



tributech®



PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

MUNICÍPIO DE TERRA BOA/PR



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 05/2025

EMENTA: Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Terra Boa, Estado do Paraná, revoga a Lei nº 3/2011 e suas alterações, e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º. A presente Lei regulamenta o Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Município de Terra Boa, dividindo o perímetro urbano delimitado por lei municipal em zonas, observadas as disposições da legislação federal e estadual relativas à matéria.

Seção I

Das Definições

Art.2º. Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I. **Afastamento ou Recuo:** menor distância estabelecida pelo município entre uma edificação e as divisas do lote onde se situa.
- II. **Alinhamento Predial:** é a linha imaginária que delimita o ponto até onde uma edificação pode ser construída em relação à via pública.
- III. **Alvará de Construção, Reforma ou Demolição:** documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização.
- IV. **Alvará de Localização e Funcionamento:** documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade.
- V. **Área Construída:** soma total das superfícies cobertas de uma edificação, incluindo todos os pavimentos.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- VI. **Áreas Institucionais:** terrenos públicos normalmente localizados em loteamentos urbanos para a implantação de equipamentos e serviços de interesse coletivo.
- VII. **Áreas Ociosas:** terreno que não está sendo utilizado para nenhuma atividade produtiva ou ocupação.
- VIII. **Coeficiente de Aproveitamento:** índice urbanístico que determina a quantidade máxima de área construída em um terreno, com base no seu tamanho.
- IX. **Equipamentos Comunitários:** instalações públicas que oferecem serviços essenciais à comunidade, como escolas, hospitais, centros de saúde, biblioteca.
- X. **Espaços Livres:** áreas não edificadas, de uso público ou privado, destinados à circulação, recreação, lazer ou preservação ambiental.
- XI. **Área de Preservação Permanente:** área protegida por lei, com função de conservar recursos naturais, como florestas, rios e encostas.
- XII. **INCRA:** Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.
- XIII. **Número de Pavimentos:** número máximo de andares ou níveis de uma edificação, incluindo subsolos e pisos superiores.
- XIV. **Ocupação do Solo:** forma como a terra é utilizada e desenvolvida em uma área específica.
- XV. **Regularização Fundiária:** processo de formalização e legalização de propriedade e posses de terra, visando garantir segurança jurídica aos proprietários e ocupantes.
- XVI. **Subsolo:** é a parte da edificação localizada abaixo do nível do solo.
- XVII. **Taxa de Ocupação:** proporção da área de um terreno que pode ser ocupada por uma construção em relação à sua área total.
- XVIII. **Taxa de Permeabilidade:** proporção da área de um terreno que deve ser mantida livre de construções, permitindo a infiltração de água no solo.
- XIX. **Testada:** parte frontal de um terreno ou edificação que dá para a rua ou via pública.
- XX. **Uso do Solo:** função ou atividade que ocorre em determinada área.
- XXI. **Uso Permissível:** tipo de atividade que pode ser autorizado para ser realizada em uma determinada área ou zoneamento.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- XXII. Uso Permitido:** tipo de atividade autorizado em uma determinada área ou zoneamento.
- XXIII. Uso Proibido:** tipo de atividade que não é autorizada em uma determinada área ou zoneamento.
- XXIV. Usos Incômodos:** atividade que podem causar desconforto ou prejuízos para a vizinhança, podendo ser ruídos, poluição, tráfego intenso.
- XXV. Usos Nocivos:** atividade que podem causar danos à saúde pública.
- XXVI. Usos Perigosos:** atividade que apresentam riscos significativos à segurança e à integridade pública.
- XXVII. Zoneamento:** processo de divisão de uma área urbana em zonas com usos específicos permitidos, como residencial, comercial, industrial ou institucional.

Seção II

Dos Objetivos Gerais

Art.3º. São objetivos gerais da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo:

- I. Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- II. Disciplinar a localização de atividades no município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e, observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;
- III. Definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização e características de uso atual;
- IV. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo, a eficácia dos serviços e da infraestrutura e o crescimento ordenado;
- V. Estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território, garantindo a qualidade de vida da população;
- VI. Ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores ambientais, naturais, culturais e paisagísticos;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- VII.** Regularizar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;
- VIII.** Compatibilizar o uso do solo com o sistema viário.
- Art.4º.** As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:
 - I.** Na urbanização de áreas;
 - II.** No parcelamento do solo;
 - III.** Na aprovação de Condomínios de Lotes;
 - IV.** Na concessão de alvarás de construção/demolição;
 - V.** Na concessão de alvarás de localização e funcionamento de atividades urbanas;
 - VI.** Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Seção I

Da Área Rural

- Art.5º.** Para a área rural do Município de Terra Boa, deverão ser observadas as disposições da Lei do Plano Diretor, referentes aos usos das Macrozonas, conforme determinados no Mapa do Macrozoneamento Municipal, parte integrante dessa Lei.
- Art.6º.** A ocupação e o parcelamento do solo na área rural deverão atender à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) de propriedades rurais, estabelecida pelo INCRA e pela legislação Federal pertinente à matéria.
- Art.7º.** Somente serão permitidos, na área rural, os usos necessários às atividades agropecuárias ou de caráter eminentemente rural, os usos industriais, comercial, e de serviço, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal ou órgão competente, e os usos habitacionais de caráter unifamiliar e de apoio às atividades agropecuárias.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- § 1º. Em caso de uso industrial, comercial e de serviço na área rural, estes dependerão de aprovação do Poder Executivo Municipal, sob consulta ao Conselho de Desenvolvimento Municipal, ou órgão que venha a substituí-lo.
- § 2º. As edificações e benfeitorias a serem executadas na área rural, ficam sujeitas, quanto a seus usos funcionais, à aprovação e fiscalização do Poder Executivo Municipal e de órgãos sanitários e ambientais.

Seção II

Do Zoneamento Urbano

- Art.8º.** Entende-se por Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes e de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes.
- Art.9º.** O Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano têm como objetivo a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.
- Art.10.** Na área urbana do Município de Terra Boa, definida pela Lei de Perímetro Urbano Municipal, fica subdividida nas seguintes zonas:
- I. Zona de Uso Misto - ZUM;
 - II. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
 - III. Zona de Comércio e Serviços - ZCS;
 - IV. Zona Industrial e de Serviços 1 - ZIS 1;
 - V. Zona Industrial e de Serviços 2 - ZIS 2;
 - VI. Zona de Proteção e Preservação – ZPP;
 - VII. Zona de Empreendimentos de Lazer - ZEL;
 - VIII. Vilas Rurais - VR.

Parágrafo Único. As diferentes zonas estão delimitadas no Mapa de Zoneamento Urbano Municipal, Anexo I, parte integrante desta Lei.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art.11. A Zona de Uso Misto - ZUM, corresponde as áreas de uso do território com predominância de usos habitacionais de baixa a média densidade, em coexistência aos usos não residenciais.

Parágrafo Único. Nesta zona poderão ser criadas áreas de ZEIS desde que sejam utilizadas preferencialmente áreas ociosas ou vazias providas de infraestrutura urbana, a fim de otimizar a utilização de áreas já consolidadas da malha urbana.

Art.12. Para a ZUM, fica estabelecida as seguintes diretrizes:

- I. Viabilizar a diversificação de usos preservando a morfologia urbana existente.
- II. Otimizar a infraestrutura municipal existente sem sobrecarregar o sistema viário municipal, minimizando a geração de tráfego nas vias locais, e garantindo a permeabilidade do solo;
- III. Promover investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos públicos.

Art.13. Fica permitido a construção de edifícios em alinhamento predial que abriguem comércios e serviços de pequeno porte, que não sejam incômodos, nocivos e/ou perigosos.

Art.14. A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS corresponde às áreas urbanas predominantemente residenciais, destinadas à habitação de interesse social, tanto as já implantadas e quanto as a serem implantadas.

- § 1º. É permitido nesta zona, a implantação de lotes destinados à promoção da habitação popular, prioritariamente para a população de baixa renda inserida em programas habitacionais municipais, estaduais ou federais.
- § 2º. Nesta zona os loteamentos devem atender aos padrões de uso e ocupação do solo estabelecidos por esta Lei.
- § 3º. Podem abranger a esta zona, áreas de terras destinadas à implantação de programas de Regularização Fundiária.

Art.15. Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. Permitir o adensamento para otimizar a utilização da infraestrutura municipal existente;
- II. Viabilizar a implantação de política habitacional municipal e de programas habitacionais destinados à população de baixa renda.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- Art.16.** A Zona de Comércio e Serviço - ZCS, corresponde a área central do município e eixos de centralidades de bairros com uso predominante de comércios e serviços centrais.
- Art.17.** Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:
- I. Intensificar a ocupação da área, permitindo o adensamento;
 - II. Incentivar o uso de comércios e de serviços compatíveis com o uso residencial;
 - III. Minimizar os custos de urbanização a serem absorvidos pelo poder público pela não utilização efetiva dos imóveis existentes nesta zona, aplicando-se os instrumentos de: IPTU Progressivo, Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e Direito de Preempção.
- Art.18.** A Zona Industrial e de Serviços 1 - ZIS 1, corresponde às áreas consolidadas de ocupação prioritária de uso industrial e de serviços, compatível com os usos do seu entorno, compreendida pelos terrenos com testada para a PR 082 e, pelos terrenos já destinados a estes fins, dentro da área urbana.
- Art.19.** Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:
- I. Aproveitar a facilidade de acesso e escoamento da produção através da PR 082, PR 558 e PR 323 e regularizar a ocupação industrial já existente;
 - II. Estudar meios de garantir a travessia segura dos funcionários dos empreendimentos instalados nestas áreas pela rodovia;
 - III. Controlar as atividades das indústrias já instaladas, evitando conflitos de usos;
- Art.20.** A Zona Industrial e de Serviços 2 - ZIS 2, corresponde às áreas de ocupação prioritária de uso industrial e de serviços, considerados como atividades incômodas, nocivas ou perigosas, condicionadas a aprovação por órgão competente e/ou Conselho de Desenvolvimento Municipal.
- Art.21.** Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:
- I. Minimizar os conflitos de utilização e garantir que as indústrias com maior potencial de poluição afastadas das áreas urbanas, levando em consideração a direção dos ventos e as áreas já designadas para essa finalidade no município.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- II. Otimizar a circulação para garantir o escoamento da produção;
- III. Regularizar a situação de áreas industriais já consolidadas no município;
- IV. Controlar a atividade das indústrias já instaladas, evitando conflitos de usos;
- V. Evitar o uso residencial dentro desta zona.

Art.22. Para a implantação de atividades nesta zona, deverá ser observado as distâncias das áreas urbanas, a direção predominante dos ventos e não poderá localizar-se na Área de Limite da Bacia do Manancial.

Parágrafo Único. Os empreendimentos atualmente implantados em outras zonas e em desacordo com esta lei aqui prevista, poderão ser remanejados para esta área e terão o prazo de 12 (doze) meses para adequarem-se à nova lei.

Art.23. A Zona de Proteção e Preservação - ZPP, corresponde às áreas com vegetação significativa, fundos de vale, florestas e demais formas de vegetação natural, e áreas de preservação permanente conforme critérios estabelecidos pelo Código Florestal, Lei Federal 12.651, de 25 de maio de 2012, ou outras que vierem a substituir.

Art.24. Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. Preservar e recuperar corpos d'água e áreas ambientalmente frágeis, visando manter o equilíbrio de todo o ecossistema da região, além de configurar importante refúgio para a fauna local.
- II. Preservar as áreas verdes existentes, conservando os recursos naturais e controlando a ocupação, a fim de manter a qualidade de vida da população e assegurar a manutenção da biodiversidade.

§ 1º. Para esta zona a ocupação fica condicionada a avaliação do órgão ambiental estadual competente.

§ 2º. Nesta zona é possível fazer uso do instrumento de Troca de Potencial Construtivo.

Art.25. A Zona de Empreendimentos de Lazer, corresponde às áreas designadas para o desenvolvimento de atividades recreativas e de lazer, compreendidos por terrenos destinados a instalações de entretenimento e descanso.

Art.26. Para esta zona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- I. Controlar as atividades dentro do perímetro urbano, de forma a evitar conflitos de uso, assegurando que as atividades recreativas e de lazer sejam compatíveis com o entorno e não causem incômodos aos residentes próximos.
- II. Desenvolver e manter uma infraestrutura adequada que suporte as atividades de lazer existentes e futuras.

Art.27. Nas áreas onde situam-se Vilas Rurais, são as constituídas através de programa do governo do estado, denominadas Agrovila, dentro do perímetro urbano da sede, Vila Rural Nova Jerusalém e Vila Rural Recanto Verde.

Parágrafo Único. A urbanização dessa zona, é objeto de legislação específica a critério do Município, nos termos e condições definidas em legislação estadual que regulamente as Vilas Rurais.

Art.28. O Zoneamento Urbano está representado no Anexo I, parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO III DO USO DO SOLO URBANO

Seção I

Da Classificação Dos Usos do Solo

Art.29. Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

- I. Uso Habitacional: edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;
- II. Uso Comunitário: espaços que envolvem a utilização de recursos institucionais e comunitários a fim de promover o bem-estar da comunidade, como estabelecimentos ou instalações destinadas ao uso da população em geral a serviços de educação, saúde, esporte, cultura, lazer, assistência social e cultos religiosos;
- III. Uso Comercial: atividade caracterizada pela relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- IV. Uso de Serviço: atividade caracterizada pelo préstimo de mão de obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual, associada ou não à comercialização de um produto;
- V. Uso Industrial: atividade que resulta na produção de bens pela transformação de insumos;
- VI. Uso Agropecuário: atividade de produção de plantas, criação de animais, agroindustrial, piscicultura e demais pertinentes;
- VII. Uso Extrativista: atividade de extração mineral e vegetal.

Art.30. Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei.

Art.31. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei, classificam-se quanto ao porte, segundo os seguintes critérios:

- I. Para as categorias de uso comercial e de serviços:
 - a. Pequeno Porte: área de construção até 100,00 m² (cem metros quadrados);
 - b. Médio Porte: área de construção entre 100,00 m² (cem metros quadrados) e 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);
 - c. Grande Porte: área de construção superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).
- II. Para a categoria de uso industrial:
 - a. Pequeno Porte: área de construção até 1.000 m² (mil metros quadrados);
 - b. Médio Porte: área de construção entre 1.000 m² (mil metros quadrados) e 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
 - c. Grande Porte: área de construção superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Art.32. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto à natureza, em:



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- I. Incômodas: as que possam produzir ruídos, vibrações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, que possam causar incômodos à vizinhança;
- II. Nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou emissões gasosas;
- III. Perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de poeiras, exalações e resíduos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas, animais, ou qualquer tipo de propriedades, incluindo bens móveis ou imóveis.

Parágrafo Único. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos por órgãos públicos.

Seção II

Da Definição Dos Usos do Solo

Art.33. Os Usos Habitacionais classificam-se em:

- I. Habitação Unifamiliar 1 (H1): unidade residencial autônoma, que não compartilha paredes, pisos ou tetos com outras unidades habitacionais, com edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
- II. Habitação Multifamiliar 2 (H2): construção composta por diversas unidades habitacionais, agrupadas vertical ou horizontalmente. Incluem-se edifícios, condomínios fechados, conjuntos de casas geminadas ou em série.
- III. Habitação Transitória 3 (H3): edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem moradores mediante remuneração, tais como pensões, casas com quarto de aluguel, hotel e apart-hotéis, dentre outros.
- IV. Habitação Transitória 4 (H4): edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem pessoas mediante remuneração, servindo como refúgio para atividades recreativas e de lazer,



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

tais como áreas de lazer, chácaras de lazer, edículas com piscina, áreas para esportes e confraternizações.

Art.34. Os Usos Comunitários compreendem as atividades voltadas para o benefício e convívio da comunidade, abrangendo espaços e serviços destinados à promoção do bem-estar coletivo, tais como:

- I. Postos de saúde, ambulatorios, hospital, unidades de pronto atendimento;
- II. Estabelecimentos de assistência social,
- III. Berçários, creches;
- IV. Estabelecimentos de educação;
- V. Bibliotecas;
- VI. Campo de futebol, quadras de esportes;
- VII. Estádios,
- VIII. Centro de recreação,
- IX. Parques, praças;
- X. Pistas de treinamento.

Art.35. Os Usos Comerciais e de Serviços classificam-se em:

- I. Comércio e Serviço Local (CSL): atividade comercial varejista e/ou de serviço de pequeno porte disseminada no interior das zonas, não incômodas ao uso residencial, de utilização imediata e cotidiana;
- II. Comércio e Serviço de Bairro (CSB): atividade comercial de varejo e/ou de serviços de médio porte destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona, de utilização ocasional e intermitente;
- III. Comércio e Serviços Setoriais (CSS): atividades comerciais varejistas e/ou de serviços de grande porte destinadas a atender à população em geral, de maior abrangência que o comércio e o serviço de bairro;
- IV. Comércio e Serviços Gerais (CSG): atividades comerciais e/ou de serviços destinadas à população em geral, as quais, por seu porte ou natureza, exigem confinamento em áreas próprias;
- V. Comércio e Serviços Específicos (CSE): atividades peculiares cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de uma análise especial;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Parágrafo Único. A municipalidade, poderá a qualquer instante, exigir a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança e/ou Estudo de Impacto Ambiental, para a liberação de licenças, a critério de órgão responsável, quando for o caso.

Art.36. Os Usos Industriais referem-se ao conjunto de atividades que envolvem a transformação de matérias primas em bens intermediários ou de consumo, categorizando-se conforme sua natureza de risco e porte, subdividida em:

- I. Industrial - Nível 1 (I-N1): são as atividades industriais não poluentes, consideradas não incômodas, nocivas ou perigosas; de pequeno porte; que possam ser desenvolvidas na unidade habitacional, ou que possuam compatibilidade de uso com a vizinhança de uso residencial e com o meio urbano.
- II. Industrial - Nível 2 (I-N2): são as atividades industriais não poluentes, consideradas incômodas, de pequeno a médio porte, que possuam uso compatível com a vizinhança de uso residencial e com o meio urbano;
- III. Industrial - Nível 3 (I-N3): são as atividades industriais consideradas incômodas, nocivas ou perigosas, de pequeno, médio e grande porte, que possuam restrições ambientais e viárias, de uso incompatível com a vizinhança de uso residencial e com o meio urbano.

§ 1º. A liberação e funcionamento das atividades industriais de qualquer nível, dependerá de licenciamento sanitário e/ou ambiental, devendo atender às normas edilícias e urbanísticas específicas.

§ 2º. Poderá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança e/ou Estudo de Impacto Ambiental, a critério de órgão responsável, quando for o caso.

§ 3º. Poderá ser exigido, a execução de cortinas verdes em todo o entorno do lote, isto é, no recuo frontal e nas divisas laterais e de fundos dos lotes dos empreendimentos industriais.

Art.37. Uso Agropecuário é a atividade de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais e piscicultura, caracterizando-se pelas seguintes atividades:

- I. Cultivo agrícola de culturas perenes e permanentes, para exploração econômica e/ou de subsistência;
- II. Produção de grãos;
- III. Produção de pastagens e capineiras;
- IV. Produção de hortifrutigranjeiros;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- V. Produção de mudas e sementes;
 - VI. Produção de madeira;
 - VII. Produção de húmus;
 - VIII. Produção de biogás, proveniente da biomassa residual ou não, desde que da mesma propriedade ou em condomínio de propriedades;
 - IX. Criação de animais em sistema intensivo e extensivo; e
 - X. Turismo rural (restaurantes, hotéis-fazenda, pousadas e congêneres).
- Art.38.** O Uso Extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como:
- I. Extração de areia;
 - II. Extração de argila;
 - III. Extração de madeira;
 - IV. Extração de minérios;
 - V. Extração de rochas sedimentares para produção de cimento, granitos e produtos e congêneres; e
 - VI. Extração vegetal.
- Art.39.** As atividades não contempladas na presente lei e as consideradas permissíveis serão analisadas pelo órgão municipal competente, ou pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM).
- Art.40.** Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica caberá consulta ao Instituto Água e Terra - IAT, que se pronunciará sobre a conveniência ou não do empreendimento.
- Art.41.** Os exemplos das atividades descritas nesta Seção estão definidos no Anexo II.

Seção III

Do Uso do Solo

- Art.42.** De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor os usos serão considerados como:



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- I. Usos permitidos: Compreendem as atividades que apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona em que se situam.
 - II. Usos permissíveis: Compreendem as atividades cujo grau de adequação a zona em que se situam depende de análise prévia do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.
 - III. Usos proibidos: Compreendem atividades que são consideradas incômodas, nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona em que se situam.
- § 1º. As atividades permissíveis serão apreciadas pelo do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM que poderá negar a implantação do empreendimento ou quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei.
- § 2º. A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza incômoda, nociva ou perigosa dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.
- § 3º. A classificação dos usos permitidos, permissíveis e proibidos para cada zona são os contidos no Anexo III.

CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

- Art.43.** Os parâmetros urbanísticos referentes à ocupação do solo são determinados para cada zona de uso, estando expressos no Anexo IV, onde são estabelecidos:
- I. Lote mínimo;
 - II. Testada Mínima;
 - III. Gabarito da Edificação;
 - IV. Taxa de Ocupação;
 - V. Taxa de Permeabilidade
 - VI. Coeficiente de Aproveitamento; e,
 - VII. Recuos Mínimos.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- Art.44.** A ocupação e o parcelamento do solo na área urbana deverão atender à dimensão mínima do lote, estabelecida para cada Zona, sendo sua dimensão indicada pela área mínima e testada mínima do lote.
- Art.45.** A ocupação e o parcelamento do solo na área rural deverão atender à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) de propriedades rurais, estabelecida pelo INCRA e pela legislação Federal pertinente à matéria.
- Art.46.** O gabarito da edificação é a altura da edificação medida pelo número de pavimentos permitidos no lote.
- § 1º.** A altura máxima do pé direito por pavimento da edificação, entre pisos acabados, será de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), sendo considerado outro pavimento quando ultrapassarem esta altura.
- § 2º.** Para o cálculo do número de gabaritos não serão considerados áticos, subsolos, sótãos, chaminés e pavimentos técnicos no nível da cobertura (reservatórios de água, casas de máquinas, equipamentos e instalações).
- Art.47.** A Taxa de Ocupação (TO) é o percentual máximo de ocupação do lote, expresso pela relação entre a área de projeção da edificação (ou das edificações) e a área total desse lote.
- Parágrafo Único.** Não são computados para o cálculo da taxa de ocupação projeções de pérgulas, toldos, marquises e beirais até 1,20 m (um metro e vinte centímetros).
- Art.48.** A Taxa de Permeabilidade (TP) é o percentual mínimo do lote que deve ser mantido permeável, que não poderá receber qualquer tipo de construção ou de pavimentação, sendo expressa pela relação entre a área impermeabilizada do lote e a área total do lote.
- Parágrafo Único.** A área permeável deverá ficar livre de edificação, da projeção desta ou de avanço do subsolo, e não poderá receber nenhum tipo de pavimentação, revestimento impermeável ou cobertura, exceto revestimentos para piso do tipo "concregrama", "pisograma" ou "piso drenante"
- Art.49.** Na Zona de Uso Misto (ZUM) será permitida uma Taxa de Permeabilidade Mínima de 10% (dez por cento) para os lotes que apresentarem sistemas de drenagem, de retenção e de reaproveitamento das águas pluviais e/ou das águas cinzas na edificação, regulamentados por lei Municipal específica.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- Art.50.** O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o fator numérico pelo qual se define o grau de aproveitamento do lote, para cada uso nas Zonas, ou seja, é o fator número que, multiplicado pela área do lote, define a área máxima permitida de construção neste mesmo lote, que constitui a área computável.
- Art.51.** Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos do cálculo do CA, as seguintes áreas da edificação:
- I. Áreas construídas em subsolo destinado ao uso exclusivo de estacionamento;
 - II. Pavimento de uso exclusivo para estacionamento, que atenda ao limite total de vagas obrigatórias, conforme definido na Tabela de Estacionamentos, anexa ao Código de Obras e Edificações;
 - III. Áreas de circulação vertical;
 - IV. Áreas de sótão e ático;
 - V. Áreas resultantes da construção de sacadas, balcões, beirais, marquises e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
 - VI. Áreas de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado;
 - VII. Áreas de lazer e de recreação coletivos equipadas de condomínios, as quais, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade.
- Art.52.** Os recuos mínimos são a menor distância entre a face externa da edificação e limite do lote, considerando:
- I. Afastamento frontal: a distância mínima entre a face externa da edificação e a testada do lote, não sendo considerada a projeção dos beirais;
 - II. Afastamento de fundo: menor distância entre a face externa da edificação e as divisas de fundo do lote, não sendo considerada a projeção dos beirais;
 - III. Afastamento lateral: a distância mínima entre a face externa da edificação e as divisas laterais do lote, não sendo considerada a projeção dos beirais.
- Art.53.** Os afastamentos mínimos laterais e de fundo estabelecidos para as construções respeitarão quando não houver aberturas, serão facultativos, e quando houver aberturas deverá para recuo lateral ser de 1,50 m (um metro



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

e cinquenta centímetros), e para recuo de fundo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art.54. Para as edificações acima de 2 (dois) pavimentos, o cálculo dos afastamentos mínimos das divisas deverá obedecer a fórmula $H/6$, onde H é a altura total da edificação, medida em metros, a partir do nível do pavimento térreo até o nível de cobertura do último pavimento, salvo maiores considerações.

CAPÍTULO V DOS ALVARÁS

Art.55. A localização de quaisquer obras, usos e atividades dependerá de autorização prévia do Município de Terra Boa, para emissão de Alvará correspondente.

Parágrafo Único. Para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, o Município expedirá:

- I. Alvará de Construção, Reforma ou Demolição;
- II. Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Unificação do Solo;
- III. Alvará de Localização e Funcionamento de Atividades.

Art.56. A concessão do Alvará de Construção, Reforma ou Demolição para obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer em observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei e sem prejuízo das demais legislações pertinentes.

Parágrafo Único. São vedadas quaisquer obras de reformas e/ou ampliação da edificação existente que impliquem em acréscimo ou decréscimo da área construída do imóvel, mesmo que atendam aos parâmetros estabelecidos nesta Lei, sem a emissão de novos Alvará de Construção, Reforma ou Demolição.

Art.57. A concessão de Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Unificação, deverá observar às normas de uso e ocupação do solo estabelecidas nesta Lei, bem como outros regulamentos ambientais e urbanísticos aplicáveis.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art.58. As informações constantes nas Consultas Prévias de construção e parcelamento do solo expedidas com data anterior à vigência desta Lei terão validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição, e poderão ser revalidadas pelo mesmo prazo, uma única vez, mediante solicitação do interessado.

Parágrafo Único. Após o prazo definido no *caput* deste artigo, o interessado deverá solicitar nova consulta prévia para construção e parcelamento do solo a ser analisada, conforme a nova legislação.

Art.59. Os Alvarás de Localização e Funcionamento de Atividades comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos se observadas as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art.60. Os Alvarás de Localização e Funcionamento de Atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, nociva ou perigosa à vizinhança ou contrariem as disposições desta Lei e demais pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte da prefeitura do Município.

Art.61. Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que autorizadas pelo município ou protocolados nos órgãos competentes até a data de vigência desta Lei, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.

Parágrafo Único. As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no *caput* deste artigo.

Art.62. A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada desde que não contrarie as disposições desta Lei.

Art.63. A manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, nociva ou perigosa, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

CAPÍTULO VI DO MEIO AMBIENTE

- Art.64.** É dever dos Poderes Executivo e Legislativo Municipais e da comunidade, zelar pela proteção ambiental em todo o território do município, em conformidade as disposições da legislação municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.
- Art.65.** Para o efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do município ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o Código Florestal Brasileira e alterações, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.
- § 1º.** A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água, lagos e lagoas, nunca sendo inferior a 30,00 m (trinta metros).
- § 2º.** As nascentes dos cursos d'água terão um raio de preservação de 50,00 m (cinquenta metros) no seu entorno.
- Art.66.** A execução de retificação e/ou canalização dos rios e córregos existentes no município deverá ser autorizada pela Prefeitura Municipal, após a expressa anuência de órgão competente.
- Art.67.** São consideradas áreas de preservação permanente:
- I. Faixa com largura mínima de 30,00 m (trinta metros) ao longo dos rios ou de outro qualquer corpo d'água do município, em faixa marginal além do leito maior sazonal medida horizontalmente;
 - II. Faixas com diâmetro mínimo de 50,00 m (cinquenta metros) em torno das nascentes;
 - III. Áreas com declividade maior ou igual a 45%;
 - IV. Remanescentes de florestas;
 - V. Demais áreas enquadradas como de Preservação Permanente, em legislação federal, estadual e municipal.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art.68. As áreas urbanas desprovidas de arborização ou com arborização inadequada deverão ser gradualmente arborizadas e requalificadas, de acordo com o Plano Municipal de Arborização Municipal, se houver.

Parágrafo Único. Cabe ao órgão municipal de meio ambiente elaborar o Plano de Arborização Municipal, caso ainda não o tenha feito.

Art.69. As áreas que contenham formações vegetais significativas devem ser cadastradas pelo órgão municipal de meio ambiente.

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

Art.70. A reserva legal das propriedades rurais, assim definidas pelos órgãos competentes, será registrada no órgão ambiental competente por meio de inscrição no CAR, conforme dispõe o Código Florestal Brasileiro.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.71. Os limites entre as zonas indicadas no mapa de zoneamento anexo, que fazem parte integrante desta lei, poderão ser ajustados quando houver necessidade de maior precisão dos limites, ou para obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art.72. As determinações desta lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

Art.73. As infrações à presente lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art.74. Os casos omissos serão analisados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

Art.75. Consideram-se partes integrantes desta Lei:

- I. **Anexo I:** Mapa de Zoneamento Urbano;
- II. **Anexo II:** Tabela de Tipologias de Usos do Solo;
- III. **Anexo III:** Tabela de Permissividade de Usos do Solo;
- IV. **Anexo IV:** Tabela de Parâmetros Urbanísticos.

Art.76. A presente Lei Complementar entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis nº 3/2011, 09/2013, 2/2014, 2/2015, 1/2016, 6/2016, 6/2017, 3/2018, 5/2018, 10/2018, 11/2018, 9/2019, 4/2020, 4/2021, 8/2022, 1/2023, 6/2023, 9/2023, 2/2024, e o Decreto nº 3295/2022.

Terra Boa, 10 de março de 2025.

VALTER PERES
Prefeito do Município

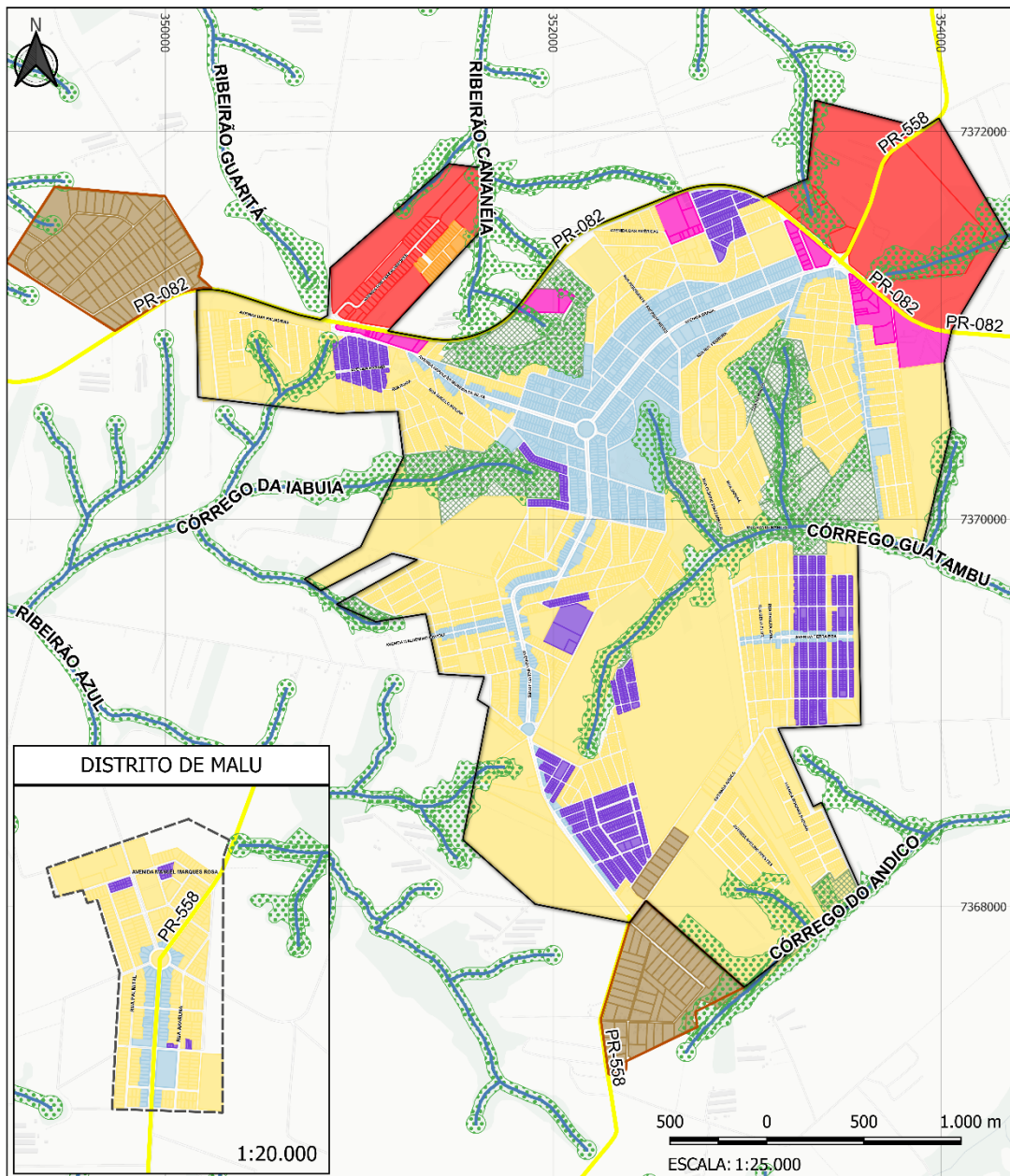


TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

ANEXO I

MAPA DE ZONEAMENTO URBANO



LEGENDA

ZONEAMENTO URBANO

- ZUM - ZONA DE USO MISTO
- ZCS - ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO
- ZEIS - ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL
- ZIS1 - ZONA INDUSTRIAL E DE SERVIÇO 1
- ZIS2 - ZONA INDUSTRIAL E DE SERVIÇO 2
- ZEL - ZONA DE EMPREENDIMENTO DE LAZER
- ZPP - ZONA DE PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO
- VR - VILAS RURAIS

- HIDROGRAFIA
- RODOVIAS
- PERÍMETRO URBANO
- SEDE
- VILAS RURAIS
- DISTRITO MALU



Plano Diretor Municipal
Prefeitura Municipal de Terra Boa

Projeto:
ZONEAMENTO URBANO

Data: 11/2024

Sistema de Projeção
Universal Transversal de Mercator -
UTM
DATUM SIRGAS 2000 | Fuso UTM
Zona 22S
Tributech - Assessoria e Consultoria





TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

ANEXO II

TABELA DE TIPOLOGIAS DE USOS DO SOLO

CAT	SIGLA	DEFINIÇÃO	EXEMPLOS
HABITACIONAL	H1	Habitação Unifamiliar (H1): unidade residencial autônoma, que não compartilha paredes, pisos ou tetos com outras unidades habitacionais, com edificação destinada a servir de moradia a uma só família;	-
	H2	Habitação Multifamiliar (H2): construção composta por diversas unidades habitacionais, agrupadas vertical ou horizontalmente. Incluem-se edifícios, condomínios fechados, conjuntos de casas geminadas ou em série.	-
	H3	(H3): edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem moradores mediante remuneração, tais como pensões, casas com quarto de aluguel, motel, hotel e apart-hotéis, chácaras de lazer, dentre outros.	-
	H4	(H4): edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem pessoas mediante remuneração, servindo como refúgio para atividades recreativas e de lazer, tais como áreas de lazer, chácaras de lazer, edículas com piscina, áreas para esportes e confraternizações.	-
COMUNITÁRIO	COM	Os Usos Comunitários compreendem as atividades voltadas para o benefício e convívio da comunidade, abrangendo espaços e serviços destinados à promoção do bem-estar coletivo, tais como:	Postos de saúde; ambulatorios;
			hospital;
			Estabelecimentos de assistência social,
			Berçários; creches;
			Estabelecimentos de educação;
			Bibliotecas;
			Campo de futebol, quadras de esportes;
			Estádios,
			Centro de recreação,
COMERCIAL E SERVIÇOS	CSL	Comércio e Serviço Local (CSL): atividade comercial varejista e/ou de serviço de pequeno porte disseminada no interior das zonas, não incômodas ao uso residencial, de utilização imediata e cotidiana, como por exemplo:	Parques, praças;
			Pistas de treinamento.
			Panificadora, confeitaria, lanchonete;
			Mercearia, quitanda, hortifrutigranjeiros;
			Açougue; peixaria;
			Floricultura, flores ornamentais;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

CAT	SIGLA	DEFINIÇÃO	EXEMPLOS
			Salão de beleza, barbeiro; Alfaiataria; costureira; armarinhos; Sapataria; Chaveiro; afiador; Papeleria, Drogaria, farmácia; Consultórios. Casa lotérica; Agências de serviços postais; Academia de ensino e prática de esportes; Escritório de profissionais autônomos e prestação de serviços;
	CSB	Comércio e Serviço de Bairro (CSB): atividade comercial de varejo e/ou de serviços de médio porte destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona, de utilização ocasional e intermitente, como por exemplo:	Academias; Agência bancária; Agência de viagem; Artesanato, boutique, bijuteria, joalheria; Comércio varejista; Consultório médico, odontológico, veterinário; Jardim de infância, escola de 1º grau e de 2º grau, pré-universitário; Escritórios; Estacionamento de veículos; Galeria de arte, antiquário; Laboratório de análises clínicas e radiológicas; Laboratório fotográfico; Lavanderia; Funerária; Livraria; Loja de calçados e roupas, lojas varejistas; Loja de ferragens; Posto de Abastecimento, lava-rápido; Posto de comunicações (telefonía, correios, computação); Restaurante, churrascaria; Mercado.
	CSS	Comércio e Serviços Setoriais (CSS): atividades comerciais varejistas e/ou de	Banco, entidade financeira; Centro comercial;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

CAT	SIGLA	DEFINIÇÃO	EXEMPLOS
		serviços de grande porte destinadas a atender à população em geral, de maior abrangência que o comércio e o serviço de bairro, como por exemplo:	Edifício de escritórios;
			Supermercado;
			Imobiliárias;
			Loja de departamentos;
			Revendedora, concessionária de automóveis;
	CSG	Comércio e Serviços Gerais (CSG): atividades comerciais e/ou de serviços destinadas à população em geral, as quais, por seu porte ou natureza, exigem confinamento em áreas próprias, como por exemplo:	Radio difusão.
			Armazém;
			Carga e descarga;
			Comércio atacadista;
			Depósito;
	CSE	Comércio e Serviços Específicos (CSE): atividades peculiares cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de uma análise especial, como por exemplo:	Distribuidora;
			Madeireira, marcenaria;
			Oficina de lataria e pintura;
			Oficina mecânica, borracharia, retífica de motores, oficina de reparos;
			Hospital veterinário;
	I - N1	Industrial – Nível 1 (I-N1): são as atividades industriais não poluentes, consideradas não incômodas, nocivas ou perigosas; de pequeno porte; que possam ser desenvolvidas na unidade habitacional, ou que possuam compatibilidade de uso com a vizinhança de uso residencial e com o meio urbano.	Transporte aéreo, ferroviário, rodoviário de carga e de passageiros;
			Comércio de peças usadas.
			Asilo; sanatório;
			Centro de saúde; clínica, hospital;
			Centros sociais;
			Cinema, teatro, casa de espetáculos;
			Clube;
			Museu;
			Parque de diversões.
	INDUSTRIAL		Edição, impressão e outros serviços gráficos;
			Fabricação caseira de produtos de padaria, confeitaria e pastelaria;
			Indústria caseira de artefatos de sementes, madeira, palha, cortiça e material trançado (artesanato), exceto móveis;
			Indústria caseira de artefatos têxteis e peças de vestuário, inclusive de couro;
			Indústria caseira de bebidas;
			Indústria caseira de produtos alimentícios (conservas, polpa e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais; sorvetes; chocolates, balas



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

CAT	SIGLA	DEFINIÇÃO	EXEMPLOS
			etc.);
			Indústria caseira de produtos de laticínios;
			Confecção de roupas;
			Fabricação de artefatos de ourivesaria e joalheria;
			Fabricação de instrumentos musicais artesanais;
			Fabricação de artefatos de cimento;
	I - N2	Industrial – Nível 2 (I-N2): são as atividades industriais não poluentes, consideradas incômodas, de pequeno a médio porte, que possuam uso compatível com a vizinhança de uso residencial e com o meio urbano;	Processamento de frutas para extração de polpas;
			Fabricação de produtos alimentícios (conservas e sucos de frutas, de legumes e outros temperos);
			Vegetais, sorvetes, chocolates e balas; massas alimentícias, especiarias, molhos;
			Fabricação de artigos para viagem, calçados e artefatos diversos;
			Postos de combustíveis;
			Fabricação de artefatos de cimento;
			Fiação, tecelagem e fabricação de artigos têxteis e de vestuário;
			Fabricação de embalagens plásticas;
			Fabricação Indústria de produtos alimentícios;
			Fabricação Indústria de produtos de laticínio;
			Fabricação de produtos de papel;
			Fabricação de bebidas;
			Fabricação de máquinas e equipamentos de informática;
			Fabricação de produtos diversos (brinquedos e jogos recreativos; canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório; aviamentos para costura; escovas, pincéis e vassouras);
			Impressão de material escolar e de material para usos industrial e comercial;
			Fabricação Indústria de móveis;
			Fabricação de artigos de plástico e borracha;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

CAT	SIGLA	DEFINIÇÃO	EXEMPLOS
			Lavanderia industrial;
			Fabricação de máquinas e equipamentos;
			Fabricação de produtos de madeira (serraria);
			Fabricação de artefatos de gesso e estuque;
			Fabricação de produtos de metal, inclusive máquinas e equipamentos;
			Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos;
			Fabricação de material eletrônico básico;
			Fabricação de aparelhos e instrumentos para usos médico-hospitalares, odontológicos e de laboratórios e aparelhos ortopédicos;
			Fabricação de aparelhos e instrumentos de medida, teste e controle;
			Serralheria;
			Fabricação Indústria de sabões, detergentes, produtos de limpeza e artigos de perfumaria;
			Indústrias de fogos de artifícios;
			Metalurgia;
			Indústria/Separação de reciclagem;
			Fabricação de ração animal;
			Marmoraria;
			Desdobramento de madeira;
			Fabricação de produtos químicos e farmacêuticos;
			Preparação de produtos de carne e pescado;
			Frigorífico;
			Abate de animais de pequeno, médio e grande porte;
			Produção de óleos e gorduras vegetais e animais;
			Curtimento e outras preparações de couro;
			Fabricação de vidro e produtos de vidro;
			Fabricação de cal virgem, cal
	I - N3	Industrial – Nível 3 (I-N3): são as atividades industriais consideradas incômodas, nocivas ou perigosas, de pequeno, médio e grande porte, que possuam restrições ambientais e viárias, de uso incompatível com a vizinhança de uso residencial e com o meio urbano.	



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

CAT	SIGLA	DEFINIÇÃO	EXEMPLOS
			hidratada ou extinta; Fabricação de cimento; Fabricação de celulose, papel e produtos; Fabricação de produtos cerâmicos; Fabricação de fios, cabos e filamentos contínuos; Fabricação de defensivos agrícolas; Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes, laca e produtos afins; Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores.
AGROPECUÁRIO	AGRO	Uso Agropecuário é a atividade de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais e piscicultura, caracterizando-se pelas seguintes atividades:	Cultivo agrícola de culturas perenes e permanentes, para exploração econômica e/ou de subsistência; Produção de grãos; Produção de pastagens e capineiras; Produção de hortifrutigranjeiros; Produção de mudas e sementes; Produção de madeira; Produção de húmus; Produção de biogás, proveniente da biomassa residual ou não, desde que da mesma propriedade ou em condomínio de propriedades; Criação de animais em sistema intensivo e extensivo; e Turismo rural (restaurantes, hotéis-fazenda, pousadas e congêneres).
EXTRATIVISTA	EXT	O Uso Extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como:	Extração de areia; Extração de argila; Extração de madeira; Extração de minérios; Extração de rochas sedimentares para produção de cimento, granitos e produtos e congêneres; Extração vegetal.

ANEXO III

TABELA DE PERMISSIVIDADE DE USOS DO SOLO



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

ZONAS	PERMITIDO				PERMISSÍVEL				PROIBIDO
	HAB.	COM.	IND.	OUT.	HAB.	COM.	IND.	OUT.	
ZUM	H1, H2	CSL, CSB	-	COM	H3	CSG, CSE, CSS	I - N1	AGRO	H4, I - N2, I - N3, EXT
ZCS	H1, H2, H3	CSL, CSB, CSS	I - N1	COM	-	CSG, CSE	I - N2	-	H4, I - N3, AGRO, EXT
ZEIS	H1	CSL, CSB	-	COM	H2	CSS	-	-	H3, H4, CSG, CSE, I - N1, I - N2, I - N3, AGRO, EXT
ZIS1	-	CSS, CSG	I-N1	AGRO, EXT	-	CSE	I - N2	COM	H1, H2, H3, CSL, CSB, I - N3
ZIS2	-	CSS, CSG	I - N1, I - N2	AGRO, EXT	-	CSE	I-N3	-	H1, H2, H3, CSL, CSB
ZEL	H4	CSL	-	COM	H1, H2	CSB, CSE	I-N1	AGRO	H3, CSS, CSG, I-N2, I-N3, EXT
ZPP	Nesta zona é permitido apenas a preservação e recuperação da área, sendo a ocupação condicionada a avaliação de órgão ambiental competente.								
VR	Nesta área é permitido apenas os usos H1, AGRO e EXT, todos os demais são proibidos.								

ANEXO IV
TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS



TERRA BOA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

DIMENSÕES MÍNIMAS							
ZONAS		TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA (m²)		RECUOS MÍNIMOS (m)		
SIGLA	DESCRIÇÃO		Meio de Quadra	Esquina	FRONTAL	LATERAL	FUNDOS
ZUM	Zona de Uso Misto	10,00	250,00	300,00	3,00	1,50	1,50
ZCS	Zona de Comércio e Serviços	10,00	250,00	300,00	3,00	1,50	1,50
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social	8,00	150,00	180,00	3,00	1,50	1,50
ZIS1	Zona Industrial e de Serviços 1	10,00	450,00	450,00	5,00	1,50	2,50
ZIS2	Zona Industrial e de Serviços 2	15,00	600,00	-	5,00	1,50	2,50
ZPP	Zona De Proteção e Preservação	Nesta zona é permitido apenas a preservação e recuperação da área, sendo a ocupação condicionada a avaliação de órgão ambiental competente.					
VR	Vila Rural	20,00	3000,00	-	5,00	1,50	2,50
ZEL	Zona de Empreendimentos de Lazer	15,00	800,00	1000,00	5,00	1,50	2,50

TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS - CONTINUAÇÃO



TERRA BOA
 PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
 R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
 CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

DIMENSÕES MÍNIMAS								
Zonas		Gabarito (Nº Pav.)	Taxa de Ocupação Máxima (%)			Taxa de Perme. Mínima (%)	Coeficiente de Aprov. Básico	OBS:
Sigla	Descrição		Subsolo	Térreo	Torre			
ZUM	Zona De Uso Misto	6	75%	75%	50%	15%	1,2	(1)(2)(4)(5)(6)(7)
ZCS	Zona De Comércio E Serviços	12	80%	80%	50%	10%	4,5	(1)(2)(4)(5)(6)(7)
ZEIS	Zona Especial De Interesse Social	2	-	75%	-	15%	1,0	(6)(7)
ZIS1	Zona Industrial E De Serviços 1	2	-	75%	-	10%	1,0	(3)(7)
ZIS2	Zona Industrial E De Serviços 2	3	-	75%	-	10%	1,5	(3)(7)
ZPP	Zona De Proteção E Preservação	Nesta zona é permitido apenas a preservação e recuperação da área, sendo a ocupação condicionada a avaliação de órgão ambiental competente.						
VR	Vila Rural	1	-	30%	-	60%	1,0	
ZEL	Zona de Empreendimentos de Lazer	2	-	65%	-	20%	1,0	(7)

OBSERVAÇÕES:

- (1) Permitida a construção no alinhamento predial, para edificações com uso de comércio e serviços.
- (2) Caso não haja aberturas laterais na edificação, poderá utilizar recuo lateral igual a 0,00 metros.
- (3) Em lotes que fazem frente para rodovias, o recuo frontal será contado a partir do limite da faixa não edificável da rodovia.
- (4) Até 2 pavimentos recuo lateral igual a 1,50, e 0,00 caso não haja aberturas na edificação.
- (5) Acima de 2 pavimentos recuo mínimo igual a 2,50, posteriormente sendo aplicado H/6.
- (6) Para lotes de esquina, admite-se recuo frontal mínimo exigido na testada principal, para testada secundária, o recuo será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) caso exista aberturas, ou 0,00m (zero), caso não exista aberturas.
- (7) Nas esquinas, devem-se executar os chamados: “chanfros”, ou “canto chanfrado” de 1,80m x 1,80m. Nesta área é proibido construir muros, ou qualquer outro elemento.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

