MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

PROJETO DE LEI N.º. 143/DE/2021

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE TOLEDO.

O POVO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do Município de Toledo.

Art. 2º - Fazem parte integrante desta Lei:

I - Anexo I – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano – Sede Urbana;

II - Anexo II – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Concórdia do Oeste;

III - Anexo III – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Dez de Maio;

IV - Anexo IV – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Dois Irmãos;

V - Anexo V – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Novo Sarandi;

VI - Anexo VI – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Novo Sobradinho;

VII - Anexo VII – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de São Luiz do Oeste;

VIII - Anexo VIII – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de São Miguel;

IX - Anexo IX – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Vila Ipiranga;

X - Anexo X – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Vila Nova;

XI - Anexo XI – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Bom Princípio do Oeste;

XII - Anexo XII – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Boa Vista;

XIII - Anexo XIII – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Linha São Paulo;

XIV - Anexo XIV – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Ouro Preto;

XV - Anexo XV – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de São Salvador;

XVI - Anexo XVI — Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano da Vila Rural Alto Espigão;

XVII - Anexo XVII — Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano da Vila Rural Salto São Francisco;

XVIII - Anexo XVIII — Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Linha Floriano;

XIX - Anexo XIX — Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Parque Industrial Valdemar Conte;

XX - Anexo XX – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Biopark;

XXI - Anexo XXI – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Cerro da Lola;

XXII - Anexo XXII – Parâmetros de Uso e Ocupação da ZC;

XXIII - Anexo XXIII – Parâmetros de Uso e Ocupação da ZR1;

XXIV - Anexo XXIV – Parâmetros de Uso e Ocupação da ZR2;

XXV - Anexo XXV – Parâmetros de Uso e Ocupação da ZR3;

XXVI - Anexo XXVI – Parâmetros de Uso e Ocupação da ZL1;

XXVII - Anexo XXVII – Parâmetros de Uso e Ocupação da ZL2;

XXVIII -Anexo XXVIII – Parâmetros de Uso e Ocupação da ZCS1;

XXIX - Anexo XXIX – Parâmetros de Uso e Ocupação da ZCS2;

XXX - Anexo XXX – Parâmetros de Uso e Ocupação da ZIS;

XXXI - Anexo XXXI – Parâmetros de Uso e Ocupação da ZI;

XXXII - Anexo XXXII – Parâmetros de Uso e Ocupação da ZOE.

Art. 3º - A presente Lei tem os seguintes objetivos:

I - disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;

II - definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização e características de uso atual;

III - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo, a eficácia dos serviços e da infraestrutura e o crescimento ordenado;

IV - estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território, garantindo a qualidade de vida da população;

V - ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores naturais, culturais e paisagísticos;

VI - regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação dessas com o seu entorno;

VII - compatibilizar o uso do solo com o sistema viário;

VIII - orientar o crescimento da cidade visando a minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

IX - promover a integração entre os diferentes setores socioeconômico culturais segregados fisicamente em função da existência de cursos d'água com locais de difícil transposição.

Art. 4º - As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção;

II - na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - na urbanização de áreas;

V - no parcelamento do solo;

VI - na aprovação de loteamento fechado.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º - Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - zoneamento: é a divisão da área do perímetro urbano do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal;

II - uso do solo: é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;

III - ocupação do solo: é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, tais como altura da edificação, coeficiente de aproveitamento, fração mínima, recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, testada, área mínima de lote;

IV - índices urbanísticos:

a) afastamento ou recuo: distância estabelecida entre a edificação e a divisa do lote, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;

b) alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

c) altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível mais baixo do passeio público, na extensão da testada do empreendimento;

d) área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno;

e) área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

f) área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

g) áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, administração, lazer e similares;

h) coeficiente de aproveitamento (C.A.): valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área computável a construir;

i) dimensão do lote: é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote;

j) espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou áreas de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

k) fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

l) taxa de ocupação: é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar;

m) taxa de permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;

n) testada: largura do lote voltada para a via pública;

o) gabarito: entende-se como gabarito o número total de pavimentos da edificação, excluídos apenas os pavimentos de subsolo.

V - dos termos gerais:

a) alvará de construção/demolição: documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras de construção ou de demolição, sujeitas à sua fiscalização;

b) alvará de localização e funcionamento: documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade em determinado local;

c) baldrame: viga de concreto ou madeira que corre sobre as fundações ou pilares para apoiar o piso;

d) equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social entre outros;

e) equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e lógica;

f) faixa de domínio ou servidão: área contígua a rodovias municipais, estaduais e federais, às ferrovias, às redes de alta tensão e aos dutos, oleodutos e gasodutos;

g) faixa de proteção ambiental: faixa paralela à cursos d'água, medida a partir da cota mais alta já registrada no curso d'água em épocas de inundação, perpendicular à sua margem, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio e a prevenir a erosão, sendo a faixa variável e regulamentada pela legislação federal, estadual e municipal relativa à matéria;

h) fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

i) gleba: área de terra ainda não parcelada;

j) infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;

k) profundidade do lote: distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, na divisa de fundos do mesmo;

l) subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

m) uso permissível: uso cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;

n) uso permitido: uso adequado às zonas;

o) uso proibido: uso que, por sua categoria, porte ou natureza, é nocivo, perigoso ou incômodo às finalidades da zona ou setor correspondente;

p) usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a incomodar a vizinhança;

q) usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;

r) usos perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos, que venham a pôr em perigo a vida das pessoas ou as propriedades;

s) sítio de recreio: propriedade rural para fins de lazer ou recreio.

CAPÍTULO III
ÁREAS URBANAS E RURAL

Art. 6º - Para fins urbanísticos e administrativos, o território do Município de Toledo divide-se em:

I - área urbana;

II - área de expansão urbana; e

III - área rural.

§1º - O perímetro urbano, linha divisória entre a área urbana e a área de expansão urbana e/ou a área rural, é definido nos termos da Lei do Perímetro Urbano do Município de Toledo.

§2º - Na área rural, não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos.

§3º - Somente serão permitidos, na área rural, os usos necessários às atividades agropecuárias ou de caráter eminentemente rural, os usos industriais definidos nos incisos III -e IV -do Art. 52 - desta Lei, e os usos habitacionais de caráter unifamiliar e de apoio às atividades agropecuárias.

§4º - As edificações e benfeitorias a serem executadas na área a que se refere o §3º - deste artigo, ficam sujeitas, quanto a seus usos funcionais, à aprovação e fiscalização do Município e de órgãos sanitários e ambientais.

§5º - Na área rural, fica vedada a instalação de novas atividades geradoras de poluição, mau cheiro, fuligem ou ruído excessivo em faixa com largura de até 250 (duzentos e cinquenta) metros do perímetro urbano, excluindo ampliação das atividades consolidadas até a data de publicação desta Lei.

§6º - Em caso de uso industrial na área rural, estes dependerão de aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo - COMURB, ou outro que venha a substituí-lo.

Art. 7º - Em áreas localizadas na área rural, situadas em faixa com largura de 280m (duzentos e oitenta metros) a partir da área de domínio das rodovias, é exigido recuo frontal de, no mínimo, 20m (vinte metros), contados entre a área de domínio e a edificação, considerando como faixa não edificável.

Parágrafo único – É exigido, além do recuo de que se trata o *caput* deste artigo, obras de paisagismo e de acostamento viário, sob regulamentação e padrões definidos pelo Executivo municipal.

Art. 8º - A localização de quaisquer obras, usos e atividades dependerá de autorização prévia do Município de Toledo, para a posterior emissão do Alvará correspondente.

Parágrafo único – Para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, o Município expedirá:

I - Alvará de Construção, Reforma ou Demolição;

II - Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Unificação do Solo;

III - Alvará de Localização e Funcionamento de Atividades;

IV - Alvará de Loteamentos Fechados.

Art. 9º - Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que autorizadas pelo Município ou protocoladas nos órgãos competentes, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.

Art. 10 - A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para tratamento e disposição final adequada dos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental, gerenciamento dos resíduos sólidos e de segurança requeridos pelos órgãos públicos competentes.

Art. 11 - A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar qualquer obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei e sem prejuízo das demais legislações pertinentes.

Art. 12 - As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo expedidas com data anterior à vigência desta Lei terão validade de 120 (cento e vinte) dias, contados da data de sua expedição, e poderão ser revalidadas pelo mesmo prazo, uma única vez, mediante solicitação do interessado.

Parágrafo único – Após o prazo definido no *caput* deste artigo o interessado deverá solicitar nova consulta de construção e parcelamento do solo a ser analisada conforme a nova legislação.

Art. 13 - Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 2 (dois) anos, contado a partir da data de licenciamento.

Parágrafo único – Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrames estejam concluídos.

Art. 14 - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art. 15 - Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.

§1º - As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no caput deste artigo.

§2º - A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

Art. 16 - A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial já em funcionamento, só poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 17 - A concessão de alvará de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além do atendimento das exigências específicas de cada caso.

Parágrafo único – São consideradas perigosas, nocivas ou incômodas as atividades que, por sua natureza:

I - coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;

II - possam poluir o solo, o ar e os cursos d`água;

III - possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;

IV - produzam gases, poeiras e resíduos;

V - impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;

VI - produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

Art. 18 - A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§1º - O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento.

§2º - De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Poder Público, representado pelo órgão municipal de planejamento e pela Comissão Municipal de Urbanismo, reservar-se-á o direito de avaliá-lo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus delas decorrentes.

§3º - Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte, o interessado deverá publicar em órgão de comunicação local de grande circulação e no Órgão Oficial Eletrônico do Município um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização.

Art. 19 - Consideram-se obras ou atividades potencialmente geradoras de modificações urbanas, dentre outras:

I - edificações residenciais com área computável superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), ou compostas de 70 (setenta) ou mais unidades autônomas, quando não destinadas à habitação popular;

II - edificações destinadas a outros usos, com área da edificação superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

III - conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 150 (cento e cinquenta);

IV - parcelamentos do solo com área superior a 150.000,00m² (cento e cinquenta mil metros quadrados);

V - parcelamentos do solo em áreas lindeiras a cursos d'água;

VI - cemitérios e crematórios;

VII - exploração mineral;

VIII - interdição temporária ou definitiva de ruas e avenidas.

Parágrafo único – Além das obras ou atividades estabelecidas nos incisos deste artigo, deve ser respeitado o disposto na Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 20 - A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA), Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) de acordo com atribuição do Município para cada instalação ou atividade ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei específica.

CAPÍTULO IV
DO ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 21 - Entende-se por Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo, para os efeitos desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes, de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

Art. 22 - O zoneamento urbano do Município de Toledo fica definido conforme os Anexos I ao XXI, mapas de zoneamento do uso e ocupação do solo urbano, com a seguinte denominação:

I - Zona Central – ZC;

II - Zona Residencial 1 – ZR1;

III - Zona Residencial 2 – ZR2;

IV - Zona Residencial 3 – ZR3;

V - Zona do Lago 1 – ZL1;

VI - Zona do Lago 2 – ZL2;

VII - Zona de Comércio e Serviços 1 – ZCS1;

VIII - Zona de Comércio e Serviços 2 – ZCS2;

IX - Zona de Indústria e Serviços – ZIS;

X - Zona Industrial – ZI;

XI - Zona de Ocupação Especial – ZOE;

XII - Zona de Proteção – ZPA;

XIII - Zona Especial da Vila Rural – ZEVR;

XIV - Zona de Controle Ambiental – ZCA;

XV - Zona Imediata de Aproximação Aeroportuária – ZIA;

XVI - Zona de Regularização Fundiária – ZRF;

XVII - Zona Especial de Interesse Social e Específica – ZEIS-E.

§1º - Nas áreas urbanas da sede do Município de Toledo, e dos distritos municipais, os parâmetros urbanísticos e os usos funcionais admitidos serão os constantes nas tabelas presentes nos Anexos XXII até o XXXII, partes integrantes desta Lei.

§2º - Nas áreas onde o zoneamento contempla apenas uma faixa nas margens da rua, o limite da mesma é determinado pelo limite do lote voltado para a referida rua.

§3º - Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo do Biopark, com zoneamento representado pelo Anexo XX – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Biopark, são estabelecidos pela Lei "R" nº 139, de 29 de novembro de 2016.

Art. 23 - A Zona Central - ZC corresponde à zona com características de centralidade urbana, abrangendo o centro tradicional (Praça Willy Barth, área de maior concentração de comércio e agências bancárias), o centro administrativo (Prefeitura Municipal, Câmara Municipal, Fórum, Ministério Público, Teatro e Terminais Rodoviários Intermunicipal e Urbano) e entorno, e demais áreas e vias urbanas com características de expansão das atividades comerciais e prestadoras de serviços.

Parágrafo único – Para a Zona Central, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - incentivo ao uso de comércio e serviços;

II - intensificação do uso e ocupação da área no sentido de otimizar a infraestrutura disponível;

III - permissão do adensamento mediante verticalização;

IV - promoção do uso efetivo dos imóveis baldios ou subutilizados, através da aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsório (PEUC), IPTU progressivo no tempo, direito de preempção e contribuição de melhoria.

Art. 24 - A Zona Residencial 1 – ZR1 corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação de ocupação de densidade baixa.

Art. 25 - A Zona Residencial 2 – ZR2 corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação de ocupação de densidade média.

Art. 26 - A Zona Residencial 3 – ZR3 corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação de densidade média-alta e possibilidade de edificações com maior quantidade de andares.

Art. 27 - A Zona do Lago 1 – ZL1 corresponde às áreas limítrofes aos lagos municipais, com características de baixa-média densidade, com construções de, no máximo, 04 (quatro) pavimentos de altura.

Art. 28 - A Zona do Lago 2 – ZL2 corresponde às áreas no entorno do Horto Florestal de Toledo, próximas aos lagos municipais de Toledo e lindeiras à ZL1, caracterizada por ocupações mistas, de média densidade, com gabarito de altura de até 07 (sete) pavimentos.

Art. 29 - A Zona de Ocupação Especial – ZOE correspondem as áreas que margeiam os cursos d'água, zonas que, pelas suas características naturais, exigem tratamento especial devido ao seu potencial paisagístico e ambiental, assegurando qualidade de vida à população e equilíbrio do ecossistema.

Art. 30 - A Zona Industrial – ZI caracteriza-se como área destinada à implantação de atividades industriais com impacto médio a alto.

Art. 31 - A Zona de Indústria e Serviços – ZIS corresponde às áreas destinadas à implantação de unidades industriais, comerciais, ou de prestação de serviços, com menor grau de impacto se comparado à Zona Industrial.

Art. 32 - A Zona de Comércio e Serviços 1 – ZCS1 caracterizada pelas principais avenidas, e ruas da cidade em processo de adensamento, onde predominam comércios e serviços.

Art. 33 - A Zona de Comércio e Serviços 2 – ZCS2 caracterizada por avenidas e ruas importantes da cidade e em processo de adensamento, de uso misto, com predominância das atividades de comércios e serviços, permitindo também usos residenciais.

Art. 34 - A Zona de Controle Ambiental – ZCA composta por áreas que necessitam de monitoramento constante para acompanhar e mitigar possíveis impactos ambientais:

§1º - Estão incluídos na ZCA empreendimentos como: Estação de Tratamento de Esgoto, Frigorífico, Cemitério, antigos locais de depósito de resíduos sólidos, áreas com erosão e áreas alagadiças.

§2º - A implantação de novo uso ou nova edificação na ZCA só poderá ser autorizada mediante elaboração e execução Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), que comprove a viabilidade técnico-ambiental para a implantação.

§3º - Não serão permitidos parcelamentos na Zona de Controle Ambiental.

Art. 35 - A Zona Imediata de Aproximação Aeroportuária – ZIA é caracterizada pela área definida pelo cone de aproximação do aeroporto municipal, conforme legislação aeroportuária existente.

Parágrafo único – Os usos e parâmetros urbanísticos da ZIA são definidos pelas zonas por ela sobreposta, assim como deverão atender a legislação aeroportuária correlata quanto à altura máxima das edificações.

Art. 36 - A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS fica determinada como sendo aquela destinada para ocupação com empreendimentos habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas que tratam da questão habitacional, sendo que os parâmetros de ocupação são os especificamente estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

§1º - As ZEIS são constituídas por todas as áreas estabelecidas como Zona Residencial 1 (ZR1) e Zona Residencial 2 (ZR2), e pelas áreas demarcadas no Anexo I – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano – Sede Urbana, parte integrante desta Lei.

§2º - Para as ZEIS, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e instrumentos:

I - elevar o grau de urbanização das áreas já ocupadas, dando-lhes prioridade por constituírem áreas de interesse social, dotando-as de infraestrutura, equipamentos comunitários e tratamento paisagístico;

II - proteger o interesse da população de baixa renda no que se refere à moradia e à infraestrutura, de forma a garantir a permanência da população, com qualidade de vida;

III - priorizar a aplicação dos recursos municipais e, particularmente, do Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município para investimentos nessas Zonas.

§3º - A implementação de ZEIS fica sujeita à análise e à aprovação pelo CMDAPD e deve estar diretamente vinculada à demanda estabelecida pela Secretaria de Habitação, Serviços e Obras Públicas.

§4º - A flexibilização dos parâmetros urbanísticos para implementação de loteamentos destinados à habitação popular deve respeitar a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Toledo.

§5º - A implementação de loteamentos destinados à habitação popular poderá ser, também, realizada pela iniciativa privada, devendo o Executivo municipal elaborar decreto específico para cada empreendimento definindo quais parâmetros urbanísticos serão flexibilizados.

Art. 37 - A Zona Especial de Interesse Social e Específica – ZEIS-E, está localizada na região da Cerâmica Prata, na região sudoeste da sede, conforme estabelecido no Anexo I desta Lei, e é destinada a regularizar especificamente as áreas ocupadas e sem a aprovação do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único – Para definição dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para a regularização fundiária específica de que se trata o *caput* deste artigo, deverá existir manifestação prévia da Comissão Municipal de Urbanismo - COMURB ou órgão que venha a substituí-lo.

Art. 38 - Fica determinada como Zona de Regularização Fundiária – ZRF a área localizada no entorno da Sanga Pedra, na região nordeste da sede, destinada a regularizar as áreas ocupadas sem a aprovação do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único – Não é permitida a construção de novas edificações na Zona de Regularização Fundiária.

Art. 39 - Fica determinada como Zona de Preservação Ambiental (ZPA) aquela correspondente à área de preservação permanente, caracterizada pelos remanescentes de floresta dentro das áreas urbanas e APP ao longo dos cursos d'agua.

§1º - É diretriz para a Zona de Preservação Ambiental:

I - o estabelecimento de programas de acompanhamento para a recuperação e preservação das nascentes;

II - a elaboração de programa de levantamento das áreas de matas ciliares, áreas úmidas, áreas com inclinação superior a 45º, degradadas e estabelecimento de programas de incentivo a replantio.

§2º - Fica autorizada a implementação do instrumento urbanístico transferência de potencial construtivo, respeitando os parâmetros determinados pelas tabelas do Anexo XXII usque Anexo XXXII, partes integrantes desta Lei.

Art. 40 - Constituem Setores de Preservação Ambiental, Histórica e Cultural, locais de expressiva importância histórica e social, com grande potencial paisagístico, que deverão receber tratamento urbanístico que possibilite e favoreça a integração urbana.

Parágrafo único – Os setores de que se trata o *caput* deste artigo são constituídos, em especial, pelas nascentes das sangas do Município de Toledo, a antiga usina do Rio São Francisco, a bacia do Rio Toledo, desde a captação de suas águas para tratamento até sua foz, no Rio São Francisco, local do antigo Recanto Municipal.

Art. 41 - As praças, bosques e parques urbanos compõem áreas de preservação e proteção ambiental, para as quais ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - estabelecimento de programas de requalificação e urbanização frequentes;

II - incentivo à arborização e manutenção das áreas verdes;

III - estímulo à utilização de tais áreas pela população com programas culturais e de lazer, promovendo a qualificação destes espaços com a instalação de equipamentos urbanos;

IV - elaboração de programa de levantamento das áreas de mata ciliar degradadas e estabelecimento de programas de incentivo ao replantio e conservação das mesmas;

V - implementação do instrumento urbanístico da transferência de potencial construtivo, respeitando os parâmetros determinados pelas tabelas de parâmetros de ocupação do solo urbano.

Art. 42 - Ficam determinadas como Zonas Especiais Vila Rural - ZEVR as constituídas através de programa governamental estadual, denominadas Vila Rural Félix Lerner, dentro do perímetro urbano da sede, Vila Rural Alto Espigão, no Distrito de Novo Sobradinho, e Vila Rural Salto São Francisco, no Distrito de Concórdia do Oeste.

Art. 43 - Ficam definidas como Zonas de Expansão Urbana as áreas situadas a Oeste e a Norte da cidade de Toledo, delimitadas e georreferenciadas conforme a Lei do Perímetro Urbano do Município de Toledo, com projeções de vias públicas conforme Lei do Sistema Viário Urbano, para futura urbanização e ocupação.

§1º - Para a ocupação e urbanização das Zonas de Expansão Urbanas prevista no caput deste artigo, as áreas de expansão deverão atender às exigências de parcelamento e ocupação previstas na Lei do Perímetro Urbano do Município de Toledo.

§2º - Para definição do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo das Zonas de Expansão Urbana, deverá existir manifestação prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor ou órgão que venha a substituí-lo, consulta em audiência pública e autorização legislativa.

CAPÍTULO V
DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO
Seção I
Da Classificação dos Usos do Solo

Art. 44 - Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

I - habitacional: compostos por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;

II - comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;

III - comercial: atividades com relação de troca visando ao lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

IV - serviço: estabelecimento que caracteriza exercícios ou desempenho de atividades de qualquer natureza que seja um bem não material, associado ou não à comercialização de um produto;

V - industrial: atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos;

VI - agropecuário: atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria, piscicultura e demais pertinentes;

VII - extrativista: atividades de extração mineral e vegetal.

Art. 45 - É admitido, em qualquer zona ou setor, o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida ou permissível, e sejam atendidas, em cada caso, as respectivas características e exigências estabelecidas nesta Lei e nos demais diplomas legais.

Art. 46 - As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto à natureza, em:

I - perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de poeiras, exalações e resíduos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - incômodas: as que possam produzir ruídos, vibrações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, que possam causar incômodos à vizinhança;

III - nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou emissões gasosas possam poluir a atmosfera, cursos d`água e solo;

IV - adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 47 - As atividades urbanas constantes nas categorias de uso habitacional, comercial, serviços, comunitário e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto ao porte:

I - para a categoria de uso habitacional, comercial, serviços e comunitário, em:

a) pequeno porte: área de construção de até 100m² (cem metros quadrados);

b) médio porte: área de construção entre 100m² (cem metros quadrados) e 400m² (quatrocentos metros quadrados);

c) grande porte: área de construção superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados).

II - para categoria de uso industrial:

a) pequeno porte: área de construção de até 500m² (quinhentos metros quadrados);

b) médio porte: área de construção entre 500m² (quinhentos metros quadrados) e 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados);

c) grande porte: área de construção superior a 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados).

Seção II
Da Definição dos Usos do Solo

Art. 48 - Os usos habitacionais classificam-se em:

I - habitação familiar (H1): edificações destinadas à moradia familiar, podendo ser:

a) uma única unidade habitacional por lote,

b) coletiva, com mais de uma unidade residencial autônoma em um mesmo lote, com áreas de circulação internas comuns à edificação.

II - habitação de uso institucional (H2): edificação destinada à assistência social, abrigando estudante, crianças, idosos e necessitados, tais como: albergue, alojamento estudantil, casa do estudante, asilo, convento, seminário e orfanato;

III - habitação transitória: edificação com habitações residenciais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, podendo ser de dois tipos:

a) habitação transitória 1 (H3): hotel, hostel e pensão;

b) habitação transitória 2 (H4): motel.

Art. 49 - Os usos comunitários classificam-se em:

I - equipamentos comunitários 1 (E1): atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, de pequeno e médio porte, tais como: ambulatório; assistência social; berçário; creche; biblioteca; ensino maternal; pré-escolar; jardim de infância; colégios e escolas de médio porte, estabelecimento de educação especial e atividades similares;

II - equipamento comunitário 2 (E2): atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, e padrões viários especiais, e são considerados de médio e grande porte, tais como: auditório; boliche; casa de espetáculos; campo de futebol; centro de recreação; centro de convenções; cinema; colônias de férias; museu; piscina pública; pista de patinação; sede cultural; teatro; estabelecimentos de ensino fundamental e médio e de nível superior, hospital; maternidade; pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso e atividades similares.

Art. 50 - Os usos comerciais classificam-se em:

I - comércio local (C1): caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas de atendimento diário e frequente à população local, de pequeno porte, destinado a suprir suas necessidades imediatas e cotidianas de natureza não-incômoda, não-nociva e não-perigosa que se compatibilizem com o uso residencial, sendo exemplos:

a) açougue ou casa de carne;

b) banca de jornal e revistas;

c) bazar;

d) bijuteria;

e) boutique;

f) cafeteria;

g) casa de chá;

h) comércio de refeições embaladas;

i) confeitaria;

j) copiadora;

k) doceria;
l) drogaria;
m) farmácia;
n) floricultura;
o) frutaria;
p) mercearia;
q) padaria ou panificadora;
r) quitanda;
s) revistaria;
t) rotisseria;
u) sacolão;
v) venda de especiarias,
w) produtos naturais, raízes e plantas;
x) videolocadoras; e atividades similares.

II - comércio geral de nível primário (C2): caracterizado por abrigar atividades de comércio varejista diversificado, de porte médio, destinado ao atendimento eventual da população que devem ter sua localização planejada em relação ao uso residencial por implicarem em concentração de pessoas ou veículos, tais como:

a) adega;
b) antiquário;
c) armarinhos, casas de barbantes, fitilhos, lãs, linhas ou espumas;
d) artefatos de borracha, couro ou plásticos;
e) artigos de beleza e cosméticos em geral;
f) artigos de cama, mesa e banho;
g) artigos de decoração;
h) artigos importados;
i) artigos para caça e pesca;
j) artigos para computadores;
k) artigos para festas;
l) artigos para jardinagem;
m) artigos para presentes;
n) artigos religiosos;
o) bar;
p) buffet com ou sem salão de festas;
q) cantina;
r) centro comercial;
s) choperia;
t) comércio de alimentos para animais;
u) comércio de armas e munição;
v) comércio de brinquedos e artigos infantis;
w) comércio de ferragens e ferramentas;
x) comércio de instrumentos musicais, discos, fitas e congêneres;

y) comércio de materiais médicos e dentários;
z) comércio de material de desenho, de pintura e/ou de artesanato em geral;
aa) comércio de material elétrico, hidráulico, tintas e vernizes;
bb) comércio de material escolar ou de escritório;
cc) comércio de utensílios domésticos, eletrodomésticos, estofados e colchões;
dd) confecção de carimbos;
ee) confecção de chaves;
ff) joalheria;
gg) lanchonete;
hh) leiteria;
ii) livraria;
jj) loja de materiais esportivos;
kk) loja de móveis;
ll) loja de tecidos;
mm) loja de vestuários;
nn) lonas e toldos;
oo) luminárias e lustres;
pp) mercado ou supermercado;
qq) ótica;
rr) papelaria;
ss) pastelaria;
tt) pet shop;
uu) petiscaria;
vv) produtos de lã ou fibra de vidro;
ww) relojoaria;
xx) restaurante;
yy) revendedora de bebida;
zz) selaria; sorveteria;
aaa) sucos e refresco;
bbb) tabacaria;
ccc) tapetes e cortinas;
ddd) venda de louças, porcelanas, cristais e congêneres;
eee) venda de material de limpeza;
fff) vidraçaria e molduras; e atividades similares.

III - comércio geral de nível secundário (C3): caracterizado por abrigar atividades de comércio varejista diversificado, de grande porte, destinado ao atendimento eventual da população, que devem ter sua localização determinada em relação a acessos, geração de tráfego, nível de especialização, tais como:
a) comércio de veículos;
b) comércio de reciclados;
c)

d) depósito e comércio de material de construção;
e) distribuidores de bebidas;
f) distribuidora de gás para uso residencial;
g) distribuidora de peças automotivas;
h) estacionamento comercial;
i) gráfica;
j) hipermercado;
k) posto de combustível;
l) shopping; e atividades similares.

Art. 51 - – Os usos de serviços classificam-se em:

I - serviço local (S1): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços de atendimento diário e frequente à população local, de pequeno porte, destinado a suprir suas necessidades imediatas e cotidianas de natureza não-incômoda, não-nociva e não perigosa que se compatibilizem com o uso residencial, sendo exemplos:

a) academia;
b) agência de correios ou serviços postais;
c) agências de turismo e de publicidade;
d) alfaiataria, ateliê de corte e costura ou ajustes;
e) ateliê de pintura, cerâmica, mosaico ou artesanato;
f) cartório e tabelionato;
g) consultórios;
h) corretoras e empresas de seguro;
i) despachantes;
j) escritório administrativo;
k) escritório de arquitetura e/ou engenharia;
l) escritório de comércio varejista;
m) escritório de contabilidade;
n) escritório de eletricistas, encanadores, pintores e congêneres;
o) escritório de representação e consultoria;
p) filmes e fotografias;
q) imobiliárias;
r) lavanderia;
s) manicure;
t) montagem de bijuterias;
u) posto de saúde;
v) posto policial;
w) reparos de artigos de uso pessoal e doméstico;
x) salão ou instituto de beleza, cabeleireiro ou barbearia;
y) sapataria;
z) sede de empresa;
aa) serviços de autônomos e profissionais liberais;

bb) serviços de higiene estética e pessoal;

cc) serviços de informática; e atividades similares.

II - serviço geral de nível primário (S2): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços diversificadas, de médio porte, destinadas ao atendimento eventual da população que devem ter sua localização planejada em relação ao uso residencial por implicarem em concentração de pessoas ou veículos, tais como:

a) administradora de bens;
b) corretoras de câmbio;
c) agência de empregos;
d) agência de vigilância;
e) autoescola;
f) agência de jornais, rádio, televisão e congêneres;
g) bilhar;
h) casa lotérica;
i) clínicas médicas, odontológicas e veterinárias;
j) crematório;
k) edifício de consultórios;
l) edifício de escritórios;
m) entidade financeira;
n) escritório de comércio atacadista;
o) estabelecimento de ensino de cursos livres;
p) funerária;
q) laboratório de análises clínicas, radiológicas e fotográficas;
r) marcenaria;
s) sauna;
t) serviço de lavagem de veículos;
u) serviços públicos em geral e atividades similares.

III - serviço geral de nível secundário (S3): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços diversificados, de grande porte, destinados ao atendimento eventual da população que devem ter sua localização determinada em relação a acessos, geração de tráfego, nível de especialização, tais como:

a) borracharia;
b) capela mortuária;
c) casa noturna;
d) cemitério, ossuário;
e) clínicas de repouso ou psiquiátricas;
f) clube associativo ou desportivo;
g) estofamento e tapeçaria;
h) faculdade e universidades;
i) ferro velho;
j) hospital veterinário;

k) hotel para animais;
l) instalação de tacógrafo;
m) juizado de menores;
n) oficina mecânica;
o) quadras e salões desportivos;
p) salões de festa de médio e grande porte; e atividades similares;
q) transportadora.

Art. 52 - Os usos industriais classificam-se em:

I - indústria caseira (I1): caracterizada por atividades industriais de pequeno porte, cujo processo produtivo seja complementar e compatível com o meio urbano, não ocasionando inconveniente à saúde bem-estar e segurança das áreas vizinhas ou não gerando tráfego ou poluição ao meio ambiente, tais como:

a) artigos de escritórios;
b) artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial;
c) artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não;
d) artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados;
e) estopa, materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis;
f) estruturas de madeira e artigos de carpintaria;
g) fabricação de balas e doces caseiros;
h) fabricação de calçados;
i) malharia e fabricação de tecidos elásticos;
j) micro cervejaria;
k) produtos de perfumaria e velas;
l) todas as atividades da indústria editorial e gráfica; e atividades similares.

II - indústria tolerada (I2): caracterizada por atividades industriais de médio porte, cujo processo produtivo envolva geração de tráfego ou ruído e exija localização adequada, tais como:

a) artefatos diversos de couros e peles (exceto calçados, artigos de vestuário e selaria);
b) artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada (exceto móveis e chapéus), ou de madeira torneada;
c) artigos diversos de material plástico, fitas, brindes, objetos de adornos;
d) chapeação;
e) confecções de roupas e artefatos de tecido;
f) fabricação de peças, ornatos e estruturas de gesso;
g) fabricação e engarrafamento de bebidas;
h) industrialização de produtos de origem animal;
i) industrialização de produtos de origem vegetal;
j) reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos;

k) serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes; e atividades similares;

l) tornearia mecânica.

III - indústria incômoda (I3): caracterizada pela indústria de grande porte e atividades incômodas ou nocivas, envolvendo transformação de produtos agrícolas ou indústrias cujos processos devam ser submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, estando sujeita à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua instalação no Município, tais como:

a) acabamento de superfícies (jateamento);

b) acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens;

c) aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármores,

d) ardósia, granito e outras pedras;

e) artefatos de papel não associada à produção de papel;

f) artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados,

g) não associada à produção de papelão, cartolina e cartão;

h) beneficiamento de borracha natural;

i) beneficiamento e preparação de carvão mineral não associado à extração;

j) beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal, artificiais e sintéticas;

k) beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares;

l) concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos, inclusive mescla;

m) sabão, detergentes e glicerina;

n) desdobramento de madeiras (exceto serrarias);

o) serralheria;

p) elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos;

q) fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas), exceto artigos de vestuário;

r) fabricação de 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;

s) fabricação de artigos de metal sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;

t) fabricação de fermentos e leveduras;

u) fabricação de peças, ornatos e estruturas de fibrocimento;

v) fabricação de cimento;

w) fabricação de tecidos especiais;

x) fabricação de material cerâmico;

y) fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento

z) fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido (exceto cerâmica);

aa) fabricação de vidro e cristal;

bb) fabricação de vinagre;

cc) fabricação e recondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para recondicionamento de pneumáticos;

dd) lavação e amaciamento;

ee) máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática;

ff) montagem de veículos;

gg) máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição;

hh) produção de material elétrico;

ii) produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão metalúrgica dos metais e ligas não ferrosas em formas primárias, inclusive metais preciosos;

jj) produção de laminados de aço;

kk) preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco não especificadas ou não classificadas;

ll) produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira, exceto refinação de produtos alimentares;

mm) resinas e fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos;

nn) siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios, inclusive ferro-gusa; tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes;

oo) refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação;

pp) resfriamento e distribuição de leite;

qq) todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários;

rr) usinas de produção de concreto, beneficiamento de minerais com flotação; e atividades similares.

IV - indústria perigosa (I4): caracterizada pela indústria com atividades incômodas potencialmente nocivas e perigosas, cujo processo produtivo gere efluentes sólidos, líquidos ou gasosos, ruídos, vibrações, emanações ou radiações que possam causar perigo à saúde, ao bem-estar e à segurança da população e que exijam, em seu processo produtivo, a instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, nos termos da legislação pertinente, tais como:

a) abatedouros, frigoríficos e charqueadas;

b) preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal;

c) curtimento e outras preparações de couros e peles (curtume);

d) fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo;

e) fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura;

f) fabricação de carvão vegetal, ativado e tipo Cardiff;

g) fabricação de corantes e pigmentos;

h) fabricação de papel e/ou celulose;

i) fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena;

j) produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo-inorgânicos, exceto produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira;

k) fabricação de pilhas, baterias e acumuladores;

l) fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas;

m) preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado;

n) preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios;

o) recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais;

p) tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos;

q) refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais;

r) usinas de produção de concreto asfáltico e demais indústrias químicas, de fertilizantes e petroquímicas; além de atividades similares.

Art. 53 - Os usos especiais (UE) classificam-se em equipamentos comunitários e atividades comerciais e de prestação de serviços de grande porte, destinados a atender à população em geral, cujo nível de incômodo seja considerável ou incompatível com o uso residencial por gerar tráfego de caminhões e veículos de passeio ou por se classificar como atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário dependa de análise especial, exigindo localização estratégica em relação ao meio ambiente ou Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e necessitando de análise individual pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 54 - O uso agropecuário caracteriza-se pelas seguintes atividades:

I - cultivo agrícola de culturas perenes e permanentes, para exploração econômica e/ou de subsistência;

II - produção de grãos;

III - produção de pastagens e capineiras;

IV - produção de hortifrutigranjeiros;

V - produção de mudas e sementes;

VI - produção de madeira;

VII - produção de húmus;

VIII - produção de biogás, proveniente da biomassa residual ou não desde que da mesma propriedade ou em condomínio de propriedades;

IX - criação de animais em sistema intensivo e extensivo;

X - turismo rural (restaurantes, hotéis-fazenda, pousadas e congêneres).

Art. 55 - O uso extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como:

I - extração de areia;

II - extração de argila;

III - extração de madeira;

IV - extração de minérios;

V - extração de rochas sedimentares para produção de cimento, granitos e produtos e congêneres;

VI - extração vegetal.

Art. 56 - As atividades não contempladas na presente Lei serão analisadas pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 57 - Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica, deverá ser requerido o licenciamento prévio ao órgão ambiental.

CAPÍTULO VI
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 58 - Os parâmetros urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona de uso e ocupação do solo urbano serão aqueles expressos no Anexo XXII *usque* Anexo XXXII, partes integrantes desta Lei, onde são estabelecidos:

I - Usos permitidos e permissíveis;

II - Coeficiente de Aproveitamento (CA);

III - Taxa de Ocupação (TO);

IV - Taxa de Permeabilidade (TP);

V - Recuos Mínimos;

VI - Lote Mínimo;

VII - Testada Mínima;

VIII - Altura Máxima ou Gabarito da Edificação.

Art. 59 - Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea da taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, lote mínimo, testada mínima,

recuos mínimos, altura máxima da edificação, taxa de permeabilidade, número mínimo de vagas para estacionamento e densidade de ocupação (unidade/lote).

Seção I
Dos Usos Permitidos e Permissíveis

Art. 60 - De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona, os usos serão considerados como:

I - usos permitidos, compreendem as atividades claramente compatíveis entre as finalidades urbanísticas da área ou setor correspondente com as atividades do entorno imediato;

II - usos permissíveis, compreendem atividades cuja compatibilização depende da análise ou regulamentação específica, para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos e de circulação.

§1º - As atividades permissíveis serão apreciadas pela Comissão Municipal de Urbanismo, podendo esta solicitar a anuência de 75% (setenta e cinco por cento) dos vizinhos ao imóvel em questão e, quando observada, a obrigatoriedade do EIV.

§2º - A anuência a vizinhos a que se refere o §1º - deste artigo obedecerá aos seguintes critérios:

I - serão consultados quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado), dois vizinhos à frente e dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;

II - não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;

III - não deverão ser considerados vizinhos aqueles que apresentem graus de parentesco com o requerente;

IV - se qualquer um dos vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho;

V - se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, mantendo um total de consultas a oito vizinhos;

VI - o Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados.

§3º - A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

§4º - Os usos que não constam no Art. 48 - *usque* Art. 53 - deverão ser submetidos a análise e aprovação pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 61 - Os usos permitidos e permissíveis em cada zona são os estabelecidos pelo Anexo XXII *usque* Anexo XXXII, parâmetros de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único – Os usos que não estiverem citados como permitidos ou permissíveis nos anexos tratados no *caput* deste artigo são classificados como proibidos para a respectiva zona.

Seção II
Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 62 - O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o valor numérico, multiplicado pela área do lote, que determina a área total máxima de edificação.

Parágrafo único – O CA terá um valor numérico mínimo, básico e máximo, permitidos para cada zona, conforme o Anexo XXII *usque* Anexo XXXII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano, partes integrantes desta Lei, sendo que:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA Min.): refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para que um lote urbano seja considerado ocupado;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Bas.): não oneroso, refere-se ao parâmetro construtivo permitido para a zona, isento da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Max.): refere-se ao parâmetro máximo edificável na propriedade, só atingido mediante a aquisição através da Outorga Onerosa do Direito de Construir conforme estabelecido em legislação específica.

Seção III
Da Taxa de Ocupação

Art. 63 - A Taxa de Ocupação (TO) é o percentual da área do lote que pode ser ocupada pela área de projeção da edificação.

§1º - Não são computados para o cálculo da taxa de ocupação pergolados, beirais de até 1,00 (um) metro e marquises de até 2,00 (dois) metros, respeitadas as restrições dispostas na Lei do Código de Obras e Edificações do Município de Toledo.

§2º - A TO terá um valor percentual adequado para cada zona, conforme Anexo XXII *usque* Anexo XXXII, partes integrantes desta Lei.

Art. 64 - Não serão computados na TO e no CA os seguintes elementos construtivos:

I - subsolo, desde que estejam situados a, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do nível médio do passeio público, na extensão do lote, contado esse até a linha inferior da laje de forro do referido pavimento, e possuam atividade de depósito ou estacionamento, ou com área menor que 1/3 (um terço) da área do pavimento superior para qualquer atividade;

II - guarita com área máxima de 10,00m^2 (dez metros quadrados);

III - beiral de até 1,00m (um metro) de extensão;

IV - toldo;

V - estufa;

VI - canil;

VII - viveiro de plantas;

VIII - churrasqueira em área descoberta;

IX - pergolado, desde que descoberto;

X - passagem coberta de pedestres sem vedações laterais;

XI - abrigo de porta ou portão;

XII - abrigo de lixeiras;

XIII - cabine de gás;

XIV - medidores de água, luz, gás e similares;

XV - casa de máquina isolada;

XVI - reservatório isolado; e correlatos.

Art. 65 - É permitida a construção de edícula na divisa de fundo do lote, sendo sua projeção incluída na Taxa de Ocupação.

Art. 66 - É proibida a construção ou a projeção em balanço de edificações ou de suas partes sobre os logradouros públicos, salvo a projeção de marquises, conforme estabelecido na Lei do Código de Obras e Edificações do Município de Toledo.

Seção IV
Da Taxa de Permeabilidade

Art. 67 - A Taxa de Permeabilidade (TP) destina-se a prover cobertura de solo do lote com vegetação, que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§1º - A TP representará um percentual da área de cada lote e terá um valor adequado para cada zona, conforme Anexo XXII *usque* Anexo XXXII, partes integrantes desta Lei.

§2º - A TP poderá sofrer redução de 5% (cinco por cento) na taxa, caso, no lote, seja executada a instalação de cisterna com estudo técnico que comprove sua eficiência acompanhado da devida anotação de responsabilidade técnica de profissional com registro ativo no conselho de classe apropriado.

§3º - Para fins desta Lei, para comprovar sua eficiência referida no §2º - deste artigo, a cisterna deverá comportar, no mínimo, o volume de água estabelecido pela relação de 50% (cinquenta por centro) da área de cobertura da edificação pelo volume do maior valor do índice pluviométrico histórico registrado.

Seção V
Dos Recuos Mínimos

Art. 68 - Recuos mínimos são a menor distância entre a face externa da edificação e limite do lote, considerando:

I - afastamento frontal: é a distância mínima entre a face externa da edificação e a testada do lote, não sendo considerada a projeção dos beirais;

II - afastamento de fundo: é a menor distância entre a face externa da edificação e as divisas de fundo do lote, não sendo considerada a projeção dos beirais;

III - afastamento lateral: é a distância mínima entre a face externa da edificação e as divisas laterais do lote, não sendo considerada a projeção dos beirais.

Art. 69 - Os afastamentos frontais mínimos para edificações no Município, serão os estabelecidos no Anexo XXII *usque* Anexo XXXII, partes integrantes desta Lei.

§1º - Os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, ou seja, com mais de uma frente para o logradouro público, e desde que não sejam de esquina, deverão obedecer ao afastamento frontal em todas as testadas de frente.

§2º - As edificações localizadas em lotes de esquina deverão atender, em um de suas testadas, ao afastamento frontal mínimo de acordo com os parâmetros estabelecidos na presente Lei, podendo, na outra testada, este afastamento ser reduzido pela metade.

§3º - Serão permitidos avanços em relação ao afastamento frontal mínimo conforme o estabelecido no Código de Obras e Edificações do Município de Toledo.

§4º - A construção de marquises será regida pelo Código de Obras e Edificações do Município de Toledo.

Art. 70 - Os afastamentos mínimos laterais e de fundo estabelecidos para as construções no Município serão os estabelecidos a seguir, sendo que:

I - quando não houver aberturas, os afastamentos são facultativos;

II - quando houver aberturas, deverá ser respeitado o recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único – Os afastamentos mínimos de que se trata o *caput* deste artigo fazem parte dos parâmetros apresentados no Anexo XXII *usque* Anexo XXXII.

Art. 71 - Para a Zona Industrial – ZI o afastamento frontal mínimo será de 3,00m (três metros) e os afastamentos mínimos laterais e de fundo serão:

I - de 3,00m (três metros), quando houver aberturas;

II - facultativos quando não houver aberturas.

Parágrafo único – Os recuos para a ZI são os definidos neste artigo, salvo quando exigências de normas técnicas específicas para cada tipo de indústria exigirem maiores dimensões.

Art. 72 - Nas edificações de madeira, independentemente da não existência de aberturas para iluminação e ventilação, são obrigatórios os recuos frontais, laterais e de fundos indicados no Anexo XXII *usque* Anexo XXXII, partes integrantes desta Lei.

CAPÍTULO VII
DO MEIO AMBIENTE

Art. 73 - É dever do Município de Toledo, da Câmara Municipal e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da legislação municipal e das normas adotadas pelo Estado e pela União.

Art. 74 - Para o efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município, ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.

§1º - A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água, lagos e lagoas, não será nunca inferior a 30,0m (trinta metros).

§2º - As nascentes dos cursos d'água terão um raio de preservação de 50m (cinquenta metros) no seu entorno.

Art. 75 - A retificação e/ou canalização dos rios e córregos existentes no Município deverá ser autorizada pelo Município de Toledo, consultados os órgãos competentes.

Art. 76 - São consideradas áreas de preservação permanente:

I - faixa com largura mínima de 30,00m (trinta metros) de cada lado do leito dos cursos d'água do Município, observando-se o estabelecido nas demais legislações ambientais vigentes;

II - áreas com diâmetro mínimo de 50m (cinquenta metros) em torno das nascentes;

III - encostas ou parte destas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus);

IV - remanescentes de florestas, declaradas como de preservação permanente;

V - demais áreas enquadradas como de preservação permanente, em legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único – As áreas com características rurais consolidadas até 22 de julho de 2008, situadas no perímetro urbano do Município, farão sua recuperação ambiental de acordo com o Código Florestal Brasileiro.

Art. 77 - As áreas urbanas que compõem os fundos de vale e que se encontrem desprovidas de arborização deverão ser gradualmente arborizadas, de acordo com o Plano de Arborização Municipal.

Art. 78 - As áreas que contenham formações vegetais significativas devem ser cadastradas pelo órgão municipal de meio ambiente.

Parágrafo único – Consideram-se formações vegetais significativas os bosques de mata nativa representativos da flora do Município e da região, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais.

Art. 79 - A reserva legal das propriedades rurais, assim definidas pelos órgãos competentes, será registrada no órgão ambiental competente por meio de inscrição no CAR, conforme dispõe o art. 18 do Código Florestal Brasileiro.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 80 - Para efeito de cálculo da altura das edificações serão considerados:

I - dimensão máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), para cada pavimento tipo, considerados de piso a piso, ou do piso até a linha superior da laje de forro do último pavimento;

II - em prédios com o pavimento térreo destinado a atividade comercial será permitida, para efeito de cálculo, a altura máxima de 7,00m (sete metros), havendo ou não mezanino, desde que este não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área do compartilhamento no pavimento, não implicando em acréscimo do coeficiente de aproveitamento (CA) ou na altura, em número de pavimentos, das edificações.

Art. 81 - Nas edificações de uso misto, não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA), com o intuito de incentivar a constituição de espaços complementares, coletivos e de áreas de uso recreativo:

I - as áreas destinadas aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como casa de máquinas e de bombas, instalações centrais, aquecimento de água, medidores, cisterna, depósito de lixo, área dos reservatórios, barriletes, central de GLP e guaritas de até 6,00m² (seis metros quadrados), superfícies ocupadas por escadas por pavimento, poço de elevador

II - as áreas destinadas à guarda de veículos, tais como vagas de estacionamento não cobertas e sem impermeabilização do piso.

Art. 82 - Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA) e na altura, em número de pavimentos das edificações residenciais, mistas ou comerciais, as áreas fechadas na cobertura dos edifícios, até o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) da área do último pavimento.

Parágrafo único – As áreas fechadas de que se trata o *caput* deste artigo somente poderão ser utilizadas para fins recreativos e de lazer, sendo proibida sua utilização para fins de comercialização de quaisquer produtos ou serviços.

Art. 83 - Será considerado como testada principal, em terrenos de esquina, a testada de menor dimensão.

Art. 84 - Em edificações de uso misto, para se obter os parâmetros urbanísticos menos restritivos será necessária a destinação de no mínimo 20% (vinte por cento) da área edificada do pavimento térreo, desconsiderado mezaninos e quaisquer projeções, a ser utilizada para o uso com os parâmetros menos restritivos, conforme o Anexo XXII *usque* Anexo XXXII, partes integrantes desta Lei.

Parágrafo único – Uso Misto é aquele que envolve, simultaneamente na mesma edificação, o uso residencial e o uso não residencial, considerando os usos permitidos e permissíveis conforme Anexo XXII *usque* Anexo XXXII, partes integrantes desta Lei.

Art. 85 - Os lotes urbanos classificados como ZIS ou ZI, conforme Anexo I desta Lei, e que estiverem defronte para rodovias municipais, estaduais, federais e vias de trânsito rápido deverão prever via marginal à rodovia ou via com, no mínimo, 20 (vinte) metros de perfil transversal.

§1º - Os lotes de que se trata o caput deste artigo, quando possuírem duas ou mais classificações de zoneamento, poderão, além da via marginal, prever profundidade de 100m para ZIS ou ZI independentemente do zoneamento estabelecido no Anexo I desta Lei.

§2º - As ZPA não poderão ser prejudicadas ou alteradas conforme o §1º - deste artigo.

Art. 86 - As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas federais, estaduais e municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 87 - Poderão ser desapropriados, para fins urbanísticos, na forma da legislação vigente, os terrenos considerados não edificáveis em virtude de afastamentos e recuos estabelecidos em legislação específica.

Art. 88 - É permissível 2 (duas) unidades habitacionais, geminadas ou não, em áreas dentro do perímetro urbano que não estejam parceladas, desde que seja apresentado e aprovado, conforme estabelecido na Lei de Parcelamento do Solo, o projeto de parcelamento da gleba.

Art. 89 - As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Art. 90 - Os casos omissos serão analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Parágrafo único – Não será permitido no Município de Toledo o uso do solo para fins de exploração do gás (não convencional) de xisto, pelo método da fratura hidráulica – "*Fracking*".

Art. 91 - Ficam revogadas:

I - a Lei nº 2.233, de 16 de setembro de 2016;

II - a Lei nº 2.247, de 10 de novembro de 2017.

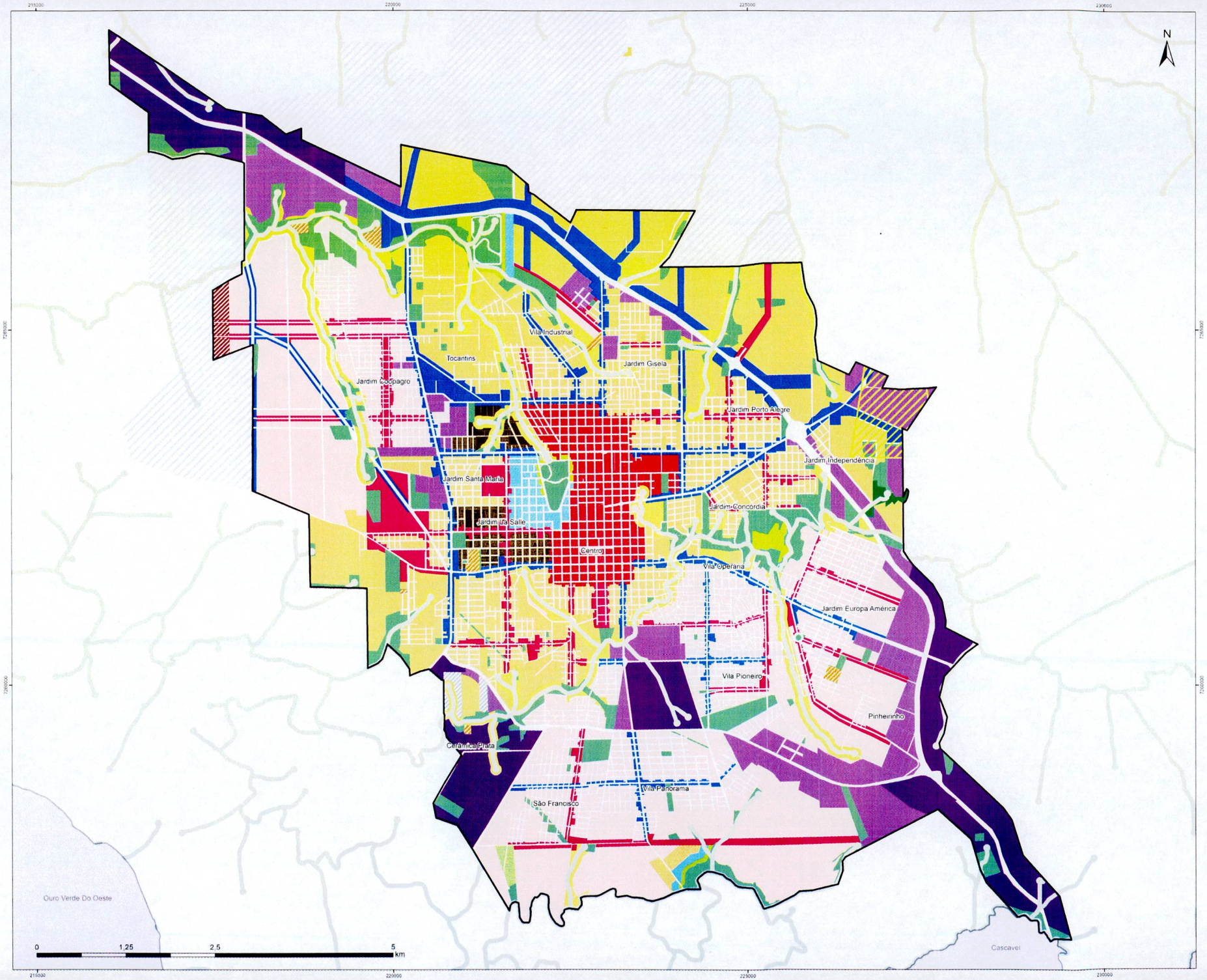
Art. 92 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 28 de setembro de 2021.

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT:48358002904

Assinado de forma digital por LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT:48358002904
Dados: 2021.10.01 16:46:31 -03'00'

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO



Legenda

- ZC - Zona Central
- ZEIS-E - Zona Especial de Interesse Social e Específico
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- ZIA - Zona Imediata de Aproximação Aeroportuária
- ZCA - Zona de Controle Ambiental
- ZCS1 - Zona de Comércio e Serviços 1
- ZCS2 - Zona de Comércio e Serviços 2
- ZI - Zona Industrial
- ZIS - Zona de Indústria e Serviços
- ZL1 - Zona do Lago 1
- ZL2 - Zona do Lago 2
- ZOE - Zona de Ocupação Especial
- ZPA - Zona de Proteção Ambiental
- ZR1 - Zona Residencial
- ZR2 - Zona Residencial
- ZR3 - Zona Residencial
- ZRF - Zona de Regularização Fundiária
- ZEVR - Zona Especial da Vila Rural
- Área de expansão urbana
- APP
- Perímetro Urbano
- Municípios Limítrofes

Sistema de Projeção: Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical: Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base Cartográfica: Prefeitura Municipal (2019); CAR - IBGE (2019); DRZ - Gestão de Cidades e ESRI

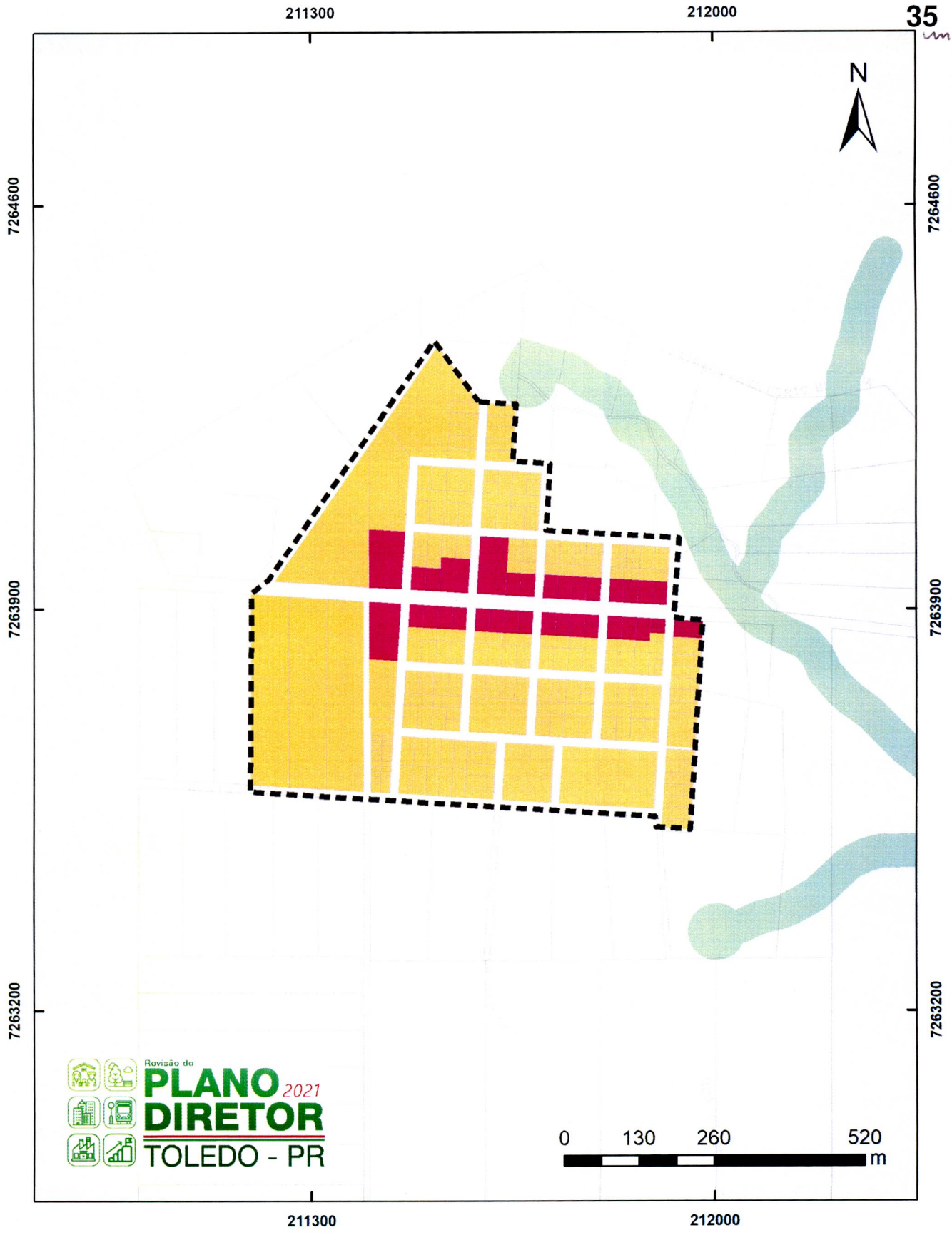
Revisão do
PLANO DIRETOR 2021
TOLEDO - PR

Anexo I - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Sede Urbana

Responsável técnico:
José Roberto Hoffmann
CREA PR 81747/D

Elaboração:
DRZ - Gestão de Cidades

escala 1:34



Perímetro Urbano
Lotes
APP

Zoneamento

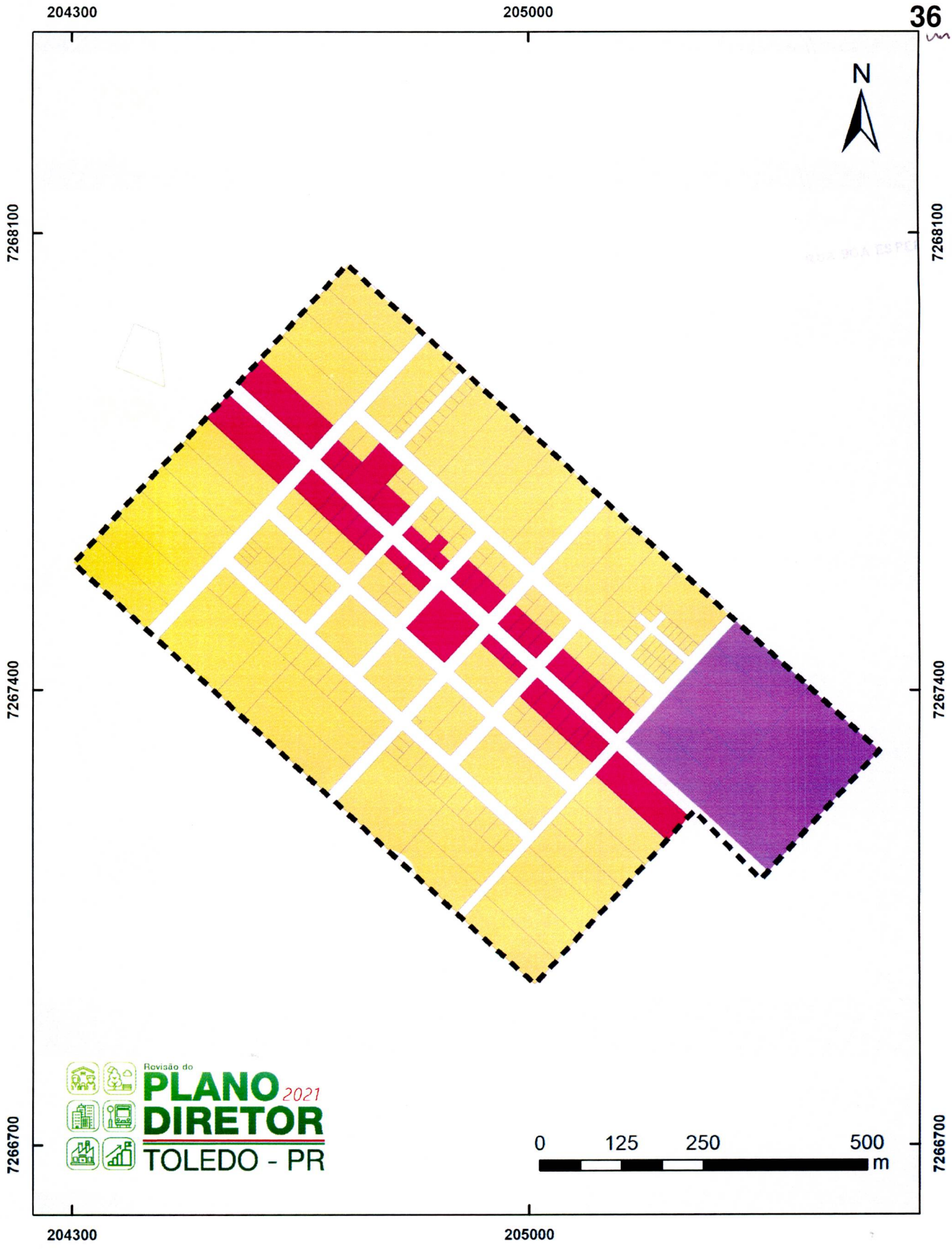
ZCS2
ZR2

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

Anexo II - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Concórdia do Oeste

Responsável técnico:
José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:
DRZ - Gestão de Cidades



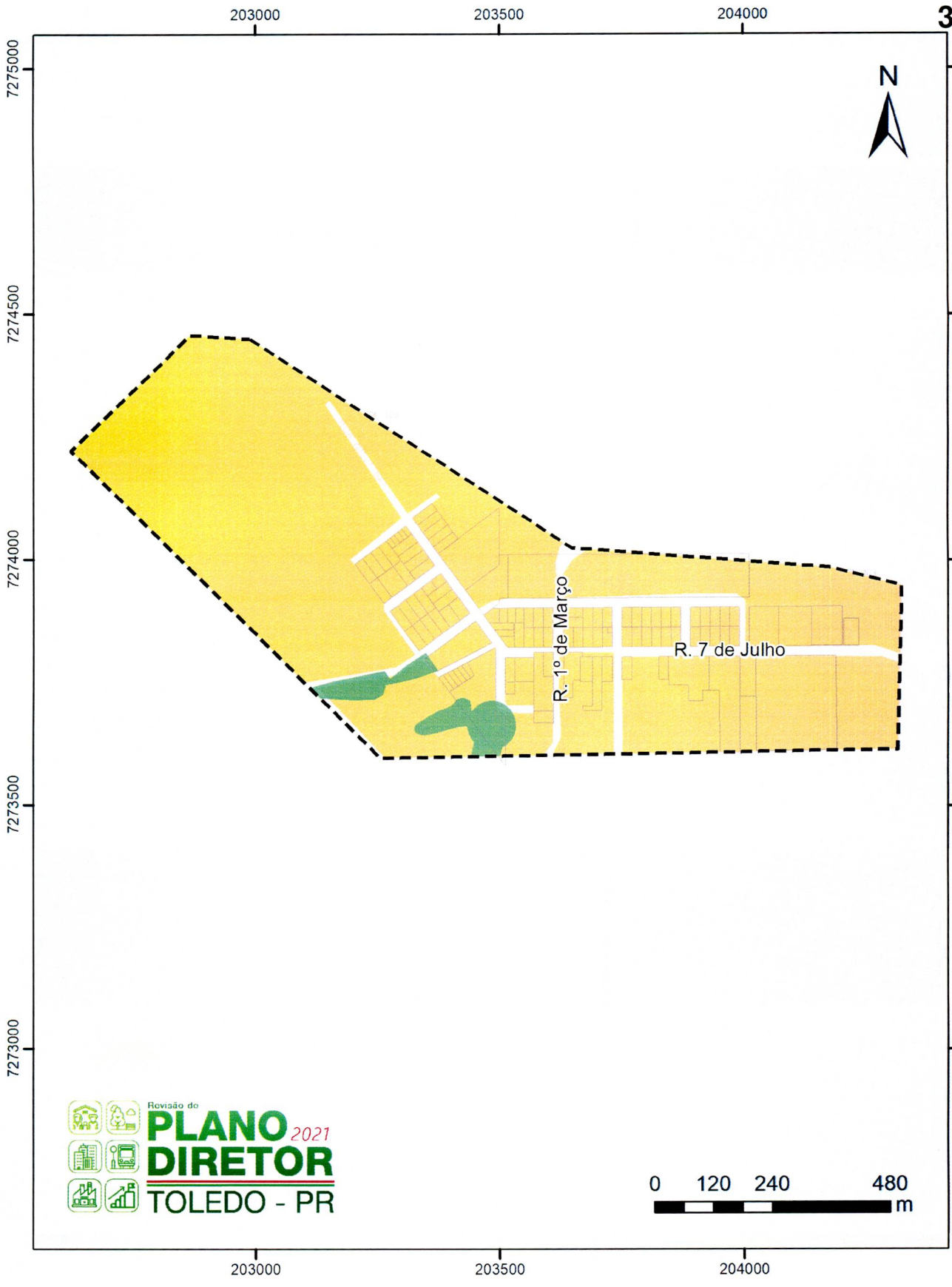
Perímetro Urbano
Lotes
APP
ZCS2
ZIS
ZR2

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

Anexo III - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Dez de Maio

Responsável técnico:
José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:
DRZ - Gestão de Cidades



Legenda

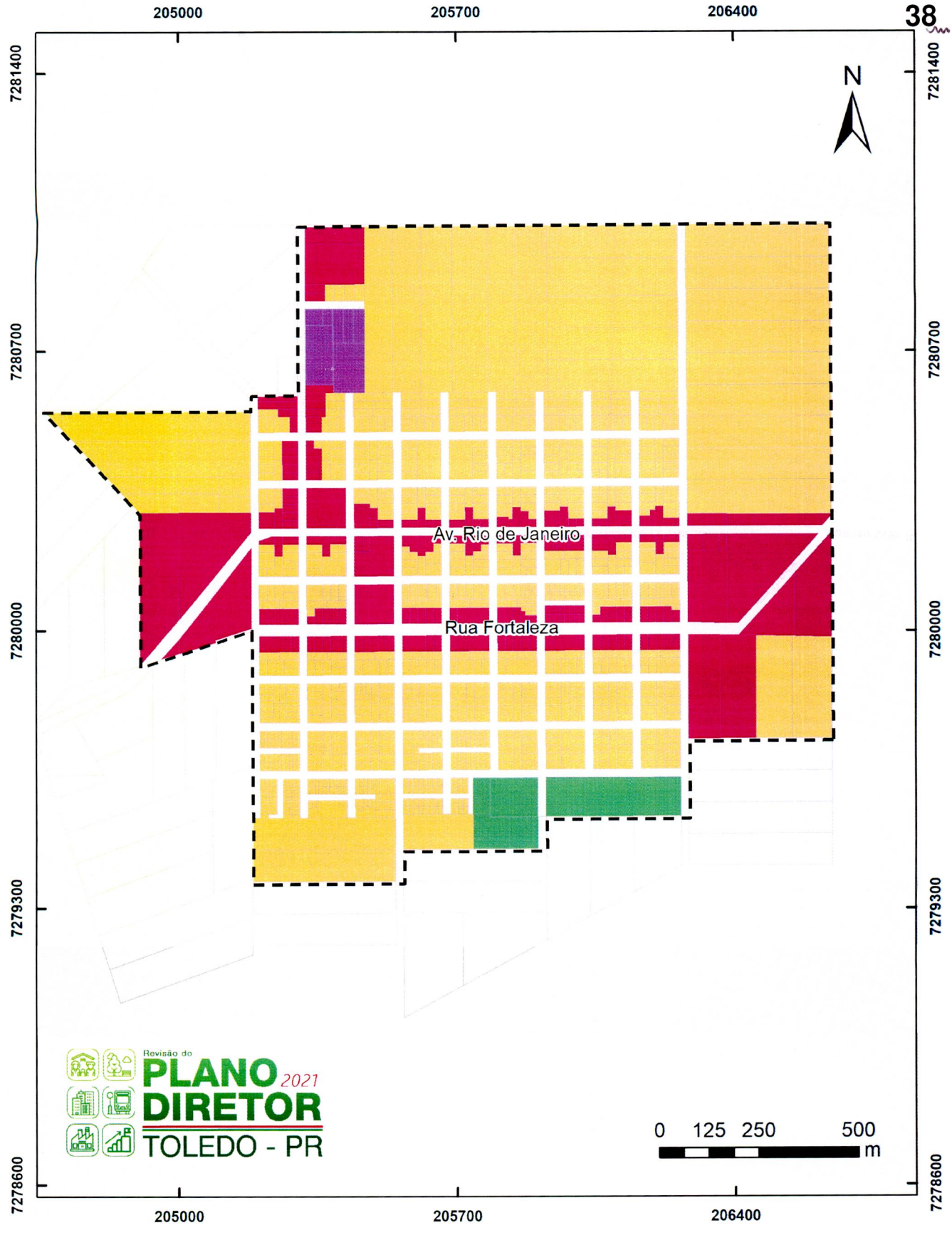
- Perímetro Urbano
- Lotes
- ZPA
- ZR2

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

Anexo IV - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Dois Irmãos

Responsável técnico:
José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:
DRZ - Gestão de Cidades



Perímetro Urbano

Lotes

Zoneamento

- ZCS2
- ZIS
- ZPA
- ZR2

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

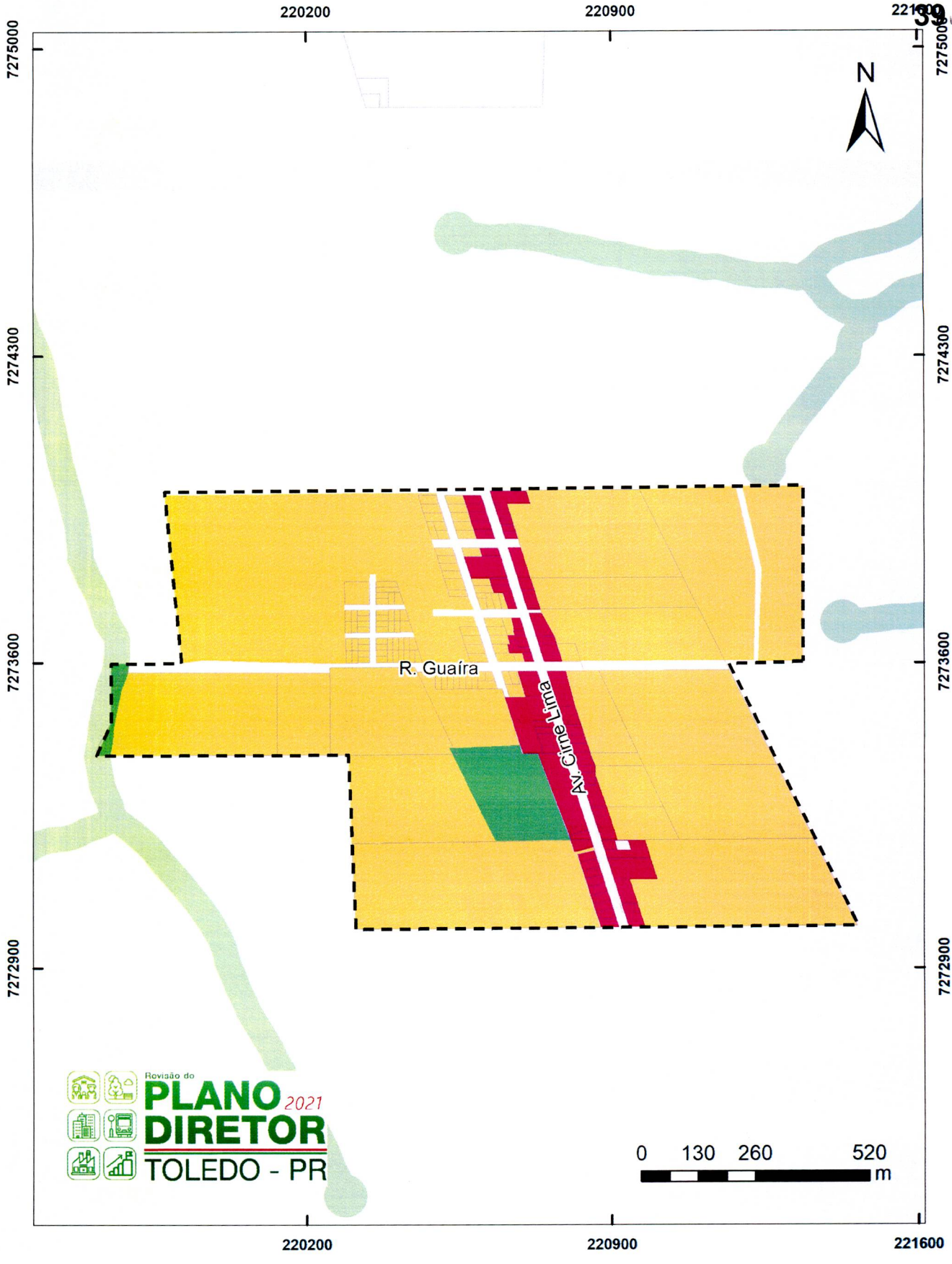
Anexo V - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Novo Sarandi

Responsável técnico:

José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:

DRZ - Gestão de Cidades



Revisão do PLANO DIRETOR 2021 TOLEDO - PR

Perímetro Urbano

Lotes

Zoneamento

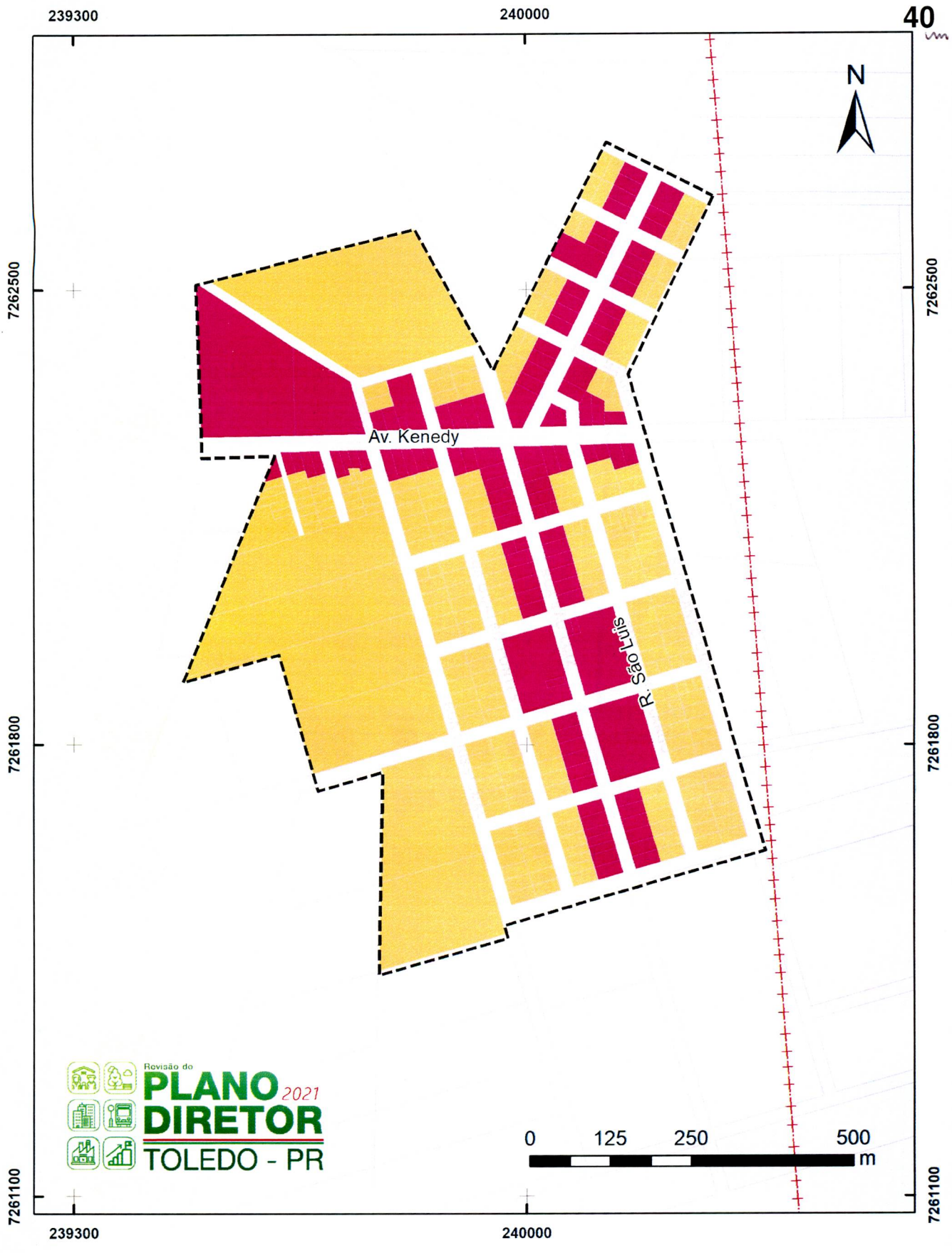
- ZCS2
- ZPA
- ZR2
- APP

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

Anexo VI - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Novo Sobradinho

Responsável técnico:
José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:
DRZ - Gestão de Cidades



Zoneamento

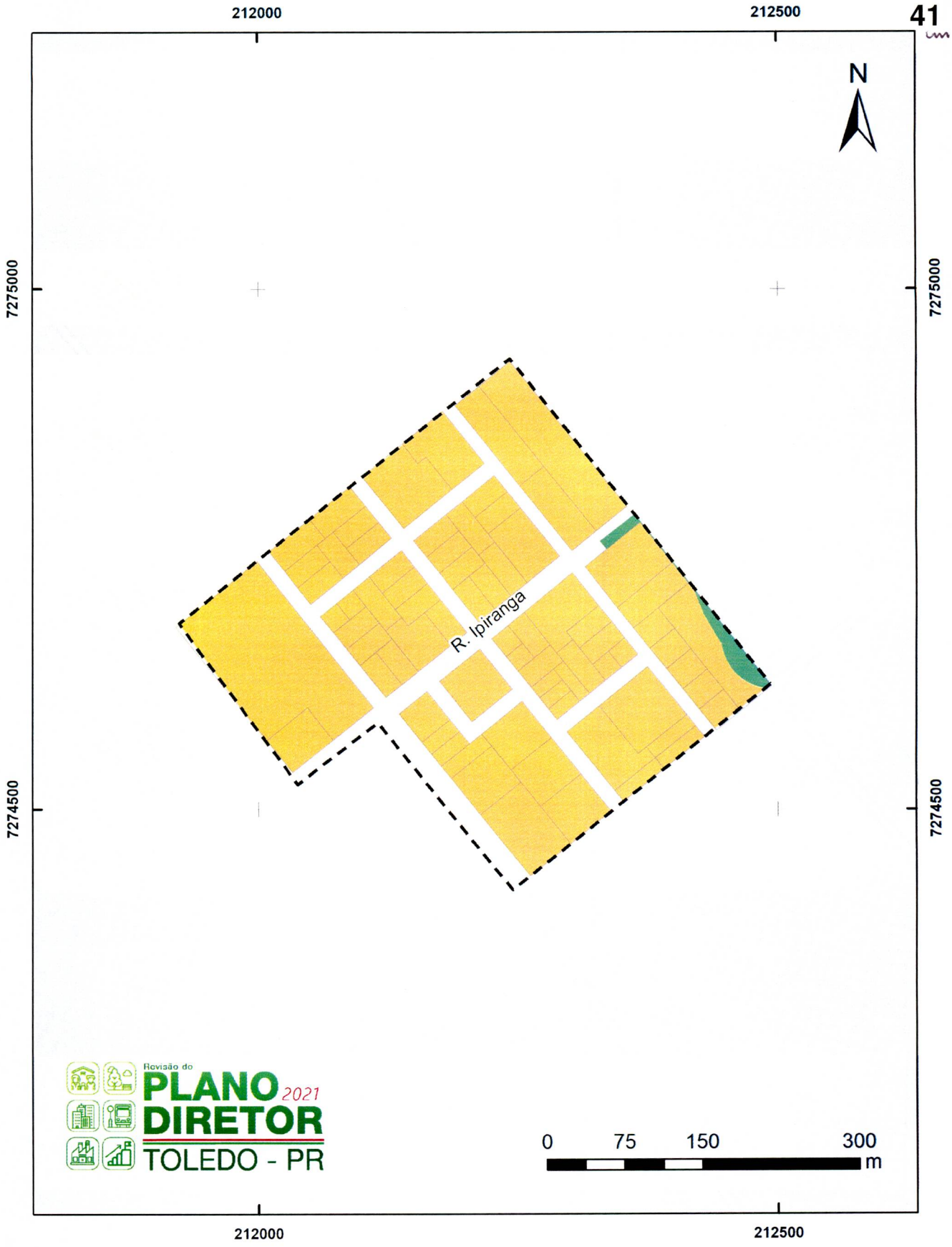
- ZCS2
- ZR2
- Perímetro Urbano
- Lotes
- Projeção Ferroeste

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

Anexo VII - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - São Luiz do Oeste

Responsável técnico:
José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:
DRZ - Gestão de Cidades



Revisão do PLANO DIRETOR 2021 TOLEDO - PR

Perímetro Urbano

Lotes

Zoneamento

ZR2

ZPA

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

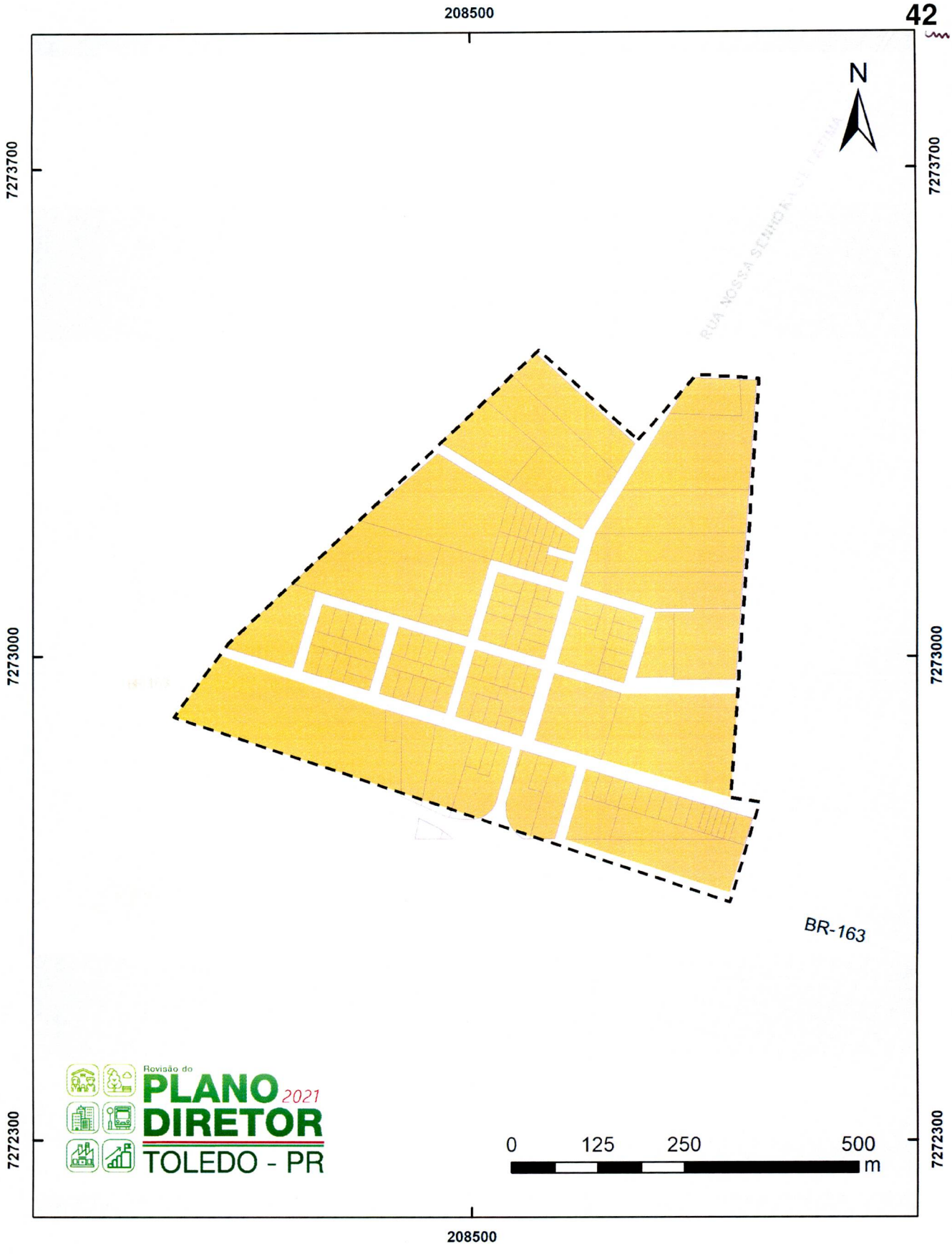
Anexo VIII - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - São Miguel

Responsável técnico:

José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:

DRZ - Gestão de Cidades



Revisão do PLANO DIRETOR 2021 TOLEDO - PR

Perímetro Urbano
Lotes
APP

Zoneamento

ZR2

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

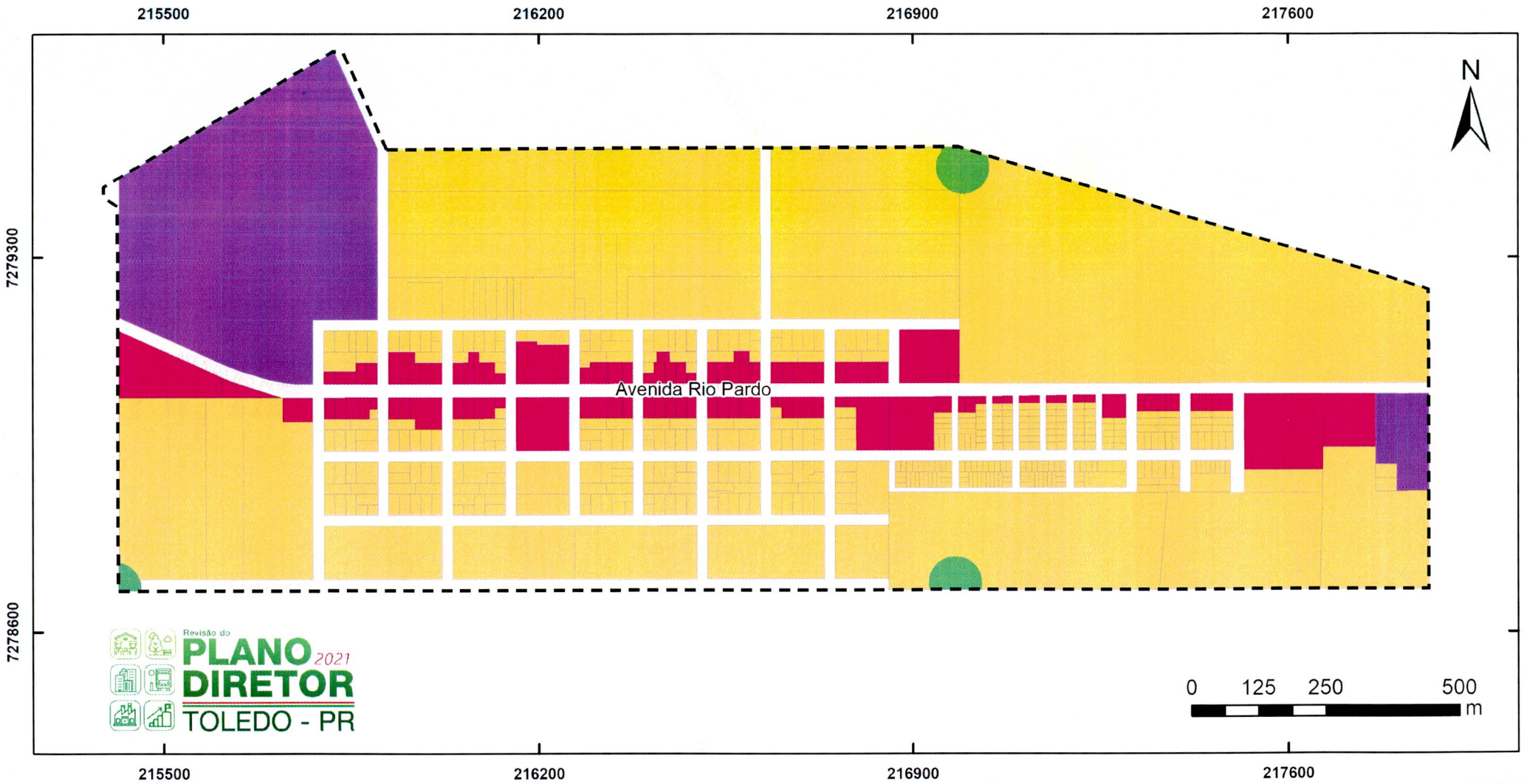
Anexo IX - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Vila Ipiranga

Responsável técnico:

José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:

DRZ - Gestão de Cidades



Perímetro Urbano

Lotes

Zoneamento

- ZR2
- ZCS2
- ZIS
- ZPA

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

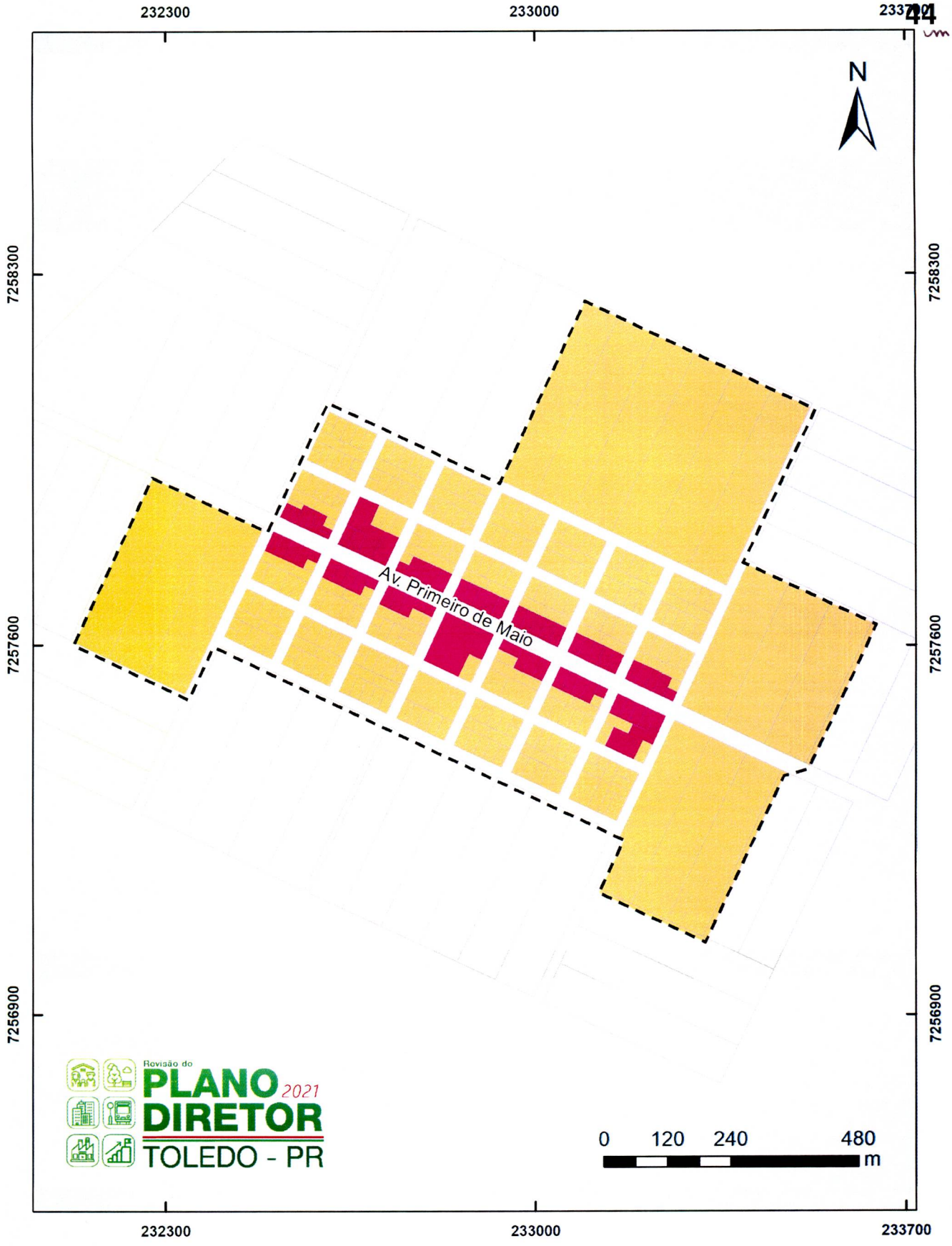
Anexo X - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Vila Nova

Responsável técnico:

José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:

DRZ - Gestão de Cidades



Revisão do PLANO DIRETOR 2021 TOLEDO - PR

Perímetro Urbano

Lotes

Zoneamento

ZCS2

ZR2

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

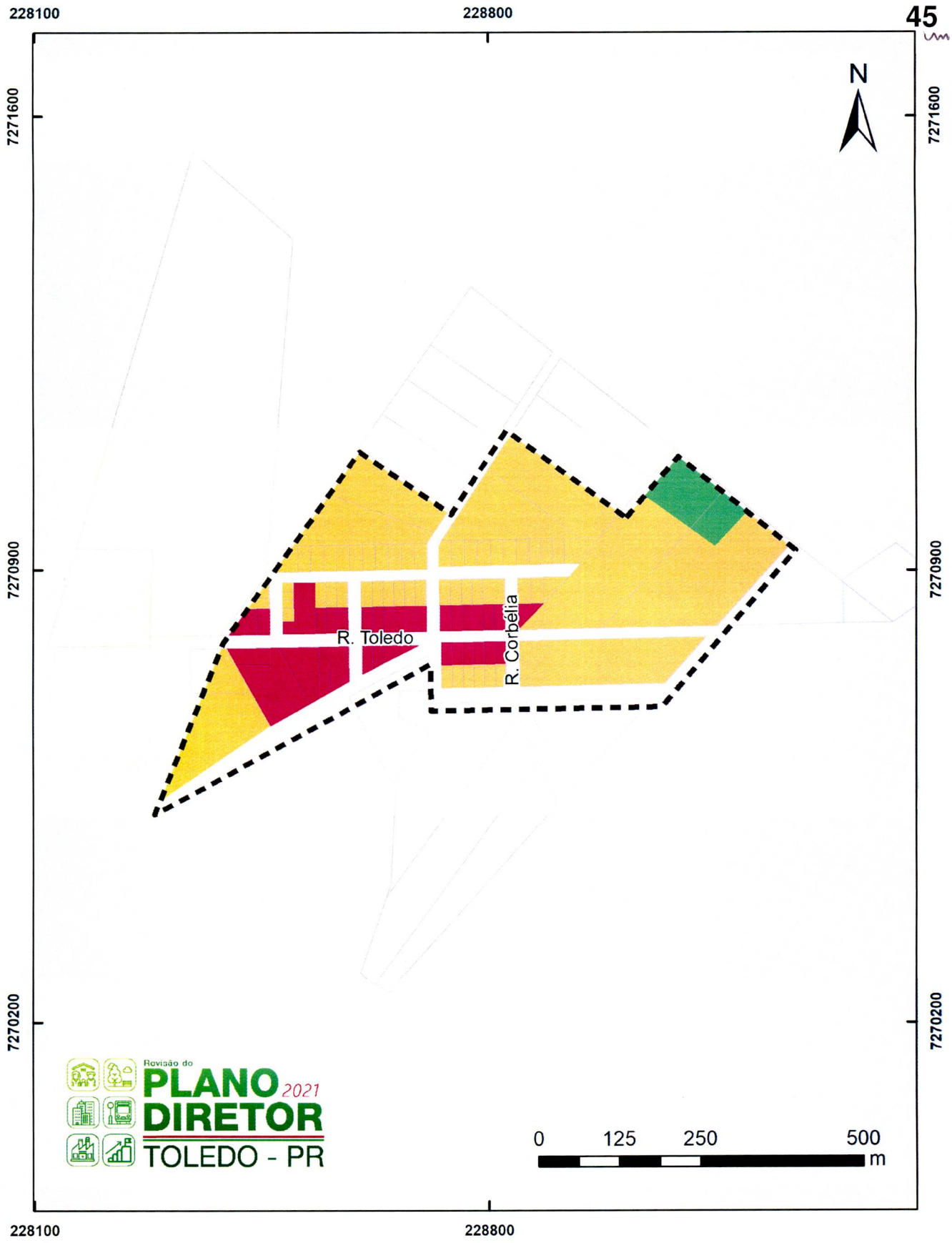
Anexo XI - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Bom Princípio do Oeste

Responsável técnico:

José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:

DRZ - Gestão de Cidades



Revisão do PLANO DIRETOR 2021 TOLEDO - PR

Perímetro Urbano

Lotes

Zoneamento

- ZCS2
- ZPA
- ZR2

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

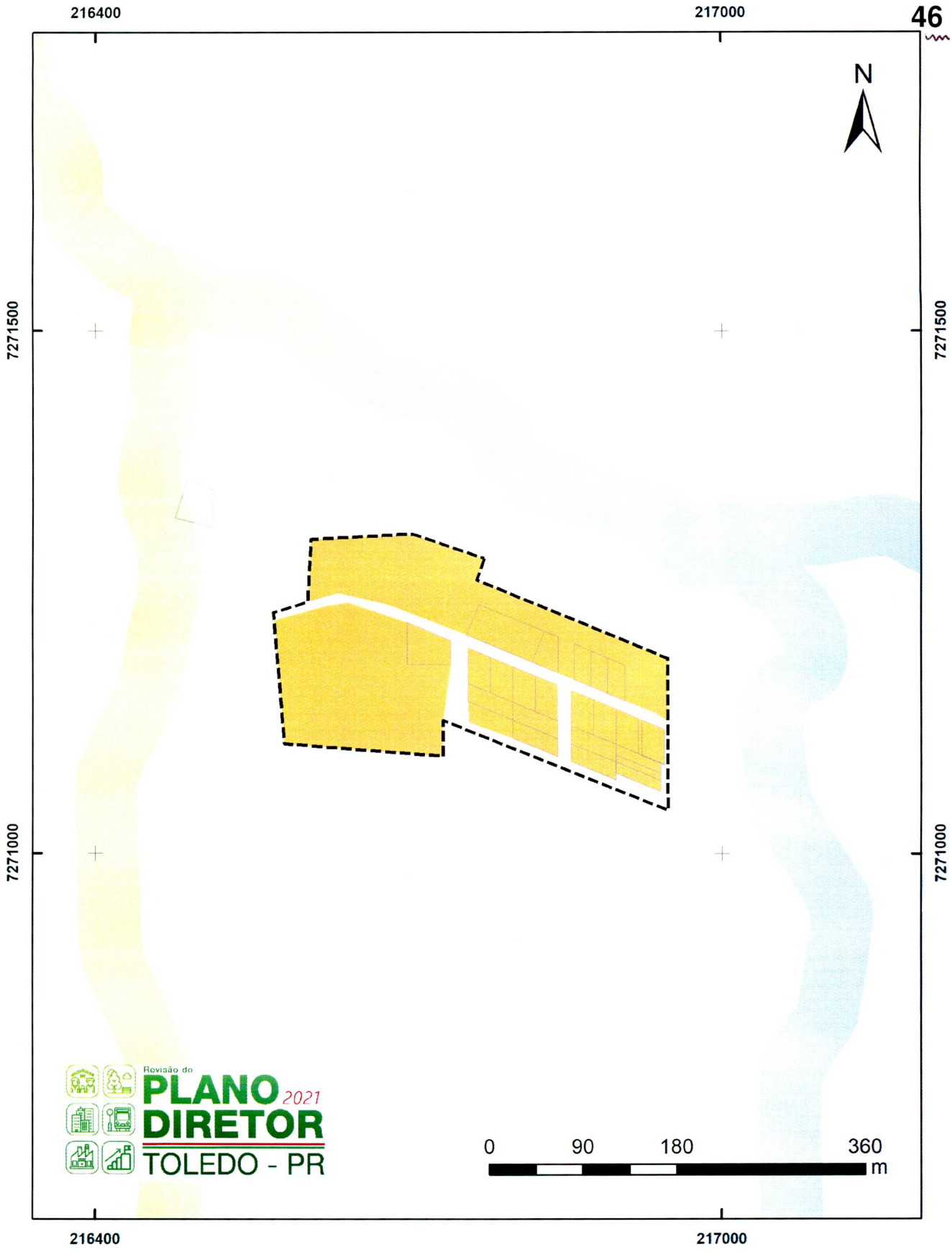
Anexo XII - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Boa Vista

Responsável técnico:

José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:

DRZ - Gestão de Cidades



Revisão do PLANO DIRETOR 2021 TOLEDO - PR

Perímetro Urbano
Lotes
APP

Zoneamento

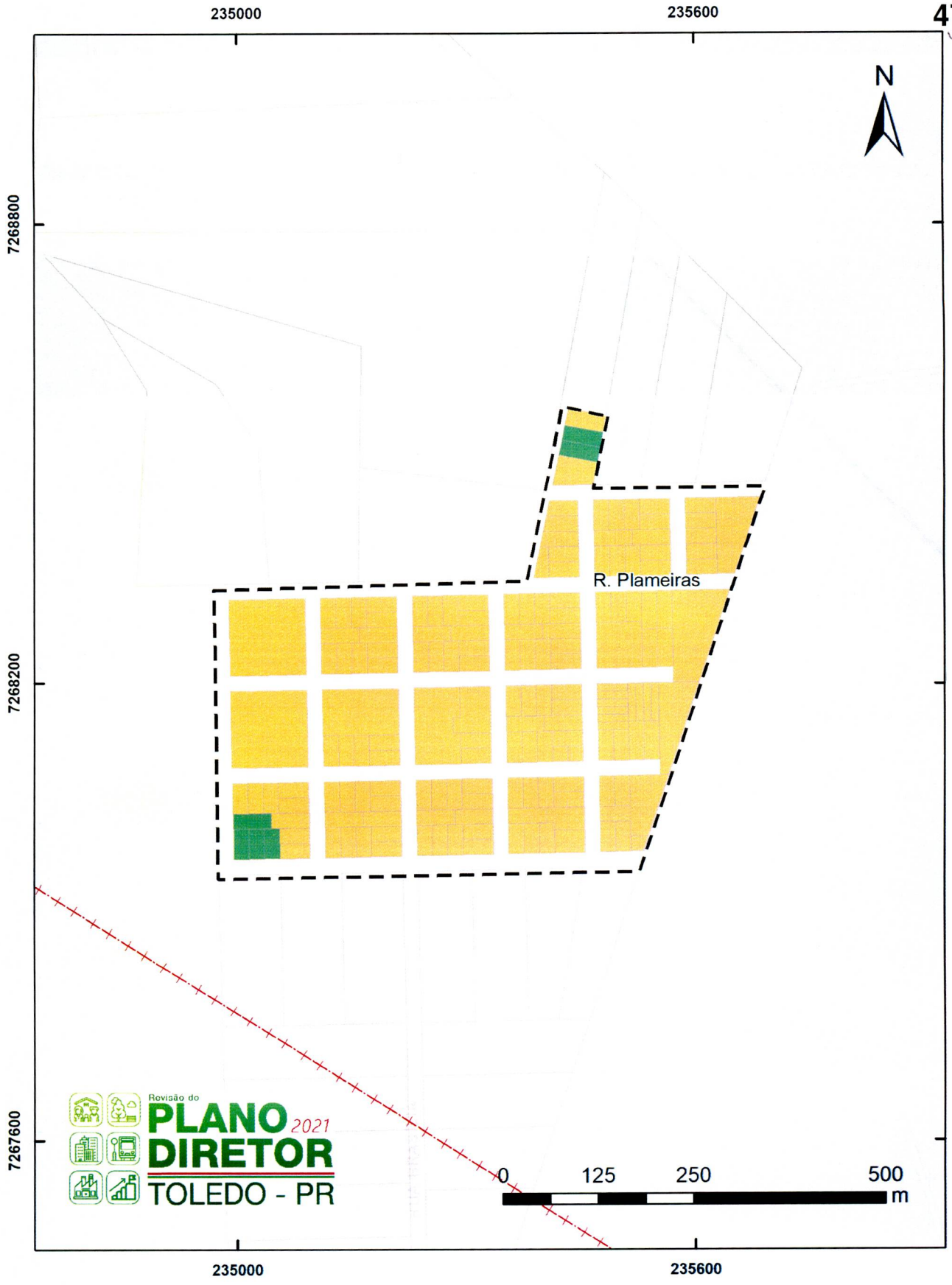
ZR2

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

Anexo XIII - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Linha São Paulo

Responsável técnico:
José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:
DRZ - Gestão de Cidades



Zoneamento

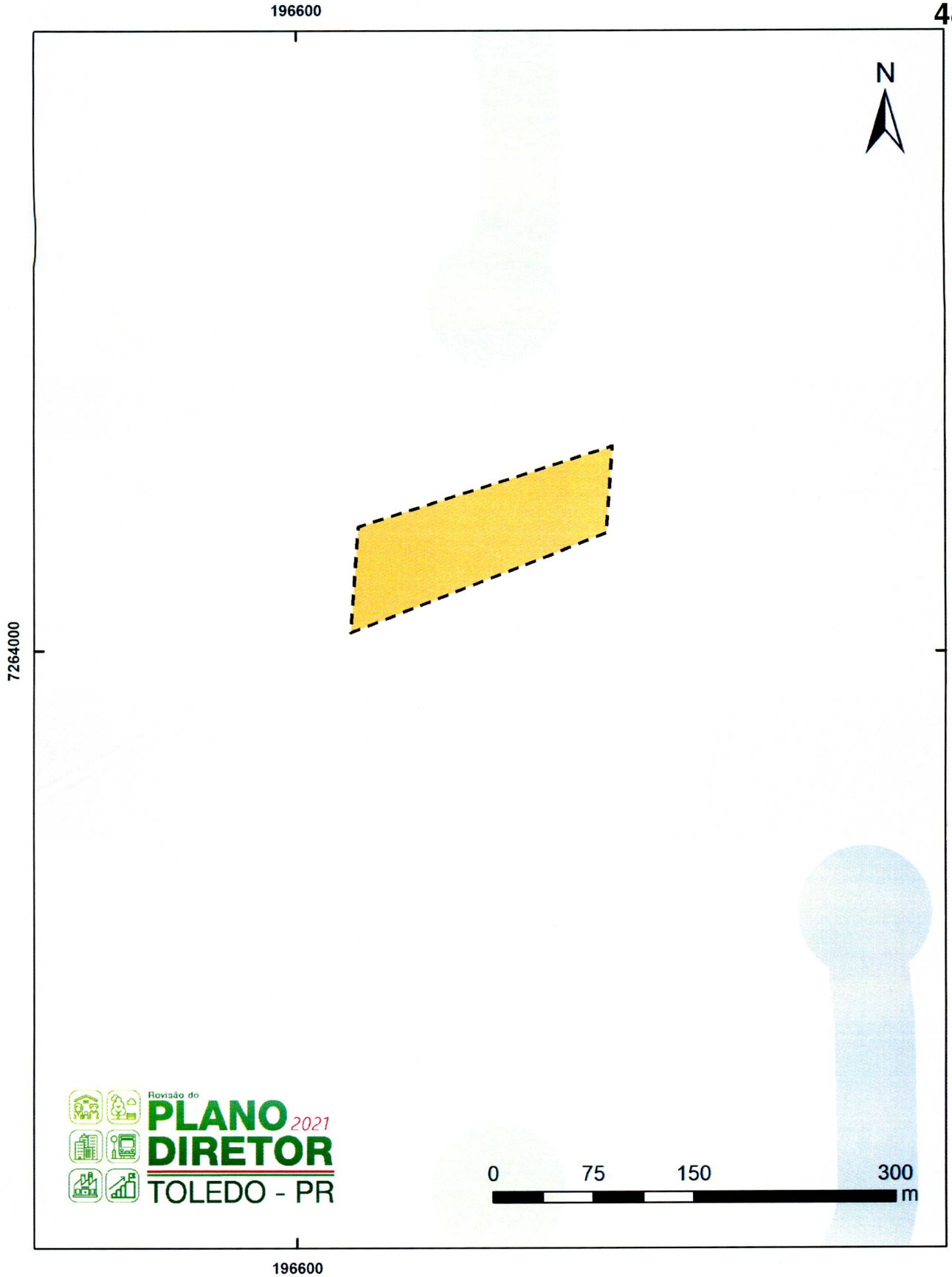
- ZR2
- ZPA
- Perímetro Urbano
- Projeção Ferroeste
- Lotes

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

Anexo XIV - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Ouro Preto

Responsável técnico:
José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:
DRZ - Gestão de Cidades



Perímetro Urbano

APP

Zoneamento

ZR2

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

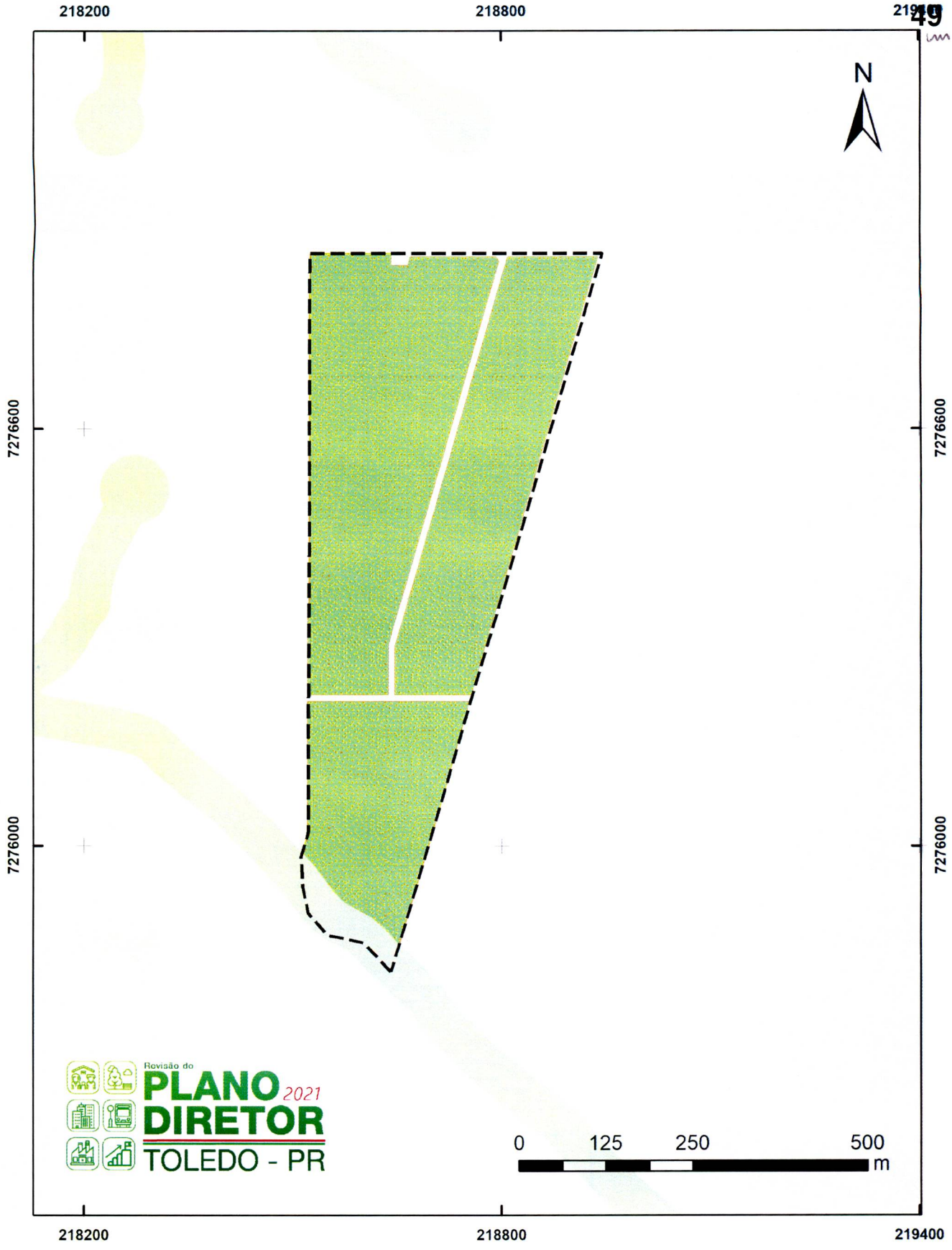
Anexo XV - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - São Salvador

Responsável técnico:

José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:

DRZ - Gestão de Cidades



Perímetro Urbano
APP
Lotes

Zoneamento

ZEVR

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

Anexo XVI - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Vila Rural Alto Espigão

Responsável técnico:

José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:

DRZ - Gestão de Cidades



Revisão do PLANO DIRETOR 2021 TOLEDO - PR

Perímetro Urbano
APP
Lotes

Zoneamento

ZEVR

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

Anexo XVII - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Vila Rural Salto São Francisco

Responsável técnico:
José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:
DRZ - Gestão de Cidades



Perímetro Urbano

Zoneamento

ZR2

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

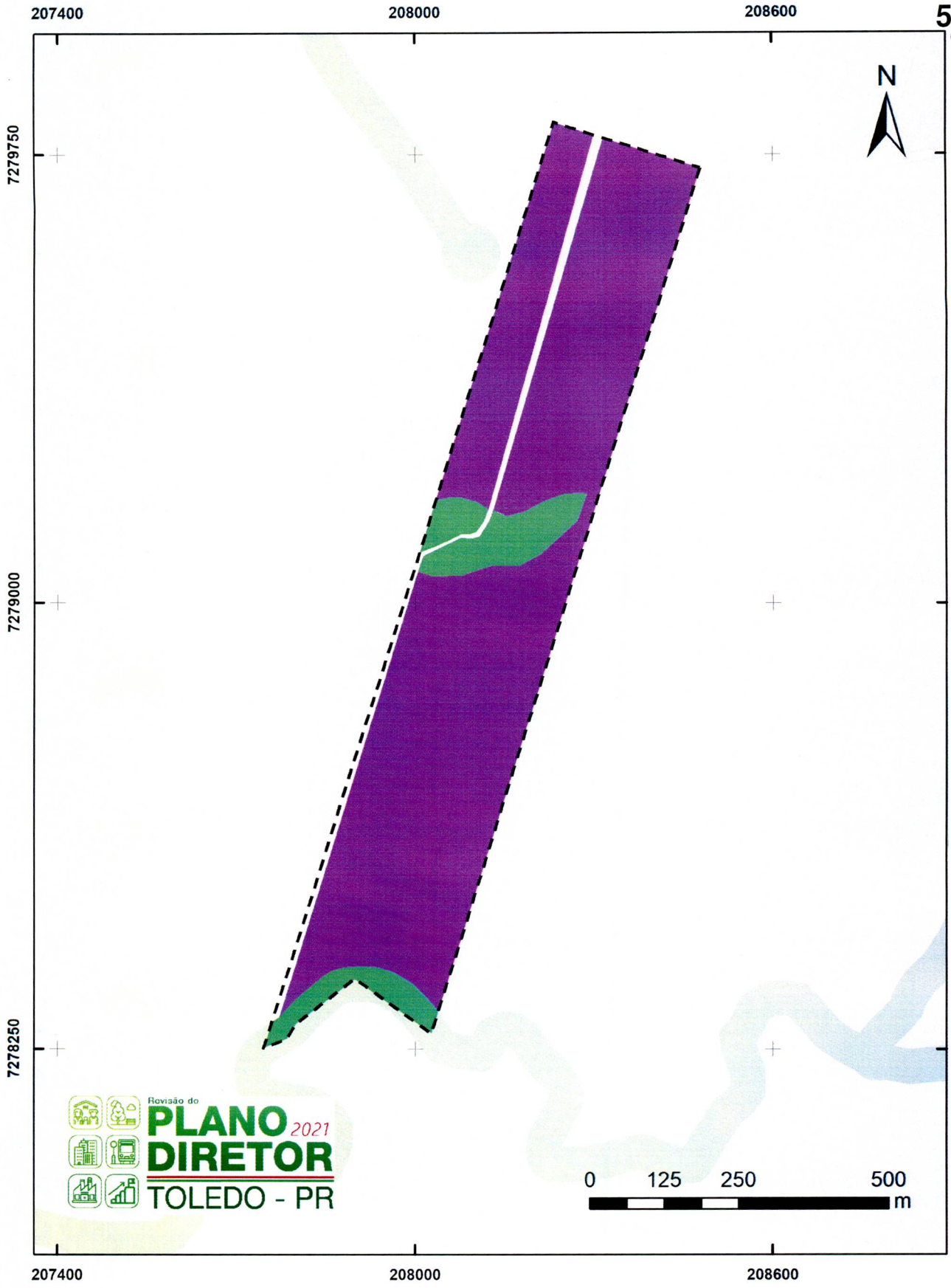
Anexo XVIII - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Linha Floriano

Responsável técnico:

José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:

DRZ - Gestão de Cidades



Perímetro Urbano

Zoneamento

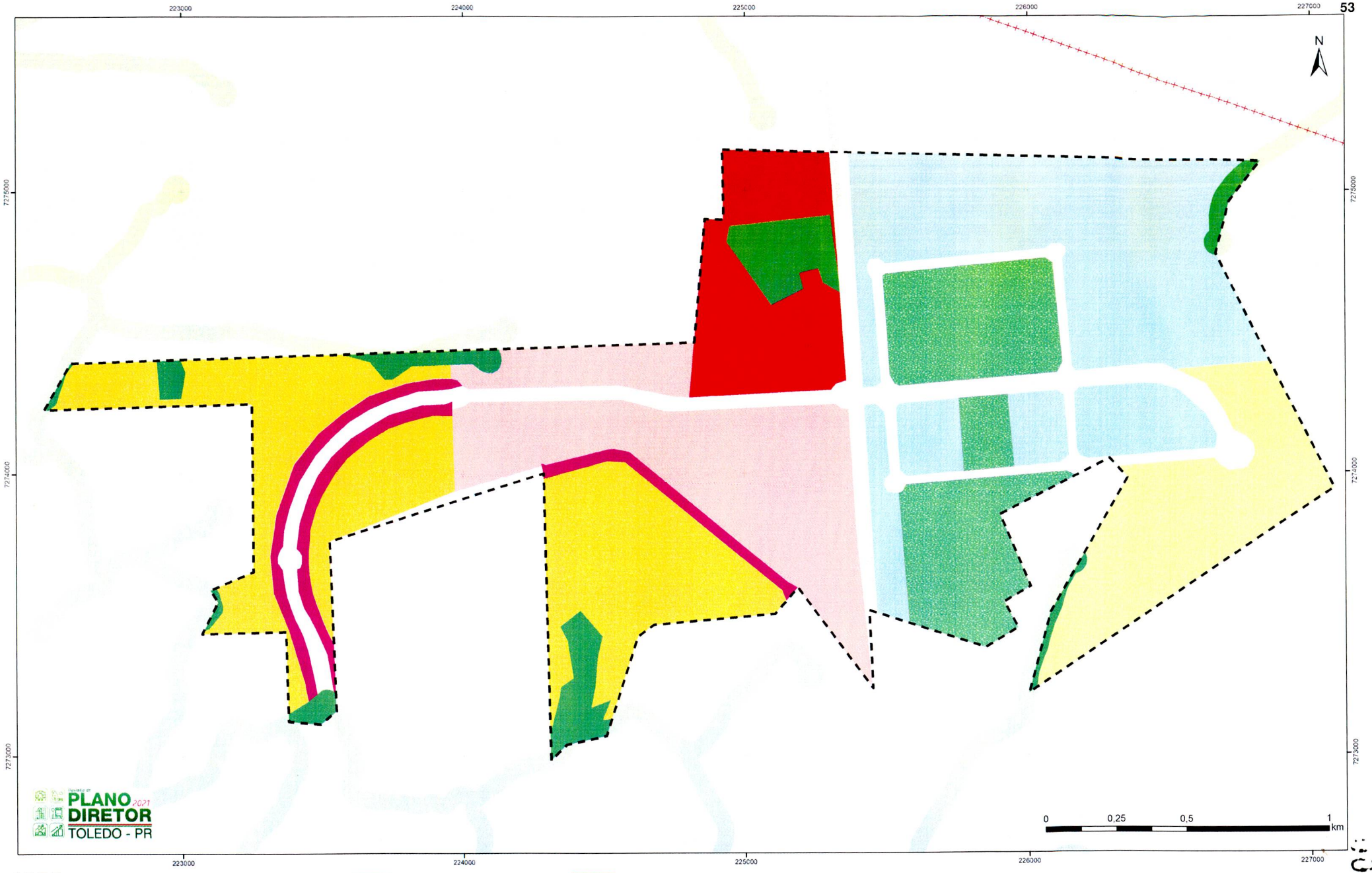
- ZIS
- ZPA
- APP

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

Anexo XIX - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Parque Ind. Valdemar Conte

Responsável técnico:
José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:
DRZ - Gestão de Cidades



Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

Anexo XX - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Biopark

Responsável técnico:
José Roberto Hoffmann
CREA-PR 6125/D

Elaboração:
DRZ - Gestão de Cidades

0053



Perímetro Urbano

APP

Zoneamento

ZCA

ZCS2

ZPA

ZR2

Sistema de Projeção Transversa de Mercartor UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE (2010), DRZ Gestão de Cidades e ESRI.

Anexo XXI - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Parque Ind. Valdemar Conte

Responsável técnico:

José Roberto Hoffmann

CREA-PR 6125/D

Elaboração:

DRZ - Gestão de Cidades

ANEXO XXII – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DA ZONA CENTRAL – ZC

ZONA CENTRAL – ZC		
PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
Lote Mínimo (m^2)		360
Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
	Esquina	12
Coeficiente de Aproveitamento C.A.	Mínimo	0,2
	Básico	6,0
	Máximo	8,0
Taxa de Ocupação[(a)] (%)	Comunitário / Comercial / Serviços / Industrial	90
	Habitacional	70
Taxa de Permeabilidade (%)		15
Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)		30
Recuo Frontal (m)	Comercial / Industrial	Facultativo
	Residencial	2,00
Recuo Lateral e de Fundos (m)	Sem aberturas	Facultativo
	Com aberturas	1,50
USOS DE OCUPAÇÃO		
PERMITIDOS		**PERMISSÍVEIS**
Habitação Familiar H1 Habitação Institucional – H2 Habitação Transitória 1 – H3 Equipamento Comunitário 1 – E1 Comércio Local – C1 Comércio Geral de Nível Primário – C2 Serviço Local – S1 Serviço Geral de Nível Primário – S2		Equipamento Comunitário 2 – E2 Comércio Geral de Nível Secundário – C3 Serviço Geral de Nível Secundário – S3 Indústria Caseira – I1

Nota: a) Em caso de edificação de uso misto, a Taxa de Ocupação referente à garagem é de 90%.

ANEXO XXIII – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DA ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR1

ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR1		
PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
Lote Mínimo (m^2)		200
Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	8
	Esquina	10
Coeficiente de Aproveitamento C.A.	Mínimo	0,1
	Básico	1,0
	Máximo	1,5
Taxa de Ocupação (%)		70
Taxa de Permeabilidade (%)		15
Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)		4
Recuo Frontal (m)	Comunitário / Comercial / Serviços	Facultativo
	Habitacional	3,00
Recuo Lateral e de Fundos (m)	Sem aberturas	Facultativo
	Com aberturas	1,50
USOS DE OCUPAÇÃO		
PERMITIDOS		**PERMISSÍVEIS**
Habitação Familiar H1 Equipamento Comunitário 1 – E1 Comércio Local – C1 Serviço Local – S1		Habitação Institucional – H2 Habitação Transitória 1 – H3 Equipamento Comunitário 2 – E2 Comércio Geral de Nível Primário – C2

ANEXO XXIV – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DA ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR2

ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR2		
PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
Lote Mínimo (m^2)		360
Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	12
	Esquina	15
Coeficiente de Aproveitamento C.A.	Mínimo	0,1
	Básico	3,0
	Máximo	4,0
Taxa de Ocupação (%)		70
Taxa de Permeabilidade (%)		20
Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)		7
Recuo Frontal (m)	Comunitário / Comercial / Serviços / Industrial	Facultativo
	Habitacional	3,00
Recuo Lateral e de Fundos (m)	Sem aberturas	Facultativo
	Com aberturas	1,50
USOS DE OCUPAÇÃO		
PERMITIDOS		**PERMISSÍVEIS**
Habitação Familiar H1 Habitação Institucional – H2 Equipamento Comunitário 1 – E1 Equipamento Comunitário 2 – E2 Comércio Local – C1 Serviço Local – S1 Serviço Geral de Nível Primário – S2		Habitação Transitória 1 – H3 Comércio Geral de Nível Primário – C2 Comércio Geral de Nível Secundário – C3 Serviço Geral de Nível Secundário – S3 Indústria Caseira – I1

ANEXO XXV – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DA ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR3

ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR3		
PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
Lote Mínimo (m^2)		360
Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	12
	Esquina	12
Coeficiente de Aproveitamento (C.A.)	Mínimo	0,2
	Básico	4,0
	Máximo	5,0
Taxa de Ocupação (%)		70
Taxa de Permeabilidade (%)		15
Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)		10
Recuo Frontal (m)	Comunitário / Comercial / Serviços / Industrial	Facultativo
	Habitacional	2,00
Recuo Lateral e de Fundos (m)	Sem aberturas	Facultativo
	Com aberturas	1,50
USOS DE OCUPAÇÃO		
PERMITIDOS		**PERMISSÍVEIS**
Habitação Familiar H1 Habitação Institucional – H2 Habitação Transitória 1 – H3 Equipamento Comunitário 1 – E1 Equipamento Comunitário 2 – E2 Comércio Local – C1 Comércio Geral de Nível Primário – C2 Serviço Local – S1 Serviço Geral de Nível Primário – S2		Comércio Geral de Nível Secundário – C3 Serviço Geral de Nível Secundário – S3 Indústria Caseira – I1

ANEXO XXVI – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DA ZONA DO LAGO 1 – ZL1

ZONA DO LAGO 1 – ZL1		
PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
Lote Mínimo (m^2)		490
Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	14
	Esquina	14
Coeficiente de Aproveitamento C.A.	Mínimo	0,2
	Básico	2,0
	Máximo	3,0
Taxa de Ocupação (%)		70
Taxa de Permeabilidade (%)		25
Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)		4
Recuo Frontal (m)	Comunitário / Comercial / Serviços	-
	Habitacional	4,00
Recuo Lateral e de Fundos (m)	Sem aberturas	Facultativo
	Com aberturas	1,50
USOS DE OCUPAÇÃO		
PERMITIDOS		**PERMISSÍVEIS**
Habitação Familiar H1 Habitação Transitória 1 – H3 Comércio Local – C1 Serviço Local – S1		Equipamento Comunitário 1 – E1 Equipamento Comunitário 2 – E2 Serviço Geral de Nível Primário – S2

ANEXO XXVII – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DA ZONA DO LAGO 2 – ZL2

ZONA DO LAGO 2 – ZL2		
PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
Lote Mínimo (m^2)		600
Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	15
	Esquina	15
Coeficiente de Aproveitamento C.A.	Mínimo	0,3
	Básico	3,0
	Máximo	4,0
Taxa de Ocupação (%)		70
Taxa de Permeabilidade (%)		25
Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)		7
Recuo Frontal (m)	Comunitário / Comercial / Serviços	-
	Habitacional	4,00
Recuo Lateral e de Fundos[(a)] (m)	Sem abertura	Facultativo
	Com abertura	1,50
USOS DE OCUPAÇÃO		
PERMITIDOS		**PERMISSÍVEIS**
Habitação Familiar – H1 Habitação Transitória 1 – H3 Comércio Local – C1 Serviço Local – S1		Equipamento Comunitário 1 – E1 Equipamento Comunitário 2 – E2 Comércio Geral de Nível Primário – C2 Comércio Geral de Nível Secundário – C3

ANEXO XXVIII – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DA ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 – ZCS1

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 – ZCS1		
PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
Lote Mínimo (m^2)		360
Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	12
	Esquina	15
Coeficiente de Aproveitamento C.A.	Mínimo	0,2
	Básico	6,0
	Máximo	8,0
Taxa de Ocupação (%)		70
Taxa de Permeabilidade (%)		15
Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)		15
Recuo Frontal (m)	Comunitário / Comercial / Serviços / Industrial	-
	Habitacional	2,00
Recuo Lateral e de Fundos (m)	Sem aberturas	Facultativo
	Com aberturas	1,50

USOS DE OCUPAÇÃO	
PERMITIDOS	**PERMISSÍVEIS**
Habitação Institucional – H2 Habitação Transitória 1 – H3 Habitação Transitória 2 – H4 Equipamento Comunitário 1 – E1 Equipamento Comunitário 2 – E2 Comércio Local – C1 Comércio Geral de Nível Primário – C2 Comércio Geral de Nível Secundário – C3 Serviço Local – S1 Serviço Geral de Nível Primário – S2 Serviço Geral de Nível Secundário – S3 Indústria Caseira – I1 Indústria Tolerada – I2	Habitação Familiar – H1 Usos Especiais – UE

ANEXO XXIX – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DA ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 – ZCS2

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 – ZCS2		
PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
Lote Mínimo (m^2)		360
Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	12
	Esquina	15
Coeficiente de Aproveitamento C.A.	Mínimo	0,2
	Básico	4,0
	Máximo	6,0
Taxa de Ocupação (%)		70
Taxa de Permeabilidade (%)		15
Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)		15
Recuo Frontal (m)	Comunitário / Comercial / Serviços / Industrial	-
	Habitacional	2,00
Recuo Lateral e de Fundos (m)	Sem aberturas	Facultativo
	Com aberturas	1,50

USOS DE OCUPAÇÃO	
PERMITIDOS	**PERMISSÍVEIS**
Habitação Familiar – H1 Habitação Transitória 1 – H3 Equipamento Comunitário 1 – E1 Equipamento Comunitário 2 – E2 Comércio Local – C1 Comércio Geral de Nível Primário – C2 Comércio Geral de Nível Secundário – C3 Serviço Local – S1 Serviço Geral de Nível Primário – S2	Habitação Transitória 2 – H4 Serviço Geral de Nível Secundário – S3 Indústria Caseira – I1 Indústria Tolerada – I2 Usos Especiais – UE

ANEXO XXX – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DA ZONA DE INDÚSTRIA E SERVIÇO – ZIS

ZONA DE INDÚSTRIA E SERVIÇO – ZIS		
PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
Lote Mínimo (m^2)		1.000
Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	20
	Esquina	20
Coeficiente de Aproveitamento C.A.	Mínimo	0,3
	Básico	2,0
	Máximo	-
Taxa de Ocupação (%)		70
Taxa de Permeabilidade (%)		15
Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)		4
Recuo Frontal (m)	Comunitário / Comercial / Serviços / Industrial / Habitacional / Especiais	-
Recuo Lateral e de Fundos (m)	Sem aberturas	Facultativo
	Com aberturas	1,50
USOS DE OCUPAÇÃO		
PERMITIDOS		**PERMISSÍVEIS**
Comércio Geral de Nível Secundário – C3 Serviço Geral de Nível Secundário – S3 Indústria Caseira – I1 Indústria Tolerada – I2		Habitação Transitória 2 – H4 Equipamento Comunitário 2 – E2 Comércio Geral de Nível Primário – C2 Indústria Incômoda – I3 Usos Especiais – UE

ANEXO XXXI – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL – ZI

ZONA INDUSTRIAL – ZI		
PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
Lote Mínimo (m^2)		10.000
Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	50
	Esquina	50
Coeficiente de Aproveitamento C.A.	Mínimo	0,15
	Básico	1,5
	Máximo	2
Taxa de Ocupação (%)		60
Taxa de Permeabilidade (%)		20
Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)		4
Recuo Frontal (m)		3,00
Recuo Lateral e de Fundos (m)	Sem aberturas	Facultativo
	Com aberturas	3,00
USOS DE OCUPAÇÃO		
PERMITIDOS		**PERMISSÍVEIS**
Indústria Caseira – I1 Indústria Tolerada – I2 Indústria Incômoda – I3		Comércio Geral de Nível Secundário – C3 Indústria Perigosa – I4 Usos Especiais – UE

ANEXO XXXII – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DA ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECÍFICA – ZOE

ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECÍFICA – ZOE		
PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
Lote Mínimo (m^2)		600
Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	15
	Esquina	15
Coeficiente de Aproveitamento C.A.	Mínimo	0,1
	Básico	1,0
	Máximo	-
Taxa de Ocupação (%)		60
Taxa de Permeabilidade (%)		25
Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)		2
Recuo Frontal (m)	Comunitário / Comercial / Serviços	Facultativo
	Habitacional	3,00
Recuo Lateral e de Fundos (m)		1,50
USOS DE OCUPAÇÃO		
PERMITIDOS		**PERMISSÍVEIS**
Habitação Familiar – H1		Comércio Local – C1 Serviço Local – S1

MENSAGEM Nº 102, de 1º de outubro de 2021

SENHOR PRESIDENTE,
SENHORAS VEREADORAS,
SENHORES VEREADORES:

O Plano Diretor possui embasamento legal na Constituição Federal (1988), em seu Capítulo II – Da Política Urbana (arts. 182 e 183), na Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade (art. 41) e na Lei nº 15.229/2006 – Política Estadual de Desenvolvimento e Planejamento Urbano.

De acordo com o Estatuto das Cidades, o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

No Paraná, a Constituição Estadual, em seu Capítulo da Política Urbana, torna obrigatória a elaboração do Plano Diretor por todos os municípios do Estado. Já a Lei Estadual nº 15.229, de 25 de julho de 2006, determina que o Estado somente fará convênios de financiamento de obras de infraestrutura e serviços com municípios que tenham elaborado seu Plano Diretor de acordo com as determinações do Estatuto da Cidade, e este, em seu art. 40, § 3º, define que a lei que institui o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

O Plano Diretor Municipal de Toledo vigente foi instituído pela Lei Complementar nº 9/2006, de 5 de outubro de 2006, e é composto de seis Leis. No ano de 2016, este foi parcialmente revisado, ocorrendo alterações na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, na Lei do Novo Sistema Viário Urbano e na Lei do Perímetro Urbano e, ainda, a criação da Lei do Biopark. Não houve, portanto, alterações na Lei de Parcelamento de Solo, no Código de Obras e Edificações e no Código de Posturas.

Entre os anos de 2006 e 2021, o Município de Toledo, de forma natural, sofreu processo de expansão e desenvolvimento, havendo, portanto, necessidade de atualização e modificações em seu ordenamento espacial e urbanístico para atendimento às demandas dos munícipes.

Vale lembrar que o Município de Toledo, no ano de 2017, assinou o Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta (Procedimento Administrativo nº MPPR -0148.16.000423-7), no qual comprometeu-se a promover nova revisão total do Plano Diretor.

A empresa DRZ foi contratada pelo Município por meio de processo licitatório para prestação de serviços técnicos e consultoria para revisão do Plano Diretor Municipal em 3 de dezembro de 2018, conforme Contrato nº 1.048/2018, e

seguiu os itens referenciados no Termo de Referência e demais peças do Edital Tomada de Preços nº 022/2018.

Em resumo, as fases e atividades do processo de revisão foram as seguintes:

I – **Mobilização:** que se constituiu pela apresentação do plano de trabalho, elaboração do cronograma, definições das equipes (Coordenação, Equipe Técnica Municipal, Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor e Grupo de Acompanhamento) e, ainda, a definição do papel de cada equipe;

II – **Análise Temática Integrada:** reconhecimento da realidade local, foco nas mudanças ocorridas entre 2006 e 2021, análise das condições fundiárias, da acessibilidade e da mobilidade urbana;

III – **Diretrizes e Propostas**: diretrizes para o reordenamento territorial, proposta para garantir uma cidade sustentável, definições dos instrumentos urbanísticos e mapeamento das diretrizes e preposições;

IV – **PAI e Institucionalização do PDM:** O Plano de Ações e Investimentos apresenta 245 (duzentas e quarenta e cinco) propostas e valor estimado para a sua implementação em R$ 85,2 milhões de reais e análise e atualização/criação de 11 (onze) propostas de leis;

V – **Conferência Municipal:** entrega do produto final.

No processo de revisão do Plano Diretor, houve a necessidade, conforme demonstrado pelo diagnóstico da nossa cidade, além da atualização/revisão das seis Leis, da Lei Complementar do Plano Diretor e da Lei do Biopark, a alteração da lei que dispõe sobre a Outorga Onerosa, a alteração do Código Tributário no que diz respeito à implementação do IPTU progressivo no tempo e a criação da Lei de Condomínios de Lotes.

As alterações na lei que trata da Outorga Onerosa e no Código Tributário fazem-se necessárias pois estão diretamente ligadas ao desenvolvimento do Município e, consequentemente, o Código de Obras e Edificações e a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, que também sofreram revisão neste processo.

Já a criação da Lei de Condomínios de Lotes justifica-se, pois a mesma está hoje inclusa na Lei de Parcelamento de Solo (1.945/2006), no entanto, com poucas definições e muitas restrições. Durante a Fase II da revisão do Plano Diretor, por meio das oficinas comunitárias, as quais consideram as demandas dos munícipes e por meio do diagnóstico técnico que ressalta o desenvolvimento expressivo do Município, mostrou-se necessária a criação de Lei específica e detalhada que proporcionará a criação de novos instrumentos urbanísticos e, consequentemente, o desenvolvimento do Município.

Diante do exposto, como produto final da revisão do Plano Diretor, submetemos à análise desse Legislativo as seguintes proposições:

1) **Projeto de Lei Complementar do Plano Diretor:** dispõe sobre revisão do Plano Diretor Municipal de Toledo e estabelece diretrizes e proposições para o planejamento, desenvolvimento e gestão do território do Município;

2) **Projeto de Lei dos Perímetros Urbanos:** define os perímetros das zonas urbanas e de expansão urbana do Município de Toledo;

3) **Projeto de Lei de Parcelamento do Solo:** dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Toledo;

4) **Projeto de Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano**, com estabelecimento dos usos e parâmetros de ocupação do solo urbano no Município;

5) **Projeto de Lei do Sistema Viário:** dispõe sobre o sistema viário do Município de Toledo, visando à sua hierarquização e dimensionamento;

6) **Projeto de Lei do Código de Obras:** dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Toledo, que estabelece normas disciplinando, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais, a elaboração de projetos e a execução de obras e instalações, sejam elas de construção, regularização, reforma, ampliação ou demolição, respeitadas as normas federais e estaduais relativas à matéria;

7) **Projeto de Lei do Código de Posturas:** contém as medidas de polícia administrativa a cargo do Município em matéria de higiene pública, do bem-estar público, costumes, segurança, ordem pública, proteção e conservação do meio ambiente, nomenclatura de vias, numeração de edificações, funcionamento e localização dos estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços, estatuindo as necessárias relações entre o Poder Público local e os munícipes;

8) **Projeto de Lei de alteração do Código Tributário:** dispõe sobre a alteração do artigo 18 da Lei nº 1.931, de 26 de maio de 2006, que trata da alíquota do IPTU, progressiva no tempo, que passa a vigorar em função da política urbana quanto ao uso e localização da propriedade, regulamentada em área definida no Plano Diretor Municipal, incidente sobre imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado;

9) **Projeto de Lei de alteração da Outorga Onerosa:** altera a legislação que dispõe sobre as condições para a outorga onerosa do direito de construir no Município de Toledo;

10) **Projeto de Lei dos Condomínios de Lotes:** dispõe sobre a regulamentação dos Condomínios Horizontais de Lotes no Município de Toledo, podendo estes serem implantados somente dentro do perímetro urbano, conforme disposto na Lei dos Perímetros Urbanos do Município de Toledo;

11) **Projeto de Lei de alterações do Biopark:** dispõe sobre a alteração da legislação que dispõe sobre a urbanização especial da área do Parque Científico e Tecnológico de Biociências – BIOPARK e que define os respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo e o seu sistema viário.

Encaminhamos, também, a esse Legislativo os seguintes documentos, que constituem o fundamento e o suporte técnico para a revisão do Plano Diretor e legislação correlata:

a) "Caderno de Relatórios", que reúne os registros de todas as atividades desenvolvidas durante o processo de revisão do Plano Diretor, como reuniões técnicas, vistorias, audiências, oficinas técnicas e oficinas comunitárias, audiências públicas e a conferência municipal final, tudo de acordo com o Termo de Referência do Contrato firmado com a empresa;

b) "Produto final da revisão do Plano Diretor", contendo, de forma unificada, os resultados das quatro fases do processo e as propostas de minutas de legislação.

Colocamos à disposição dos ilustres Vereadores e Vereadoras e das Comissões desse Legislativo, desde logo, os integrantes da Coordenação, da Equipe Técnica Municipal, do Conselho de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor, do Grupo de Acompanhamento e demais servidores e técnicos que atuaram no processo de revisão do Plano Diretor para prestarem outras informações ou esclarecimentos adicionais que eventualmente se fizerem necessárias sobre as matérias.

Respeitosamente,

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

Excelentíssimo Senhor
LEOCLIDES LUIZ ROSO BISOGNIN
Presidente da Câmara Municipal de
Toledo – Paraná