ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL

ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO
LEI N. 5.313/PMC/2024

DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO NO MUNICÍPIO DE CACOAL, INSTITUINDO O NOVO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DE CACOAL, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Cacoal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1° São objetivos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Cacoal:
I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
II - estimular organizadamente o desenvolvimento urbano;
III - preservar as características urbanas próprias do Município;
IV - prever e controlar as densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente, compatibilizados com um crescimento ordenado;
V - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;
VI - ordenar o território municipal em zonas, de acordo com as diretrizes da Lei do Plano Diretor Municipal;
VII - controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos residenciais e não residenciais;
VIII - promover a proteção dos recursos naturais nas áreas urbanas e rurais para as gerações futuras;
IX - promover o equilíbrio ambiental garantindo o potencial turístico.
Art. 2° A Lei Uso e Ocupação do Solo Urbano estará amparada nas Leis Federais nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo), nº 9.785/99, nº 10.932/04, 10.257/01 (Estatuto da Cidade), nº 11.445/07 (Saneamento Básico), Código Florestal e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, legislações, normatizações regulamentações municipais e estaduais pertinentes, em conformidade com o art. 182 da Constituição Federal.

TÍTULO II
DO ZONEAMENTO

Art. 3° Zoneamento é o processo de orientação, distribuição e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso do solo do município, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados, visando garantir o equilíbrio na ocupação do solo quanto à densidade demográfica, espaços públicos, ordenação das atividades e preservação ambiental.
Art. 4° A organização do território municipal será feita por meio da definição de seu zoneamento, observando-se o seguinte:
I - a oferta de infraestrutura urbana;
II – o adensamento populacional desejado;
III - a adequação do uso às características do solo.

CAPÍTULO I
DAS ZONAS URBANAS

Art. 5° Entende-se por Zona Urbana o espaço contínuo da cidade, que engloba áreas efetivamente ocupadas e loteamentos urbanos ainda não ocupados, bem como os terrenos não parcelados, com pouca ou nenhuma ocupação, para onde se queira induzir a ocupação de forma ordenada, de modo a atender a futura expansão urbana.
Art. 6° Na área urbana da sede do Município de Cacoal, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os constantes das Tabelas 1 a 20 do Anexo II, integrantes desta Lei, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o art. 7º desta Lei, com a seguinte denominação:
I - Zona de Comércio e Serviços 1 – ZCS1
II - Zona de Comércio e Serviços 2 – ZCS2
III - Zona de Uso Misto – ZUM
IV - Zonas Habitacionais 1 – ZH1
V - Zonas Habitacionais 2 – ZH2
VI - Zonas Habitacionais 3 – ZH3
VII - Zonas Habitacionais 4 – ZH4
VIII - Zona de Ocupação Diversificada – ZOD
IX - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS
X - Zona de Expansão Urbana – ZEU
XI - Zona Urbanizável de Ocupação Específica 1 – ZUOE1
XII - Zona Urbanizável de Ocupação Específica 2 – ZUOE2
XIII - Zona Industrial 1 – ZI1
XIV - Zona Industrial 2 – ZI2
XV - Zona Industrial 3 – ZI3
XVI - Zona de Proteção Especial – ZPE
XVII - Zona de Proteção Permanente – ZPP
XVIII - Corredor de Desenvolvimento Azul – CDAzul
XIX - Corredor de Desenvolvimento Verde – CDVerde
XX - Corredor de Desenvolvimento Laranja – CDLaranja
Art. 7° As Zonas Urbanas são aquelas delimitadas no Anexo I desta Lei.
Art. 8° A Zona de Comércio e Serviços 1 – ZCS1 são áreas destinadas ao uso de comércio e serviços centrais, em caráter predominante, e concentração de empregos, além do uso habitacional já instalado. Essa zona se encontra nas áreas centrais do perímetro e sua principal destinação é a implantação de comércio e prestação de serviço em caráter expansivo, apresentando gabarito mais alto e alta densidade de ocupação, uma vez que os equipamentos presentes já são consolidados.
Art. 9° A Zona de Comércio e Serviços 2 – ZCS2 são áreas destinadas ao uso de comércio e serviços, em caráter predominante, além do uso habitacional já instalado. Essa zona se encontra nas áreas centrais do perímetro e sua principal destinação dessa área é a implantação de comércio e prestação de serviço em caráter controlado, apresentando gabarito menor e baixa densidade de ocupação.

Art. 10. A Zona de Uso Misto – ZUM são áreas destinadas ao uso misto, onde há o uso residencial, com padrão de ocupação unifamiliar e multifamiliar de média a baixa densidade e ainda forte presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços, uma vez que essa região se encontra nas proximidades do centro consolidado do Município.

Art. 11. A Zona Habitacional 1 – ZH1 são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominantemente, com padrão de ocupação unifamiliar e multifamiliar de baixa densidade e gabarito maior. Há ainda presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é fomentar a ocupação do solo, de modo a propiciar o aumento do adensamento urbano.

Art. 12. A Zona Habitacional 2 – ZH2 são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominantemente, com padrão de ocupação unifamiliar e multifamiliar de média a baixa densidade. Há ainda presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a de controle da ocupação do solo, de modo a inibir o aumento do adensamento urbano.

Art. 13. A Zona Habitacional 3 – ZH3 são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominantemente, com padrão de ocupação unifamiliar e multifamiliar de média a baixa densidade. Há ainda presença de usos complementares como o de comércio local. A principal característica para essa zona é a de controle da ocupação do solo, de modo a inibir o aumento do adensamento urbano.

Art. 14. A Zona Habitacional 4 – ZH4 são áreas correspondentes a ocupação específica de núcleos consolidados de baixa densidade. Há ainda presença de usos complementares como o uso de comércio local de baixo impacto e de prestação de serviços. A principal característica para essa zona é a de controle da ocupação do solo, de modo a inibir o aumento do adensamento urbano.

Art. 15. A Zona de Ocupação Diversificada – ZOD são áreas destinadas à localização de atividades comerciais, de serviços, institucionais e industriais, que visam garantir a proteção das áreas circunvizinhas, admitindo-se os usos de comércio, de serviços e institucionais de baixo a alto impacto urbanístico e ambiental, o uso industrial de baixo a médio potencial de incomodidade e as atividades geradores de ruído noturno.

Art. 16. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, constituída por projetos de desfavelamento, assentamento ou reassentamento de populações carentes e conjuntos habitacionais ou moradias populares implantadas pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular. O principal objetivo é fomentar o uso destas áreas através de média densidade de ocupação.

Art. 17. A Zona de Expansão Urbana – ZEU são áreas destinadas ao uso residencial em caráter diferenciado, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de densidade média, com parâmetros urbanísticos individualizados, para implantação de novos loteamentos e parcelamentos do solo. Ficam permitidos ainda o uso comercial e de prestação de serviço complementares.

Art. 18. A Zona Urbanizável de Ocupação Específica 1 – ZUOE1 é a área correspondente ao Aeroporto Capital do Café, seus parâmetros de ocupação são definidos através de legislação específica que regulamenta o uso da área e daquelas direta ou indiretamente ligadas a este tipo de uso.

Art. 19. A Zona Urbanizável de Ocupação Específica 2 – ZUOE2 é a área correspondente aos cemitérios localizados no Município de Cacoal, seus parâmetros de ocupação são definidos através de legislação ambiental garantindo o correto uso sem interferência nas imediações, uma vez que os cemitérios estão inseridos nas áreas consolidadas do Município.

Art. 20. A Zona Industrial 1 – ZI1 são as áreas constantes no perímetro urbano que apresentam caráter exclusivamente industrial. São definidos através da implantação do uso industrial, possuindo índices urbanísticos que propiciam o desenvolvimento de atividades de caráter industrial de alta a média densidade.

Art. 21. A Zona Industrial 2 – ZI2 são as áreas constantes no perímetro urbano que apresentam forte aptidão de industrialização. São definidos através da implantação do uso industrial em caráter predominante, apresentando ainda uso de comércio e serviços complementar. Possui índices urbanísticos que controlam o uso desta área através de baixa densidade de ocupação.

Art. 22. A Zona Industrial 3 – ZI3 são as áreas constantes no perímetro urbano que apresentam forte caráter de industrialização. São destinadas a implantação do uso industrial em vocação predominante, apresentando ainda uso de comércio e serviços complementar específicos. Possui índices urbanísticos facilitadores à implantação de atividades industriais caracterizada pela média densidade. Sua localização estratégica imediata ao eixo oeste da rodovia BR-364 e das Avenidas Castelo Branco e Araçatuba, facilitam o escoamento da produção, além de possuir áreas que proporcionam a expansão industrial.

Art. 23. A Zona de Proteção Especial – ZPE são áreas demarcadas com o objetivo primordial de preservar o meio ambiente e o equilíbrio ambiental, buscando assegurar sua integridade, sem, no entanto, vedar a possibilidade de parcelamento do solo e o desenvolvimento urbano, mediante critérios e diretrizes específicas que conciliem as necessidades ambientais com a expansão urbana planejada.

§ 1º Nessas áreas podem ocorrer a ocupação antrópica visando a plena conservação das áreas verdes e o pleno desenvolvimento urbano de Cacoal.

§ 2º Para essa Zona serão estipulados índices urbanísticos específicos para a parcelamentos e implantações que deverão ser analisados e aprovados pelo Conselho Municipal da Cidade de Cacoal – CONCIDADE CACOAL e o Grupo Técnico Permanente – GTP.

§ 3º A priorização da preservação dessas áreas nas expansões urbanas futuras é imperativa, com a possibilidade de compensação nos percentuais de áreas públicas do parcelamento, conforme definido pela Lei de Parcelamento do Solo.

§ 4º A compensação mencionada do parágrafo anterior deverá ser previamente aprovada pelo Grupo Técnico Permanente.

§ 5º A prioridade na manutenção deve ser concedida às áreas que assegurem a continuidade dos corredores ecológicos, com o objetivo de promover o desenvolvimento ecológico em toda a extensão da área urbana.

Art. 24. A Zona de Proteção Permanente – ZPP, representa espaços delimitados e sujeitos a regulamentações em conformidade com as atuais legislações ambientais. Seu propósito primordial é a preservação e manutenção do ambiente natural, com ênfase na proteção de recursos hídricos, paisagens, estabilidade geológica e biodiversidade, podendo ser coberta ou não por vegetação nativa, mas têm o intuito ambiental de resguardar e conservar a integridade desses elementos essenciais.

Art. 25. Os Corredores de Desenvolvimento são compostos por áreas que acompanham as principais vias do sistema viário municipal, com a necessidade de usos e parâmetros característicos que regulamentam os lotes defronte a essas vias, fomentando o desenvolvimento local.

Parágrafo único. As vias que compõem cada uma das classificações propostas:

I - Corredor de Desenvolvimento Azul – CDAzul

1. Avenida Araçatuba;
2. Avenida Castelo Branco;
3. BR 364;
4. RO 383;
5. Rodovia Café (RO 486).

II - Corredor de Desenvolvimento Verde – CDVerde

1. Anel Viário;
2. Avenida 7 de Setembro;
3. Avenida das Comunicações;
4. Avenida das Mangueiras;
5. Avenida Geralda Simão de Souza;
6. Avenida Isabel Betiol Picheck – Trecho entre as avenidas Castelo Branco e Geralda Simão de Souza;
7. Avenida Malaquita;
8. Avenida Pion. Clóvis Jordani;
9. Avenida Pion. Francisco de Góis;

10. Avenida Pion. Maria AP. dos Anjos;
11. Avenida dos Lírios;
12. Linha 6;
13. Rua Antônio Deodato Duque;
14. Rua da Universidade;
15. Rua Heitor Oslen;
16. Rua Pion. Vera T. de A. Jordani.

III - Corredor de Desenvolvimento Laranja – CDLaranja

1. Avenida Celestino Rosalino;
2. Avenida 2 – Loteamento Colina Park;
3. Avenida Flor de Maracá;
4. Avenida Geraldo Cardoso Campos;
5. Avenida Isabel Betiol Picheck – Trecho entre a Avenida Geralda Simão de Souza e Rua Dr. Miguel Vieira Ferreira;
6. Avenida Primavera;
7. Rua Águas Marinhas;
8. Rua Prata;
9. Rua Alemanha;
10. Rua Antônio de Santana;
11. Rua Antônio Moreira de Lima;
12. Rua Carlos H dos Santos Mota;
13. Rua da Bíblia;
14. Rua dos Vanguardeiros;
15. Rua Dr. Celso Charuri;
16. Rua Dr. Miguel V. Ferreira;
17. Rua Eitor Ozias Shulndt;
18. Rua Gonçalves Dias;
19. Rua José Cass. Barbosa;
20. Rua José Cassemiro Lopes;
21. Rua José de Anchieta;
22. Rua José do Patrocínio;
23. Rua José Mendes Filho;
24. Rua Leonardo da Vince;
25. Rua Luiz Carlos Ubeda;
26. Rua Maria Ap. Scher da Silva;
27. Rua Maria A. do Nascimento;
28. Rua Milton Bosso;
29. Rua Pe. Ezequiel Ramin;
30. Rua Pe. Fioco Camaione;
31. Rua Pedro Rodrigues;
32. Rua Pion. Adele B. Ragnini;
33. Rua Pion. Antônio Alves Feitosa;
34. Rua Pion. Erotildes F. de Almeida;
35. Rua Pion. Everson José V. Tavares;
36. Rua Pion. Haroldo P. Sadre;
37. Rua Pion. Hilda Galvão Costa;
38. Rua Pion. Jair Carlos Gregório;
39. Rua Pion. Maria de Oliveira;
40. Rua Pres. Arthur Costa e Silva;
41. Rua Prof. Alzira S. Barbosa;
42. Rua Prof. Iris José Duarte;
43. Rua Rosineia de Souza;
44. Rua Rural;
45. Rua Santo Antônio;
46. Rua Sócrates;
47. Rua Uirapuru.

TÍTULO III
DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO
CAPÍTULO I
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 26. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos no Anexo II, onde são estabelecidos:
I - Usos permitidos, tolerados, permissíveis e proibidos;
II - Área Mínima do Lote;
III - Testada Mínima do Lote;
IV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo;
V - Taxa de Ocupação Máxima;
VI - Número de pavimentos e Altura máxima;
VII - Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundos;
VIII - Taxa de Permeabilidade Mínima.

Seção I
Dos Usos Permitidos, Tolerados, Permissíveis e Proibidos

Art. 27. Os usos do solo serão classificados em Permitidos, Tolerados, Permissíveis e Proibidos, segundo a zona em que se situarem:
I - Usos permitidos: aqueles que podem ser aplicados sem nenhuma restrição ou exigência;
II - Usos tolerados: aqueles que poderão ser aceitos pela zona, desde que apresentem um Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV favorável seguindo como base a legislação municipal específica e a aprovação do Grupo Técnico Permanente – GTP;

III - Usos permissíveis: aqueles que poderão ser aceitos pela zona, desde que apresentem um Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV favorável seguindo como base a legislação municipal específica e caso elas não estejam classificadas em PGT (Polo Gerador de Tráfego), GRN (Gerador de Ruído Noturno), GRD (Gerador de Ruído Diurno) e PGR (Polo Gerador de Risco), só poderão ser aprovadas mediante a averiguação e aprovação do Grupo Técnico Permanente – GTP e posteriormente a aprovação final do Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE;
IV - Usos proibidos: aqueles que não podem ser aplicados e sem exceções.
Art. 28. Os usos serão distribuídos conforme Zona Urbana e seguindo o disposto no artigo anterior, conforme demonstrado nas tabelas do Anexo II.

Seção II

Da Área Mínima do Lote

Art. 29. Compreende-se pela menor área que o lote pode possuir dentro de um loteamento. Expressa em metros quadrados (m²), variando de acordo com as zonas de uso e ocupação do solo, conforme demonstrado nas tabelas do Anexo II.

Seção III

Da Testada Mínima do Lote

Art. 30. A testada mínima do lote corresponde aos índices que definem a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município, estabelecido segundo a zona de localização, conforme definido nas tabelas do Anexo II.
Parágrafo único. Em casos nos quais um lote apresenta duas ou mais frentes, é imperativo que o proprietário designe uma delas como a principal, a fim de estabelecer os parâmetros urbanísticos de maneira clara e precisa.

Seção IV

Do Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo

Art. 31. Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA da zona em que se situa.
§ 1º Não são considerados no Coeficiente de Aproveitamento:
I - subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação;
II - parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
III - áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
IV - casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
V - sacadas privativas quando descobertas;
VI - projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 0,80 m (oitenta centímetros) de largura, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.
§ 2° No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.
Art. 32. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:
I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo – Camínimo: refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;
II - Coeficiente de Aproveitamento Básico – Cabásico: refere-se ao índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir;
III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo – Camáximo: refere-se ao índice construtivo permitido mediante os instrumentos de outorga onerosa e/ou transferência ou alteração do potencial construtivo.
§ 1º As edificações em solo urbano poderão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento máximo mediante a outorga onerosa do direito de construir, quando exigido e instituído por Lei específica.
§ 2º As edificações em solo urbano deverão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento mínimo conforme especificações da Zona, apresentado nas tabelas do Anexo II.
§ 3º O não cumprimento do estabelecido no parágrafo anterior acarretará na aplicação do instrumento Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória e IPTU Progressivo no Tempo.

Seção V

Da Taxa de Ocupação

Art. 33. Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:
I - piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;
II - pérgulas, desde que não coberta ou com fechamento nas laterais;
III - marquises e beirais de até 0,80 m (oitenta centímetros);
IV – sacadas privativas com largura de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e área máxima de 3,60 m² (três metros e sessenta centímetros quadrados);
V - estacionamentos descobertos.

Seção VI

Da Altura Máxima e Número de Pavimentos

Art. 34. O número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, será estabelecido por logradouro e atenderá ao disposto nas tabelas do Anexo II, observando:
I - Os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;
II - O primeiro pavimento em subsolo poderá ser apenas semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não fique acima da cota de + 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada do lote;
III - Nos terrenos em declive, o cálculo da altura das edificações inclui todos os pavimentos, inclusive os situados abaixo do nível do meio-fio, e será contada a partir do piso do pavimento mais baixo da edificação.
§ 1º Do cômputo da quantidade de pavimentos das edificações ficam excluídas as caixas d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.
§ 2° Gabarito é a distância medida do ponto médio do alinhamento do prédio, ao nível da guia do passeio público, até o plano horizontal que contém o ponto mais elevado da mesma fachada. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos.
§ 3º Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do órgão municipal responsável pela aprovação de projetos.

Seção VII

Do Recuo Mínimo

Art. 35. Recuo mínimo é a menor distância entre edificação e limite do lote.
Art. 36. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.
Parágrafo único. Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo frontal, será considerada como testada principal a definida pelo proprietário do lote, definida em projeto.

Art. 37. Em terrenos com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por zonas de uso e ocupação diferentes, prevalecem os critérios da zona de maior coeficiente de aproveitamento, salvo os terrenos de esquinas, onde prevalece o coeficiente de aproveitamento da testada principal.

Parágrafo único. Caso haja coeficientes de aproveitamento iguais entre as zonas, fica a critério do departamento responsável pela aprovação de projetos a escolha da zona.

Art. 38. Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

Art. 39. Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, quando houver aberturas, face às disposições previstas nessa Lei.

Parágrafo único. Em casos em que uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações.

Seção VIII

Da Taxa de Permeabilidade Mínima

Art. 40. Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, permitindo a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante.

§ 1º Os casos em que for tecnicamente e geologicamente comprovado a inviabilidade de atendimento do previsto no caput, como: geologia do solo desfavorável ou necessidade de impermeabilização desfavoráveis à infiltração no solo serão analisados pelo Grupo Técnica Permanente e o CONCIDADE, o qual indicará as medidas mitigadoras.

§ 2º As áreas descritas no disposto acima poderão ser inseridas nas áreas destinadas aos recuos.

Art. 41. Nas Zonas Urbanas que permitirem a alteração da taxa de permeabilidade mínima deverão apresentar sistema de contenção ou infiltração conforme:

§ 1º Lotes com área inferior a 350 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar caixa de retenção de deflúvio;

§ 2º Lotes com área maior que 350 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar sistema de infiltração.

§ 3º O dimensionamento da caixa de deflúvio deverá ser de acordo com a fórmula:

V = {0,15 x (S – Sp)} x IP x t

onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 mm/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

I - na execução do Sistema de Infiltração dever-se-á levar em conta as condições naturais de permeabilidade do solo, podendo inviabilizar a proposta em caso de baixa permeabilidade;

II - o reservatório de contenção de água pluvial deverá estar ligado ao sistema de drenagem público;

III - execução do sistema de infiltração ou contenção deverá garantir segurança às fundações das edificações vizinhas;

IV - o sistema deverá constar projeto, tipo de solução adotada, local de implantação e respectivos detalhamentos;

V - a emissão do Habite-se fica condicionada à execução do sistema proposto.

§ 4º Nos casos de legalização, regularização, reforma, transformação ou ampliação em edificações em conjuntos habitacionais ou loteamentos de interesse social ou em lotes com área máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) estarão dispensados de atendimento da execução do sistema de contenção ou infiltração, devendo atender aos percentuais de área permeável estabelecido na Zona.

§ 5º Os imóveis não enquadrados no parágrafo anterior, excetuando-se as novas construções ou aquelas que não atinjam o percentual mínimo de área permeável, poderão converter as exigências de área permeável ou sistema de contenção ou infiltração em recursos financeiros, após regulamentação, que deverão ser obrigatoriamente depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 42. Nos casos em que houver construções em subsolo, estas deverão coincidir com a projeção da área permeável no nível do terreno.

CAPÍTULO II

DOS USOS E DAS ATIVIDADES

Seção I

Da Classificação dos Usos e das Atividades

Art. 43. Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

I - USO HABITACIONAL: resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório, sub classificado em:

a) H1 – Habitação Unifamiliar: edificação isolada no lote destinada a servir de moradia a uma só família;

b) H2 – Habitação Multifamiliar: edificação que comporta mais de duas unidades residenciais autônomas agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns à edificação;

c) H3 – Habitação Unifamiliar em Série: mais de uma unidade residencial unifamiliar autônoma agrupadas horizontalmente dentro de um mesmo lote, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, em regime de condomínio;

d) H4 – Habitação Especial de Interesse Social: destinada à implantação de programas habitacionais por entidades promotoras, empresas sob controle acionário do poder público, cooperativas habitacionais e entidades consideradas de interesse social nos termos da legislação federal;

e) H5 – Habitação Transitória: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, tais como:

1. Apart-hotel;
2. Camping;
3. Hostel;
4. Hotel;
5. Motel;
6. Pousada;
7. Kitnet;
8. Loft; e atividades similares.

f) H6 – Habitação Institucional: Edificações destinadas a unidades habitacionais de acolhimento e institucionalização social, mantidas pelo setor público ou privado, gratuitos ou mediante pagamento de mensalidade. (Casas de Apoio, lar de idosos, orfanatos, abrigo para moradores em situação de rua) sujeitas ao controle específico, exigindo Consulta aos Vizinhos (CAV).

II - USO SOCIAL E COMUNITÁRIO: espaços, estabelecimentos ou equipamentos destinados à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, sub classificado em:

a) EC1 – Equipamentos Comunitários de Baixo Impacto: atividades não incômodas, sem risco ambiental (índice 0,5) ou com risco ambiental baixo (índice 1,0 a 1,5), tais como:

1. Ambulatório;
2. Berçário;
3. Biblioteca;

4. Creche;
5. Escola especial;
6. Estabelecimento de assistência social;
7. Estabelecimento de ensino infantil;
8. Estabelecimento de ensino maternal;
9. Estabelecimento de ensino pré-escolar;
10. Estabelecimento de jardim de infância;
11. Hotel para bebês;
12. Posto de saúde;
13. Posto policial; e atividades congêneres.

b) EC2 – Equipamentos Comunitários de Impacto Moderado: atividades incômodas ou de risco ambiental moderado (índice 2,0), implicando concentração de pessoas ou veículos, podendo demandar padrões acústicos diferenciados e sujeitos a controle específico, tais como:
1. Asilo;
2. Auditório;
3. Boliche;
4. Campo de futebol;
5. Casa de cultos;
6. Centro de recreação;
7. Circo;
8. Cinema;
9. Estabelecimento de ensino específico;
10. Estabelecimento de ensino fundamental e médio;
11. Hospital;
12. Maternidade;
13. Museu;
14. Piscina pública;
15. Pronto socorro;
16. Ringue de patinação;
17. Sanatório;
18. Sauna;
19. Sede cultural;
20. Sinuca ou snooker;
21. Teatro; e atividades similares.
22. Templo religioso;
23. Quadra ou salão desportivo;
24. Parque de diversões;
25. Salão de festas e similares;
26. Clube de tiro *indor*; e atividades congêneres.

c) EC3 – Equipamentos Comunitários de Alto Impacto: atividades potencialmente incômodas ou de risco ambiental alto (índice 2,5 a 3,0), implicando concentração de pessoas ou veículos, podendo demandar padrões acústicos diferenciados e sujeitos a controle específico, tais como:
1. Aeroporto;
2. Autódromo;
3. Base de treinamento militar;
4. Boate;
5. Campus universitário;
6. Capela mortuária;
7. Casa de dança;
8. Casa de espetáculos;
9. Casa noturna;
10. Cemitério;
11. Centro de convenções;
12. Centro de equitação;
13. Centro de exposições;
14. Centro de reintegração social;
15. Centro de sócio educação para cumprimento de medida restritiva de liberdade;
16. Clube associativo ou desportivo;
17. Colégio ou escola de grande porte;
18. Colônia de férias;
19. Convento ou mosteiro;
20. Corpo de bombeiros;
21. Danceteria;
22. Bailão;
23. Estabelecimento de ensino superior;
24. Estação de tratamento de esgotos;
25. Estação ou subestação reguladora de energia elétrica ou telecomunicações;
26. Estádio;
27. Hipódromo;
28. Internato;
29. Jardim botânico;
30. Jardim zoológico;
31. Kartódromo;
32. Orfanato;
33. Ossuário;
34. Penitenciária ou casa de detenção;
35. Pista de treinamento;

36. Quartel;
37. Reservatório de água;
38. Rodeio;
39. Torre de telecomunicações; e atividades congêneres.

III - USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS: espaços, estabelecimentos ou equipamentos destinados a atividades econômicas caracterizadas pela relação de compra, venda ou troca, visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades econômicas caracterizadas pelo préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, sub classificado em:

a) CS1 – Comércio e Serviço de Impacto Irrelevante: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodas, sem risco ambiental (índice 0,5), tais como:

1. Alfaiataria;
2. Armarinho;
3. Ateliê de corte e costura ou ajustes;
4. Ateliê de mosaico ou artesanato;
5. Ateliê de pintura;
6. Ateliê de profissional autônomo;
7. Barbearia;
8. Boleira, confeiteira e similares;
9. Chaveiro ou confecção de chaves;
10. Comércio de especiarias;
11. Comércio de plantas;
12. Comércio de produtos naturais;
13. Comércio de raízes;
14. Consultor (a) de vendas;
15. Corretora ou empresa de seguros;
16. Despachante;
17. Doceira;
18. Escritório de profissional autônomo;
19. Escritório de representação ou consultoria;
20. Estúdio de filmagem ou fotografia;
21. Floricultura, flores ornamentais ou floristas;
22. Livraria;
23. Manicure;
24. Montagem de bijuterias;
25. Ourives;
26. Perfumaria;
27. Preparação de refeições conservadas, incluindo supergelada;
28. Relojoaria;
29. Salão de beleza;
30. Salão de cabeleireiro;
31. Sapataria;
32. Serviço de higiene estética ou pessoal;
33. Serviço de informática;
34. Serviço de jogos eletrônicos;
35. Serviço de profissional autônomo; e atividades congêneres.

b) CS2 – Comércio e Serviço de Baixo Impacto: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodas, sem risco ambiental (índice 0,5) ou com risco ambiental baixo (índice 1,0 a 1,5), tais como:

1. Açougue ou casa de carnes;
2. Adega;
3. Agência de correios ou serviços postais;
4. Agência de publicidade;
5. Agência de turismo;
6. Banca de jornais ou revistas;
7. Bar;
8. Bazar;
9. Bijuteria;
10. Botequim;
11. Boutique;
12. Cafeteria ou café;
13. Cantina;
14. Cartório ou tabelionato;
15. Casa de chá;
16. Casa lotérica;
17. Comércio de aves;
18. Comércio de material de construção, revestimentos ou acabamentos sem áreas de armazenamento e carga e descarga;
19. Comércio de produtos químicos;
20. Comércio de refeições embaladas;
21. Conserto e fabricação de calçados;
22. Conserto e restauração de joias;
23. Copiadora;
24. Dedetização e desinfecção (depósito);
25. Drenagem e terraplanagem (pátio, estacionamento e oficina);
26. Drogaria;
27. Entreposto de produtos alimentícios (atacadista);
28. Estamparia e silkscreen;
29. Farmácia de manipulação;

30. Farmácia e comércio de produtos farmacêuticos e medicinais;
31. Frigorífico/ armazenamento;
32. Frutaria;
33. Garagem ou marina sem lavagem de embarcações e sem fornecimento de bombas de combustível para abastecimento de embarcações;
34. Hortifrutigranjeiros;
35. Instituto de beleza;
36. Lanchonete;
37. Loja de conveniência e bebidas;
38. Mercearia ou mercado de pequeno porte;
39. Montagem de bijuterias;
40. Oficina de eletrodomésticos;
41. Padaria ou panificadora;
42. Papelaria;
43. Pastelaria;
44. Peixaria ou comércio de peixes e frutos do mar;
45. Pintura de placas e letreiros;
46. Pizzaria;
47. Posto de venda de pães;
48. Quitanda;
49. Reparo e manutenção de aparelhos elétricos e eletrônicos;
50. Reparo e manutenção de artigos de uso pessoal ou doméstico;
51. Reparo e manutenção de equipamentos hospitalares, ortopédicos e odontológicos;
52. Reparo e manutenção de equipamentos industriais, gráficos etc.;
53. Restaurante de pequeno porte;
54. Revenda de gás liquefeito de petróleo (glp, tipo i e ii) até 120 (cento e vinte) botijões de 13kg;
55. Revistaria;
56. Sacolão;
57. Sede de empresa;
58. Serviço de bufê com salão de festas;
59. Sorveteria;
60. Tapeçaria e reforma de móveis;
61. Tinturaria e lavanderia;
62. Tornearia;
63. Varejão de verduras e legumes;
64. Vídeo locadoras; e atividades congêneres.

c) CS3 – Comércio e Serviço de Impacto Moderado: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados de médio porte, de necessidades intermitentes e imediatas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, incômodas ou de risco ambiental moderado, tais como:

1. Academia;
2. Administradora de bens;
3. Agência bancária ou banco;
4. Agência de empregos;
5. Agência de jornais;
6. Agência de rádio e televisão ou congêneres;
7. Agência de vigilância;
8. Agenciamento de cargas;
9. Aluguel e arrendamento de veículos;
10. Antiquário;
11. Aplicação de sinteco, pintura de móveis (depósito);
12. Armazenamento de alimentos;
13. Armazém geral;
14. Armazenamento e engarrafamento de derivados de petróleo;
15. Artigos de beleza e cosméticos em geral;
16. Artigos de cama, mesa e banho;
17. Artigos de caça e pesca;
18. Artigos de computadores;
19. Artigos de decoração;
20. Artigos de festas;
21. Artigos de jardinagem;
22. Artigos de presentes;
23. Artigos religiosos;
24. Ateliê ou comércio de cerâmica;
25. Autoescola;
26. Borracharia
27. Canil;
28. Casa de aviamentos;
29. Centro comercial;
30. Choperia;
31. Churrascaria;
32. Clínica de repouso ou psiquiátrica;
33. Clínica ou consultório médio ou odontológico;
34. Clínica veterinária;
35. Coletores de entulho ou caçambeiros (pátio, estacionamento e oficina);
36. Comércio atacadista;
37. Comércio de alimentos para animais;

38. Comércio de armas e munição;
39. Comércio de artefatos de borracha;
40. Comércio de artefatos de couro;
41. Comércio de artefatos de plástico;
42. Comércio de brinquedos e artigos infantis;
43. Comércio de cristais ou congêneres;
44. Comércio de defensivos agrícolas;
45. Comércio de discos e congêneres;
46. Comércio de eletrodomésticos;
47. Comércio de estofados e colchões;
48. Comércio de ferragens e ferramentas;
49. Comércio de fogos de artifício;
50. Comércio de instrumentos musicais;
51. Comércio de louças;
52. Comércio de manufaturados;
53. Comércio de material de construção, revestimentos ou acabamentos com áreas de armazenamento e carga e descarga;
54. Comércio de materiais de desenho;
55. Comércio de materiais de limpeza;
56. Comércio de materiais de pintura ou artesanato;
57. Comércio de materiais elétricos;
58. Comércio de materiais escolares ou de escritório;
59. Comércio de materiais hidráulicos;
60. Comércio de materiais médicos e dentários;
61. Comércio de porcelanas;
62. Comércio de tintas e vernizes;
63. Comércio de utensílios domésticos;
64. Comércio ou revendedoras de veículos, acessórios e serviços mecânicos autorizados;
65. Comércio varejista de grandes equipamentos;
66. Confecção de carimbos;
67. Cooperativa;
68. Corretora de câmbio;
69. Cozinha industrial (fornecimento de refeições) ou dark kitchen;
70. Depósito de material usado;
71. Edifício de consultórios;
72. Edifício de escritórios;
73. Entidade financeira;
74. Escritório administrativo;
75. Escritório de comércio atacadista;
76. Estabelecimento de ensino de cursos livres;
77. Estacionamento comercial;
78. Funerária;
79. Imobiliária;
80. Garagem ou marina com lavagem de embarcações sem fornecimento de bombas de combustível para abastecimento de embarcações;
81. Gatil;
82. Jateamento de superfícies metálicas ou não metálicas (exceto paredes);
83. Hospital veterinário;
84. Hotel para animais;
85. Joalheria;
86. Laboratório de análises clínicas;
87. Laboratório de ótica e prótese;
88. Laboratório de prótese dentária;
89. Laboratório de radiologia e clínicas radiológicas;
90. Lavador, lava rápido e polimento de veículos;
91. Lavanderia não industrial;
92. Leiteria;
93. Loja de departamentos;
94. Loja de materiais esportivos;
95. Loja de móveis;
96. Loja de tecidos;
97. Loja de vestuários ou calçados;
98. Lonas e toldos;
99. Luminárias e lustres;
100. Malharia;
101. Oficina de galvanização, soldagem e vulcanização;
102. Oficina mecânica;
103. Oficina de lataria e pintura;
104. Ótica;
105. Posto de troca de óleo e lavagem de veículos;
106. Reparo e manutenção de veículos automotores, exceto caminhões, tratores e máquinas pesadas;
107. Restaurante de médio ou grande porte;
108. Retificação de motores;
109. Revendedora ou distribuidora de bebidas;
110. Rotisseria;
111. Selaria;
112. Serralheria;

113. Metalúrgica;
114. Serraria;
115. Serv-car;
116. Serviço de entregas ou delivery;
117. Serviço de funilaria e pintura para automóveis, camionetes, vans e motos;
118. Serviço público em geral;
119. Sucaria ou comércio de sucos ou refrescos;
120. Supermercado;
121. Tabacaria;
122. Tapetes e cortinas;
123. Tipografia;
124. Vidraçaria ou molduras; e atividades congêneres.

d) CS4 – Comércio e Serviço de Alto Impacto: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário dependam de análise especial por serem potencialmente incômodas ou de risco ambiental alto (índice 2,5 a 3,0), implicando concentração de pessoas ou veículos, podendo demandar padrões acústicos diferenciados e sujeitos a controle específico, tais como:

1. Aluguel e arrendamento de máquinas e equipamentos pesados;
2. Comércio de areia e pedra;
3. Centro de controle de voo;
4. Comércio de gases medicinais e industriais;
5. Comércio de sucatas;
6. Comércio varejista de combustíveis;
7. Comércio varejista de derivados de petróleo;
8. Comércio varejista de grandes equipamentos;
9. Depósito de inflamáveis;
10. Editora;
11. Entreposto;
12. Estofamento e tapeçaria;
13. Ferro velho;
14. Garagem de frota de veículos;
15. Garagem de veículos de grande porte;
16. Garagem ou marina com fornecimento de bombas de combustível para abastecimento de embarcações;
17. Gráfica;
18. Grande oficina;
19. Grande oficina de lataria e pintura;
20. Guarda móveis ou guarda volumes;
21. Hipermercado;
22. Imprensa;
23. Impressora;
24. Madeireira;
25. Marmoraria;
26. Montagem de esquadrias;
27. Oficina de compressores;
28. Oficina de dedetização;
29. Posto de abastecimento de aeronaves;
30. Posto de combustíveis;
31. Radioterapia;
32. Recapagem de pneus;
33. Reciclagem;
34. Recondicionamento de pneumáticos;
35. Reparo e manutenção de caminhões, tratores e afins;
36. Revenda de gás liquefeito de petróleo (glp, tipo i e ii) acima de 120 (cento e vinte) botijões de 13kg;
37. Serviço de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;
38. Serviço de coleta de lixo;
39. Serviço de funilaria e pintura para ônibus, micro-ônibus, caminhões, tratores e máquinas agrícolas;
40. Serviço de jato de areia;
41. Silo;
42. Shopping center;
43. Soldagem em geral;
44. Transportadora;
45. Usina de incineração; e atividades congêneres.

IV - USO INDUSTRIAL: espaços, estabelecimentos ou equipamentos destinados a atividades econômicas caracterizadas pela transformação de matéria prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, sub classificado em:

a) I1 – Indústria Artesanal: atividades não incômodas, não nocivas e não perigosas, sem risco ambiental (índice 0,5) ou com risco ambiental baixo (índice 1,0 a 1,5), caracterizadas pela microindústria artesanal, tais como:

1. Fabricação artesanal de artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados;
2. Fabricação de balas, bolos e doces caseiros;
3. Fabricação de calçados artesanais;
4. Fabricação de produtos de perfumaria e velas artesanais;
5. Loja de fábrica;
6. Micro cervejaria; e atividades congêneres.

b) I2 – Indústria Incômoda: atividades potencialmente incômodas, não nocivas e não perigosas, sem risco ambiental (índice 0,5) ou com risco ambiental baixo (índice 1,0 a 1,5), sujeitas a elaboração do EIV, tais como:

1. Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras;
2. Desdobramento de madeira, exceto serrarias;
3. Estamparia, funilaria e latoaria, sem tratamento químico superficial, galvanotécnico, pintura por aspersão, aplicação de verniz e esmaltação;

4. Extração de polpa e suco natural;
5. Fabricação de acabamento de artigos diversos do mobiliário;
6. Fabricação de armários embutidos de madeira;
7. Fabricação de artefatos de madeira;
8. Fabricação de artefatos têxteis produzidos nas fiações e tecelagens;
9. Fabricação de artigos de colchoaria;
10. Fabricação de artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial;
11. Fabricação de balas, caramelos, pastilhas, dropes, bombons, chocolates etc.;
12. Fabricação de brinquedos;
13. Fabricação de escovas, brochas, vassouras e afins;
14. Fabricação de estopa, de materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis;
15. Fabricação de estruturas de madeira e artigos de carpintaria;
16. Fabricação de gelo, inclusive gelo seco;
17. Fabricação de instrumentos musicais;
18. Fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios com tratamento térmico, tratamento galvanotécnico e fundição;
19. Fabricação de massas alimentícias e biscoitos;
20. Fabricação de molduras e execução de obras de talha, exclusive artigos de mobiliário;
21. Fabricação de móveis de madeira, vime e junco;
22. Fabricação de móveis de metal ou com predominância de metal, revestidos ou não com linhas plásticas, inclusive estofado;
23. Fabricação de móveis e artigos do mobiliário, não especificados;
24. Fabricação de outros artigos de metal, não especificados ou não classificados sem tratamento químico superficial, galvanotécnico, pintura por aspersão e esmaltação;
25. Fabricação de peças, ornatos e estruturas de concreto, gesso e amianto;
26. Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido, exclusive cerâmica;
27. Fabricação e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos;
28. Loja de fábrica;
29. Malharia e fabricação de tecidos elásticos;
30. Preparação de fertilizantes e adubos;
31. Preparação de sal de cozinha;
32. Serralheira, fabricação de artefatos metálicos sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico, pintura por aspersão e esmaltação;
33. Serrarias;
34. Todas as atividades da indústria editorial e gráfica;
35. Todas as atividades industriais ligadas à produção de artigos do vestuário, artefatos de tecidos e acessórios do vestuário não produzidos nas fiações e tecelagens;
36. Todas as atividades industriais que produzam artigos diversos de material plástico, injetados, extrudados, laminados prensados e outras formas, exceto fabricação de resinas plásticas;
37. Usinas de produção de concreto e concreto asfáltico;
38. Vulcanização elétrica de pneus; e atividades congêneres.

c) I3 – Indústria Perigosa: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário dependam de análise especial por serem potencialmente incômodas, nocivas e perigosas, com risco ambiental moderado (índice 2,0) a alto (índice 2,5 a 3,0), além de implicar concentração de pessoas ou veículos, podendo demandar padrões acústicos diferenciados, sujeitas a controle específico, tais como:

1. Acabamento de fios e tecidos não processados em fiação e tecelagens;
2. Atividade de extração, com ou sem beneficiamento de minerais sólidos, líquidos ou gasosos, que se encontrem em estado natural;
3. Atividades que utilizem incinerador ou outro dispositivo para queima de lixo e materiais ou resíduos sólidos, líquidos ou gasosos;
4. Beneficiamento de fibras artificiais sintéticas;
5. Beneficiamento de fibras têxteis de origem animal;
6. Beneficiamento de fibras têxteis vegetais;
7. Beneficiamento e preparação de minerais não metálicos, não associados à extração;
8. Beneficiamento de sementes;
9. Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares;
10. Britamento de pedras;
11. Charqueada;
12. Curtimento e outras preparações de couros;
13. Destilação de álcool;
14. Estamparia, funilaria e latoaria, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;
15. Fabricação de aguardente, licores e outras bebidas alcoólicas;
16. Fabricação de artefatos metálicos com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou esmaltação;
17. Fabricação de bebidas não alcoólicas, inclusive engarrafamento e gaseificação de água mineral;
18. Fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios com tratamento térmico e/ou tratamento galvanotécnico e/ou fundição;
19. Fabricação de material cerâmico;
20. Fabricação de outros artigos de metal, não especificados ou não classificados com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou esmaltação;
21. Fabricação de produtos de perfumaria;
22. Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinha de carne, sangue, osso, peixe e pena;
23. Fabricação de sabões, detergentes e glicerina;
24. Fabricação de sorvetes, bolos e tortas gelados, inclusive cobertura;
25. Fabricação de tecidos especiais;
26. Fabricação de velas;
27. Fabricação de vinagre;
28. Fabricação e refinação de açúcar;
29. Fiação e tecelagem;
30. Frigorífico;
31. Matadouro;
32. Preparação de conservas de carnes;

33. Preparação de leite e fabricação de produtos de laticínios;
34. Produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal;
35. Produção de fundidos de ferro e aço, sem tratamento químico superficial e galvanotécnico;
36. Produção de refeições conservadas, conservas de frutas, legumes e outros vegetais, fabricação de doces, inclusive de confeitaria e preparação de especiarias e condimentos;
37. Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais;
38. Secagem e salga de couros e peles;
39. Todas as atividades de beneficiamento e fabricação da borracha natural e de artigos de borracha em geral;
40. Todas as atividades de fabricação de produtos químicos;
41. Todas as atividades industriais de fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários;
42. Usinas de produção de álcool;
43. Vulcanização a vapor de pneus; e atividades congêneres.

Art. 44. As atividades descritas no artigo anterior estarão definidas para cada zona na tabela de parâmetros urbanísticos do Anexo II desta lei.

Art. 45. As atividades não especificadas no Art. 43 devem ser analisadas, tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, ouvido o Grupo Técnica Permanente e a Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 46. Em casos em que os usos sejam classificados como de médio e alto impacto, torna-se indispensável que sejam apresentadas e executadas soluções eficazes diante as sobrecargas nos equipamentos do entorno do empreendimento.

Parágrafo único. O Grupo Técnico Permanente é responsável pela prévia aprovação das soluções mencionadas no *caput*, enquanto nos casos de impacto considerado alto, a aprovação será conduzida pelo CONCIDADE.

Art. 47. Com relação ao risco ambiental, as atividades serão consideradas em: alto (índice de 3 a 2,5), moderado (índice de 2), baixo (índice de 1,5 a 1) e sem risco ambiental (índice de 0,5). A partir disso, entende-se que:

I - ALTO – Índice de 3 a 2,5 – caracteriza-se por periculosidade de grau alto, provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, nocividade de grau elevado pela vibração e/ou ruídos fora dos limites industriais;

II - MODERADO – Índice de 2 – caracteriza-se por periculosidade de grau médio, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, nocividade de grau médio, em razão da exalação de odores e/ou material particulado; incomodidade de grau elevado decorrente do intenso tráfego e ruídos em níveis incômodos fora dos limites da indústria;

III - BAIXA – Índice de 1,5 a 1 – caracteriza-se pela nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos, incomodidade de grau médio a baixo, apresentando movimentações toleráveis de pessoas e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos;

IV - SEM RISCO AMBIENTAL – Índice de 0,5 – caracteriza-se pela incomodidade de grau baixo, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos.

Seção II

Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo

Art. 48. Os usos comerciais, de serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

I - Incômodos: são as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança.

II - Nocivos: são as atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos à saúde.

III - Perigosos: são as aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam oferecer perigo às pessoas ou propriedades do entorno;

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

Art. 49. Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas.

Art. 50. O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas pelo Plano Diretor, quando o Estudo de Impacto de Vizinhança for de conclusão desfavorável ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente.

Art. 51. Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Art. 52. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

Art. 53. Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projetos e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos; em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo ao Legislativo, para aprovação.

Seção III

Das Áreas de Estacionamento e Recreação

Art. 54. Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

Parágrafo único. O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras.

Art. 55. Em todo condomínio, seja de lotes ou edilício, a área de uso comum deverá ser destinada, preferencialmente, a área de lazer devidamente equipada, a ser regulamente em legislação própria.

Parágrafo único. Terá o Poder Público a obrigatoriedade de elaboração da lei citada no *caput*, em até 1 (um) ano após aprovação desta Lei.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 56. Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente lei e ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

Art. 57. O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Grupo Técnica Permanente.

Art. 58. Na área urbana da sede do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações que necessitem da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, o mesmo elaborado por profissional competente, seguindo o previsto no Plano Diretor Municipal e/ou legislação específica, e submetido à aprovação pelo Grupo Técnica Permanente, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Art. 59. As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

Art. 60. O potencial construtivo compreendido entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser adquirido junto ao Poder Executivo Municipal ou por terceiros, conforme estabelecido nas disposições da Lei do Plano Diretor Municipal e legislações complementares a ela vinculadas.
Parágrafo único. Essa aquisição se dará em estrita conformidade com as normativas vigentes, visando a efetiva aplicação e desenvolvimento do planejamento urbano de acordo com os princípios estabelecidos nos referidos instrumentos legais.
Art. 61. A Secretaria Municipal de Planejamento expedirá, quando solicitado, Certidão de Uso e Ocupação de Solo, com validade de 12 (doze) meses a partir da sua emissão.
§ 1º Entende-se a Certidão de Uso e Ocupação de Solo apresentada no caput sendo um documento que especifica, com base nesta legislação, se uma atividade é permitida ou não no local indicado pelo interessado.
§ 2º Para a emissão da Certidão de Uso e Ocupação do solo, as atividades definidas como Toleradas ou Permissíveis, deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV favorável, de acordo com o Plano Diretor Municipal e/ou legislação específica.
§ 3º Após transcorrido o prazo estipulado conforme disposto no artigo, torna-se obrigatória a requisição de uma nova Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Este procedimento visa assegurar a atualização das informações relativas ao uso do espaço e sua ocupação, garantindo, assim, a conformidade contínua com as normas e regulamentações urbanísticas em vigor.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 62. São partes integrantes desta Lei, os seguintes Anexos:
I - Anexo I – Mapas de Zoneamento Urbano;
II - Anexo II – Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana;
III - Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos Geral;
IV - Anexo IV – Glossário de definições.
Art. 63. As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho Municipal da Cidade.
Art. 64. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLAN, ouvido o CONCIDADE.
Art. 65. Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação, revogando as demais disposições em contrário, especialmente a Lei nº 074/PMC/85.

Cacoal/RO, 12 de março de 2024.

[Assinado Digitalmente]
ADAILTON ANTUNES FERREIRA
Prefeito

[Assinado Digitalmente]
DEBORAH MAY DUMPIERRE
Procuradora-Geral do Município
OAB/RO Nº. 4.372

ANEXO I – MAPAS DE ZONEAMENTO URBANO

https://site.cacoal.ro.gov.br/wp-content/uploads/2024/03/LEI-5.313-24-ANEXO-I.pdf

ANEXO II – TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZONA URBANA

ZONA DE COMERCIO E SERVIÇOS 1 - ZCS1						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		H1, H2, H3 e H5	EC1	CS1 e CS2	I1
	TOLERADO (exigido EIV)		H6	EC2	CS3	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	EC3	CS4[1]	-
	PROIBIDO		H4	-	-	I2 e I3
PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[2]**	**Sem Abertura**	1º ao 4º[3] facultado 5º ao 10º Ht4/205 Demais Ht4/105		
			Com Abertura	1º ao 4º[3] 1,50 5º ao 10º Ht4/205 Demais Ht4/105		
		Fundos	**Sem Abertura**	1º ao 4º[3] facultado 5º ao 10º Ht4/205 Demais Ht4/105		
			Com Abertura	1º ao 4º[3] 1,50 5º ao 10º Ht4/205 Demais Ht4/105		
		Frontal		3	Facultado	
	Área mínima do lote (m²)			300		
	Área útil do terreno (m²) conta			210	240	
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		12		
		Meio de Quadra		8		

	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,25		
		Básico		12	11	12
		Máximo		18		
	Taxa de ocupação (%)			70	80	
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			10		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	17	13	15
			Máximo	21	18	
		Altura máxima (m)	**Básico**	606	466	536
			Máximo	746	636	

[1] Exceto: comércio de sucata, ferro velho, grande oficina de funilaria e pintura em geral, madeireira, reciclagem, recapagem de pneus, reparo e manutenção de caminhões, tratores e afins, silo e usina de incineração

[2] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[3] Os pavimentos do 1º ao 4º terão altura máxima de 14,0 metros

4 Entende-se Ht pela altura máxima da edificação

5 Caso o resultado seja inferior a 1,50, considerar 1,50m de afastamento

6 Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ZONA DE COMERCIO E SERVIÇOS 2 - ZCS2

USOS	**GRUPOS**	**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO	H1, H2, H3 e H5	EC1	CS1 e CS2	-
	TOLERADO (exigido EIV)	H6	EC2	CS3	I1
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)	H4	EC3	Posto de Combustível	-
	PROIBIDO	-	-	CS4	I2 e I3

PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral**	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado 5º ao 10º Ht[3]/204 Demais Ht[3]/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 5º ao 10º Ht[3]/204 Demais Ht[3]/104		
		Fundos	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado 5º ao 10º Ht[3]/204 Demais Ht[3]/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 5º ao 10º Ht[3]/204 Demais Ht[3]/104		
		Frontal		3	Facultado	
	Área mínima do lote (m²)			300		
	Área útil do terreno (m²)			210	240	
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		12		
		Meio de Quadra		8		
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,2		
		Básico		6		
		Máximo		8		
	Taxa de ocupação (%)			70	80	
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			15	10	
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	11	10	
			Máximo	15	13	
		Altura máxima (m)	**Básico**	395	355	
			Máximo	535	465	

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Os pavimentos do 1º ao 4º terão altura máxima de 14,0 metros

[3] Entende-se Ht pela altura máxima da edificação

4 Caso o resultado seja inferior a 1,50, considerar 1,50m de afastamento

5 Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ZONA DE USO MISTO - ZUM

USOS	**GRUPOS**	**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO	H1, H2 e H3	-	CS1 e CS2	-
	TOLERADO (exigido EIV)	H5 e H6	EC1	CS3	I1
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)	H4	EC2	-	-
	PROIBIDO	-	EC3	CS4	I2 e I3

PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[1]**	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado Demais Ht[3]/84		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 Demais Ht[3]/104		
		Fundos	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado Demais Ht[3]/84		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 Demais Ht[3]/104		
		Frontal		3	Facultado	
	Área mínima do lote (m²)			300		
	Área útil do terreno (m²)			210	240	
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		10		
		Meio de Quadra		8		
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,15		
		Básico		3	2,5	
		Máximo		5,2		
	Taxa de ocupação (%)			70	80	
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			15		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	7	5	
			Máximo	8	7	
		Altura máxima (m)	**Básico**	255	185	
			Máximo	285	255	

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Os pavimentos do 1º ao 4º terão altura máxima de 14,0 metros

[3] Entende-se Ht pela altura máxima da edificação

4 Caso o resultado seja inferior a 1,50, considerar 1,50m de afastamento

5 Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ZONA HABITACIONAL 1 - ZH1						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		H1, H2 e H3	-	CS1 e CS2	-
	TOLERADO (exigido EIV)		H5 e H6	EC1	CS3	I1
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		H4	EC2	-	-
	PROIBIDO		-	EC3	CS4	I2 e I3
PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[1]**	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado Demais Ht[3]/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 Demais Ht[3]/104		
		Fundos	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado Demais Ht[3]/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 Demais Ht[3]/104		
		Frontal		3	1,5	
	Área mínima do lote (m²)			300		
	Área útil do terreno (m²)			210		
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		10		
		Meio de Quadra		8		
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,15		
		Básico		4	3	
		Máximo		5,5		
	Taxa de ocupação (%)			70		
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			15		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	5	4	
			Máximo	7		
		Altura máxima (m)	**Básico**	185	145	
			Máximo	255		

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Os pavimentos do 1º ao 4º terão altura máxima de 14,0 metros

[3] Entende-se Ht pela altura máxima da edificação

4 Caso o resultado seja inferior a 1,50, considerar 1,50m de afastamento

5 Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ZONA HABITACIONAL 2 - ZH2						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		H1, H2 e H3	-	CS1 e CS2	-
	TOLERADO (exigido EIV)		H4, H5 e H6	EC1	CS3	I1
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	EC2	-	-
	PROIBIDO		-	EC3	CS4	I2 e I3
PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[1]**	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado Demais Ht[3]/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 Demais Ht[3]/104		
		Fundos	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado Demais Ht[3]/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 Demais Ht[3]/104		
		Frontal		3	1,5	
	Área mínima do lote (m²)			250		
	Área útil do terreno (m²)			175		
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		10		
		Meio de Quadra		8		
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,1		
		Básico		3		
		Máximo		4,5		
	Taxa de ocupação (%)			70		
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			15		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	4		
			Máximo	5		
		Altura máxima (m)	**Básico**	145		
			Máximo	185		

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Os pavimentos do 1º ao 4º terão altura máxima de 14,0 metros

[3] Entende-se Ht pela altura máxima da edificação

4 Caso o resultado seja inferior a 1,50, considerar 1,50m de afastamento

5 Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ZONA HABITACIONAL 3 - ZH3						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		H1, H2, H3, H4 e H5	-	CS1	-
	TOLERADO (exigido EIV)		H6	EC1	-	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	-	-	-
	PROIBIDO		-	EC2 e EC3	CS2, CS3 e CS4	I1, I2 e I3
PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[1]**	**Sem Abertura**	1º ao 4º facultado		
			Com Abertura	1º ao 4º 1,50		
		Fundos	**Sem Abertura**	1º ao 4º facultado		
			Com Abertura	1º ao 4º 1,50		
		Frontal		3		
	Área mínima do lote (m²)			250		
	Área útil do terreno (m²)			175		
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		10		
		Meio de Quadra		8		
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,1		
		Básico		2,5		
		Máximo		3,6		
	Taxa de ocupação (%)			70		
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			15		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	3		

			Máximo	4		
		Altura máxima (m)	**Básico**	11[2]		
			Máximo	14[2]		

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ZONA HABITACIONAL 4 - ZH4						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		H1, H2, H3, H4 e H5	-	CS1	-
	TOLERADO (exigido EIV)		H6	EC1	-	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	-	-	-
	PROIBIDO		-	EC2 e EC3	CS2, CS3 e CS4	I1, I2 e I3
PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[1]**	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado Demais Ht[3]/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 Demais Ht[3]/104		
		Fundos	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado Demais Ht[3]/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 Demais Ht[3]/104		
		Frontal		3		
	Área mínima do lote (m²)			200		
	Área útil do terreno (m²)			140		
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		10		
		Meio de Quadra				
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,1		
		Básico		3		
		Máximo		4,1		
	Taxa de ocupação (%)			70		
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			15		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	4		
			Máximo	5		
		Altura máxima (m)	**Básico**	145		
			Máximo	185		

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Os pavimentos do 1º ao 4º terão altura máxima de 14,0 metros

[3] Entende-se Ht pela altura máxima da edificação

4 Caso o resultado seja inferior a 1,50, considerar 1,50m de afastamento

5 Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ZONA DE OCUPAÇÃO DIVERSIFICADA - ZOD						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		H1, H2, H3, H4 e H5	EC1	CS1, CS2 e CS3	I1
	TOLERADO (exigido EIV)		H6	EC2	CS4	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	EC3	-	I2
	PROIBIDO		-	-		I3
PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[1]**	**Sem Abertura**	1º ao 4º2 facultado Demais Ht[3]/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 Demais Ht[3]/104		
		Fundos	**Sem Abertura**	1º ao 4º2 facultado Demais Ht[3]/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 Demais Ht[3]/104		
		Frontal		3	Facultado	
	Área mínima do lote (m²)			300		
	Área útil do terreno (m²)			210	240	

	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		12		
		Meio de Quadra		8		
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,15		
		Básico		3	2,5	3
		Máximo		5		
	Taxa de ocupação (%)			70	80	
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			10		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	3	2	3
			Máximo	5		
		Altura máxima (m)	**Básico**	115	75	115
			Máximo	185		

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Os pavimentos do 1º ao 4º terão altura máxima de 14,0 metros

[3] Entende-se Ht pela altura máxima da edificação

4 Caso o resultado seja inferior a 1,50, considerar 1,50m de afastamento

5 Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		H1 e H4	EC1	CS1	-
	TOLERADO (exigido EIV)		H6	-	CS2	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	-	-	-
	PROIBIDO		H2, H3 e H5	EC2 e EC3	CS3 e CS4	I1, I2 e I3
PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[1]**	**Sem Abertura**	Facultado		
			Com Abertura	1,5		
		Fundos	**Sem Abertura**	Facultado		
			Com Abertura	1,5		
		Frontal		3		
	Área mínima do lote (m²)			160		
	Área útil do terreno (m²)			120		
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		8		
		Meio de Quadra				
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,1		
		Básico		2		
		Máximo		5,2		
	Taxa de ocupação (%)			75		
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			10		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	2		
			Máximo	6		
		Altura máxima (m)	**Básico**	7[2]		
			Máximo	21[2]		

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ZONA DE EXPANSÃO URBANA - ZEU						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		H1, H2 e H3	-	CS1 E CS2	-
	TOLERADO (exigido EIV)		H5 e H6	EC1	CS3	I1
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		H4	EC2	-	-
	PROIBIDO		-	EC3	CS4	I2 e I3
PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[1]**	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado Demais Ht[3]/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 Demais Ht[3]/104		
		Fundos	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado Demais Ht[3]/104		

			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 Demais Ht[3]/104	
		Frontal		3	1,5
	Área mínima do lote (m²)			200	
	Área útil do terreno (m²)			140	
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		10	
		Meio de Quadra		8	
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,15	
		Básico		3	
		Máximo		5,3	
	Taxa de ocupação (%)			70	
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			15	
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	4	
			Máximo	7	
		Altura máxima (m)	**Básico**	145	
			Máximo	255	

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Os pavimentos do 1º ao 4º terão altura máxima de 14,0 metros

[3] Entende-se Ht pela altura máxima da edificação

4 Caso o resultado seja inferior a 1,50, considerar 1,50m de afastamento

5 Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ZONA URBANIZÁVEL DE OCUPAÇÃO ESPECÍFICA 1 - ZUOE1						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		-	-	-	-
	TOLERADO (exigido EIV)		-	-	-	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	-	Aeroporto	-
	PROIBIDO		-	-	-	-
PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral**	**Sem Abertura**	-		
			Com Abertura	-		
		Fundos	**Sem Abertura**	-		
			Com Abertura	-		
		Frontal		-		
	Área mínima do lote (m²)			-		
	Área útil do terreno (m²)			-		
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		-		
		Meio de Quadra		-		
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		-		
		Básico		-		
		Máximo		-		
	Taxa de ocupação (%)			-		
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			-		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	-		
			Máximo	-		
		Altura máxima (m)	**Básico**	-		
			Máximo	-		

ZONA URBANIZÁVEL DE OCUPAÇÃO ESPECÍFICA 2 - ZUOE2						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		-	-	-	-
	TOLERADO (exigido EIV)		-	-	-	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	Cemitério	-	-
	PROIBIDO		-	-	-	-
PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral**	**Sem Abertura**	-		
			Com Abertura	-		
		Fundos	**Sem Abertura**	-		

			Com Abertura	-
		Frontal		-
	Área mínima do lote (m²)			-
	Área útil do terreno (m²)			-
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		-
		Meio de Quadra		-
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		-
		Básico		-
		Máximo		-
	Taxa de ocupação (%)			-
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			-
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	-
			Máximo	-
		Altura máxima (m)	**Básico**	-
			Máximo	-

ZONA INDUSTRIAL 1 - ZI1						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		-	-	-	I1, I2 e I3
	TOLERADO (exigido EIV)		-	-	-	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	-	-	-
	PROIBIDO		H1, H2, H3, H4, H5 e H6	EC1, EC2 e EC3	CS1, CS2, CS3 e CS4	-
PARÂMETROS				**Industrial**		
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[1]**	**Sem Abertura**	3		
			Com Abertura			
		Fundos	**Sem Abertura**	3		
			Com Abertura			
		Frontal		4		
	Área mínima do lote (m²)			2000		
	Área útil do terreno (m²)			1600		
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		25		
		Meio de Quadra		20		
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,1		
		Básico		3,5		
		Máximo		4,9		
	Taxa de ocupação (%)			80		
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			15		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	5		
			Máximo	7		
		Altura máxima (m)	**Básico**	18[2]		
			Máximo	25[2]		

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ZONA INDUSTRIAL 2 - ZI2						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		-	-	-	I2 e I3
	TOLERADO (exigido EIV)		-	-	-	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	-	CS4	I1
	PROIBIDO		H1, H2, H3, H4, H5 e H6	EC1, EC2 e EC3	CS1, CS2 e CS3	-
PARÂMETROS				**Industrial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[1]**	**Sem Abertura**	1,5		
			Com Abertura			
		Fundos	**Sem Abertura**	Facultado		
			Com Abertura	1,5		
		Frontal		4		
	Área mínima do lote (m²)			450		

	Área útil do terreno (m²)			315		
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		15		
		Meio de Quadra		10		
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,1		
		Básico		1,5	1	
		Máximo		3,7	-	
	Taxa de ocupação (%)			70		
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			10		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	2	1	
			Máximo	5	-	
		Altura máxima (m)	**Básico**	7[2]	3,5[2]	
			Máximo	18[2]	-	

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ZONA INDUSTRIAL 3 - ZI3						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		-	-	-	I1, I2 e I3
	TOLERADO (exigido EIV)		-	-	-	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	-	CS4	-
	PROIBIDO		H1, H2, H3, H4, H5 e H6	EC1, EC2 e EC3	CS1, CS2 e CS3	-
PARÂMETROS				**Industrial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[1]**	**Sem Abertura**	1,5		
			Com Abertura			
		Fundos	**Sem Abertura**	Facultado		
			Com Abertura	1,5		
		Frontal		4		
	Área mínima do lote (m²)			1000		
	Área útil do terreno (m²)			750		
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**		25		
		Meio de Quadra		20		
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,1		
		Básico		1,7	1	1
		Máximo		4,3	-	
	Taxa de ocupação (%)			80		
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			10		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	2	1	
			Máximo	5	-	
		Altura máxima (m)	**Básico**	7[2]	3,5[2]	
			Máximo	18[2]	-	

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ZONA DE PROTEÇÃO ESPECIAL - ZPE						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		-	-	-	-
	TOLERADO (exigido EIV)		-	-	-	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	-	-	-
	PROIBIDO		-	-	-	-
PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral**	**Sem Abertura**	-		
			Com Abertura	-		
		Fundos	**Sem Abertura**	-		
			Com Abertura	-		
		Frontal		-		
	Área mínima do lote (m²)			-		
	Área útil do terreno (m²)			-		

	Testada mínima do lote (m)	Esquina		-
		Meio de Quadra		-
	Coeficiente de aproveitamento	Mínimo		-
		Básico		-
		Máximo		-
	Taxa de ocupação (%)			-
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			-
	Gabarito	Nº de pavimentos	Básico	-
			Máximo	-
		Altura máxima (m)	Básico	-
			Máximo	-

ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE - ZPP						
USOS	GRUPOS		HABITACIONAL	SOCIAL E COMUNITÁRIO	COMERCIAL E DE SERVIÇOS	INDUSTRIAL
	PERMITIDO		-	-	-	-
	TOLERADO (exigido EIV)		-	-	-	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	-	-	-
	PROIBIDO		-	-	-	-
PARÂMETROS				Residencial	Comercial	Misto
	Afastamento mínimo (m)	Lateral	Sem Abertura	-		
			Com Abertura	-		
		Fundos	Sem Abertura	-		
			Com Abertura	-		
		Frontal		-		
	Área mínima do lote (m²)			-		
	Área útil do terreno (m²)			-		
	Testada mínima do lote (m)	Esquina		-		
		Meio de Quadra		-		
	Coeficiente de aproveitamento	Mínimo		-		
		Básico		-		
		Máximo		-		
	Taxa de ocupação (%)			-		
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			-		
	Gabarito	Nº de pavimentos	Básico	-		
			Máximo	-		
		Altura máxima (m)	Básico	-		
			Máximo	-		

CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO - AZUL						
USOS	GRUPOS		HABITACIONAL	SOCIAL E COMUNITÁRIO	COMERCIAL E DE SERVIÇOS	INDUSTRIAL
	PERMITIDO		H1, H2, H3, H4, H5 e H6	EC1	CS1 e CS2	I1
	TOLERADO (exigido EIV)		-	EC2 e EC3	CS3	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	-	CS4	I2
	PROIBIDO		-	-	-	I3
PARÂMETROS				Residencial	Comercial	Misto
	Afastamento mínimo (m)	Lateral[1]	Sem Abertura	1º ao 4º[2] facultado 5º ao 10º Ht³/204 Demais Ht³/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 5º ao 10º Ht³/204 Demais Ht³/104		
		Fundos	Sem Abertura	1º ao 4º[2] facultado 5º ao 10º Ht³/204 Demais Ht³/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 5º ao 10º Ht³/204 Demais Ht³/104		
		Frontal		3	Facultado	

	Área mínima do lote (m²)			CONFORME O ZONEAMENTO		
	Área útil do terreno (m²)					
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**				
		Meio de Quadra				
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,25	0,5	
		Básico		12	10	11
		Máximo		15		
	Taxa de ocupação (%)			70	80	
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			10		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	15	12	13
			Máximo	21	18	
		Altura máxima (m)	**Básico**	535	425	465
			Máximo	745	635	

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Os pavimentos do 1º ao 4º terão altura máxima de 14,0 metros

[3] Entende-se Ht pela altura máxima da edificação

4 Caso o resultado seja inferior a 1,50, considerar 1,50m de afastamento

5 Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

Obs. Quando a área do CDAzul se sobrepor a qualquer Zona Industrial, os parâmetros da Zona Industrial devem prevalecer.

CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO - VERDE						
USOS	**GRUPOS**		**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO		H1, H2, H3, H4, H5 e H6	EC1	CS1 e CS2	I1
	TOLERADO (exigido EIV)		-	EC2 e EC3	CS3	-
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		-	-	CS4[1]	-
	PROIBIDO		-	-	-	I2 e I3
PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[1]**	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado 5º ao 10º Ht³/204 Demais Ht³/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 5º ao 10º Ht³/204 Demais Ht³/104		
		Fundos	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado 5º ao 10º Ht³/204 Demais Ht³/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 5º ao 10º Ht³/204 Demais Ht³/104		
		Frontal		3	Facultado	
	Área mínima do lote (m²)			CONFORME O ZONEAMENTO		
	Área útil do terreno (m²)					
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**				
		Meio de Quadra				
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,25		
		Básico		12	11	12
		Máximo		15		
	Taxa de ocupação (%)			70	80	
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			10		
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	17	13	15
			Máximo	21	18	
		Altura máxima (m)	**Básico**	605	465	535
			Máximo	745	635	

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Os pavimentos do 1º ao 4º terão altura máxima de 14,0 metros

[3] Entende-se Ht pela altura máxima da edificação

4 Caso o resultado seja inferior a 1,50, considerar 1,50m de afastamento

5 Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO - LARANJA					
USOS	**GRUPOS**	**HABITACIONAL**	**SOCIAL E COMUNITÁRIO**	**COMERCIAL E DE SERVIÇOS**	**INDUSTRIAL**
	PERMITIDO	H1, H2, H3 e H5	EC1	CS1 e CS2	-

	TOLERADO (exigido EIV)		H6	EC2	CS3	I1
	PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)		H4	EC3	Posto de Combustível	-
	PROIBIDO		-	-	CS4	I2 e I3
PARÂMETROS				**Residencial**	**Comercial**	**Misto**
	Afastamento mínimo (m)	**Lateral[1]**	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado 5º ao 10º Ht[3]/204 Demais Ht[3]/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 5º ao 10º Ht[3]/204 Demais Ht[3]/104		
		Fundos	**Sem Abertura**	1º ao 4º[2] facultado 5º ao 10º Ht[3]/204 Demais Ht[3]/104		
			Com Abertura	1º ao 4º[2] 1,50 5º ao 10º Ht[3]/204 Demais Ht[3]/104		
		Frontal		3	Facultado	
	Área mínima do lote (m²)			CONFORME O ZONEAMENTO		
	Área útil do terreno (m²)					
	Testada mínima do lote (m)	**Esquina**				
		Meio de Quadra				
	Coeficiente de aproveitamento	**Mínimo**		0,2		
		Básico		8		
		Máximo		11		
	Taxa de ocupação (%)			70	80	
	Taxa de permeabilidade mínima (%)			15	10	
	Gabarito	**Nº de pavimentos**	**Básico**	11	10	
			Máximo	15	13	
		Altura máxima (m)	**Básico**	395	355	
			Máximo	535	465	

[1] Em lotes situados em esquinas, poderá ser aplicado o recuo lateral em uma das faces, eximindo o facultamento em caso de abertura

[2] Os pavimentos do 1º ao 4º terão altura máxima de 14,0 metros

[3] Entende-se Ht pela altura máxima da edificação

4 Caso o resultado seja inferior a 1,50, considerar 1,50m de afastamento

5 Casa de máquinas e reservatórios podem exceder a altura máxima

ANEXO III – TABELAS DE PARÂMETROS E USOS URBANÍSTICOS GERAIS

TABELA RESUMO USOS	**PERMITIDO**	**TOLERADO (exigido EIV)**	**PERMISSÍVEL (exigido EIV e aprovação do CDM)**	**PROIBIDO**
ZCS1	H1, H2, H3, H5, EC1, CS1, CS2 e I1	H6, EC2 e CS3	EC3 e CS4	H4, I2 e I3
ZCS2	H1, H2, H3, H5, EC1, CS1 e CS2	H6, EC2, CS3 e I1	H4, EC3 e Posto de Combustível	CS4,I2 e I3
ZUM	H1, H2, H3, CS1 e CS2	H5, H6, EC1 , CS3 e I1	H4 e EC2	EC3, CS4, I2 e I3
ZH1	H1, H2, H3, CS1 e CS2	H5, H6, EC1 , CS3 e I1	H4 e EC2	EC3, CS4, I2 e I3
ZH2	H1, H2, H3,CS1 e CS2	H4, H5, H6, EC1, CS3 e I1	EC2	EC3, CS4, I2 e I3
ZH3	H1, H2, H3, H4, H5 e CS1	H6 e EC1	-	EC2, EC3, CS2, CS3, CS4, I1, I2 e I3
ZH4	H1, H2, H3, H4, H5 e CS1	H6 e EC1	-	EC2, EC3, CS2, CS3, CS4, I1, I2 e I3
ZOD	H1, H2, H3, H4, H5, EC1, CS1, CS2, CS3 e I1	H6, EC2 e CS4	EC3 e I2	I3
ZEIS	H1, H4, EC1 e CS1	H6 e CS2	-	H2, H3, H5, EC2, EC3, CS3, CS4, I1, I2 e I3
ZEU	H1, H2, H3, CS1 e CS2	H5, H6, EC1, CS3 e I1	H4 e EC2	EC3, CS4, I2 e I3
ZUOE1	-	-	Aeroporto	-
ZUOE2	-	-	Cemitério	-
ZI1	I1, I2 e I3	-	-	H1, H2, H3, H4, H5, H6, EC1, EC2, EC3, CS1, CS2, CS3 e CS4
ZI2	I2 e I3	-	CS4 e I1	H1, H2, H3, H4, H5, H6, EC1, EC2, EC3, CS1, CS2 e CS3
ZI3	I1, I2 e I3	-	CS4	H1, H2, H3, H4, H5, H6, EC1, EC2, EC3, CS1, CS2 e CS3
CDAzul	H1, H2, H3, H4, H5, H6, EC1, CS1, CS2 e I1	EC2, EC3 e CS3	CS4 e I2	I3
CDVerde	H1, H2, H3, H4, H5, H6, EC1, CS1, CS2 e I1	EC2, EC3 e CS3	CS4	I2 e I3
CDLaranja	H1, H2, H3, H5, EC1, CS1 e CS2	H6, EC2, CS3 e I1	H4, EC3 e Posto de Combustível	CS4, I2 e I3
ZPE	-	-	-	-

ZPP	-	-	-	-

ANEXO IV – GLOSSÁRIO DE DEFINIÇÕES

ACESSO – Chegada, entrada, aproximação, trânsito, passagem.
ACRÉSCIMO – Aumento de edificação em direção horizontal ou vertical.
AFASTAMENTO – Menor distância entre duas edificações ou entre as edificações e as linhas divisórias do lote onde se situam. O afastamento é frontal, lateral ou de fundos, quando estas divisórias forem, respectivamente, a testada, os lados e os fundos do lote.
ALINHAMENTO – Linha projetada e locada ou indicada que limita o lote em relação à via ou ao logradouro público.
ALTURA DA EDIFICAÇÃO – é a distância medida entre o nível do piso do pavimento térreo até o teto do último pavimento.
ANDAR – Qualquer pavimento acima do rés do chão.
ANDAR TÉRREO – Pavimento ao rés do chão.
APARTAMENTO – Habitação distinta que compreende no mínimo uma sala, um dormitório, um banheiro e uma cozinha.
ÁREA BRUTA – Área resultante da soma das áreas úteis com as áreas de seções horizontais das paredes.
ÁREA DO PAVIMENTO – Soma da área útil do pavimento com áreas de seções horizontais das paredes.
ÁREA DA UNIDADE – Soma da área útil da unidade com as áreas das seções horizontais das paredes que separam os compartimentos.
ÁREA CONSTRUÍDA – Toda a área coberta, excluídas as áreas de pergolados e caramanchões vazados, das marquises e dos beirais contados da fachada da edificação até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de projeção; e das jardineiras e brises contados da fachada da edificação até 0,80 (oitenta centímetros) de projeção.
ÁREA FECHADA – Área guarnecida por paredes em todo o seu pavimento.
ÁREA LIVRE DE RECREAÇÃO – Espaço geralmente descoberto destinado à utilização pública de caráter recreativo.
ÁREA NÃO-EDIFICANTE – Área na qual a legislação não permite construir ou edificar.
ÁREA ÚTIL – Área do piso de um compartimento.
ÁREA ÚTIL DO PAVIMENTO – Soma das áreas úteis das unidades, com as áreas úteis das partes comuns em um pavimento.
ÁREA ÚTIL DA UNIDADE – Soma das áreas úteis da unidade.

ÁREA INSTITUCIONAL – Espaço reservado num parcelamento do solo para implantação de equipamentos comunitários.
ARRUAMENTO – Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres.
ÁREA DE SERVIÇO – Área destinada a atividades de lavagens, enxuga ou depósito de roupas existentes nas unidades residenciais.
BALANÇO – Parte ou elemento da edificação que sobressai do plano da parede.
BLOCO RESIDENCIAL – Edifício independente que integra conjunto de edifícios residenciais.
CAIXA DE RUA – Parte do logradouro destinada ao rolamento de veículos.
CALÇADA – O mesmo que passeio.
CENTRO COMERCIAL – Edifício ou conjunto de edifícios, dividido em compartimentos e destinado exclusivamente a comércio.
CIRCULAÇÃO – Espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos.
COBERTURA – Teto de uma edificação.
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – Considerado a relação entre a área edificável e a área do terreno.
COMPARTIMENTO – Cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação. O mesmo que ambiente
CONJUNTO RESIDENCIAL – Agrupamento de habitações isoladas ou múltiplas, obedecendo a uma planificação urbanística pré-estabelecida.
DECLIVIDADE – Inclinação de rampas dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e sua distância horizontal
DESMEMBRAMENTO – Subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
DIVISA – Linha que separa o lote das propriedades confrontantes.
EDIFICAÇÕES – Construções destinadas a abrigar qualquer atividade humana, classificadas de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial, serviço, institucional ou misto.
EDIFICAÇÃO DE USO MISTO – Edificação que abriga usos diferentes, sendo sua classificação de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial ou de serviços, institucional e misto.

EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – Aquela destinada ao uso residencial multifamiliar, que corresponde ao agrupamento horizontal ou vertical de duas ou mais unidades residenciais em um lote ou conjunto de lotes.
EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR – Aquela que abriga apenas uma unidade residencial.
EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS – O mesmo que edificação multifamiliar.
EDIFÍCIO COMERCIAL – Aquele destinado a lojas ou salas comerciais que exigem contato com o público.
EDIFÍCIO RESIDENCIAL – Aquele destinado ao uso residencial.
ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS – Local coberto ou descoberto destinado a estacionar veículos.
ESTABELECIMENTO DE ENSINO – Edificação pública ou particular destinada à educação e ao ensino.
FACHADA – Qualquer face externa da edificação.
FACHADA PRINCIPAL – Fachada voltada para o logradouro ou para o logradouro principal.
FUNDO DO LOTE – Parte do lote adjacente à divisa ou às divisas de fundos, não tendo ponto comum com a testada.
GABARITO – Número de pavimentos permitidos ou fixados para a construção ou edificação em determinada zona.
GALERIA COMERCIAL - Conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se fazem por meio de circulação coberta.
GARAGEM – Área coberta ou descoberta para guarda individual ou coletiva de veículos.
GLEBA – Propriedade individual de área igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados.
HABITAÇÃO – Parte de um edifício que se destina a residências.
PÉ-DIREITO – Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.
PISO – Designação genérica dos planos horizontais de uma edificação, onde se desenvolvem as diferentes atividades humanas.
PISTA DE ROLAMENTO – O mesmo que caixa de rua.
POÇOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO – Espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinadas à iluminação e ventilação dos ambientes contíguos.
POÇOS DE EXAUSTÃO – Espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinados exclusivamente à exaustão de sanitários.
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Atividades comerciais que se ocupam da prestação de serviços cotidianos por meio de oficiais, como sapateiro, barbeiro, tintureiro, vidraceiro, borracheiro e outros correlatos.
QUADRA – Área poligonal compreendida entre três ou mais logradouros adjacentes.
RECUO – Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de projeto de alinhamento ou modificação de alinhamento aprovado pelo órgão competente.

TERRENO – Propriedade particular, edificada ou não.
TESTADA DO LOTE – Linha que separa o logradouro público do lote e coincide com o alinhamento do logradouro existente ou projetado pelo órgão competente.
UNIDADE AUTÔNOMA – Parte da edificação vinculada a uma fração de uso privado, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética para efeito de identificação e discriminação.
UNIDADE RESIDENCIAL – Aquela constituída, no mínimo, de um compartimento habitável, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço.
USO DO SOLO – Apropriação do solo, com edificações ou instalações destinadas a atividades urbanas, segundo categorias de uso residencial, comercial, de serviço, industrial e institucional.
USOS PERMITIDOS – Usos normalmente dentro de uma zona que não exigem aprovação especial por parte do órgão competente.
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL – Área que por seus elementos naturais merece tratamento especial, com a finalidade de preservar, recuperar ou revitalizar o meio ambiente.

Publicado por:
Kelly Samara Duarte da Rosa
Código Identificador:B7B68D3C

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia no dia 14/03/2024. Edição 3683
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
https://www.diariomunicipal.com.br/arom/