentos superiores torre (to) = 0,5 (cinco décimos);

2- TIPOS HMV-2 e HMV-3: $te = to + \frac{0,5 - to}{2}$ e $to < 0,5$.

c) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a:

1- TIPO HMV-1: $C = 1 + 2,0 (0,5 - to)$;

2- TIPO HMV-2: $C = 2 + 1,5 (0,5 - to)$;

3- TIPO HMV-3: $C = 3 + 1,2 (0,5 - to)$;

4- quando a edificação se situar em locais em que o nível do lençol freático dificultar a utilização de subsolos, os espaços destinados a vagas de garagens poderão ocupar o 1º (primeiro) e 2º (segundo) andares e a área correspondente será excluída do coeficiente de aproveitamento.

d) altura da edificação menor ou igual a:

$H = L + R$, para o tipo HMV-1;

$H = L + 2R$, para os tipos HMV-2 e HMV-3,

onde:

H = altura máxima da edificação

L = largura da via pública de circulação

R = recuo frontal, respeitadas, ainda, as seguintes condições:

1- a altura da edificação será medida entre a soleira de entrada do pavimento térreo e o teto do último andar;

2- recuo será necessariamente maior ou igual ao recuo frontal mínimo;

3- havendo 02 (dois) ou mais blocos de edificação, no mesmo lote, a expressão da altura será obedecida para cada bloco isoladamente;

4- quando a edificação apresentar corpos com recuos e alturas diferentes entre si, a verificação da altura será feita para cada corpo isoladamente, sendo R o recuo correspondente a cada um;

5- quando a edificação apresentar pavimentos escalonados, a verificação da altura será feita, isoladamente, para cada pavimento ou grupos de pavimentos igualmente recuados;

6- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, a altura será verificada para a testada do lote;

7- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, voltados para 03 (três)

logradouros públicos, a altura será verificada apenas para a testada do lote, quando for considerado o alinhamento intermediário como testada, caso contrário, a altura será também verificada para o alinhamento oposto à testada;

8- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de meio de quadra, voltados para 02 (duas) vias públicas, a altura será verificada para ambas as vias;

9- quando as edificações estiverem localizadas em lotes que ocupem a área total do quarteirão, a altura será verificada para as vias públicas correspondentes a 2 (dois) alinhamentos opostos entre si, sendo um deles o alinhamento considerado como testada do lote;

10- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para praças públicas, a largura (L) será considerada igual a 20,00m (vinte metros) ou igual à largura da via pública correspondente, se esta for maior do que 20,00m (vinte metros);

11- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura superior a 30,00m (trinta metros), a largura (L) será considerada igual a 30,00m (trinta metros);

12- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura inferior a 14,00m (quatorze metros), a largura (L) será considerada igual a 14,00m (quatorze metros).

e) recuos maiores ou iguais a 6,00m (seis metros) quando frontal e a 4,00m (quatro metros) quando lateral, com exceção dos subsolos destinados às garagens, que poderão ocupar a totalidade da área do lote, desde que:

1- nas faixas correspondentes aos recuos mínimos, os níveis superiores da laje de cobertura do 1º (primeiro) subsolo não se situem acima de 0,50m (cinquenta centímetros) dos níveis correspondentes do passeio público junto aos respectivos alinhamentos;

2- não existam aberturas para insolação e ventilação nas faces voltadas para as vias públicas;

3- as vias públicas, para as quais os terrenos estiverem voltados, não sejam objeto de legislação que impeça a ocupação do solo ao longo dos alinhamentos e até profundidades determinadas.

f) a edificação destinada à portaria do conjunto poderá ficar localizada junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 5,00m² (cinco metros quadrados);

g) afastamentos maiores ou iguais a:

1- 3,00m (três metros) em relação a todas as divisas laterais, com exceção dos subsolos;

2- 6,00m (seis metros) em relação à divisa de fundo, com exceção dos subsolos;

3- 4,00m (quatro metros) em relação às vias particulares frontais para os tipos HMV-1 e HMV-2, com exceção dos subsolos;

4- 2,00m (dois metros) em relação às vias particulares laterais para os tipos HMV-1 e HMV-2, com exceção dos subsolos;

5- 6,00m (seis metros) em relação às vias particulares frontais para o tipo HMV-3, com exceção dos subsolos;

6- 3,00m (três metros) em relação às vias particulares laterais para o tipo HMV-3, com exceção dos subsolos;

7- 3,00m (três metros), 4,00m (quatro metros) e 6,00m (seis metros), respectivamente, para os

tipos HMV-1, HMV-2 e HMV-3, entre edificações agrupadas ou isoladas, com exceção dos subsolos.

h) local destinado à guarda de veículos na proporção mínima de 01 (uma) vaga para cada unidade de habitação, sendo vedada a utilização das faixas de recuo mínimo, ressalvado o disposto na alínea “e”, sendo ainda que os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados, no mínimo, 03 (três) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação.

i) as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

- 1- vias de circulação de veículos e pedestres - largura menor ou igual a 10,00m (dez metros) e leito carroçável de 7,00m (sete metros);
- 2- vias sem saída com balão de retorno (“cul de sac”) - extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 15,00m (quinze metros);
- 3- balões de retorno com área interna não carroçável - diâmetro da área maior ou igual a 10,00m (dez metros) e largura do leito carroçável do retorno maior ou igual a 7,00m (sete metros);
- 4- para efeito do Inciso 2, será considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima;
- 5- vias de circulação de pedestres, de acesso às unidades habitacionais - largura maior ou igual a 5,00m (cinco metros).

j) os espaços descobertos, destinados ao lazer e às atividades sociais, ficam limitados a um mínimo de 10% (dez por cento) da área do lote ou gleba, observando-se quanto à sua localização, o seguinte:

- 1- deverão ficar separados dos locais de circulação e de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo;
- 2- poderão computar-se neste percentual mínimo as áreas livres situadas nos recuos e nos afastamentos obrigatórios, utilizadas de acordo com o disposto neste artigo.

l) os espaços cobertos, destinados ao lazer, ficam limitados a um mínimo de 2% (dois por cento) das áreas construídas ou 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, adotando-se o parâmetro que for maior, observando-se quanto à sua localização, o seguinte:

- 1- deverão ficar separados dos locais de circulação e de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo;

II - TIPO HMV-4:

a) a área do lote ou gleba compreendida entre 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados), admitindo-se uma variação máxima de até 5% (cinco por cento);

b) taxa de ocupação (te e to), de todo o conjunto, menor ou igual a 0,15 (quinze centésimos);

c) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 0,6 (seis décimos); **d)** altura da edificação menor ou igual a:

$H = L + 2R$, onde:

H = altura máxima da edificação

L = largura da via pública de circulação

R = recuo frontal,

respeitadas, ainda, as seguintes condições:

1- a altura da edificação será medida entre a soleira da entrada do pavimento térreo e o teto do último andar;

2- o recuo será necessariamente maior ou igual ao recuo frontal mínimo;

3- havendo 02 (dois) ou mais blocos de edificação, no mesmo lote, a expressão da altura será obedecida para cada bloco isoladamente;

4- quando a edificação apresentar corpos com recuos e alturas diferentes entre si, a verificação da altura será feita para cada corpo isoladamente, sendo R o recuo correspondente a cada um;

5- quando a edificação apresentar pavimentos escalonados, a verificação da altura será feita, isoladamente, para cada pavimento ou grupo de pavimentos igualmente recuados;

6- quando as edificações estiverem localizadas em lotes voltados para mais de uma via pública, a altura será verificada para a testada e para os demais alinhamentos;

7- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para praças públicas, a largura (L) será considerada igual a 20,00m (vinte metros) ou igual à largura da via pública correspondente, se esta for maior do que 20,00m (vinte metros);

8- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para as vias públicas com largura superior a 30,00m (trinta metros), a largura (L) será considerada igual a 30,00m (trinta metros);

9- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura inferior a 14,00m (quatorze metros), a largura (L) será considerada igual a 14,00m (quatorze metros).

d) recuos em relação a todos os alinhamentos do lote maiores ou iguais a 6,00m (seis metros);

e) afastamentos maiores ou iguais a:

1- 6,00m (seis metros) em relação a todas as divisas do lote;

2- 6,00m (seis metros) em relação às vias particulares frontais, com exceção dos subsolos;

3- 3,00m (três metros) em relação às vias particulares laterais, com exceção dos subsolos;

4- 6,00m (seis metros) entre edificações agrupadas ou isoladas, com exceção dos subsolos.

f) local destinado à guarda de veículos, na proporção mínima de 02 (duas) vagas para cada unidade de habitação, vedada a utilização das faixas de recuos mínimos:

1- os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 03 (três) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação.

g) as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

- 1- vias de circulação de veículos e pedestres - largura maior ou igual a 10,00m (dez metros) e leito carroçável de 7,00m (sete metros);
- 2- vias sem saída com balão de retorno “cul de sac” - extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 15,00m (quinze metros);
- 3- balões de retorno com área interna não carroçável - diâmetro da área maior ou igual a 10,00m (dez metros) e largura do leito carroçável do retorno maior ou igual a 7,00m (sete metros);
- 4- para efeito do Inciso 2, será considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima;
- 5- vias de circulação de pedestres, de acesso às unidades habitacionais - largura maior ou igual a 5,00m (cinco metros).

h) portaria, com área maior ou igual a 5,00m² (cinco metros quadrados), dotada de instalação sanitária:

- 1- a portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento, desde que a sua área não exceda a 5,00m² (cinco metros quadrados);
- 2- quando existir cobertura para proteção de veículos, a área não será computada no cálculo da área da portaria;
- 3- havendo mais de uma portaria, as demais poderão ser dispensadas de instalação sanitária e ter área inferior a 5,00m² (cinco metros quadrados).

i) os espaços descobertos, destinados ao lazer e às atividades sociais, ficam limitados a um mínimo de 10% (dez por cento) da área do lote ou gleba, observando-se quanto à sua localização, o seguinte:

- 1- deverão ficar separados dos locais de circulação e de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo;
- 2- poderão computar-se neste percentual mínimo as áreas livres situadas nos recuos e nos afastamentos obrigatórios, utilizadas de acordo com o disposto neste artigo.

j) os espaços cobertos, destinados ao lazer, ficam limitados a um mínimo de 2% (dois por cento) ou a 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, adotando-se o parâmetro que for maior, observando-se quanto à sua localização, o seguinte:

- 1- deverão ficar separados dos locais de circulação e de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo.

III - TIPO HMV-5

a) área do lote ou gleba compreendida entre 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), admitindo-se uma variação máxima de até 5% (cinco por cento);

b) taxa de ocupação (te e to), de todo o conjunto menor ou igual a 0,5 (cinco décimos);

c) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 1 (um); d) altura da edificação, menor ou igual a:

$H = L + R$, onde:

H = altura máxima da edificação

L = largura da via pública de circulação

R = recuo frontal,

respeitadas, ainda, as seguintes condições:

1- a altura da edificação será medida entre a soleira de entrada do pavimento térreo e o teto do último andar;

2- o recuo será necessariamente maior ou igual ao recuo frontal mínimo;

3- havendo 02 (dois) ou mais blocos de edificação, no mesmo lote, a expressão da altura será obedecida para cada bloco isoladamente;

4- quando a edificação apresentar corpos com recuos e alturas diferentes entre si, a verificação da altura será feita para cada corpo isoladamente, sendo R o recuo correspondente a cada um;

5- quando a edificação apresentar pavimentos escalonados, a verificação da altura será feita isoladamente, para cada pavimento ou grupo de pavimentos igualmente recuados;

6- quando as edificações estiverem localizadas em lotes voltados para mais de uma via pública, a altura será verificada para a testada e para os demais alinhamentos;

7- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para praças públicas, a largura (L) será considerada igual a 20,00m (vinte metros) ou igual à largura da via pública correspondente, se esta for maior do que 20,00m (vinte metros);

8- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura superior a 30,00m (trinta metros), a largura (L) será considerada igual a 30,00m (trinta metros);

9- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura inferior a 14,00m (quatorze metros), a largura (L) será considerada igual a 14,00m (quatorze metros).

d) recuos em relação a todos os alinhamentos do lote, maiores ou iguais a 6,00m (seis metros);

e) afastamentos maiores ou iguais a:

1- 6,00m (seis metros) em relação a todas as divisas do lote;

- 2- 4,00m (quatro metros) em relação às vias particulares frontais, com exceção dos subsolos;
- 3- 2,00m (dois metros) em relação às vias particulares laterais, com exceção dos subsolos;
- 4- 3,00m (três metros) entre edificações agrupadas ou isoladas, com exceção dos subsolos.

f) local destinado à guarda de veículos, na proporção mínima de 01 (uma) vaga para cada unidade de habitação, vedada a utilização das faixas de recuos mínimos:

1- os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados, no mínimo, 03 (três) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação.

g) as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

- 1- vias de circulação de veículos e pedestres - largura maior ou igual a 10,00m (dez metros) e leito carroçável de 7,00m (sete metros);
- 2- vias sem saída com balão de retorno “cul de sac” - extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 15,00m (quinze metros);
- 3- balões de retorno com área interna não carroçável - diâmetro da área maior ou igual a 10,00m (dez metros) e largura do leito carroçável do retorno maior ou igual a 7,00m (sete metros);
- 4- para efeito do Inciso 2, será considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima;
- 5- vias de circulação de pedestres, de acesso às unidades habitacionais - largura maior ou igual a 5,00m (cinco metros).

h) portaria, com área maior ou igual a 5,00m² (cinco metros quadrados), dotada de instalação sanitária:

- 1- a portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento, desde que a sua área não exceda a 5,00m² (cinco metros quadrados);
- 2- quando existir cobertura para proteção de veículos, a área não será computada no cálculo da área da portaria;
- 3- havendo mais de uma portaria, as demais poderão ser dispensadas de instalação sanitária e ter área inferior a 5,00m² (cinco metros quadrados).

i) os espaços descobertos destinados ao lazer e às atividades sociais, ficam limitados a um mínimo de 10% (dez por cento) da área do lote ou gleba, observando-se quanto à sua localização o seguinte:

- 1- deverão ficar separados dos locais de circulação e de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo;
- 2- poderão computar-se neste percentual mínimo as áreas livres situadas nos recuos e nos afastamentos obrigatórios, utilizadas de acordo com o disposto neste artigo.

j) o conjunto poderá dispor de áreas para instalações comerciais de pequeno porte, do tipo CSE e das categorias de uso CL-1 e CL-2;

l) os espaços cobertos, destinados ao lazer, ficam limitados a um mínimo de 2% (dois por cento) das áreas construídas ou a 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, adotando-se o parâmetro que for maior, observando-se quanto à sua localização, o seguinte:

1- deverão ficar separados dos locais de circulação e de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo.

ARTIGO 25º - As Disposições Construtivas e os Parâmetros de Ocupação do Solo para as edificações destinadas aos **USOS COMERCIAIS, DE SERVIÇOS E INSTITUCIONAIS** são os seguintes:

I - TIPO CSE

a) área e testada do lote, respectivamente, maior ou igual a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 10,00m (dez metros);

b) taxa de ocupação (te) menor ou igual a 0,75 (setenta e cinco centésimos);

c) área total construída menor ou igual à área do lote, sendo excluída do cálculo:

1- área do pavimento até o limite 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote, quando motivado por declive acentuado do terreno;

2- as áreas de subsolo destinadas a garagem vinculada ao uso da edificação.

d) número máximo de pavimentos igual a 02 (dois), podendo haver:

1- acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado do terreno;

2- acréscimo de 01 (um) pavimento subsolo, quando destinado à garagem vinculada ao uso da edificação.

e) recuos maiores ou iguais a 5,00m (cinco metros) quando frontal e 2,00m (dois metros) quando lateral, com exceção do subsolo destinado à garagem, que poderá ocupar as faixas mínimas de recuos e afastamentos, desde que:

1- nas faixas correspondentes aos recuos mínimos, os níveis superiores da laje de cobertura do subsolo não se situem acima de 0,50m (cinquenta centímetros) dos níveis medianos correspondentes do passeio público, junto aos respectivos alinhamentos;

2- não existam aberturas para insolação e ventilação nas faces voltadas para as vias públicas;

3- as vias públicas para as quais o terreno estiver voltado não sejam objeto de legislação que impeça a ocupação ao longo do alinhamento e até profundidades determinadas.

f) local destinado à guarda de veículos, na proporção de 01 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída, sendo que:

1- se o estacionamento for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção, para o cálculo do número de vagas;

2- o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco

décimos);

3- as áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pessoas à edificação, com largura mínima de 2,00m (dois) metros.

II - TIPO CSE-1

a) área e testada do lote, respectivamente, maior ou igual a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 10,00m (dez metros);

b) taxa de ocupação ($te = to$) menor ou igual a:

1- 0,75 (setenta e cinco centésimos), quando a edificação possuir além do pavimento térreo, com ou sem sobreloja, apenas um pavimento elevado;

2- 0,5 (cinco décimos), quando a edificação possuir além do pavimento térreo, com ou sem sobreloja, mais dois pavimentos elevados.

c) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 01 (um);

d) número máximo de pavimentos igual a 3 (três), excetuados a sobreloja e o(s) subsolo(s);

e) recuos maiores ou iguais a 6,00m (seis metros) quando frontal e a 3,00m (três metros) quando lateral, com exceção dos subsolos destinados às garagens e/ou ao uso comercial, que poderão ocupar as faixas mínimas de recuos e afastamentos:

1- nas faixas correspondentes aos recuos mínimos, os níveis superiores da laje de cobertura do subsolo não se situem acima de 0,50m (cinquenta centímetros) dos níveis medianos correspondentes do passeio público, junto aos respectivos alinhamentos;

2- não existam aberturas para insolação e ventilação nas faces voltadas para as vias públicas;

3- as vias públicas, para as quais os terrenos estiverem voltados, não sejam objeto de legislação que impeça a ocupação do solo ao longo dos alinhamentos e até profundidades determinadas.

f) a edificação destinada à portaria do conjunto poderá ficar localizada junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 5,00 m² (cinco metros quadrados);

g) afastamento maior ou igual a:

1- 3,00m (três metros) de fundo, sendo permitida a ocupação da faixa, no pavimento térreo, por estacionamento coberto;

2- 3,00m (três metros) quando laterais, para os pavimentos situados acima do pavimento térreo e sobreloja.

h) local destinado à guarda de veículos na proporção de 01 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área construída, sendo que:

1- se o estacionamento for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de

construção, para o cálculo do número de vagas;

2- o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);

3- será vedada a utilização das faixas de recuos mínimos, com exceção dos subsolos, previstos na alínea “e”.

i) as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

1- largura maior ou igual a 12,00m (doze metros) e leito carroçável de 8,00m (oito metros);

2- vias sem saída com balão de retorno “cul de sac” - extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 18,00m (dezoito metros);

3- balões de retorno com área interna não carroçável - diâmetro da área maior ou igual a 12,00m (doze metros) e largura do leito carroçável do retorno maior ou igual a 8,00m (oito metros);

4- para efeito do Inciso 2, será considerada como extensão, a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima.

III - TIPO CSE-2 e CSE-3

a) área e testada do lote, respectivamente, maior ou igual a 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e 15,00m (quinze metros);

b) taxas de ocupação (te e to) menores ou igual a:

1- te: 0,75 (setenta e cinco centésimos);

2- to: 0,5 (cinco décimos).

c) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a:

1- TIPO CSE-2: 02 (dois);

2- TIPO CSE-3: 03 (três).

d) altura da edificação menor ou igual a:

$H = L + 2R$, onde:

H = altura máxima da edificação

L = largura da via pública de circulação

R = recuo frontal, respeitadas, ainda, as seguintes condições:

1- a altura da edificação será a medida entre a soleira de entrada do pavimento térreo e o teto do último andar;

2- o recuo será necessariamente maior ou igual ao recuo frontal mínimo;

3- havendo 02 (dois) ou mais blocos de edificação no mesmo lote, a expressão da altura será obedecida para cada bloco isoladamente;

4- quando a edificação apresentar corpos com recuos e alturas diferentes entre si, a verificação da

expressão da altura será feita para cada corpo isoladamente, sendo R o recuo correspondente a cada um;

5- quando a edificação apresentar pavimentos escalonados, a verificação da altura será feita isoladamente, para cada pavimento ou grupo de pavimentos igualmente recuados;

6- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, a altura será verificada para a testada do lote;

7- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, voltados para 03 (três) logradouros públicos, a altura será verificada apenas para a testada do lote, quando for considerado o alinhamento intermediário como testada, caso contrário, a altura será também verificada para o alinhamento oposto à testada;

8- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de meio de quadra, voltados para 02 (duas) vias públicas, a altura será verificada para ambas as vias;

9- quando as edificações estiverem localizadas em lotes que ocupem a área total do quarteirão, a altura será verificada para as vias públicas correspondentes a 2 (dois) alinhamentos opostos entre si, sendo um deles o alinhamento considerado como testada do lote;

10- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para praças públicas, a largura (L) será considerada igual a 20,00m (vinte metros) ou igual à largura da via pública correspondente, se esta for maior do que 20,00m (vinte metros);

11- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para as vias públicas com largura superior a 30,00m (trinta metros), a largura (L) será considerada igual a 30,00m (trinta metros);

12- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura inferior a 14,00m (quatorze metros), a largura (L) será considerada igual a 14,00m (quatorze metros).

e) recuos maiores ou iguais a 6,00m (seis metros) quando frontal e 4,00m quando lateral, com exceção dos subsolos destinados às garagens e/ou uso comercial, que poderão ocupar a totalidade da área do lote, desde que:

1- nas faixas correspondentes aos recuos mínimos, os níveis superiores da laje de cobertura do 1º (primeiro) subsolo não se situem acima de 0,50m (cinquenta centímetros) dos níveis correspondentes do passeio público, junto aos respectivos alinhamentos;

2- não existam aberturas para insolação e ventilação nas faces voltadas para as vias públicas;

3- as vias públicas, para as quais os terrenos estiverem voltados, não sejam objeto de legislação que impeça a ocupação do solo ao longo dos alinhamentos e até profundidades determinadas.

f) a edificação destinada à portaria do conjunto poderá ficar localizada junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 5,00m² (cinco metros quadrados);

g) afastamentos maiores ou iguais a:

1- 3,00m (três metros) quando laterais, para os pavimentos situados acima do pavimento térreo, excluída a sobreloja;

2- 6,00m (seis metros) quando de fundo, com exceção dos subsolos;

- 3- 6,00m (seis metros) quando entre blocos de um mesmo conjunto, para os pavimentos situados acima do pavimento térreo, excluída a sobreloja;
- 4- 6,00m (seis metros) em relação às vias particulares frontais, com exceção dos subsolos;
- 5- 4,00m (quatro metros) em relação às vias particulares laterais, com exceção dos subsolos.

h) local destinado à guarda de veículos, na proporção de 01 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área construída, sendo que:

- 1- se o estacionamento for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção, para o cálculo do número de vagas;
- 2- o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);
- 3- será vedada a utilização das faixas de recuos mínimos, com exceção dos subsolos previstos na alínea “e”.

i) as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

- 1- largura maior ou igual a 12,00m (doze metros) e leito carroçável de 8,00m (oito metros);
- 2- vias sem saída com balão de retorno “cul de sac” - extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 18,00m (dezoito metros);
- 3- balões de retorno com área interna não carroçável - diâmetro da área maior ou igual a 12,00m (doze metros) e largura do leito carroçável do retorno maior ou igual a 8,00m (oito metros);
- 4- para efeito do Inciso 2, será considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima.

IV - TIPO CSE-4

a) área e testada do lote, respectivamente, maior ou igual a 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e 15,00m (quinze metros);

b) taxas de ocupação (te e to) menores ou iguais a:

- 1- te: 0,75 (setenta e cinco centésimos);
- 2- to: 0,75 (setenta e cinco centésimos), para o 1o (primeiro) e 2o (segundo) andares;
- 3- to: 0,5 (cinco décimos) para os demais andares.

c) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 4 (quatro);

d) altura da edificação, menor ou igual a:

$H = L + 2R$, onde:

H = altura máxima da edificação

L = largura da via pública de circulação

R = recuo frontal,

respeitadas, ainda, as seguintes condições:

- 1- a altura da edificação será a medida entre a soleira de entrada do pavimento térreo e o teto do último andar;
 - 2- o recuo será necessariamente maior ou igual ao recuo frontal mínimo;
 - 3- havendo 02 (dois) ou mais blocos de edificação no mesmo lote, a expressão da altura será obedecida para cada bloco isoladamente;
 - 4- quando a edificação apresentar corpos com recuos e alturas diferentes entre si, a verificação da expressão da altura será feita para cada corpo isoladamente, sendo R o recuo correspondente a cada um;
 - 5- quando a edificação apresentar pavimentos escalonados, a verificação da altura será feita isoladamente, para cada pavimento ou grupo de pavimentos igualmente recuados;
 - 6- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, a altura será verificada para a testada do lote;
 - 7- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, voltados para 03 (três) logradouros públicos, a altura será verificada apenas para a testada do lote, quando for considerado o alinhamento intermediário como testada, caso contrário, a altura será também verificada para o alinhamento oposto à testada;
 - 8- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de meio de quadra, voltados para 02 (duas) vias públicas, a altura será verificada para ambas as vias;
 - 9- quando as edificações estiverem localizadas em lotes que ocupem a área total do quarteirão, a altura será verificada para as vias públicas correspondentes a 02 (dois) alinhamentos opostos entre si, sendo um deles o alinhamento considerado como testada do lote;
 - 10- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para praças públicas, a largura (L) será considerada igual a 20,00m (vinte metros) ou igual à largura da via pública correspondente, se esta for maior do que 20,00m (vinte metros);
 - 11- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura superior a 30,00m (trinta metros), a largura (L) será considerada igual a 30,00m (trinta metros);
 - 12- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura inferior a 14,00m (quatorze metros), a largura (L) será considerada igual a 14,00m (quatorze metros).
- e)** recuos maiores ou iguais a 6,00m (seis metros) quando frontal e a 4,00m (quatro metros) quando lateral;
- f)** a edificação destinada à portaria do conjunto poderá ficar localizada junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 5,00m² (cinco metros quadrados);
- g)** afastamentos maiores ou iguais a:
- 1- 3,00m (três metros), quando laterais, para os pavimentos situados acima do 2o (segundo) andar da edificação;

- 2- 6,00m (seis metros), quando de fundo, para todos os pavimentos, com exceção dos subsolos;
- 3- 6,00m (seis metros), quando entre blocos de um mesmo conjunto, para os pavimentos situados acima do 2º. (segundo) andar;
- 4- 6,00m (seis metros), em relação às vias particulares frontais, com exceção dos subsolos;
- 5- 4,00m (quatro metros), em relação às vias particulares laterais, com exceção dos subsolos.

h) local destinado à guarda de veículos, na proporção de 01 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área construída, sendo que:

- 1- se o estacionamento for coberto, a área correspondente será deduzida da área de construção para o cálculo do número de vagas;
- 2- o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos).

i) as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

- 1- largura maior ou igual a 12,00m (doze metros) e leito carroçável de 8,00m (oito metros);
- 2- vias sem saída com balão de retorno “cul de sac” - extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 18,00m (dezoito metros);
- 3- balões de retorno com área interna não carroçável - diâmetro da área maior ou igual a 12,00m (doze metros) e largura do leito carroçável do retorno maior ou a 8,00m (oito metros);
- 4- para efeito do Inciso 2, será considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima.

V - TIPO CSE-5

a) taxas de ocupação (te e to) menores ou iguais a:

- 1- para lotes com área até 500,00m² (quinhentos metros quadrados):

te = 1 (um);

- 2- para lotes com área acima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados):

te = $\frac{500 + 0,8 (A - 500)}{A}$, sendo: A = área do lote;

- 3- para o 1º (primeiro) e 2º (segundo) andares: to = te;

- 4- para os demais andares: to = 0,60 te;

- 5- para todos os andares de edifícios-garagem: to = te.

b) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 5 (cinco), sendo que, na hipótese de o 1º (primeiro) e 2º (segundo) andares serem destinados a vagas de garagens, a área correspondente será excluída do coeficiente de aproveitamento;

c) altura da edificação menor ou igual a:

$$H = 1,5 L + 2R, \text{ onde:}$$

H = altura máxima da edificação

L = largura da via pública de circulação

R = recuo facultativo da edificação, respeitadas, ainda, as seguintes condições:

- 1- a altura da edificação será a medida entre a soleira de entrada do pavimento térreo e o teto do último andar;
- 2- o recuo é facultativo, ficando a critério do projetista;
- 3- havendo 02 (dois) ou mais blocos de edificação no mesmo lote, a expressão da altura será obedecida para cada bloco isoladamente;
- 4- quando a edificação apresentar corpos com recuos e alturas diferentes entre si, a verificação da expressão da altura será feita para cada corpo isoladamente;
- 5- quando a edificação apresentar pavimentos escalonados, a verificação da altura será feita isoladamente, para cada pavimento ou grupo de pavimentos;
- 6- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, a altura será verificada para a testada do lote;
- 7- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, voltados para 03 (três) logradouros públicos, a altura será verificada apenas para a testada do lote, quando for considerado o alinhamento intermediário como testada, caso contrário, a altura será também verificada para o alinhamento oposto à testada;
- 8- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de meio de quadra, voltados para 02 (duas) vias públicas, a altura será verificada para ambas as vias;
- 9- quando as edificações estiverem localizadas em lotes que ocupem a área total do quarteirão, a altura será verificada para as vias públicas correspondentes a 2 (dois) alinhamentos opostos entre si, sendo um deles o alinhamento considerado como testada do lote;
- 10- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para praças públicas, a largura (L) será considerada igual a 20,00m (vinte metros) ou igual à largura da via pública correspondente, se esta for maior do que 20,00m (vinte metros);
- 11- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura superior a 30,00m (trinta metros), a largura (L) será considerada igual a 30,00m (trinta metros);
- 12- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura inferior a 14,00m (quatorze metros), a largura (L) será considerada igual a 14,00m (quatorze metros).

d) afastamento de fundo maior ou igual a 3,00m (três metros) para os pavimentos situados acima do 2º (segundo) andar;

e) local destinado à guarda de veículos, na proporção de 01 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área construída, sendo que:

1- se o estacionamento for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção, para o cálculo do número de vagas;

2- o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);

3- em se tratando de edifícios em terrenos com menos de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), as áreas comerciais (lojas) situadas no pavimento térreo ou na sobreloja, não serão consideradas no cálculo do número de vagas;

4- nas vias públicas de circulação destinadas a pedestres (“calçadas”) não serão permitidas edificações com locais para estacionamento, devendo as mesmas ficarem vinculadas a estacionamentos ou a edifícios garagem, num raio de 500,00m (quinhentos metros);

5- sempre que os órgãos de planejamento urbano e de transportes fixarem diretrizes para a transformação do sistema viário em vias destinadas exclusivamente a pedestres, as alterações necessárias serão efetuadas mediante decreto do Executivo.

f) não serão permitidos corpos avançados sobre a via pública de circulação, com exceção das marquises;

g) os prédios situados nas áreas envoltórias de sítios tombados pelo Patrimônio Histórico obedecerão, além destas restrições, aquelas relacionadas ao próprio tombamento ou as que vierem a ser estabelecidas e regulamentadas por decreto específico.

VI - TIPO CSE-6

a) área do lote ou gleba maior ou igual a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), admitindo-se uma variação máxima de até 5% (cinco por cento);

b) taxa de ocupação (te = to) de todo o conjunto menor ou igual a 0,5 (cinco décimos);

c) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 01 (um);

d) altura da edificação, menor ou igual a:

$H = L + R$, onde:

H = altura máxima da edificação

L = largura da via pública de circulação

R = recuo frontal, respeitadas, ainda, as seguintes condições:

- 1- a altura da edificação será a medida entre a soleira de entrada do pavimento térreo e o teto do último andar, excluindo-se o ático;
 - 2- o recuo será necessariamente maior ou igual ao recuo frontal mínimo;
 - 3- havendo 2 (dois) ou mais blocos de edificação no mesmo lote, a expressão da altura será obedecida para cada bloco isoladamente;
 - 4- quando a edificação apresentar corpos com recuos e alturas diferentes entre si, a verificação da altura será feita para cada corpo isoladamente, sendo R o recuo correspondente a cada um;
 - 5- quando a edificação apresentar pavimentos escalonados, a verificação da altura será feita isoladamente, para cada pavimento ou grupo de pavimentos igualmente recuados;
 - 6- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, a altura será verificada para a testada do lote;
 - 7- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina voltados para 03 (três) logradouros públicos, a altura será verificada apenas para a testada do lote, quando for considerado o alinhamento intermediário como testada, caso contrário, a altura será também verificada para alinhamento oposto à testada;
 - 8- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de meio de quadra, voltados para vias públicas, a altura será verificada para ambas as vias;
 - 9- quando as edificações estiverem localizadas em lotes que ocupem a área total do quarteirão, a altura será verificada para as vias públicas correspondentes a 02 (dois) alinhamentos opostos entre si, sendo um deles o alinhamento considerado como testada do lote;
 - 10- quando as edificações estiverem localizadas em lotes que ocupem a área total de quarteirão envolvido por 03 (três) vias públicas, a altura será verificada apenas para uma delas;
 - 11- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para praças públicas, a largura (L) será considerada igual a 20,00m (vinte metros) ou igual à largura da via pública correspondente, se esta for maior do que 20,00m (vinte metros);
 - 12- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura superior a 30,00m (trinta metros), a largura (L) será considerada igual a 30,00m (trinta metros);
 - 13- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura inferior a 14,00m (quatorze metros), a largura (L) será considerada igual a 14,00m (quatorze metros).
- e) recuos maiores ou iguais a 10,00m (dez metros) quando frontal e a 6,00m (seis metros) quando lateral;
- f) afastamentos maiores ou iguais a:
- 1- 6,00m (seis metros), em relação às divisas laterais;
 - 2- 10,00m (dez metros), em relação às divisas de fundo;
 - 3- 10,00m (dez metros), entre blocos de edificações, com exceção dos subsolos;
 - 4- 10,00m (dez metros), em relação às vias particulares frontais, com exceção dos subsolos;
 - 5- 6,00m (seis metros), em relação às vias particulares laterais, com exceção dos subsolos.

f) local destinado à guarda de veículos, na proporção de 01 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta

metros quadrados) de área construída, sendo que:

- 1- se o estacionamento for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção, para o cálculo do número de vagas;
- 2- o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);
- 3- será vedada a utilização das faixas de recuos mínimos.

g) as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

- 1- largura maior ou igual a 12,00m (doze metros) e leito carroçável de 8,00m (oito metros);
- 2- vias sem saída com balão de retorno “cul de sac” - extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 18,00m (dezoito metros);
- 3- balões de retorno com área interna não carroçável - diâmetro da área maior ou igual a 12,00m (doze metros) e largura do leito carroçável do retorno maior ou igual a 8,00m (oito metros);
- 4- para efeito do Inciso 2, será considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima.

h) portaria, com área maior ou igual a 5,00m² (cinco metros quadrados), dotada de instalação sanitária:

- 1- a portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento, desde que a sua área não exceda a 5,00m² (cinco metros quadrados);
- 2- quando existir cobertura para proteção de veículos, a área não será computada no cálculo da área da portaria;
- 3- havendo mais de uma portaria, as demais poderão ser dispensadas de instalação sanitária e ter área inferior a 5,00m² (cinco metros quadrados).

ARTIGO 26º - As Disposições Construtivas e os Parâmetros de Ocupação do Solo para as edificações destinadas ao **USO MISTO** são os seguintes:

I – HCSE

a) área e testada do lote, respectivamente, maior ou igual a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 10,00m (dez metros);

b) taxa de ocupação (te) menor ou igual a 0,75 (setenta e cinco centésimos);

c) área total de construção menor ou igual a área do lote, sendo excluída do cálculo:

- 1- a área do pavimento motivado por desnível acentuado do terreno, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote;
- 2- a área do pavimento subsolo destinado à garagem vinculada ao uso da edificação.

d) número máximo de pavimentos igual a 02 (dois), excetuando-se a sobreloja e 01 (um)

pavimento subsolo, quando destinado a garagem vinculada ao uso da edificação, podendo haver:

- 1- acréscimo de um pavimento, quando motivado por desnível acentuado do terreno;
- 2- acréscimo de 01 (um) subsolo, quando destinado à garagem vinculada ao uso da edificação.

e) recuos maiores ou iguais a 5,00m (cinco metros) quando frontal e 2,00m (dois metros) quando lateral, com exceção do subsolo destinado à garagem, que poderá ocupar as faixas mínimas de recuos e afastamentos, desde que:

- 1- nas faixas correspondentes aos recuos mínimos, os níveis superiores da laje de cobertura do subsolo não se situem acima de 0,50m (cinquenta centímetros) dos níveis medianos correspondentes do passeio público, junto aos respectivos alinhamentos;
- 2- não existam aberturas para insolação e ventilação nas faces voltadas para as vias públicas;
- 3- as vias públicas para a qual o terreno estiver voltado não sejam objeto de legislação que impeça a ocupação ao longo do alinhamento e até profundidades determinadas.

f) local destinado à guarda de veículos na proporção de 01 (uma) vaga para cada unidade habitacional e 01 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída destinada aos usos comercial, de serviço ou institucional, sendo que:

- 1- se o estacionamento referente aos usos comerciais, de serviços e institucionais for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção destinada aos usos mencionados, para o cálculo do número de vagas;
- 2- o resultado será aproximado para mais, quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);
- 3- será permitida a utilização da faixa de recuo frontal como estacionamento descoberto, para os usos comerciais, de serviços e institucionais, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pessoas à edificação, com largura mínima de 02 (dois) metros,

g) as áreas reservadas ao uso habitacional deverão ter acessos e circulações independentes das áreas de usos comerciais, de serviços e institucionais.

h) os usos comerciais, de serviços e institucionais só poderão ocupar o pavimento térreo e a sobreloja.

i) afastamentos maiores ou igual a:

- 1- 3,00m (três metros) de fundo, sendo permitida a ocupação da faixa, no pavimento térreo, por estacionamento coberto;
- 2- 3,00m (três metros) nas laterais, para o pavimento situado acima dos pavimentos térreo e sobreloja.

II - HCSE-1

a) área e testada do lote, respectivamente, maior ou igual a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 10,00m (dez metros);

b) taxa de ocupação ($te = to$) menor ou igual a:

- 1- 0,75 (setenta e cinco centésimos), quando a edificação possuir além do pavimento térreo, com ou sem sobreloja, mais um pavimento elevado;
- 2- 0,5 (cinco décimos), quando a edificação possuir além do pavimento térreo, com ou sem sobreloja, mais dois pavimentos elevados.

c) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 01 (um);

d) número máximo de pavimentos igual a 3 (três), excetuados a sobreloja e o(s) subsolo(s);

e) recuos maiores ou iguais a 6,00m (seis metros) quando frontal e a 3,00m (três metros) quando lateral, com exceção dos subsolos destinados às garagens e/ou ao uso comercial, que poderão ocupar as faixas mínimas de recuos e afastamentos, desde que:

- 1- nas faixas correspondentes aos recuos mínimos, os níveis superiores da laje de cobertura do subsolo não se situem acima de 0,50m (cinquenta centímetros) dos níveis medianos correspondentes do passeio público, junto aos respectivos alinhamentos;
- 2- não existam aberturas para insolação e ventilação nas faces voltadas para as vias públicas;
- 3- as vias públicas, para as quais os terrenos estiverem voltados, não sejam objeto de legislação que impeça a ocupação do solo ao longo dos alinhamentos e até profundidades determinadas.

f) a edificação destinada à portaria poderá ficar localizada junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 5,00m² (cinco metros quadrados);

g) afastamentos maiores ou iguais a :

- 1- 3,00m (três metros) de fundo, sendo permitida a ocupação da faixa, no pavimento térreo, por estacionamento coberto;
- 2- 3,00m (três metros), lateral, para os pavimentos situados acima do pavimento térreo e sobreloja.

h) local destinado à guarda de veículos, na proporção de 01 (uma) vaga para cada unidade de habitação e 01 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área de construção destinada aos usos comerciais, de serviços e institucionais, sendo que:

- 1- se o estacionamento referente aos usos comerciais, de serviços e institucionais for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção destinada aos usos mencionados, para o cálculo do número de vagas;
- 2- o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);
- 3- será vedada a utilização das faixas de recuos mínimos, com exceção dos subsolos previstos na alínea “e”.

i) as áreas reservadas ao uso habitacional deverão ter acessos e circulações independentes das áreas de usos comerciais, de serviços e institucionais, sendo que as áreas de estacionamento vinculadas ao uso habitacional deverão ficar separadas das destinadas aos usos comerciais, de serviços e

institucionais, quando houver acesso direto às circulações das áreas de uso habitacional;

j) os usos comerciais, de serviços e institucionais só poderão ocupar o pavimento térreo e a sobreloja.

III - TIPOS HCSE-2 E HCSE-3:

a) área e testada do lote, respectivamente, maior ou igual a 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e 15,00m (quinze metros).

b) taxas de ocupação (te = to) menores ou iguais a:

1- te: 0,75 (setenta e cinco centésimos);

2- to: 0,5 (cinco décimos).

c) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a:

1- tipo HCSE-2: 02 (dois);

2- tipo HCSE-3: 03 (três);

3- quando houver andar intermediário entre a área comercial e a área habitacional, destinado ao uso comum do setor habitacional, a área correspondente será excluída do coeficiente de aproveitamento.

d) altura da edificação, menor ou igual a:

$H = L + 2R$, onde:

H = altura máxima da edificação,

L = largura da via pública de circulação,

R = recuo frontal,

respeitadas, ainda, as seguintes condições:

1- a altura da edificação será a medida entre a soleira de entrada do pavimento térreo e o teto do último andar;

2- o recuo será necessariamente maior ou igual ao recuo frontal mínimo;

3- havendo 02 (dois) ou mais blocos de edificação no mesmo lote, a expressão da altura será obedecida para cada bloco isoladamente;

4- quando a edificação apresentar corpos com recuos e alturas diferentes entre si, a verificação da expressão da altura será feita para cada corpo isoladamente, sendo R o recuo correspondente a cada um;

5- quando a edificação apresentar pavimentos escalonados, a verificação da altura será feita isoladamente, para cada pavimento ou grupo de pavimentos igualmente recuados;

6- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, a altura será verificada para a

testada do lote;

7- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, voltados para 03 (três) logradouros públicos, a altura será verificada apenas para a testada do lote, quando for considerado o alinhamento intermediário como testada, caso contrário, a altura será também verificada para o alinhamento oposto à testada;

8- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de meio de quadra, voltados para 02 (duas) vias públicas, a altura será verificada para ambas as vias;

9- quando as edificações estiverem localizadas em lotes que ocupem a área total do quarteirão, a altura será verificada para as vias públicas correspondentes a 2 (dois) alinhamentos opostos entre si, sendo um deles o alinhamento considerado como testada do lote;

10- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para praças públicas, a largura (L) será considerada igual a 20,00m (vinte metros) ou igual a largura da via pública correspondente, se esta for maior do que 20,00m (vinte metros);

11- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura superior a 30,00m (trinta metros), a largura (L) será considerada igual a 30,00m (trinta metros);

12- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura inferior a 14,00m (quatorze metros), a largura (L) será considerada igual a 14,00m (quatorze metros).

e) recuos maiores ou iguais a 6,00m (seis metros) quando frontal e a 4,00m (quatro metros) quando lateral, com exceção dos subsolos destinados às garagens e/ou ao uso comercial, que poderão ocupar a totalidade da área do lote, desde que:

1- nas faixas correspondentes aos recuos mínimos, os níveis superiores da laje de cobertura do 1º (primeiro) subsolo não se situem acima de 0,50m (cinquenta centímetros) dos níveis correspondentes do passeio público, junto aos respectivos alinhamentos;

2- não existam aberturas para insolação e ventilação nas faces voltadas para as vias públicas;

3- as vias públicas, para as quais os terrenos estiverem voltados, não sejam objeto de legislação que impeça a ocupação do solo ao longo dos alinhamentos e até profundidades determinadas.

f) a edificação destinada à portaria poderá ficar localizada junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 5,00m² (cinco metros quadrados);

g) afastamentos maiores ou iguais a:

1- 3,00m (três metros), quando laterais, para os pavimentos situados acima do pavimento térreo, excluída a sobreloja;

2- 6,00m (seis metros), quando de fundo, para todos os pavimentos, com exceção dos subsolos;

3- 6,00m (seis metros), quando entre blocos de um mesmo conjunto, para os pavimentos situados acima do pavimento térreo, excluída a sobreloja.

h) local destinado à guarda de veículos na proporção de 01 (uma) vaga para cada unidade de habitação e 01 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área de construção destinada aos usos comerciais, de serviços e institucionais, sendo que:

1- se o estacionamento referente aos usos comerciais, de serviços e institucionais for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção destinada aos usos mencionados, para o cálculo do número de vagas;

2- o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);

3- será vedada a utilização das faixas de recuos mínimos, com exceção dos subsolos previstos no inciso 1 da alínea “e”.

i) as áreas reservadas ao uso habitacional deverão ter acessos e circulações independentes das áreas de usos comerciais, de serviços e institucionais, sendo que:

1- as áreas de estacionamento vinculadas ao uso habitacional deverão ficar separadas das destinadas aos usos comerciais, de serviços e institucionais, quando houver acesso direto às circulações das áreas de uso habitacional.

j) espaços cobertos e descobertos, destinados ao lazer e às atividades sociais, com área total maior ou igual a 15% (quinze por cento) da área do lote a área coberta maior ou igual a 5% (cinco por cento), observando-se quanto à sua localização, o seguinte:

1- poderão situar-se no pavimento térreo e/ou no pavimento imediatamente superior ao pavimento de uso comercial, devendo no entanto constituírem áreas integradas entre si;

2- deverão ficar separados da circulação de veículos, dos locais de estacionamento, das instalações de gás e dos depósitos de lixo;

3- deverão estar situados fora da faixa destinada ao recuo frontal obrigatório;

4- se o local destinado à recreação infantil estiver em piso acima do pavimento térreo, deverá ser dotado de fecho, de altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), para proteção contra quedas.

l) os usos comerciais, de serviços e institucionais só poderão ocupar o pavimento térreo e a sobreloja.

IV - TIPO HCSE-4

a) área e testada do lote, respectivamente, maior ou igual a 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e 15,00m (quinze metros);

b) taxas de ocupação (te e to) menores ou iguais a:

1- te: 0,75 (setenta e cinco centésimos);

2- to: 0,75 (setenta e cinco centésimos) para o 1º. (primeiro) e 2º. (segundo) andares;

3- to: 0,5 (cinco décimos) para os demais andares.

c) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 04 (quatro), sendo que quando houver andar intermediário entre a área comercial e a área habitacional, destinado ao uso comum do condomínio habitacional, a área correspondente será excluída do coeficiente de aproveitamento;

d) altura da edificação menor ou igual a:

$H = L + 2R$, onde:

H = altura máxima de edificação

L = largura de via pública de circulação

R = recuo frontal, respeitadas, ainda, as seguintes condições:

- 1- a altura da edificação será a medida entre a soleira de entrada do pavimento térreo e o teto do último andar;
- 2- o recuo será necessariamente maior ou igual ao recuo frontal mínimo;
- 3- havendo 02 (dois) ou mais blocos de edificação no mesmo lote, a expressão da altura será obedecida para cada bloco isoladamente;
- 4- quando a edificação apresentar corpos com recuos e alturas diferentes entre si, a verificação da expressão da altura será feita para cada corpo isoladamente, sendo R o recuo correspondente a cada um;
- 5- quando a edificação apresentar pavimentos escalonados, a verificação da altura será feita isoladamente, para cada pavimento ou grupo de pavimentos igualmente recuados;
- 6- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, a altura será verificada para a testada do lote;
- 7- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, voltados para 03 (três) logradouros públicos, a altura será verificada apenas para a testada do lote, quando for considerado o alinhamento intermediário como testada, caso contrário, a altura será também verificada para o alinhamento oposto à testada;
- 8- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de meio de quadra, voltados para 02 (duas) vias públicas, a altura será verificada para ambas as vias;
- 9- quando as edificações estiverem localizadas em lotes que ocupem a área total do quarteirão, a altura será verificada para as vias públicas correspondentes a 2 (dois) alinhamentos opostos entre si, sendo um deles o alinhamento considerado como testada do lote;
- 10- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para praças públicas, a largura (L) será considerada igual à largura da via pública correspondente, se esta for maior do que 20,00m (vinte metros);
- 11- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura superior a 30,00m (trinta metros), a largura (L) será considerada igual a 30,00m (trinta metros);
- 12- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura inferior a 14,00m (quatorze metros), a largura (L) será considerada igual a 14,00m (quatorze metros).

e) recuos maiores ou iguais a 6,00m (seis metros) quando frontal e 4,00m (quatro metros) quando lateral;

f) a edificação destinada à portaria poderá ficar localizada junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 5,00m² (cinco metros quadrados);

g) afastamentos maiores ou iguais a:

1- 3,00m (três metros), quando laterais, para os pavimentos situados acima do 2o (segundo) andar da edificação;

2- 6,00m (seis metros), quando de fundo, para todos os pavimentos, com exceção dos subsolos;

3- 6,00m (seis metros), quando entre blocos de um mesmo conjunto, para os pavimentos situados acima do 2o (segundo) andar.

h) local destinado à guarda de veículos, na proporção de 01 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área de construção destinada aos usos comerciais, de serviços e institucionais, sendo que:

1- se o estacionamento referente aos usos comerciais, de serviços e institucionais for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção destinada aos usos mencionados, para o cálculo do número de vagas;

2- o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos).

i) as áreas reservadas ao uso habitacional deverão ter acessos e circulações independentes das áreas de usos comerciais, de serviços e institucionais, sendo que as áreas de estacionamento, vinculadas ao uso habitacional, deverão ficar separadas das destinadas aos usos comerciais, de serviços e institucionais, quando houver acesso direto às circulações das áreas de uso habitacional;

j) espaços cobertos e descobertos, destinados ao lazer e às atividades sociais, com área total maior ou igual a 15% (quinze por cento) da área do lote e área coberta maior ou igual a 5% (cinco por cento), observando-se, quanto à sua localização, o seguinte:

1- poderão situar-se no pavimento térreo e/ou no pavimento imediatamente superior ao pavimento de uso comercial, devendo no entanto constituírem áreas integradas entre si;

2- deverão ficar separados da circulação de veículos, dos locais de estacionamento, das instalações de gás e dos depósitos de lixo;

3- deverão estar situados fora da faixa destinada ao recuo frontal obrigatório;

4- se o local destinado à recreação infantil estiver em piso acima do pavimento térreo, deverá ser dotado de fecho, de altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), para proteção contra quedas.

l) os usos comerciais, de serviços e institucionais só poderão ocupar o pavimento térreo, a sobreloja e o 1o (primeiro) e 2o (segundo) andares.

V - TIPO HCSE-5

a) taxas de ocupação (te e to) menores ou iguais a:

- 1- para lotes com área até 500,00m² (quinhentos metros quadrados): $te = 1$ (um)
- 2- para lotes com área acima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados):
 $te = \frac{500 + 0,8(A - 500)}{A}$, sendo: A = área do lote

A

- 3- para o 1o (primeiro) e 2o (segundo) andares: $to = te$
- 4- para dos demais andares: $to = 0,60 te$

b) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 5 (cinco):

- 1- quando o 1º (primeiro) e 2º (segundo) andares forem destinados a garagens, a área correspondente será excluída do coeficiente de aproveitamento;
- 2- quando houver andar intermediário, entre a área comercial e a área habitacional, destinado ao uso comum do setor habitacional, a área correspondente será excluída do coeficiente de aproveitamento.

c) altura da edificação menor ou igual:

$$H = 1,5L + 2R, \text{ onde:}$$

H = altura máxima da edificação

L = largura da via pública de circulação

R = recuo facultativo da edificação, respeitadas, ainda, as seguintes condições:

- 1- a altura da edificação será a medida entre a soleira de entrada do pavimento térreo e o teto do último andar;
- 2- o recuo é facultativo, ficando a critério do projetista;
- 3- havendo 02 (dois) ou mais blocos de edificação no mesmo lote, a expressão da altura será obedecida para cada bloco isoladamente;
- 4- quando a edificação apresentar corpos com recuos e alturas diferentes entre si, a verificação da expressão da altura será feita para cada corpo isoladamente;
- 5- quando a edificação apresentar pavimentos escalonados, a verificação da altura será feita isoladamente, para cada pavimento ou grupo de pavimentos;
- 6- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, a altura será verificada para a testada do lote;
- 7- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de esquina, voltados para 03 (três) logradouros públicos, a altura será verificada apenas para a testada do lote, se for considerado o alinhamento intermediário como testada, caso contrário, a altura será também verificada para o alinhamento oposto à testada;
- 8- quando as edificações estiverem localizadas em lotes de meio de quadra, voltados para 02 (duas) vias públicas, a altura será verificada para ambas as vias;
- 9- quando as edificações estiverem localizadas em lotes que ocupem a área total do quarteirão, a altura será verificada para as vias públicas correspondentes a 2 (dois) alinhamentos opostos entre

si, sendo um deles o alinhamento considerado como testada do lote;

10- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para praças públicas, a largura (L) será considerada igual a 20,00m (vinte metros) ou igual a largura da via pública correspondente, se esta for maior do que 20,00m (vinte metros);

11- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para vias públicas com largura superior a 30,00m (trinta metros), a largura (L) será considerada igual a 30,00m (trinta metros);

12- quando as edificações estiverem localizadas em lotes com frente para as vias públicas com largura inferior a 14,00m (quatorze metros), a largura (L) será considerada igual a 14,00m (quatorze metros).

d) afastamento de fundo maior ou igual a 3,00m (três metros) para os pavimentos situados acima do 2º o (segundo) andar;

e) local destinado à guarda de veículos, na proporção de 01 (uma) vaga para cada unidade de habitação e 01 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área de construção destinada aos usos comerciais, de serviços e institucionais, sendo que:

1- se o estacionamento referente aos usos comerciais, de serviços e institucionais for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção destinada aos usos mencionados para o cálculo do número de vagas;

2- o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);

3- em se tratando de edifícios em terrenos com menos de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), as áreas comerciais (lojas) situadas no pavimento térreo ou na sobreloja não serão consideradas no cálculo do número de vagas;

4- nas vias públicas de circulação destinadas a pedestres “calçadas” não serão permitidas edificações com locais para estacionamento, devendo as mesmas ficarem vinculadas a estacionamentos ou a edifícios-garagem, num raio de 500,00m (quinhentos metros);

5- sempre que os órgãos de planejamento urbano e de transportes fixarem diretrizes para a transformação do sistema viário em vias destinadas exclusivamente a pedestres, as alterações necessárias serão efetuadas mediante decreto do Executivo.

f) não serão permitidos corpos avançados sobre a via pública de circulação, com exceção das marquises;

g) os prédios situados nas áreas envoltórias de sítios tombados pelo Patrimônio Histórico obedecerão, além destas restrições, aquelas relacionadas ao próprio tombamento ou que vierem a ser estabelecidas e regulamentadas por decreto específico;

h) as áreas reservadas ao uso habitacional deverão ter acessos e circulações independentes das áreas de usos comerciais, de serviços e institucionais, sendo que as áreas de estacionamento, vinculadas ao uso habitacional, deverão ficar separadas das destinadas aos usos comerciais, de serviços e institucionais, quando houver acesso direto às circulações das áreas de uso habitacional;

i) espaços cobertos e/ou descobertos, destinados ao lazer e às atividades sociais, com área total maior ou igual a 10% (dez por cento) da área do lote observando-se, quanto à sua localização, o seguinte:

- 1- poderão situar-se no pavimento térreo e/ou no pavimento imediatamente superior ao pavimento de uso comercial, devendo no entanto constituir áreas integradas entre si;
- 2- deverão ficar separados da circulação de veículos, dos locais de estacionamento, das instalações de gás e dos depósitos de lixo;
- 3- se o local destinado à recreação infantil estiver em piso acima do pavimento térreo, deverá ser dotado de fecho, de altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), para proteção contra quedas.

j) os usos comerciais, de serviços e institucionais só poderão ocupar o pavimento térreo, a sobreloja e o 1º (primeiro) e 2º (segundo) andares.

ARTIGO 27º - As Disposições Construtivas e os Parâmetros de Ocupação do Solo para as edificações destinadas ao **USO INDUSTRIAL** são os seguintes:

I - IND-1

a) área e testada do lote, respectivamente, maior ou igual a 1.000,00m² (um mil metros quadrados) e 20,00m (vinte metros);

b) taxa de ocupação (te = to) menor ou igual a:

- 1- pequeno porte: 0,75 (setenta e cinco centésimos);
- 2- médio porte: 0,6 (seis décimos);
- 3- grande porte: 0,5 (cinco décimos).

c) coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 01 (um), 0,8 (oito décimos) e 0,6 (seis décimos), respectivamente, para as indústrias de pequeno, médio e grande porte;

d) recuos maiores ou iguais a:

- 1- pequeno e médio porte: 6,00m (seis metros) quando frontal e 3,00m (três metros) quando lateral;
- 2- grande porte: 10,00m (dez metros) quando frontal e 6,00m (seis metros) quando lateral

e) afastamentos maiores ou iguais a :

- 1- pequeno e médio porte: 3,00m (três metros) quando lateral e de fundo;
- 2- grande porte: 6,00m (seis metros) quando lateral e 10,00m (dez metros) quando de fundo.

f) local destinado à guarda de veículos na proporção de:

- 1- pequeno porte: 01 (uma) vaga para cada 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída;

2- médio e grande porte: 01 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída.

g) os estacionamentos deverão respeitar, ainda, as seguintes condições:

- 1- se o estacionamento for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção, para o cálculo do número de vagas;
- 2- o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);
- 3- será vedada a utilização das faixas de recuos mínimos.

h) local destinado ao estacionamento de veículos de carga, independente das áreas associadas às plataformas de carga e descarga:

- 1- pequeno porte: dispensado dessa exigência;
- 2- médio e grande porte: 01 (uma) vaga de, no mínimo, 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 15,00m (quinze metros), para cada 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) lineares de plataforma de carga e descarga.

i) local destinado a estacionamento de veículos de transporte coletivo a serviço das empresas, para estabelecimentos de grande porte, na proporção de 02 (duas) vagas para os primeiros 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados) de área construída e mais 01 (uma) vaga para cada 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados) adicionais;

j) as vias particulares de circulação terão as seguintes características:

- 1- largura maior ou igual a 14,00m (quatorze metros) e leito carroçável de 8,00m (oito metros);
- 2- vias sem saída com balão de retorno “cul de sac”: extensão menor ou igual a 120,00m (cento e vinte metros) e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 20,00m (vinte metros);
- 3- balões de retorno com a área interna não carroçável: diâmetro da área maior ou igual a 14,00m (quatorze metros) e largura do leito carroçável de retorno maior ou igual a 8,00m (oito metros);
- 4- para efeito do Inciso 2, será considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima.

II - IND- 2:

a) áreas e dimensões mínimas do lote ou gleba a serem estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Passagem Franca, para cada situação específica, tendo em conta as características da indústria e da localização;

b) taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 80% (oitenta por cento) dos valores estabelecidos para o tipo IND-1;

c) recuos maiores ou iguais a:

- 1- pequeno e médio porte: 9,00m (nove metros) quando frontal e 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) quando lateral;
- 2- grande porte: 15,00m (quinze metros) quando frontal e 9,00m (nove metros) quando lateral.

d) afastamentos maiores ou iguais a:

- 1- pequeno e médio porte: 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) quando lateral e de fundo;
- 2- grande porte: 9,00m (nove metros) quando lateral e 15,00m (quinze metros) quando de fundo.

e) as edificações destinadas à administração, quando separadas da área industrial, poderão obedecer aos recuos e afastamentos estabelecidos para o tipo IND-1, desde que o afastamento mínimo entre as edificações da área administrativa e as edificações da área industrial seja maior ou igual a 10,00m (dez metros);

f) locais destinados à guarda de veículos e a estacionamento de veículos de carga e de transporte coletivo a serviço das empresas, nas mesmas condições e proporções estabelecidas para o tipo IND-1;

g) as vias particulares de circulação terão as mesmas características que para as estabelecidas para o IND-1.

CAPÍTULO VIII DO ZONEAMENTO

Seção A Zonas Urbanas – ZU

ARTIGO 28º - Ficam instituídas as seguintes Zonas de Uso do Solo, nas áreas urbanas e de expansão urbana do Município:

I – ZONA 1 - zona predominantemente residencial, destinada basicamente, aos usos habitacionais unifamiliares e multifamiliares e complementarmente ao comércio, serviços e instituições de âmbito local;

II - ZONA 2 - zona estritamente residencial, destinada aos usos habitacionais unifamiliares e multifamiliares; o comércio, os serviços e as instituições de âmbito local serão permitidos com restrições quanto à localização;

III - ZONA 3 - zona destinada basicamente ao uso misto - habitacional, comercial, de serviços e institucional;

IV - ZONA 4 - zona destinada à proteção de áreas e/ou espaços de interesse ambiental e à

preservação de edificações de interesse sociocultural;

V - ZONA 5 - zona destinada basicamente ao uso misto - habitacional, comercial, de serviços e institucional;

VI - ZONA 6 - zona estritamente residencial, destinada basicamente ao uso habitacional multifamiliar; o comércio, os serviços e as instituições existentes serão tolerados;

VII - ZONA 7 - zona estritamente residencial, destinada basicamente ao uso habitacional multifamiliar; o comércio, os serviços e as instituições existentes serão tolerados;

ARTIGO 27 - Ficam estabelecidos, para cada zona, as seguintes Categorias de Uso e os correspondentes Tipos de Ocupação do Solo:

I - ZONA 1

a) quanto ao uso na categoria habitacional serão permitidos os usos unifamiliares e multifamiliares;

b) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional:

1- serão permitidos os usos:

CL-1, CL-2 e CG-1;
SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3 e SG-8;
EL.

2- serão tolerados os usos:

CG-2, CA-1 e CA-2;
SG-1 e SG-2;
EG.

3- proibidos todos os demais usos.

c) quanto à ocupação:

1- para o uso habitacional serão permitidos os tipos:

H-3, H-2, H-1;
HMH-3, HMH-2, HMH-1;
HMH-5;

2- para os usos comerciais, de serviços e institucionais serão permitidos os tipos:
CSE e CSE-6;

3- os tipos HMV-5 e CSE-6 somente poderão ser permitidos após estudos específicos, efetuados pelos órgãos técnicos de Planejamento da Prefeitura Municipal de Passagem Franca, por solicitação dos interessados;

4- para o tipo CSE somente serão permitidas unidades autônomas de pequeno porte, salvo para o uso EL e para o uso CG-1, no caso de mercados ou supermercados, quando serão permitidas unidades autônomas de médio porte;

5- para o uso misto será permitido o tipo de ocupação HCSE para estabelecimento de pequeno porte.

II - ZONA 2

a) quanto ao uso na categoria habitacional serão permitidos os usos unifamiliares e multifamiliares;

b) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional:

1- serão permitidos os usos:

CL-1, CL-2 e CG-1;

SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3 e SG-8;

EL;

2- serão tolerados os usos:

CG-2, CA-1 e CA-2;

SG-1, SG-2, SG-4, SG-5 e SG-6;

EG;

3- os usos permitidos passam à condição de tolerados quando instalados em locais não previstos e/ou edificações não próprias;

4- proibidos todos os demais usos.

c) quanto à ocupação:

1- para o uso habitacional serão permitidos os tipos H-3, H-2, HMH-3, HMH-2 e HMV-5;

2- para os usos comerciais, de serviços e institucionais serão permitidos os tipos CSE e CSE-6;

3- para uso misto será permitido o tipo HCSE de pequeno porte.

4- para o tipo CSE somente serão permitidas unidades autônomas de pequeno porte, salvo para o uso EL e para o uso CG-1, no caso de mercados ou supermercados, quando serão permitidas unidades autônomas de médio porte;

5- os tipos HVM-5 e CSE-6 somente poderão ser permitidos após estudos específicos, efetuados pelos órgãos técnicos de Planejamento da Prefeitura Municipal de Passagem Franca, por solicitação dos interessados.

III - ZONA 3

a) quanto ao uso da categoria habitacional serão permitidos os usos unifamiliares e multifamiliares;

b) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional serão:

1- permitidos os usos:

CL-1, CL-2 e CG-1;

SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3 e SL-4;

SG-1, SG-2, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6 e SG-8;

EL;

2- tolerados os usos:

CG-2;

SG-7, SG-9 e SG-10;

EG;

3- proibidos todos os demais usos.

c) quanto à ocupação:

1- para o uso habitacional serão permitidos os tipos HVM-2, HVM-1, H-3 e HMH-3;

2- para os usos comercial, de serviços e institucional serão permitidos os tipos CSE1 e CSE, para estabelecimentos de pequeno e médio porte;

3- para o uso misto serão permitidos os tipos HCSE-2, HCSE-1 e HCSE.

IV - ZONA 4

a) áreas e/ou espaços de interesse ambiental:

1- são consideradas áreas e/ou espaços de interesse ambiental aquelas cuja proteção permita preservar a paisagem urbana e a qualidade do meio ambiente;

2- as áreas e/ou espaços de interesse ambiental são todo perímetro descrito na zona Z4, respeitando o limite das Áreas de Preservação Permanente (APP), em conformidade com a Lei Federal de nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;

3- as áreas referidas merecerão estudos específicos que definirão o uso e ocupação adequados às características naturais e à preservação do meio ambiente e da paisagem urbana;

4- ao longo dos rios ficam estabelecidas, como áreas de interesse ambiental, faixas laterais de 300,00m (trezentos metros) de largura, medidas a partir de seus eixos, onde somente serão permitidos usos destinados a cultura, esportes, lazer, turismo, chácaras de recreio e usos habitacionais, com tipos de ocupação a serem definidos através de estudos específicos;

5- não será permitida, de forma alguma, a atividade de mineração.

b) edificações de interesse sociocultural:

1- são consideradas edificações de interesse sociocultural aquelas que possuem valor histórico, cultural, arquitetônico, artístico e turístico;

2- estão incluídas nesta categoria as edificações tombadas e as edificações em processo de tombamento e outras que vierem a ser indicadas pelos órgãos competentes;

3- as áreas envoltórias das edificações de interesse sociocultural serão objeto de estudos específicos que definirão o uso e ocupação adequadas às suas características.

c) caberá à Secretaria de Meio Ambiente, em alguns casos em conjunto com outros órgãos com competências conexas, a elaboração dos estudos específicos, os quais serão regulamentados mediante decreto do Executivo;

V - ZONA 5

a) quanto ao uso na categoria habitacional serão permitidos os usos unifamiliares e multifamiliares;

b) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional serão:

1. permitidos os usos:

CL-1, CL-2, e CG-1;

SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3 e SL-4;

SG-1, SG-2, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6 e SG-8;

EL;

2- tolerados os usos:

CG-2;

SG-7, SG-9 e SG-10;

EG;

3- proibidos todos os demais usos.

c) quanto à ocupação:

1- para o uso habitacional serão permitidos os tipos HMV-3, HMV-2, HMV-1, H-3 e H-4;

2- para os usos comercial, de serviços e institucional serão permitidos os tipos CSE, CSE-1 e CSE-2, para estabelecimentos de pequeno e médio porte;

3- para o uso misto serão permitidos os tipos HCSE-3, HCSE-2, HCSE-1, HCSE e HCSE-4;

4- o tipo HCSE-4 somente será permitido após estudos específicos, efetuados pelos órgãos técnicos de Planejamento da Prefeitura Municipal de Passagem Franca, por solicitação dos interessados, em locais onde o lençol freático impedir a construção de subsolos.

VI - ZONA 6

a) quanto ao uso na categoria habitacional serão permitidos os usos unifamiliares e multifamiliares;

b) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional, serão:

1- permitidos os usos:

SP-1 e SP-2;

SL-1, SL-4, SG-3 e SG-8;

CL-1 e CL-2;

EL - apenas para atividades de ensino básico, pré-escolar, parque infantil, biblioteca e creche.

2- tolerados os usos:

CG-1;

SL-2 e SL-3;

EL;

3- proibidos todos os demais usos.

c) quanto à ocupação:

- 1- para o uso habitacional serão permitidos os tipos HMV-2, HMV-1, H-3 e HMH-3;
- 2- para os usos SP-2, SL-1, CL-1 e CL-2 será permitido o tipo CSE, para estabelecimento de pequeno porte;
- 3- para o uso SL-4 serão permitidos edifícios dos tipos HMV-2, HMV-1 e HMH-3;
- 4- para o uso SG-3 será permitido edifício do tipo CSE-6, e na dependência de estudo específico;
- 5- para o uso misto será permitido o tipo HCSE;
- 6- para o uso EL será permitido o tipo CSE para estabelecimento de pequeno porte.

VII - ZONA 7

a) quanto ao uso na categoria habitacional serão permitidos os usos unifamiliares e multifamiliares;

b) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional serão:

1- permitidos os usos:

SP-1 e SP-2;

SL-1, SL-4, SG-3 e SG-8;

CL-1 e CL-2

EL - apenas para atividades de ensino básico, pré-escolar, parque infantil, biblioteca e creche.

2- tolerados os usos:

CG-1;

SL-2 e SL-3;

EL;

3- proibidos todos os demais usos.

c) quanto à ocupação:

1- para o uso habitacional serão permitidos os tipos HMV-3, HMV-2, HMV-1, H-3 e HMH-3;

2- para os usos SP-2, SL-1, CL-1 e CL-2 será permitido o tipo CSE, para estabelecimento de pequeno porte;

3- para o uso SL-4 serão permitidos edifícios dos tipos HMV-3, HMV-2, HMV-1 e HMH-3;

4- para o uso SG-3 será permitido edifício do tipo CSE-6, na dependência de estudo específico.

5- para o uso EL será permitido o tipo CSE para estabelecimento de pequeno porte.

Seção B **Zonas Rurais – ZR**

ARTIGO 29º – As zonas rurais da cidade constituem-se das áreas que, por suas características naturais, são apropriadas às atividades da agropecuária além de, em função do seu potencial paisagístico e ambiental, permitir a atividade do turismo rural, assegurando equilíbrio ao ecossistema e promovendo a sustentabilidade socioeconômica e ambiental de suas comunidades.

CAPÍTULO IX **PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

ARTIGO 30º – O parcelamento do solo urbano é um instrumento de execução da política de desenvolvimento e expansão urbana da cidade, vinculado às diretrizes do art. 2º do Estatuto da Cidade, regulado pela Lei Federal nº 6.766 (de 19 de dezembro de 1979).

PARÁGRAFO ÚNICO: O Parcelamento do Solo Urbano em Passagem Franca deve obedecer às normas técnico-urbanísticas, sanitárias, civis e ambientais visando o disciplinamento da ocupação do solo e o desenvolvimento urbano, em conjunto com a tutela do interesse público coletivo incluído na defesa da coletividade adquirente dos lotes previstos no empreendimento.

ARTIGO 31º – Considera-se como forma de urbanização “parcelamento do solo” o ato pelo qual, mediante licença da Prefeitura Municipal, efetua-se a divisão ou unificação da terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, a serem integradas à estrutura urbana e conectadas ao sistema viário e às redes de serviços públicos, existentes ou projetadas.

ARTIGO 32º – Sem prejuízo das exigências gerais da legislação superior ou municipal complementar e das exigências específicas estabelecidas no âmbito do licenciamento ambiental do empreendimento perante a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMAM), os parcelamentos devem atender à ordem urbanística desta Lei Municipal e em conformidade com a Lei Federal nº 6.766 (de 19 de dezembro de 1979).

ARTIGO 33º – Nas diferentes formas de parcelamento do solo as vias públicas projetadas devem articular-se com o sistema viário do entorno, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d’água, aos mananciais e demais bens de uso comum do povo.

Seção A **Das Formas de Parcelamento do Solo**

ARTIGO 34º – O parcelamento do solo poderá ocorrer das seguintes formas:

- I – Loteamento;
- II – Desmembramento;
- III – Desdobramento;
- IV – Arruamento;
- V – Remembramento;
- VI – Condomínio Horizontal de Casas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Para os efeitos desta lei, considera-se forma de parcelamento do solo a instituição de condomínios por unidades autônomas de casas, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16/11/64.

ARTIGO 35º – O loteamento é o processo técnico-jurídico que resulta na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, exigindo o prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário existentes ou a abertura de novas vias e de novos logradouros públicos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Para efeito de aplicação desta Lei, reloteamento fica entendido como a redefinição do projeto de parcelamento de área já loteada, não implantado, parcialmente ou totalmente implantado, envolvendo remanejamento de área, arruamento, desmembramento e unificação de área, com transformação de uso e em conformidade com os requisitos da Lei Federal nº 6.766 (19/12/1979).

ARTIGO 36º – Nos novos loteamentos o comprimento das quadras projetadas não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros), em qualquer uma de suas faces.

ARTIGO 37º – Desmembramento é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

PARÁGRAFO ÚNICO: As partes componentes de gleba, terreno ou lote desmembrados deverão possuir frente e áreas mínimas de acordo com os índices definidos para as zonas e corredores apresentados por esta Lei.

ARTIGO 38º – Desdobramento se constitui na divisão de um único lote sem a necessidade de abertura de novos logradouros e sem o objetivo de edificação, constituindo novos lotes, com matrículas distintas.

ARTIGO 39º – Arruamento é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública e, para efeito desta Lei, deve ser analisado como forma de parcelamento do solo.

ARTIGO 40º – Remembramento é a fusão ou unificação de dois ou mais lotes, para a formação

de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior.

PARÁGRAFO 1º – O terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, com matrícula própria e área distinta, o qual possuirá limites e confrontações diferentes dos lotes anteriores que o compuseram.

PARÁGRAFO 2º – É permitido o remembramento de terrenos e lotes adjacentes que resulte em lotes menores do que o estabelecido como Área Mínima do Lote para cada Zona ou Corredor previsto nesta Lei.

ARTIGO 41º – Condomínio Horizontal de Casas é a divisão de gleba, terreno ou lote em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a abertura de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, e para o qual aplicam-se as mesmas normativas de parcelamento do solo previstas nesta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO: áreas destinadas a uso comum dos condôminos são aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas.

ARTIGO 42º – Os Condomínios Horizontais de Casas ficam limitados à área de terreno máximo de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados).

PARÁGRAFO ÚNICO: Os Condomínios Horizontais de Casas devem contemplar, necessariamente:

- I – o desenho do sistema viário proposto e sua integração ao sistema existente e projetado na cidade;
- II – o sistema de áreas verdes;
- III – o acesso aos bens de uso comum do povo;
- IV – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

ARTIGO 43º – As áreas destinadas a uso público e ao uso comum em condomínios horizontais de casas devem obedecer aos mesmos requisitos de infraestrutura exigidos pelos loteamentos.

PARÁGRAFO ÚNICO: As áreas de uso público devem estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio e podem, a critério da Prefeitura, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano.

ARTIGO 44º – Para efeito de análise urbanística, são permitidos Condomínios Horizontais de Casas nas seguintes situações:

- I – Em quadras de loteamentos aprovados (implantados ou não) ou áreas inferiores a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);
- II – Em glebas de até 30.000 m² (trinta mil) metros quadrados.

PARÁGRAFO ÚNICO: As quadras de loteamentos aprovados devem ter seus lotes unificados antes da análise e aprovação do projeto de Condomínio Horizontal de Casas, ficando este desonerado da reserva de áreas institucional, verde e reserva urbana.

ARTIGO 45º – Toda e qualquer alteração de área construída nas unidades habitacionais dos Condomínios Horizontais de Casas devem ser autorizadas por Assembleia Condominial e devem ser analisadas, aprovadas e licenciadas pela Prefeitura, à luz da obediência dos índices urbanísticos permitidos para a Zona ou Corredor no qual está inserido o empreendimento, em conformidade com esta Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os recuos frontal, laterais e de fundo para qualquer tipologia edilícia condominial devem seguir as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

ARTIGO 46º – Toda a área condominial deve ser cercada por muro ou similares e apresentar depósito coletor de lixo com área construída compatível com o porte do empreendimento, localizado em trecho de fácil acesso para o serviço de coleta e limpeza municipal.

ARTIGO 47º – Cabe exclusivamente ao empreendedor responsável pela construção e implantação dos Condomínios Horizontais de Casas a execução das obras necessárias à instalação de arruamento, pavimentação, calçamento, meio-fio, infraestrutura coletiva de drenagem, água, luz, esgoto, equipamentos de combate e prevenção a incêndios e paisagismo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Compete exclusivamente aos condôminos, com relação às suas áreas internas, a manutenção dos serviços de:

- I – segurança;
- II – iluminação das áreas de uso comum;
- III – limpeza de vias, paisagismo, coleta e acondicionamento de lixo;
- IV – manutenção da infraestrutura de pavimentação e drenagem, distribuição de água, luz e coleta de esgoto;
- V – equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

ARTIGO 48º – As vias locais, primárias e secundárias devem obedecer aos requisitos de perfis e dimensões estabelecidos na presente Lei, que estabelece as especificações gráficas para qualquer modalidade de parcelamento do solo.

ARTIGO 49º – Em conformidade com a Lei Federal nº 6.766 (de 19 de dezembro de 1979) e para efeito de aplicação desta Lei de Zoneamento, Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, nos processos de análise e aprovação de loteamentos, desmembramentos e condomínios urbanísticos, o empreendedor deverá:

- I – Efetuar um pedido de Diretrizes Urbanísticas a Prefeitura (arts. 6º e 7º);
- II – Apresentar Projeto Urbanístico para análise (arts. 9º a 11);
- III – Aprovar seu projeto em conformidade com o Plano Diretor e os requisitos definidos por esta Lei (arts. 12 a 17);
- IV – Efetuar um Pré-Registro de Imóveis do empreendimento (art. 18);
- V – Executar o empreendimento em conformidade com o projeto aprovado, solicitando a municipalidade seu respectivo "habite-se" (art. 18, V);
- VI – Efetuar o definitivo Registro de Imóveis do parcelamento do solo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Lei complementar definirá os critérios para expedição das "Diretrizes Urbanísticas".

Seção B **Parcelamento do Solo Rural**

ARTIGO 50º – O parcelamento de solo para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou Zona de Expansão Urbana (ZEU), assim definidas por esta Lei e em conformidade com a Instrução INCRA nº 17-B (22/12/1980), regem-se pelas disposições do Decreto nº 59.428 (27/10/1966) e do art. 53 da Lei nº 6.766 (19/12/1979).

ARTIGO 51º – O parcelamento de solo, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou Zona de Expansão Urbana (ZEU), assim definidas por esta Lei, rege-se pelas disposições do art. 61 da Lei nº 4.504 (30/11/1964), do art. 10 da Lei nº 4.947 (06/04/1966), do art. 93, e seguintes do Decreto nº 59.428 (27/10/1966), e do art. 8º da Lei nº 5.868 (12/12/1972).

CAPÍTULO X **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

ARTIGO 52º – Dependerá de licença da Secretária Municipal de Infraestrutura:

- I - A execução de toda obra de construção, reconstrução total ou parcial, modificação, acréscimo, reforma e conserto de edificações em geral, marquises e muros;
- II - A abertura, regularização, desvio, canalização de valas ou cursos d'água, perenes ou não;
- III - As canalizações e lançamentos de água pluviais;
- IV - O parcelamento de terras, a abertura de logradouros e o remembramento;
- V - A demolição;
- VI - A movimentação de terra;

VII - As obras de engenharia em geral.

ARTIGO 53º – Não dependerão de licença as obras e atividades não relacionadas no Artigo anterior, bem como as seguintes, dentre outras que a Lei discriminar e que não interfiram na segurança de terceiros nem se projetam sobre área de logradouro público, tais como:

I - A pintura e os pequenos consertos de prédios;

II - A construção de caramanchões, jardins e as pavimentações a céu aberto;

III - As instalações de antenas;

IV - As obras de reformas e de modificações internas ou de fachadas, sem acréscimo de área e que não impliquem alterações das áreas comuns das edificações.

ARTIGO 54º – Dependerão de licença o uso e a modificação de uso das edificações, a pintura e os pequenos consertos em prédios tombados, preservados ou localizados em unidades de preservação ambiental, as obras públicas executadas direta ou indiretamente, a exploração mineral do solo ou do subsolo e o assentamento de máquina, motores e equipamentos.

PARÁGRAFO ÚNICO: A execução de obras pelo poder Público Federal, Estadual e Municipal também está sujeita a aprovação, licença e fiscalização municipal.

ARTIGO 55º – O Município poderá assumir e executar obras, retomar posse, demolir ou tomar qualquer providência para a preservação da segurança e do patrimônio público, em situações de emergência, independentemente de prévio processo administrativo ou de autorização judicial.

PARÁGRAFO ÚNICO: O disposto no *caput* deste artigo não afasta a responsabilidade civil daqueles que provocarem danos a terceiros.

ARTIGO 56º – Constitui infração toda e qualquer ação ou omissão contrária às disposições desta Lei, ou de outras Leis, Decretos e regulamentos baixados pela Administração Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO: Será considerado infrator todo aquele que praticar ato ou induzir, auxiliar ou constringer alguém a fazê-lo em desacordo com a Legislação Municipal vigente.

ARTIGO 57º – A demolição total ou parcial de edificação ou dependência será imposta nos seguintes casos:

I - Quando a edificação estiver em obras sem a prévia aprovação do projeto e o respectivo licenciamento;

II - quando a edificação estiver concluída sem a prévia autorização do projeto e o respectivo licenciamento;

III - Quando a edificação for executada em desrespeito ao projeto aprovado nos seus elementos essenciais;

IV - Quando a edificação foi julgada com risco iminente de caráter público, e o proprietário não

tomar as providências determinadas pela Prefeitura para sua segurança.

PARÁGRAFO ÚNICO: O ato do desfazimento, demolição ou remoção não isenta o infrator de outras penalidades previstas na legislação vigente.

ARTIGO 58º – Serão resolvidas pelo Prefeito os casos omissos na presente Lei, mediante ato administrativo, devidamente publicado, em que se fixarão normas ou regras específicas, precedido da análise técnica necessária à sua justificação.

PARÁGRAFO ÚNICO: A Prefeitura baixará ato administrativo sempre que for necessário estabelecer interpretação ou aplicação de quaisquer dispositivos da presente Lei, que servirá de norma, geral ou de aplicação de quaisquer dispositivos da presente Lei, ato esse que servirá de norma geral ou de aplicação particular, em casos semelhantes.

ARTIGO 59º – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CAPÍTULO XI

ANEXOS

Anexo I – Listagem das Categorias de Uso
Anexo II – Mapas Cartográficas
Anexo III – Memoriais Descritivos

PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSAGEM FRANCA-MA , 02 DE SETEMBRO DE 2019



Marlon Saba de Torres
Prefeito Municipal

ANEXO 1

LISTAGEM DAS CATEGORIAS DE USO

I - C - USO COMERCIAL

a) CL - COMÉRCIO VAREJISTA DE ÂMBITO LOCAL

1- CL - 1 - COMÉRCIO LOCAL BÁSICO

Definição: estabelecimento comercial de pequeno porte de caráter local, a exemplo de: mercearia, casas de carne, frutaria, panificadora, confeitaria, casa de massas e comida congelada, tabacaria, farmácia, bazar, livraria, papelaria, vídeo locadora, floricultura e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

2- CL - 2 - COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS

Definição: estabelecimento comercial e de serviços de pequeno porte e de caráter local, a exemplo de: bar, café, lanchonete, restaurante, casa lotérica, agencia bancária, postos de auto- atendimento, ciber-café, lojas de conveniência, material elétrico de uso doméstico, copiadoras e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição e cuja subsistência necessite de vizinhança residencial.

b) CG - COMÉRCIO EM GERAL

1- CG -1 - COMÉRCIO OCASIONAL

Definição: estabelecimento comercial de caráter varejista especializado ou diversificado a exemplo de: artigos de vestuário, artigos esportivos, recreativos, móveis e artigos de decoração, eletrodomésticos, utensílios, louças, ferragens, ferramentas, instrumentos, aparelhos e materiais médicos e odontológicos, peças e acessórios para veículos supermercados, centro de compras, shopping center, loja de departamentos e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

2- CG - 2 - COMÉRCIO DE MATERIAIS EM GERAL

Definição: comércio de materiais e equipamentos de médio e grande porte, a exemplo de: materiais e artefatos para construção, ferro velho, sucata, material reciclável, metais e ligas metálicas, acessórios para máquinas e instalações mecânicas, implementos agrícolas, máquinas e equipamentos para agricultura e indústria.

3- CG - 3 - COMÉRCIO DE PRODUTOS PERIGOSOS

Definição: comércio de produtos inflamáveis a granel ou que necessitem de acondicionamento especial, a exemplo de: álcool, carvão, gás engarrafado, gás veicular, inseticida, combustível, materiais lubrificantes, pneus, produtos químicos, resinas, gomas, tintas, vernizes e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

c) CA - COMÉRCIO ATACADISTA

1- CA - 1 - COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS

Definição: comércio e distribuição de produtos alimentícios a granel a exemplo de: frigoríficos, bebidas, laticínios, cereais, frutas e verduras, latarias, cestas de alimentos e demais produtos afins que se enquadrem nesta definição.

2- CA - 2 - COMÉRCIO DE PRODUTOS DE PEQUENO E MÉDIO PORTE

Definição: comércio atacadista e distribuição de produtos de pequeno e médio porte em geral, a exemplo de : acessórios e peças de automóveis, artefatos de borracha, metal, plástico, perfumaria, preparados de uso dentário, utensílios domésticos, artigos de vestuário, tecidos, material de limpeza, produtos químicos (não perigosos), adubos e fertilizantes e demais produtos afins que se enquadrem nesta definição.

3- CA - 3 - COMÉRCIO DE PRODUTOS DE GRANDE PORTE

Definição: comércio e distribuição de produtos de grande porte que necessitem de grandes depósitos , a exemplo de: acessórios para máquinas e instalações mecânicas, aparelhos elétricos e eletrônicos, materiais para construção em geral, acessórios e peças para veículos automotores, ferragens, ferramentas, ferro, implementos agrícolas, móveis, vidros e demais produtos afins que se enquadrem nesta definição.

4- CA - 4 - COMÉRCIO DE PRODUTOS PERIGOSOS

Definição: comércio e distribuição de produtos inflamáveis e que necessitem de acondicionamento especial a exemplo de: álcool, petróleo, carvão, combustível, gás engarrafado, inseticidas, lubrificantes, papel e derivados, pneus, produtos químicos, resinas, gomas, tintas, vernizes e demais produtos afins que se enquadrem nesta definição.

5- CA - 5 - COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS E EXTRATIVOS

Definição: comércio e distribuição de produtos para beneficiamento industrial, a exemplo de: algodão, borracha natural, carvão mineral, carvão vegetal, chifres, ossos, couros crus,

peles, feno, forragens, fibras vegetais, juta e sisal, gado: bovino, equino, suíno, goma vegetal, lenha, madeira bruta, produtos e resíduos de origem animal, sementes, grãos, frutos, tabaco e demais produtos afins que se enquadrem nesta definição.

II - S – SERVIÇOS

a) SP - SERVIÇOS PROFISSIONAIS

1- SP - 1 - SERVIÇOS PROFISSIONAIS DOMICILIARES

Definição: serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, e outras atividades não incômodas, inclusive comerciais e manufactureiras exercidas na própria residência, a exemplo de: consultorias, contabilidade, corretagem, aulas particulares, laudos técnicos, costura, sapateiro, artesanato e pequenos comércios como bombonière, presentes, papelaria e demais atividades afins que não causem incomodidade.

2 - SP - 2 - SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE ATENDIMENTO

Definição: serviços profissionais que se caracterizam pelo atendimento a clientes a exemplo de: escritórios, consultórios, clínicas médicas e dentárias de pequeno porte, ateliers, cabeleireiros, serviços de profissionais liberais e técnicos e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

b) SL - SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL

1- SL - 1 - SERVIÇOS PESSOAIS E DOMICILIARES

Definição: serviços destinados a consumidores domésticos, a exemplo de: atelier de costura, chaveiro, eletricista, encanador, instituto de beleza, barbearia, lavanderia, tinturaria (não industrial), serviços de limpeza, segurança e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

2- SL - 2 - SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO INFORMAL

Definição: estabelecimentos de ensino, complementar informal ou recreativo a exemplo de: escola de arte, escola de dança, música, escola de informática, idiomas, academia de ginástica, lutas marciais e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

3- SL - 3 - ESTÚDIOS, OFICINAS DE REPARAÇÃO E CONSERVAÇÃO E ATELIERS

Definição: estabelecimentos destinados a atividades especializadas não incômodas, a exemplo de: conserto de aparelhos eletrodomésticos, instalações elétricas, hidráulicas, jóias, relógios, ourivesaria, tapetes, cortinas, estofados, colchões, oficinas técnicas e de produção de peças de artesanato.

4- SL - 4 - CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS COM SERVIÇOS PRÓPRIOS DE HOTELARIA

Definição: Serviços de hospedagem compatíveis com residência, a exemplo de: hotel - residência, pensão e “flat-service” e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

c) SG - SERVIÇOS EM GERAL

1-SG - 1 - SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS, FINANCEIROS E EMPRESARIAIS

Definição: empresas prestadoras de serviços administrativos em geral, a exemplo de: administradoras de bens e negócios, agências de anúncios de jornal, agência de treinamento, estabelecimento de câmbio, cartório de registro civil, despachante, empreiteira, consulados e legações, cooperativas de produção, escritórios representativos ou administrativos de indústrias e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

2- SG - 2 - SERVIÇOS PESSOAIS E DE SAÚDE

Definição: estabelecimentos destinados a prestação de serviços na área da saúde, a exemplo de: laboratórios de raio X, ambulatório, banco de sangue, banhos, saunas, duchas, massagens, centro de reabilitação, clínicas dentárias e médicas, clínicas de repouso, clínicas veterinárias e hospital veterinário, eletroterapia e radioterapia, fisioterapia e hidroterapia, institutos psicotécnicos, laboratório de análises clínicas, pronto-socorro, laboratório de transformação de insumos para biotecnologia e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

3- SG - 3 - SERVIÇOS DE HOTELARIA

Definição: serviços de hospedagem em geral, a exemplo de: hotéis, “resorts”, pousadas e demais atividades afins.

4- SG - 4 - SERVIÇOS DE LAZER E DIVERSÕES

Definição: estabelecimentos destinados ao lazer e entretenimento, a exemplo de: auto-cine, boliche, cinemas, teatros, auditórios, diversões eletrônicas, "drive-in", casa de jogos, salão de festas, bailes, "buffet", casas noturnas e de espetáculos e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

5- SG - 5 - SERVIÇOS DE ESPORTES

Definição: estabelecimentos de grande porte destinados à prática esportiva e de lazer: a exemplo de: clubes esportivos, grêmios recreativos, academias poliesportivas, quadras de esportes, campos de golfe, futebol society, quadras de tênis e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

6- SG - 6 - SERVIÇOS DE ESTÚDIOS, LABORATÓRIO E OFICINAS TÉCNICAS

Definição: estabelecimentos destinados a serviços artísticos e especializados a exemplo de: estúdio de fotografia, cinema, gravação de filmes e de som, instrumentos científicos e técnicos, laboratório de análise química, lapidação, microfilmagem e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

7- SG - 7 - SERVIÇOS DE REPARAÇÃO E CONSERVAÇÃO EM GERAL

Definição: estabelecimento destinado a conservação e reparação de equipamentos de médio e grande porte, a exemplo de: balanças, barcos e lanchas, compressores, desratização, dedetização, higienização, elevadores, extintores, aparelhos e equipamentos hidráulicos, pintura de placas e letreiros, molduras e vidros, e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

8- SG - 8 - SERVIÇOS DE ALUGUEL, DISTRIBUIÇÃO E GUARDA DE BENS MÓVEIS

Definição: serviços de guarda e distribuição em geral e aluguel de bens móveis e equipamentos, a exemplo de: aluguel de veículos leves, equipamentos de som, distribuição de jornais e revistas e produtos não perecíveis, guarda de veículos, estacionamento e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

9- SG - 9 - SERVIÇOS DE GUARDA DE BENS MÓVEIS

Definição: serviços de guarda de bens e produtos de pequeno e médio porte, a exemplo de: depósito de equipamentos de "buffet", depósito de móveis, guarda-móveis e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

10- SG - 10 - SERVIÇOS DE OFICINA

Definição: serviços de oficina ou beneficiamento de materiais em estado bruto, a exemplo de: cantaria, marmoraria, carpintaria, marcenaria, entalhadores, funilaria, galvanoplastia, embalagem, rotulagem e encaixotamento, gráfica, clicheria, linotipia, fotolito, litografia, tipografia, serralheria, soldagens, tanoaria, torneadores, veículos automotores e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

c) SE - SERVIÇOS ESPECIAIS

1- SE - 1 - SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO DE FROTAS E GARAGENS DE EMPRESAS DE TRANSPORTES

Definição: estabelecimentos destinados a transporte, a exemplo de: empresas de mudança, transportadoras, garagem de frota de caminhões, garagem de frota de táxi, garagem de ônibus, garagem de tratores e máquinas afins, terminal de transportes de cargas e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

2- SE - 2 - SERVIÇOS DE ARMAZENAGENS E DE DEPÓSITOS

Definição: Estabelecimentos destinados a armazenar produtos de grande porte ou a granel. A exemplo de: aluguel de máquinas e equipamentos pesados - guindastes, guas, tratores e afins, aluguel de veículos pesados, armazenagem alfandegada, armazenagem de estocagem de mercadorias, depósito de despachos, depósito de materiais e equipamentos de empresas, construtoras e afins, depósito de resíduos industriais, material de reciclagem ou descarte guarda de animais e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

3- SE - 3 - SERVIÇOS DE MOTÉIS E ESTABELECIMENTOS CONGÊNERES

Definição: serviços de hospedagem de curta permanência, a exemplo de motéis e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

III - E - USO INSTITUCIONAL

a) EL - INSTITUIÇÕES DE ÂMBITO LOCAL

Definição: estabelecimentos de caráter institucional, educacional ou assistencial, a exemplo de: ensino básico de 1º (primeiro) e 2º (segundo) graus, ensino pré-escolar, parque infantil, biblioteca, clubes associativos, recreativos e esportivos, quadras, salões de esportes e piscinas, posto de saúde, creches, dispensário, igreja, locais de culto, agência de correios e telégrafos, instalações de concessionárias de serviços públicos, postos policiais e de bombeiros e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

b) EG - INSTITUIÇÕES EM GERAL

Definição: estabelecimentos de caráter institucional, educacional, cultural em geral, a exemplo de: faculdade, universidade, auditório para convenções, congressos e conferências, ensino técnico-profissional, cursos preparatórios, campo, ginásio, parque, pistas de esportes, cinemateca, filмотeca, associações e fundações científicas, organizações associativas de profissionais, sindicatos ou organizações similares do trabalho, pinacoteca, museu, observatório, quadra de escola de samba, centro de saúde, hospital, maternidade, casas de saúde, sanatório, albergue, asilos, orfanatos, centro de orientação familiar, profissional, centro de reintegração social, agência de órgãos de previdência social, delegacia de ensino, delegacia de polícia, junta de alistamento eleitoral e militar, órgãos da administração pública federal, estadual e municipal, postos de identificação e documentação, serviço funerário, vara distrital, instalações de concessionárias de serviços públicos, postos de bombeiros e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

c) EE - INSTITUIÇÕES ESPECIAIS

Definição: estabelecimentos institucionais de grande porte e caráter regional e exemplo de: espaços e edificações para exposições, juizado de menores, estúdios de rádio e TV, terminal rodoviário urbano e interurbano, central de correio, central de polícia, corpo de bombeiro, instalações de concessionárias de serviços públicos, aeroporto, base aérea militar, base de treinamento militar, casa de detenção, cemitérios, crematórios, estádios, hipódromo,

instalações, terminais e pátio de manobras de ferrovias, institutos correcionais, quartéis, velódromo, cartódromo e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.

d) UP - USOS PARA PRESERVAÇÃO E CONTROLE URBANÍSTICO

Definição: locais destinados a preservação e controle da qualidade urbana definidos pelos órgãos de preservação legalmente constituídos, a exemplo de: jardim botânico, jardim zoológico, lagos, locais históricos, parques de animais selvagens, ornamentos e lazer, represa, reservas florestais, reservatório de água e outros.

IV- I - USO INDUSTRIAL

a) IN - INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS

Enquadram-se os estabelecimentos industriais exemplificados abaixo:

1- INDÚSTRIA DE PRODUTOS MINERAIS NÃO METÁLICOS, a exemplo de:

- Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido, exclusive de cerâmica
- Fabricação e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos
- Fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento, gesso e amianto.

2-INDÚSTRIA METALÚRGICA, a exemplo de:

- Produção de laminados de aço, inclusive ferro ligas, a frio, sem tratamento químico superficial ou galvanotécnico;
- Produção de canos e tubos de ferro e aço, sem fusão e sem tratamento químico superficial ou galvanotécnico;
- Produção de forjados, arames e relaminados de aço, a frio, sem tratamento químico superficial e galvanotécnico;
- Produção de laminados de metais e de ligas de metais não ferrosos (placas, discos, chapas lisas ou corrugadas, bobinas, tiras e fitas, perfis, barras redondas, chatas ou quadradas, vergalhões), sem fusão, exclusive canos, tubos e arames;
- Produção de canos e tubos de metais não ferrosos, inclusive ligas, sem fusão, tratamento químico superficial e galvanotécnico ;
- Produção de fios e arames de metais e de ligas de metais não ferroso, exclusive fios, cabos e condutores elétricos, sem fusão;
- Relaminação de metais não ferrosos, inclusive ligas;
- Fabricação de estruturas metálicas, sem tratamento químico superficial, galvanotécnico e pintura por aspersão;
- Fabricação de artefatos de trefilados de ferro e aço, e de metais não ferrosos, exclusive móveis, sem tratamento químico superficial, galvanotécnico e pintura por aspersão;
- Estamparia, funilaria e latoaria sem tratamento químico superficial, galvanotécnico, pintura por aspersão, aplicação de verniz e esmaltação;

- Serralheria, fabricação de tanques, reservatórios e outros recipientes metálicos e de artigos de caldeireiro, sem tratamento químico superficial, galvanotécnico, pintura por aspersão e esmaltação;
- Fabricação de artigos de cutelaria, armas, ferramentas manuais e fabricação de artigos de metal para escritório, usos pessoal e doméstico, exclusive ferramentas para máquinas, sem tratamento químico superficial, galvanotécnico e pintura por aspersão;
- Fabricação de outros artigos de metal, não especificados ou não classificados, sem tratamento químico superficial, galvanotécnico, pintura por aspersão, aplicação de verniz e esmaltação.

3- INDÚSTRIA MECÂNICA, a exemplo de:

- Fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios, sem tratamento térmico, tratamento galvanotécnico e fundição.

4- INDÚSTRIA DE MATERIAL ELÉTRICO E DE COMUNICAÇÕES

- Todas as atividades da indústria de material elétrico e de comunicações, exclusive fabricação de pilhas, baterias e acumuladores.

5- INDÚSTRIA DE MATERIAL DE TRANSPORTE, a exemplo de:

- Fabricação de estofados e capas de veículos
- Fabricação de veículos automotores, peças e acessórios
- Fabricação de carrocerias para veículos automotores, exclusive chassis
- Construção e reparação de embarcações, inclusive peças e acessórios
- Demais atividades da indústria de material de transporte, sem tratamento galvanotécnico, fundição e pintura.

6- INDÚSTRIA DE MADEIRA, a exemplo de:

- Serrarias
- Desdobramento de madeiras
- Fabricação de estruturas de madeira e artigos de carpintaria
- Fabricação de chapas de madeira compensada, revestidas ou não com material plástico
- Fabricação de artigos de tanoaria e de madeira arqueada
- Fabricação de cabos para ferramentas e utensílios
- Fabricação de artefatos de madeira torneada
- Fabricação de saltos e solados de madeira
- Fabricação de formas e modelos de madeira
- Fabricação de molduras e execução de obras de talha, exclusive artigos de mobiliários
- Fabricação de artigos de madeira para uso doméstico, industrial e comercial
- Fabricação de artefatos de bambu, vime, junco ou palha trançada, exclusive móveis e chapéus
- Fabricação de artigos de cortiça.

7- INDÚSTRIA DE MOBILIÁRIO, a exemplo de:

- Fabricação de móveis de madeira, vime e junco

- Fabricação de móveis de metal ou com predominância de metal, revestidos ou não com lâminas plásticas, inclusive estofados
- Fabricação de artigos de colchoaria
- Fabricação de armários embutidos de madeira
- Fabricação e acabamento de artigos diversos do mobiliário.

8- INDÚSTRIA DE PAPEL E PAPELÃO, a exemplo de:

- Fabricação de papelão, cartolina e cartão
- Fabricação de artefatos de papel, não associada à produção de papel
- Fabricação de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não, simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão
- Fabricação de artigos de papel, papelão, cartolina e cartão para revestimento, não associada à produção de papel, papelão, cartolina e cartão
- Fabricação de artigos diversos de fibra prensada ou isolante, inclusive peças e acessórios para máquinas e veículos.

9-INDÚSTRIA DE COUROS, PELES E PRODUTOS SIMILARES, a exemplo de:

- Fabricação de artigos de selaria e correaria
- Fabricação de malas, valises e outros artigos para viagens
- Fabricação de artigos diversos de couros e peles, exclusive calçados e artigos do vestuário.

10- INDÚSTRIA DE PRODUTOS DE MATÉRIAS PLÁSTICAS, a exemplo de:

- Fabricação de laminados plásticos
- Fabricação de artigos de material plástico para uso doméstico e pessoal
- Fabricação de artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não - Fabricação de artigos diversos de material plástico
- (fitas, flâmulas, dísticos, brindes, objetos de adorno, artigos de escritório)
- Fabricação de móveis moldados de material plástico
- Fabricação de manilhas, canos, tubos e conexões de material plástico para todos os fins
- Fabricação de artigos de material plástico, não especificados, inclusive artefatos de acrílico e "fiberglass".

11- INDÚSTRIA TÊXTIL, a exemplo de:

- Fabricação de estopa, de matérias para estopas e recuperação de resíduos têxteis
- Malharia e fabricação de tecidos elásticos
- Fabricação de artefatos têxteis produzidos nas fiações e tecelagens.

12- INDÚSTRIA DE VESTUÁRIO E ARTEFATOS DE TECIDOS, a exemplo de:

- Todas as atividades industriais ligadas à produção de artigos do vestuário, artefatos de tecidos e acessórios do vestuário, exclusive os produzidos nas fiações e tecelagens
- Fabricação de calçados.

13- INDÚSTRIA DE PRODUTOS ALIMENTARES EM GRANDE ESCALA, a exemplo de:

- Fabricação de produtos de padaria, confeitaria e pastelaria
- Fabricação de balas, caramelos, pastilhas, drops, bombons e chocolates etc., inclusive goma de mascar
- Fabricação de massas alimentícias e biscoitos
- Preparação do sal de cozinha
- Fabricação de gelo, exclusive gelo-seco.

14- INDÚSTRIA DE BEBIDAS, a exemplo de:

- Fabricação de vinhos
- Fabricação de cervejas, chopes e malte
- Fabricação de bebidas não alcoólicas, inclusive engarrafamento e gaseificação de águas minerais.

15- INDÚSTRIA EDITORIAL E GRÁFICA, a exemplo de:

- Impressão de material escolar, material para uso industrial e comercial, para propaganda e outros fins, inclusive litografado
- Execução de serviços gráficos diversos, impressão litográfica e "off-set", em folhas metálicas, papel, papelão, cartolina, madeira, couro, plástico, tecidos, etc., produção de matrizes para impressão, pautação, encadernação, douração, plastificação e execução de trabalhos similares
- Execução de serviços gráficos para embalagem em papel, papelão, cartolina e material plástico
- Edição, impressão e serviços gráficos de jornais e outros periódicos, livros e manuais
- Execução de serviços gráficos não especificados ou não classificados.

16- INDÚSTRIAS DIVERSAS, a exemplo de:

- Fabricação de instrumentos, utensílios e aparelhos de medida, não elétricos, para usos técnicos e profissionais
- Fabricação de aparelhos, instrumentos e material ortopédico (inclusive cadeiras de roda), odontológicos e de laboratórios
- Fabricação de aparelhos, instrumentos e materiais fotográficos e de ótica
- Lapidação de pedras preciosas e semipreciosas e fabricação de artigos de ourivesaria, joalheria e bijuterias
- Fabricação de instrumentos musicais, gravação de matrizes e reprodução de discos para fonógrafos e fitas magnéticas
- Fabricação de escovas, brochas, pincéis, vassouras, espanadores etc.
- Revelação, copiagem, corte, montagem, gravação, dublagem, sonorização e outros trabalhos concernentes à produção de películas cinematográficas
- Fabricação de brinquedos
- Fabricação de artigos de caça e pesca, desporto e jogos recreativos, exclusive armas de fogo e munições
- Laboratórios de transformação de produtos médicos, veterinários ou farmacêuticos
- Fabricação de artigos diversos, não compreendidos em outros grupos.

b) II - INDÚSTRIAS INCÔMODAS

Enquadram-se os estabelecimentos industriais cujas atividades causam incomodidade devido ao ruído ou manipulação de produtos perigosos, a exemplo de:

1- Indústria de Minerais não Metálicos

- Britamentos de pedras
- Fabricação de cal virgem, hidratada ou extinta
- Fabricação de material cerâmico
- Fabricação de cimento
- Fabricação de elaboração de vidro e cristal
- Beneficiamento e preparação de minerais não metálicos, não associados à extração.

2- Indústria Metalúrgica

- Produção de laminados de aço, inclusive ferroligas, a quente, sem fusão
- Produção de laminados de aço, inclusive ferroligas, a frio, com tratamento químico superficial ou galvanotécnico
- Produção de canos e tubos de ferro e aço, sem fusão, porém com tratamento químico superficial ou galvanotécnico
- Produção de fundidos de ferro e aço, sem tratamento químico superficial e galvanotécnico
- Produção de forjados, armas e relaminados de aço, a frio, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico
- Produção de ligas de metais não ferrosos em formas primárias, exclusive metais preciosos
- Produção de laminados de metais e de ligas de metais não ferrosos (placas, discos, chapas lisas ou corrugadas, bobinas, tiras e fitas, perfis, barras redondas, chatas ou quadradas, vergalhões), com fusão, exclusive canos, tubos e arames
- Produção de canos e tubos de metais não ferrosos, inclusive ligas, com fusão, sem tratamento químico superficial e galvanotécnico
- Produção de canos e tubos de metais não ferrosos, inclusive ligas, sem fusão, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico
- Produção de formas, moldes e peças fundidas de metais não ferrosos, inclusive ligas, sem tratamento químico superficial e galvanotécnico
- Produção de fios e arames de metais e de ligas de metais não ferrosos, inclusive fios, cabos e condutores elétricos com fusão
- Produção de soldas e ânodos
- Metalurgia do pó, inclusive peças moldadas
- Fabricação de estruturas metálicas, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão
- Fabricação de artefatos de trefilados de ferro e aço, e de metais não ferrosos, exclusive móveis, com tratamento químico superficial, e/ou galvanotécnico, e/ ou pintura por aspersão
- Estamparia, funilaria e latoaria com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico, e/ou pintura por aspersão, e/ou aplicação de verniz, e/ou esmaltação - Serralheria, fabricação de

tanques, reservatórios e outros recipientes metálicos e de artigos de caldeireiro, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico, e/ou pintura por aspersão e/ou esmaltação

- Fabricação de artigos de cutelaria, armas, ferramentas manuais, artigos de metal para escritório, uso pessoal e doméstico, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico, e/ou pintura por aspersão

- Têmpera e cementação de aço, recozimento de arames e serviços de galvanotécnico

- Fabricação de outros artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico, e/ou pintura por aspersão, e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação.

3- Indústria Mecânica

- Fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios com tratamento térmico e/ou tratamento galvanotécnico, e/ou fundição.

4- Indústria de Material de Transporte

- Todas as atividades da indústria de material de transporte com fundição, tratamento galvanotécnico e pintura.

5- Indústria de Papel e Papelão

- Fabricação de pasta mecânica

- Fabricação de papel.

6- Indústria de Borracha

- Todas as atividades de beneficiamento e fabricação de borracha natural, e de artigos de borracha em geral.

7- Indústria de Couros e Peles e Produtos Similares

- Secagem e salga de couros e peles.

8- Indústria de Perfumaria, Sabões e Velas - Fabricação de produtos de perfumaria em geral

- Fabricação de velas.

9- Indústria Têxtil

- Beneficiamento de fibras têxteis artificiais sintéticas

- Fiação, fiação e tecelagem e tecelagem

- Fabricação de tecidos especiais.

10- Indústria de Produtos Alimentares

- Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares

- Refeições conservadas, conservas de frutas, legumes e outros vegetais, fabricação de doces, exclusive de confeitaria, e preparação de especiarias e condimentos

- Fabricação e refinação de açúcar

- Fabricação de sorvetes, bolos e tortas geladas, inclusive cobertura

- Fabricação de vinagre
- Fabricação de fermentos e leveduras
- Preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios
- Fabricação de produtos alimentares, não específicos ou não classificados.

11- Indústria de Bebidas

- Fabricação de aguardentes, licores e outras bebidas alcoólicas
- Destilação de álcool.

12- Indústria do fumo

- Preparação do fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco não especificadas ou não classificadas.

13- Indústria de Extração e Tratamento de Minerais

- Atividades de extração, com ou sem beneficiamento de minerais sólidos, líquidos ou gasosos que se encontrem em estado natural.

14- Indústrias Diversas

- Usinas de produção de concreto asfáltico
- Indústria cujas atividades emitam efluentes que contenham ou produzam as seguintes características ou compostos: cheiros tóxicos corrosivos compostos halogenados óxidos metálicos combustíveis inflamáveis ou explosivos mercúrio e seus compostos
- Usina de tratamento de resíduos industriais e hospitalares.

c) IE - INDÚSTRIAS ESPECIAIS

Enquadram-se os estabelecimentos industriais dos seguintes tipos:

1- Indústria Metalúrgica

- Siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios, inclusive ferrogusa
- Produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minérios, com fusão
- Produção de canos e tubos de ferro e aço, com fusão, tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico
- Produção de fundidas de ferro e aço, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico
- Produção de forjados, arames e relaminados de aço, a quente, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico
- Metalurgia dos metais não ferrosos em formas primárias, inclusive metais preciosos
- Produção de canos e tubos de metais não ferrosos, inclusive ligas com fusão e com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico; produção de formas, moldes e peças fundidas de metais não ferrosos, inclusive ligas com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico
- Metalurgia e metais preciosos.

2- Indústria de Material Elétrico e de Comunicações

- Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores.

3- Indústria de Madeira

- Fabricação de chapas e placas de madeira aglomerada ou prensada.

4- Indústria de Papel e Papelão

5- Indústria de Couro, Peles e Produtos Similares

- Curtimento e outras preparações de couros e peles.

6- Indústria Química

- Fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes, inseticidas, germicidas e fungicidas
- Fabricação de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes
- Todas as demais atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos químicos.

7- Indústria de Produtos Farmacêuticos e Veterinários

- Todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários.

8- Indústria de Perfumaria, Sabões e Velas

- Fabricação de sabões, detergentes e glicerina.

9- Indústria Têxtil

- Beneficiamento de fibras têxteis vegetais
- Beneficiamento de materiais têxteis de origem animal
- Acabamento de fios e tecidos não processados em fiações e tecelagens.

10- Indústria de Produtos Alimentares

- Abate de animais em matadouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes, produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal
- Preparação do pescado e fabricação de conservas do pescado
- Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e de gorduras de origem animal destinadas à alimentação
- Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena
- Desossa, transformação e beneficiamento de gado.

11- Indústrias Diversas

- Petroquímica em geral
- Refinação de petróleo

- Atividades que utilizem incinerador ou outro dispositivo para queima de lixo, materiais e resíduos sólidos.