LEI Nº 2.233, de 16 de setembro de 2016

Dispõe sobre o zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano no Município de Toledo.

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

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

Art. 1º – Esta Lei dispõe sobre o zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano no Município de Toledo.

Art. 2º – Fazem parte integrante desta Lei:
I – Mapa de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo da cidade de Toledo;
II – Tabelas 01 a 14 – Parâmetros de Uso e da Ocupação do Solo.

Art. 3º – A presente Lei tem os seguintes objetivos:
I – disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;
II – definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização e características de uso atual;
III – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo, a eficácia dos serviços e da infraestrutura e o crescimento ordenado;
IV – estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território, garantindo a qualidade de vida da população;
V – ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores naturais, culturais e paisagísticos;
VI – regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação dessas com o seu entorno;
VII – compatibilizar o uso do solo com o sistema viário;
VIII – orientar o crescimento da cidade visando a minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
IX – promover a integração entre os diferentes setores socioeconômico-culturais segregados fisicamente em função da existência de cursos d'água com locais de difícil transposição.

Art. 4° – As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:
I – na concessão de alvarás de construção;
II – na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
III – na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
IV – na urbanização de áreas;
V – no parcelamento do solo.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

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

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

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

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

IV – índices urbanísticos:

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

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

c) altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

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

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

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

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

h) índice de aproveitamento/potencial construtivo: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;

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

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

k) fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

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

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

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

o) testada: largura do lote voltada para a via pública.

V – dos termos gerais:

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

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

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

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

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

f) faixa de domínio ou servidão: área contígua a vias de tráfego e a redes de infraestrutura, vedada a construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;

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

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

i) gleba: área de terra ainda não parcelada;

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

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

l) subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

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

n) uso permitido: uso adequado às zonas;

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

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

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

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

CAPÍTULO III
ÁREAS URBANA E RURAL

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

I – área urbana;

II – área rural.

§ 1º – O perímetro urbano, linha divisória entre a área urbana e a área rural, é definido nos termos de legislação de perímetros urbanos.

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

§ 3º – Somente serão permitidos, na zona rural, as habitações unifamiliares, os usos necessários às atividades agropecuárias ou de caráter eminentemente rural e os usos industriais definidos no inciso III do artigo 56 desta Lei.

§ 4º – As edificações e benfeitorias a serem executadas na área a que se refere o parágrafo anterior, ficam sujeitas, quanto a seus usos funcionais, à fiscalização do Município e de órgãos sanitários e ambientais.

§ 5º – Na área rural, fica vedada a instalação de novas atividades geradoras de poluição, mau cheiro, fuligem ou ruído excessivo em faixa com largura de até duzentos e cinquenta metros do perímetro urbano.

§ 6º – Quanto aos usos industriais referidos no § 3º deste artigo, estes dependerão de aprovação prévia da Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 7° – Em áreas do Município, situadas em faixas com largura distando até duzentos e oitenta metros das rodovias na zona rural, identificadas no Mapa referido no inciso I do artigo 2º desta Lei, contados a partir das suas áreas de domínio, será exigido um recuo frontal de, no mínimo, vinte metros, contados entre a faixa de domínio da rodovia e a edificação, além de obras de paisagismo e de acostamento viário obrigatórias, sob regulamentação e padrões definidos pelo Executivo municipal.

§ 1º – É permitida a ocupação urbana, para uso residencial, a Leste e ao Norte da Rodovia BR-467 e da PRT-163, no trecho compreendido entre o trevo da Rodovia BR-467 com a Avenida Egydio Jeronymo Munaretto e o trevo da PRT-163 com a Avenida Ministro Cirne Lima, desde que acompanhada da construção de viadutos e passarelas.

§ 2º – Para os imóveis de que trata o **caput** deste artigo, o órgão competente determinará, para cada consulta de ocupação, o seu enquadramento de acordo com a melhor conveniência de integração municipal.

§ 3º – O disposto neste artigo não se aplica à margem esquerda da PRT 163, no trecho compreendido entre a Rua Barão do Rio Branco e o Parque do Povo.

CAPÍTULO IV
DOS ALVARÁS

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

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

I – Alvará de Construção, Reforma ou Demolição;

II – Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Unificação do Solo;
III – Alvará de Localização e Funcionamento de Atividades.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I – coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;

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

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

IV – produzam gases, poeiras e resíduos;

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

VI – produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

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

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

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

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

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

I – edificações residenciais com área computável superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);

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

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

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

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

VI – cemitérios e crematórios;

VII – exploração mineral;

VIII – interdição temporária ou definitiva de ruas e avenidas.

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

CAPÍTULO V
DO ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

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

Art. 22 – Na área urbana da sede do Município de Toledo, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os constantes das Tabelas 01 a 14, integrantes desta Lei, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o inciso I do artigo 2º desta Lei, com a seguinte denominação:

I – Zona Central - ZC;
II – Zona Urbana 1 - Z1;
III – Zona Urbana 2 - Z2;
IV – Zona Urbana 3 - Z3;
V – Zona Urbana 4 - Z4;
VI – Zona do Lago - ZL;
VII – Zona do Lago “A” - ZLA
VIII – Zona do Lago “B” - ZLB
IX – Zona de Ocupação Especial - ZOE;
X – Zonas de Serviços Especiais - ZS;
XI – Zona Industrial - ZI;
XII – Zona de Indústria e Serviços - ZIS;
XIII – Zona de Ensino - ZEN;
XIV – Zonas Especiais - ZE;
XV – Zona de Controle Especial - ZCE;
XVI – Zona do Parque Tecnológico de Biociências - ZPT;
XVII – Zonas Especiais Vila Rural - ZEVR;
XVIII – Zona do Autódromo - ZA;
XIX – Zona do Aeroporto - ZAER.

§ 1º – Os critérios de uso e ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas são os contidos nas anexas Tabelas 01 a 14, partes integrantes desta Lei.

§ 2º – Para os imóveis situados em áreas limítrofes de Zonas confrontantes com vias urbanas, adotar-se-ão, para efeitos de edificações, dentre os parâmetros estabelecidos para as duas zonas, os que melhor se adequarem ao empreendimento.

§ 3º – O disposto no parágrafo anterior não se aplica para o parcelamento do solo de áreas situadas em mais de uma zona, hipótese em que se adotarão os parâmetros estabelecidos para as respectivas zonas, na extensão em que cada uma delas atingir a área parcelada.

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

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

I – incentivo ao uso de comércio e serviços;

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

III – permissão do adensamento mediante verticalização;

IV – promoção do uso efetivo dos imóveis baldios ou subutilizados, através da aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e direito de preempção.

Art. 24 – A **Zona Residencial 1 - Z1** corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade média-alta.

Art. 25 – A **Zona Residencial 2 - Z2** corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade média.

Art. 26 – A **Zona Residencial 3 - Z3** corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação de densidade média-baixa.

Art. 27 – A **Zona Residencial 4 - Z4** corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação de densidade baixa.

Parágrafo único – Para a Z4, não serão admitidas vias com largura inferior a 20,0m (vinte metros).

Art. 28 – À **Zona do Lago - ZL** correspondem as áreas limítrofes aos lagos, com características estritamente residenciais unifamiliares.

Art. 29 – À **Zona do Lago "A" - ZLA** correspondem as áreas situadas no entorno de parques/lagos, com predominância comercial, residencial e de serviços, com padrão de ocupação de densidade média e com gabarito de altura máxima de 4 (quatro) pavimentos.

Art. 30 – **À Zona do Lago "B" - ZLB** correspondem as áreas situadas no entorno de parques/lagos, com predominância comercial, residencial e de serviços, com padrão de ocupação de densidade média e com gabarito de altura máxima de 7 (sete) pavimentos.

Art. 31 – À **Zona de Ocupação Especial - ZOE** correspondem as áreas que margeiam os cursos d'água, zonas que, pelas suas características naturais, exigem tratamento especial devido ao seu potencial paisagístico e ambiental, assegurando qualidade de vida à população e equilíbrio do ecossistema.

Parágrafo único – Para os fins do **caput** deste artigo, entende-se como Zona de Ocupação Especial aquela que se estende da faixa da Área de Proteção Permanente até a primeira linha de lotes confrontante com uma rua (via paisagística), inclusive.

Art. 32 – A **Zona de Serviços Especiais - ZS** corresponde às zonas urbanas onde se localizam atividades que podem apresentar certo grau de poluição, geradoras de tráfego intenso e/ou de cargas ou que requeiram localização peculiar pela sua característica de periculosidade.

Art. 33 – A **Zona Industrial - ZI** caracteriza-se como área destinada à implantação de atividades industriais.

Parágrafo único – Ficam definidas para a Zona Industrial as seguintes diretrizes:

I – otimização da circulação visando ao rápido escoamento da produção;

II – controle de conflitos de uso do solo no entorno industrial, definindo parâmetros urbanísticos de compatibilização de usos;

III – desestímulo do uso residencial.

Art. 34 – A **Zona de Indústria e Serviços - ZIS** corresponde às áreas destinadas à implantação de unidades industriais, comerciais ou de prestação de serviços.

Art. 35 – A **Zona de Ensino - ZEN** corresponde às zonas urbanas onde se localizam as instituições de ensino superior e outras de ensino fundamental e médio, além do centro esportivo municipal, que são atividades geradoras de tráfego intenso de veículos e pedestres.

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

I – incentivo à instalação de outras instituições e/ou atividades ligadas ao ensino e ao esporte ou atividades que lhes dão suporte;

II – incentivo à instalação de unidades habitacionais destinadas a professores, estudantes e demais usuários;

III – implantação de corredores de circulação dotados de equipamentos que priorizem os pedestres, inclusive as pessoas com deficiência, os ciclistas e o transporte coletivo.

Art. 36 – As **Zonas Especiais - ZE** compreendem trechos de vias urbanas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e de ocupação do solo, condicionadas às suas características locais, funcionais ou de ocupação urbanística já existentes ou projetadas.

§ 1º – As Zonas Especiais são as seguintes:

I – Zona Especial da Rua Barão do Rio Branco, localizada no trecho compreendido entre a Rua Borges de Medeiros e a BR-163, com o objetivo de consolidar-se como via com características predominantes de comércio e serviços;

II – Zona Especial da Avenida José João Muraro, localizada no trecho compreendido entre a Rua Almirante Tamandaré e a Avenida Parigot de Souza, via histórica de penetração, com característica de subutilização, que liga o principal acesso da cidade ao centro tradicional e tem por objetivo a busca de uma identidade urbana que estabeleça para a mesma uma função própria e compatível com o seu potencial;

III – Zona Especial da Rua 1° de Maio, localizada na Vila Pioneiro, no trecho compreendido entre as Avenidas Maripá e Egydio Jeronymo Munaretto, tem por objetivo consolidar-se como a principal via comercial e de serviços da Vila Pioneiro, maior bairro da cidade;

IV – Zona Especial da Avenida Senador Attilio Fontana, localizada na Vila Panorama, no trecho compreendido entre a Avenida Egydio Jeronymo Munaretto e a Rua Carlos Sbaraini, tem por objetivo consolidar-se como a principal via comercial e de serviços do bairro.

V – Zona Especial da Avenida Ministro Cirne Lima, localizada no trecho compreendido entre a Rodovia BR-163 e o entroncamento com a Avenida Egydio Jeronymo Munaretto, com o objetivo de consolidar-se como via com características predominantes de comércio, indústria, serviços e universidades;

VI – Zona Especial das Ruas Carlos Sbaraini, Santos Dumont, Rua dos Pioneiros, Rua Guarani, Rua Capitão Leônidas Marques e Rua Carlos Barbosa, objetivando consolidarem-se como vias com características predominantes de comércio e serviços, nos seguintes trechos:

a) Rua Carlos Sbaraini, no trecho compreendido entre a Rodovia PR-585 e a Rua Mário Fontana;

b) Rua Santos Dumont, no trecho compreendido entre as Ruas Borges de Medeiros e Rocha Pombo;

c) Rua dos Pioneiros, no trecho compreendido entre as Ruas 1º de Maio e Capitão Leônidas Marques;

d) Rua Guarani, no trecho compreendido entre a Rua Bonfim e a Avenida Ministro Cirne Lima, deslocando-se em direção ao entroncamento com a Avenida Maripá localizado após a Pontifícia Universidade Católica (PUC);

e) Rua Capitão Leônidas Marques, no trecho compreendido entre a Avenida Maripá e a Rua dos Pioneiros;

f) Rua Carlos Barbosa, localizada no trecho compreendido entre a Rua Barão do Rio Branco e a Avenida Ministro Cirne Lima.

VII – Zona Especial da Avenida Nossa Senhora de Fátima, localizada no trecho compreendido entre a Avenida José João Muraro e a Rua Aloísio Anschau, com o objetivo de consolidar-se como via com características predominantes de comércio, indústria e serviços.

§ 2º – Às Zonas Especiais de que tratam os incisos do parágrafo anterior aplicam-se os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos na Tabela 14 - Zona Especial - Alta Densidade.

Art. 37 – A **Zona de Controle Especial - ZCE** compreende área do imóvel situado entre as Ruas Independência, Panambi, General Rondon e Nossa Senhora do Rocio e sua projeção em direção à Rua Independência, com o objetivo de preservar nascentes da Sanga Panambi, que integra o Parque Ecológico Diva Paim Barth e todo seu ecossistema, cuja

modificação do uso e ocupação dependerá de análise e aprovação de colegiado próprio constituído por representantes do Município de Toledo, da Câmara Municipal, do Ministério Público e do Conselho Municipal de Meio Ambiente.

Art. 38 – A **Zona do Parque Tecnológico de Biociências - ZPT** compreende área de ocupação especial destinada ao uso de Parque Tecnológico de Biociências, definida na Lei dos Perímetros Urbanos e de Expansão Urbana, cujos usos e parâmetros de ocupação serão estabelecidos em legislação específica.

Art. 39 – A **Zona do Autódromo - ZA** compreende o Autódromo "Rafael Sperafico" e as áreas situadas no seu entorno, em que não será permitida a implantação de qualquer nova edificação enquanto não seja editada legislação específica para definir a sua ocupação.

Art. 40 – A **Zona do Aeroporto - ZAER** compreende o Aeroporto Municipal Luiz Dalcanale Filho e as áreas situadas no seu entorno, conforme zoneamento próprio definido em legislação específica.

Parágrafo único – O zoneamento abrangido pelas zonas de proteção e ruído pertencentes ao aeroporto deverá submeter-se ao plano aeroviário.

Art. 41 – Fica definida, como Zona Restrita, com características rurais, para possível expansão, a área que compreende a pedreira da Linha Marreco, possuindo a seguinte delimitação, conforme Mapa referido no inciso I do artigo 2º desta Lei: *Inicia-se na divisa dos Lotes Rurais nºs 114 e 115 do 8º Perímetro e a faixa de domínio da Rodovia BR-163, deslocando-se em direção Sudeste e este até a divisa dos Lotes Rurais nºs 121 e 122 do 8º Perímetro e a faixa de domínio da Rodovia BR-163, deste em direção Sul até o Arroio Marreco, segue em direção Sudoeste até a Rua Suburbana, por esta, pela linha imaginária distante 100,0 m do Arroio Marreco, até atingir a linha divisória dos Lotes Rurais nºs 25 e 26 do 3º Perímetro, segue em direção Norte até a margem esquerda do Arroio Marreco, segue por este à montante, até a divisa dos Lotes Rurais nº 114 e 115 do 8º Perímetro, segue em direção Norte até o ponto inicial desta descrição.*

Art. 42 – A **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** fica determinada como sendo aquela destinada para ocupação com empreendimentos habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas que tratam da questão habitacional, sendo que os parâmetros de ocupação são os especificamente estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

§ 1° – As ZEIS são constituídas por todas as áreas compreendidas nas Zonas Urbanas 1 (Z1) e 2 (Z2);

§ 2° – Para as ZEIS, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e instrumentos:

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

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

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

Art. 43 – Fica determinada como **Zona de Preservação Permanente** aquela correspondente às áreas de preservação permanente.

Parágrafo único – Para a Zona a que se refere o **caput** deste artigo, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – estabelecimento de programas de acompanhamento rural para a recuperação e preservação das nascentes;

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

Art. 44 – Constituem **Setores de Preservação Ambiental, Histórica e Cultural**, locais de expressiva importância histórica e social, com grande potencial paisagístico, que deverão receber tratamento urbanístico que possibilite e favoreça a integração urbana, em especial a nascente da Sanga Pitanga, a antiga usina do Rio São Francisco, a bacia do Rio Toledo, desde a captação de suas águas para tratamento até sua foz, no Rio São Francisco, local do antigo Recanto Municipal.

Art. 45 – As áreas urbanas situadas fora da sede municipal configuram a Macrozona Urbana dos Distritos e a Macrozona Urbana Especial das Vilas, conforme Lei do Plano Diretor Municipal e deverão atender os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos da Zona Urbana 2 – Z2, constantes na Tabela 3, anexa a esta Lei.

Parágrafo único – Para os imóveis situados na Avenida Rio Pardo, no Distrito de Vila Nova, e na Avenida Marechal Castelo Branco, no Distrito de Novo Sarandi, serão adotados os parâmetros da Zona Central - ZC, constantes da Tabela 1, anexa a esta Lei.

Art. 46 – As praças, bosques e parques urbanos compõem áreas de preservação e proteção ambiental, para as quais ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – estabelecimento de programas de requalificação e urbanização frequentes;

II – incentivo à arborização e manutenção das áreas verdes;

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

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

Art. 47 – Ficam determinadas como **Zonas Especiais Vila Rural - ZEVR** as constituídas através de programa governamental estadual, denominadas Vila Rural Félix Lerner, dentro do perímetro urbano da sede, Vila Rural Alto Espigão, no Distrito de Novo Sobradinho, e Vila Rural Salto São Francisco, no Distrito de Concórdia do Oeste.

CAPÍTULO VI
DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO
Seção I

Da Classificação dos Usos do Solo

Art. 48 – Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

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

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

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

IV – serviço: estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;

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

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

VII – extrativista: atividades de extração mineral e vegetal.

Art. 49 – Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as respectivas características e exigências estabelecidas nesta Lei e nos demais diplomas legais.

Art. 50 – As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto à natureza, em:

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

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

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

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

Art. 51 – As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto ao porte, em:

I – para categorias de uso comercial e de serviços:

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

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

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

II – para categoria de uso industrial:

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

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

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

Seção II
Da Definição dos Usos do Solo

Art. 52 – Os usos habitacionais classificam-se em:

I – habitações unifamiliares: edificações destinadas à moradia de uma família;

II – habitações coletivas: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

III – habitações unifamiliares em série: edificações com duas ou mais unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

IV – habitações de uso institucional: edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casas do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos, orfanatos, e assemelhados;

V – habitações transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, podendo ser de três tipos:

a) habitação transitória 1: apart-hotel, pensão, albergues e similares;

b) habitação transitória 2: hotel;

c) habitação transitória 3: motel.

Art. 53 – Os usos comunitários classificam-se em:

I – uso comunitário 1: são compostos por atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial, como ambulatórios, estabelecimentos de assistência social, berçários, creches, bibliotecas, estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância) e estabelecimentos de educação especial;

II – uso comunitário 2: são atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, classificando-se em:

a) uso comunitário 2 de educação: estabelecimentos de educação básica e profissional;

b) uso comunitário 2 de saúde: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório e similares;

c) uso comunitário 2 de lazer e cultura: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, cancha de bocha, cancha de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, centro de eventos, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, pista de patinação e skate, sede cultural, sede esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro e outras atividades que possam produzir ruído, causando incomodo à vizinhança;

d) uso comunitário 2 de culto religioso: casas de culto e templos religiosos, capela mortuária.

III – uso comunitário 3: são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico, classificando-se em:

a) uso comunitário 3 de lazer: autódromos, kartódromos, centros de equitação, hipódromo, circos, parques de diversões, estádios, pistas de treinamento, rodeios;

b) uso comunitário 3 de ensino: **campi** universitários e estabelecimentos de ensino superior;

c) uso comunitário 3 de transporte: terminais rodoviários e aeroportuários;

d) uso comunitário 3 de lazer e comércio: shopping centers.

Art. 54 – Os usos comerciais classificam-se em:

I – comércio vicinal: atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, podendo ser açougues, casa de armarinhos, casas lotéricas, drogarias, ervanários, farmácias, floriculturas, mercearias, locais de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, revistarias, panificadoras, bares, cafeterias, cantinas, casas de chá, confeitarias, comércio de refeições embaladas, lanchonetes, livrarias, pastelarias, lojas de vestuários, postos de venda de gás liquefeito, relojoarias e sorveterias, conveniências e congêneres;

II – comércio de bairro: atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de bairro ou zona, podendo ser restaurantes, rotisserias, chopperias, churrascarias, petiscarias, pizzarias, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, vestuários, joalherias e congêneres;

III – comércio setorial: atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro, podendo ser centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados, e congêneres;

IV – comércio geral: atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, podendo ser estabelecimentos de comércio atacadista e comércio varejista de grandes equipamentos, e congêneres;

V – comércio específico: atividades comerciais que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, comércio varejista de materiais de construção, postos de gasolina, fogos de artifícios e congêneres.

Art. 55 – Os usos de serviços classificam-se em:

I – serviço vicinal: são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial, podendo ser atelier de profissionais autônomos, prestação de serviços, tais como de informática, manicure e montagem de bijuterias, agências de serviços postais, consultórios, escritórios de comércio varejista, salão de beleza e congêneres;

II – serviços de bairro: atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona, podendo ser academias, agências bancárias, borracharias, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos e estacionamento comercial e congêneres;

III – serviço setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como bufê com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, serviços de lavagem de veículos, locadora de veículos, serviços públicos e congêneres;

IV – serviço geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais

como agenciamento de cargas, canil, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, hotel para animais, gráficas, serviços de coleta de lixo e entulhos, transportadoras e congêneres;

V – serviço específico: atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser de dois tipos:

a) serviço específico 1: centro de controle de vôo, posto de abastecimento de aeronaves, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;

b) serviço específico 2: cemitério, ossário, crematório;

c) serviço específico 3: ecopontos, terminais de transbordo de resíduos.

Art. 56 – Os usos industriais classificam-se em:

I – uso industrial 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:

a) confecções em geral;

b) pequenas manufaturas e produtos artesanais;

c) indústrias caseiras;

d) produtos alimentícios;

e) suprimentos para informática;

f) outras atividades industriais de pequeno porte.

II – uso industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas, veículos, sons e ruídos em intensidade superior àquela estabelecida na legislação e poluição atmosférica, tais como:

a) cozinha industrial;

b) fiação;

c) funilaria;

d) indústria de panificação;

e) indústria gráfica;

f) indústria tipográfica;

g) marcenarias;

h) serralheria;

i) indústria de componentes eletrônicos;

j) embalagens;

k) outras atividades industriais de médio porte.

III – uso industrial 3: atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e controle de poluição, disposição adequada dos resíduos gerados, tais como:

a) construção de embarcações;

b) curtume;

c) desdobramento de madeira;

d) destilação de álcool;

e) entreposto de madeira para exportação (ressecamento);

f) frigorífico;

g) fundição de peças;

h) indústria cerâmica;

i) indústria de artefatos de cimento;

j) indústria eletromecânica;

k) indústria mecânica;
l) indústria metalúrgica;
m) indústria química;
n) montagem de veículos;
o) produção de óleos vegetais e outros produtos extraídos da madeira;
p) produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais;
q) produção de rações e farinhas de origens vegetal e animal;
r) torrefação e moagem de cereais;
s) usina de concreto;
t) equipamentos, peças e acessórios para agropecuária;
u) outras atividades industriais de grande porte.

Art. 57 – O uso agropecuário caracteriza-se pelas seguintes atividades:
I – cultivo agrícola de culturas perenes e permanentes, para exploração econômica e/ou de subsistência;
II – produção de grãos;
III – produção de pastagens e capineiras;
IV – produção de hortifrutigranjeiros;
V – produção de mudas e sementes;
VI – produção de madeira;
VII – produção de húmus;
VIII – produção de biogás, proveniente da biomassa residual ou não desde que da mesma propriedade ou em condomínio de propriedades;
IX – criação de animais em sistema intensivo e extensivo;
X – turismo rural (restaurantes, hotéis-fazenda, pousadas e congêneres).

Art. 58 – O uso extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como:
I – extração de areia;
II – extração de argila;
III – extração de madeira;
IV – extração de minérios;
V – extração de rochas sedimentares para produção de cimento, granitos e produtos e congêneres;
VI – extração vegetal.

Art. 59 – As atividades não contempladas na presente Lei serão analisadas pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 60 – Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica, deverá ser requerido o licenciamento prévio ao órgão ambiental.

Seção III
Da Ocupação do Solo

Art. 61 – De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor, os usos serão considerados como:
I – uso permitido;

II – uso tolerado;
III – uso permissível;
IV – uso proibido.

§ 1º – As atividades permissíveis serão apreciadas pela Comissão Municipal de Urbanismo.

§ 2º – A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

Seção IV
Das Áreas de Estacionamento e Recreação

Art. 62 – Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

§ 1º – O número mínimo de vagas de estacionamento será vinculado ao uso da edificação e sua localização no sistema viário.

§ 2º – O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras e Edificações.

Art. 63 – Em todo edifício de habitação coletiva e nas habitações unifamiliares em série, transversais ao alinhamento predial, com cinco ou mais unidades de moradia, será exigida área sócio-recreativa equipada.

Parágrafo único – O dimensionamento e as demais características das áreas de recreação estão regulamentados pelo Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO VII
DO MEIO AMBIENTE

Art. 64 – É dever do Município de Toledo, da Câmara Municipal e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da legislação municipal e das normas adotadas pelo Estado e pela União.

Art. 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 forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.

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

§ 2º – As nascentes dos cursos d'água terão um raio de preservação de 30,0m (trinta metros) no seu entorno.

Art. 66 – A retificação e/ou canalização dos rios e córregos existentes no Município deverá ser autorizada pelo Município de Toledo, consultados os órgãos competentes.

Art. 67 – São consideradas áreas de preservação permanente:

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

II – áreas com diâmetro mínimo de 30,00m (trinta metros) em torno das nascentes;

III – áreas com declividade maior ou igual a 45° (quarenta e cinco graus);

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

V – demais áreas enquadradas como de preservação permanente, em legislação federal, estadual e municipal;

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

Art. 68 – As áreas urbanas que compõem os fundos de vale e que se encontrem desprovidas de arborização deverão ser gradualmente arborizadas, de acordo com o Plano de Arborização Municipal.

Art. 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 contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais.

Art. 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 art. 18 do Código Florestal Brasileiro.

Art. 71 – Nos termos da legislação, nos loteamentos de propriedades rurais, a área destinada a completar o limite percentual de 20% (vinte por cento) poderá ser agrupada numa só porção em condomínio entre os adquirentes.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72 – Para efeito de cálculo da altura das edificações serão considerados:

I – dimensão máxima de três metros, para cada pavimento tipo, considerados de piso a piso, ou do piso até a linha superior da laje de forro do último pavimento;

II – em prédios com o pavimento térreo destinado a atividade comercial será permitida, para efeito de cálculo, a altura máxima de cinco metros e cinquenta centímetros, havendo ou não mezanino, desde que este não ultrapasse cinquenta por cento da área do

compartilhamento no pavimento, não implicando em acréscimo de área construída, do índice de aproveitamento ou na altura das edificações.

Art. 73 – Nas edificações de uso coletivo, não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento, com o intuito de incentivar a constituição de espaços complementares, coletivos e de áreas de uso recreativo:

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

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

Art. 74 – Não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento e na altura das edificações as áreas fechadas na cobertura dos edifícios, até o limite máximo de cinquenta por cento da área do último pavimento, desde que de uso coletivo.

Art. 75 – Nas edificações de uso coletivo não serão computados no cálculo do índice de aproveitamento, da taxa de ocupação e da altura os pavimentos em subsolo, desde que estejam situados a, no máximo, um metro e vinte centímetros acima do nível médio do passeio, contado esse até a linha inferior da laje de forro do referido pavimento, e possuam atividade de depósito ou estacionamento.

Art. 76 – Os limites entre as zonas indicadas no Mapa de Zoneamento anexo, parte integrante desta Lei, poderão ser ajustados pela Comissão de Urbanismo, quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites ou para obter-se melhor adequação no local onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Parágrafo único – Também poderá ser ajustado, na forma do **caput,** passando a ser determinada como área urbana, para efeito de parcelamento, o imóvel que se situe parcialmente no perímetro urbano e na zona rural, desde que a fração situada na zona rural, à data da publicação desta Lei, tenha área inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 77 – 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. 78 – Poderão ser desapropriados, para fins urbanísticos, na forma da legislação vigente, os terrenos considerados inedificáveis em virtude de afastamentos e recuos estabelecidos em legislação específica.

Art. 79 – A edificação com mais de doze unidades habitacionais, geminadas ou não, em um mesmo lote não urbanizado, implica o parcelamento obrigatório do terreno.

Art. 80 – As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Art. 81 – Os casos omissos serão analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

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

Art. 82 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário contidas na Lei nº 1.944, de 27 de dezembro de 2006, e suas alterações.

GABINETE DO PREFEITO EM EXERCÍCIO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 16 de setembro de 2016.

ADELAR JOSÉ HOLSBACH
PREFEITO EM EXERCÍCIO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

NÉLVIO JOSÉ HÜBNER
SECRETÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Publicação: ÓRGÃO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO, nº 1.593, de 21/09/2016

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 01

ZONA CENTRAL – ALTA DENSIDADE – ZC
Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo

USOS		OCUPAÇÃO							
	Discriminação	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDOS	Comércio de Grande Porte	360	10	6 (+ 2)	70	15	S/ Limite	Facult.	Com abertura = 1,50m e sem abertura facultativo
	Comércio e Serviço Vicinal	360	10	6 (+ 2)	70	15			
	Comércio e Serviços de Bairro	360	10	6 (+ 2)	70	15	S/ Limite	Facult.	
	Comércio e Serviços específicos	360	10	6 (+ 2)	90	10	S/ Limite	Facult.	
	Habitação Coletiva	360	10	6 (+ 2)	70	15	S/ Limite	Facult.	
	Comércio e Serviço Setorial	360	10	6 (+ 2)	90	10	S/ Limite	Facult.	
	Comércio e Serviço Específico	360	10	6 (+ 2)	90	10	S/ Limite	Facult.	
	Habitação Unifamiliar	360	10	6(+ 2)	90	10	S/Limite	3	
	Habitações Unifamiliares em Série	360	10	6 (+ 2)	90	10	S/ Limite	3.	
	Habitação Transitória 1, 2 e 3	360	10	6 (+ 2)	90	10	S/ Limite	3	
PERMISSÍVEIS (1)	Habitação Uso Institucional	360	10	6 (+ 2)	70	15	S/ Limite	3	
	Uso Comunitário 3 – lazer e comercio: shopping center	360	10	6 (+2)	90	10			
	Uso Comunitário 1	360	10	6 (+ 2)	70	15	S/ Limite	Facult.	
	Uso Comunitário 2 e 3 - Educação	360	10	6 (+ 2)	70	15	S/ Limite	Facult.	
	Uso Comunitário 2 - Culto Religioso	360	10	6 (+ 2)	80	15	S/ Limite	Facult.	
	Uso Comunitário 2 – Danceteria	360	10	6 (+ 2)	70	15	S/ Limite	Facult.	
	Comércio e Serviço Geral	360	10	6 (+ 2)	90	5	S/ Limite	Facult.	
	Uso Industrial 1	360	10	6 (+ 2)	70	15	S/ Limite	Facult.	

Observações:
(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 02

ZONA URBANA 1 – ALTA DENSIDADE – Z1
Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo

USOS		OCUPAÇÃO							
	Discriminação	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDOS	Habitação Unifamiliar	250	10	4 (+ 1)	70	15	7 (*)	3	Com abertura = 1,50m e sem abertura facultativo
	Habitações Unifamiliares em Série	250	10	4 (+ 1)	70	15	7 (*)	3	
	Habitação Coletiva	250	10	4 (+ 1)	70	15	7 (*)	3	
	Habitação Uso Institucional	250	10	4 (+ 1)	70	15	7 (*)	3	
	Comércio e Serviço Vicinal	250	10	4	70	30	7 (*)	Facult.	
	Uso Comunitário 2 – Saúde	250	10	4 (+ 1)	70	15	7 (*)	3	
	Uso Comunitário 2 e 3 – Educação	250	10	4 (+ 1)	70	15	7 (*)	3	
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	250	10	4 (+ 1)	70	15	7 (*)	3	
	Uso Comunitário 2 de Culto Religioso	250	10	4	80	15	7 (*)	3	
	Comércio e Serviço de Bairro	250	10	4	40	30	7 (*)	Facult.	
PERMISSÍVEIS (1)	Uso Industrial 1	250	10	4	40	30	7 (*)	3	
	Serviços Específicos 3	250	10	4	40	30	7 (*)	3	
	Comércio e Serviço Setorial	250	10	4	40	30	7 (*)	3	
	Uso Comunitário 3 – de ensino	250	10	4	70	15	7 (*)	3	
	Habitação Transitória 1 e 2	250	10	4 (+ 1)	70	15	7 (*)	3	

Observações:
(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo - COMURB;
(*) Já incluída a aquisição de potencial construtivo.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 03

ZONA URBANA 2 – MÉDIA DENSIDADE – Z2

Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo

USOS		OCUPAÇÃO							
	Discriminação	**LOTE MÍNIMO (m²)**	**TESTADA MÍNIMA (m)**	**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**	**TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)**	**TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)**	**ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -**	**RECUO FRONTAL (m)**	**AFASTAM. DAS DIVISAS (m)**
PERMITIDOS	Habitação Unifamiliar	360	12	2 (+ 2)	60	20	7 (*)	3	Com abertura = 1,50m e sem abertura facultativo
	Habitações Unifamiliares em Série	360	12	2 (+ 2)	60	20	7 (*)	3	
	Habitação Coletiva	360	12	2 (+ 2)	60	20	7 (*)	3	
	Habitação Uso Institucional	360	12	2 (+ 2)	60	20	7 (*)	3	
	Comércio e Serviço Vicinal	360	12	2	40	30	7 (*)	Facultativo	
PERMISSÍVEIS (1)	Uso Comunitário 2 – Saúde	360	12	2 (+ 2)	60	20	7 (*)	3	idem aos usos permitidos
	Uso Comunitário 2 e 3 – Educação	360	12	2 (+ 2)	60	20	7 (*)	3	
	Comércio e Serviço de Bairro	360	12	2	40	30	7 (*)	Facult.	
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	360	12	2 (+ 2)	60	20	7 (*)	3	idem aos usos permitidos
	Uso Comunitário 2 de Culto Religioso	360	12	2 (+ 2)	80	15	7 (*)	3	
	Comércio e Serviço Setorial	360	12	2	40	30	7 (*)	Facult.	
	Habitação Transitória 1 e 2	360	12	2 (+ 2)	60	20	7 (*)	3	

Observações:

(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo - COMURB;

(*) Já incluída a aquisição de potencial construtivo.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 04

ZONA URBANA 3 – MÉDIA DENSIDADE – Z3

Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo

USOS		OCUPAÇÃO							
	Discriminação	**LOTE MÍNIMO (m²)**	**TESTADA MÍNIMA (m)**	**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**	**TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)**	**TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)**	**ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -**	**RECUO FRONTAL (m)**	**AFASTAM. DAS DIVISAS (m)**
PERMITIDOS	Habitação Unifamiliar	490	14	3(+1)	50	25	7 (*)	3	Com abertura = 1,50m e sem abertura facultativo
	Habitações Unifamiliares em Série	490	14	3(+1)	50	25	7 (*)	3	
	Habitação Coletiva	490	14	3(+1)	50	25	7 (*)	3	
	Habitação Uso Institucional	490	14	3(+1)	50	25	7 (*)	3	
	Comércio e Serviço Vicinal	490	14	2	40	35	7 (*)	Facult.	
PERMISSÍVEIS (1)	Uso Comunitário 2 – Saúde	490	14	3(+1)	50	25	7 (*)	3	idem aos usos permitidos
	Uso Comunitário 2 e 3 - Educação	490	14	3(+1)	50	25	7 (*)	3	
	Comércio e Serviço de Bairro	490	14	2	40	35	7 (*)	Facult.	
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	490	14	3(+1)	50	25	7 (*)	3	idem aos usos permitidos
	Uso Comunitário 2 de Culto Religioso	490	14	3(+1)	80	15	7 (*)	3	
	Comércio e Serviço Setorial	490	14	2	30	35	7 (*)	3	
	Habitação Transitória 1 e 2	490	14	3(+1)	50	25	4	3	

Observações:

(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo - COMURB;

(*) Já incluída a aquisição de potencial construtivo.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 05

ZONA URBANA 4 – BAIXA DENSIDADE – Z4
Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo

USOS		OCUPAÇÃO							
Discriminação		LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDOS	Habitação Unifamiliar	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	Com abertura = 1,50m e sem abertura facultativo
	Habitações Unifamiliares em Série	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	
	Habitação Coletiva	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	
	Habitação Uso Institucional	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	
	Comércio e Serviço Vicinal	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	
PERMISSÍVEIS (1)	Uso Comunitário 2 - Saúde	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	idem aos usos permitidos
	Uso Comunitário 2 e 3 - Educação	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	
	Comércio e Serviço de Bairro	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	idem aos usos permitidos
	Uso Comunitário 3 –lazer e comercio: shopping center	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	
	Uso Comunitário 3 – ensino	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	
	Uso Comunitário 3 –lazer	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	
	Uso Comunitário 2 de Culto Religioso	600	15	6 (+ 2)	80	15	s/limites	3	
	Comércio e Serviço Setorial	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	
	Habitação Transitória 1 e 2	600	15	6 (+ 2)	70	15	s/limites	3	

Observações: (1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo - COMURB.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 06									
ZONA DO LAGO – BAIXA DENSIDADE – ZL									
Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo									
USOS		OCUPAÇÃO							
Discriminação		LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDOS	Uso Comunitário 2 - Saúde	600	15	2 (+ 1)	60	25	2	Facult.	Com abertura = 1,50m e sem abertura facultativo
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	600	15	2 (+ 1)	60	25	2	Facult.	
	Habitação Unifamiliar	600	15	2 (+ 1)	60	25	2	4	
PERMISSÍVEIS (1)	Uso Comunitário 2 e 3 - Educação	600	15	2 (+ 1)	60	10	2	Facult.	idem aos usos permitidos
	Uso Comunitário 2 de Culto Religioso	600	15	2	80	15	2	4	
	Comércio e Serviço de Bairro	600	15	2	50	30	2	Facult.	
	Comércio e Serviço Vicinal	600	15	2	50	30	2	Facult.	idem aos usos permitidos
Observações:									
(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo - COMURB									

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 07									
ZONA DO LAGO "A" – BAIXA DENSIDADE – ZLA									
Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo									
USOS		**OCUPAÇÃO**							
Discriminação		**LOTE MÍNIMO (m²)**	**TESTADA MÍNIMA (m)**	**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**	**TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)**	**TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)**	**ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -**	**RECUO FRONTAL (m)**	**AFASTAM. DAS DIVISAS (m)**
PERMITIDOS	Uso Comunitário 2 - Saúde	600	15	3 (+ 1)	70	15	4	Facult.	Com abertura = 1,50m e sem abertura facultativo
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	600	15	3 (+ 1)	70	15	4	Facult.	
	Habitação Coletiva	600	15	3 (+ 1)	70	15	4	4	
	Comércio e Serviço Vicinal	600	15	3	70	15	4	Facult.	
PERMISSIVEIS (1)	Uso Comunitário 2 e 3 - Educação	600	15	3 (+ 1)	60	25	4	Facult.	Idem aos usos permitidos
	Habitação Transitória 1 e 2	600	15	3 (+ 1)	70	15	4	4	
	Habitação Unifamiliar	600	15	3 (+ 1)	50	30	4	4	
	Habitação Unifamiliar em Série	600	15	3 (+ 1)	50	30	4	4	
	Uso Comunitário 2 de Culto Religioso	600	15	3 (+ 1)	80	15	4	4	idem aos usos permitidos
	Comércio e Serviço de Bairro	600	15	3	60	25	4	Facult.	
	Comércio e Serviço de Setorial	600	15	3	60	25	4	Facult.	

Observações:
(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 08

ZONA DO LAGO "B" – MÉDIA DENSIDADE – ZLB

Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo

USOS		OCUPAÇÃO							
	Discriminação	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITA-MENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABI-LIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDOS	Uso Comunitário 2 - Saúde	600	15	3 (+1)	70	15	7	Facult.	Com abertura: 1,50 m; sem abertura: facultativo
	Uso Comunitário 2 - Lazer e Cultura	600	15	3 (+1)	70	15	7	Facult.	
	Habitação Transitória 1 e 2	600	15	3 (+1)	70	15	7	4	
	Habitação Coletiva	600	15	3 (+1)	70	15	7	4	
	Comércio e Serviço Vicinal	600	15	3	70	15	7	Facult.	
PERMISSÍVEIS (1)	Uso Comunitário 2 e 3 - Educação	600	15	3 (+1)	70	15	7	Facult.	idem aos usos permitidos
	Habitações Unifamiliares em Série	600	15	3 (+1)	60	20	7	4	
	Habitação Unifamiliar	600	15	3 (+1)	60	20	7	4	
	Comércio e Serviço de Bairro	600	15	3	70	15	7	Facult.	idem aos usos permitidos
	Uso Comunitário 2 - Culto Religioso	600	15	3 (+1)	80	15	7	4	
	Comércio e Serviço Setorial	600	15	3	70	15	7	Facult.	

Observação:

(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 09

ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL – BAIXA DENSIDADE – ZOE

Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo

USOS		OCUPAÇÃO							
Discriminação		LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDOS	Habitação Unifamiliar	600	15	3 (+1)	60	25	4	3	Com abertura = 1,50m e sem abertura facultativo
	Habitações Unifamiliares em Série	600	15	3 (+1)	60	25	4	3	
	Habitação Coletiva	600	15	3 (+1)	60	25	4	3	
	Habitação Uso Institucional	600	15	3 (+1)	60	25	4	3	
	Comércio e Serviço Vicinal	600	15	3 (+1)	60	35	4	3	
PERMISSÍVEIS (1)	Uso Comunitário 2 – Saúde	600	15	3 (+1)	60	25	4	3	idem aos usos permitidos
	Uso Comunitário 2 - Educação	600	15	3 (+1)	60	25	4	3	
	Comércio e Serviço de Bairro	600	15	3 (+1)	60	25	4	3	
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	600	15	3 (+1)	60	25	4	3	
	Uso Comunitário 2 de Culto Religioso	600	15	3 (+1)	80	15	4	3	
	Comércio e Serviço Setorial	600	15	3 (+1)	60	35	4	3	
	Habitação Transitória 1 e 2	600	15	3 (+1)	60	25	4	3	

Observações:

(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 10

ZONA DE SERVIÇOS ESPECIAIS – BAIXA DENSIDADE – ZS

Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo

USOS		OCUPAÇÃO							
	Discriminação	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITA-MENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABI-LIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDOS	Comércio e Serviço de Bairro	1000	20	1	60	20	4	Domínio +15m	3
	Comércio e Serviço Vicinal	1000	20	1	60	20	4	Domínio +15m	3
	Comércio e Serviço Específico	1000	20	1	60	20	4	Domínio +15m	3
	Comércio e Serviço Setorial	1000	20	1	60	20	4	Domínio +15m	3
	Comércio e Serviço Geral	1000	20	1	60	20	4	Domínio +15m	3
PERMISSÍVEIS (1)	Uso Comunitário 2 – Saúde	1000	20	1	60	20	4	Domínio +15m	3
	Uso Comunitário 2 e 3 – Educação	1000	20	1	60	20	4	Domínio +15m	3
	Uso Comunitário 2 - Culto Religioso	1000	20	1	80	15	4	Domínio +15m	3
	Habitação Uso Institucional	1000	20	1	60	20	4	Domínio +15m	3
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	1000	20	1	60	20	4	Domínio +15m	3
	Uso Comunitário 3 - lazer	1000	20	1	40	30	2	Domínio +15m	3
	Habitação Transitória 1 e 2	1000	20	1	60	20	4	Domínio +15m	3
	Uso Industrial 1 e 2	1000	20	1	60	20	4	Domínio +15m	3

Observações:

(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 11

ZONA DE INDÚSTRIAS – BAIXA DENSIDADE – ZI

Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo

USOS		OCUPAÇÃO							
Discriminação		LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDOS	Comércio e Serviço de Bairro	10.000	50	1,5	60	20	4	Domínio +15m	3
	Comércio e Serviço Vicinal	10.000	50	1,5	60	20	4	Domínio +15m	3
	Uso Industrial 1, 2 e 3	10.000	50	1,5	90(*) 70(*)	20	4	Domínio +15m	3
PERMISSÍVEIS (1)	Uso Comunitário 2 - Saúde	10.000	50	1,5	60	20	4	Domínio +15m	3
	Uso Comunitário 2 - Educação	10.000	50	1,5	60	20	4	Domínio +15m	3
	Habitação Unifamiliar	10.000	50	1,5	60	20	4	Domínio +15m	3
	Habitações Unifamiliares em Série	10.000	50	1,5	60	20	4	Domínio +15m	3
	Habitação Coletiva	10.000	50	1,5	60	20	4	Domínio +15m	3
	Habitação Uso Institucional	10.000	50	1,5	60	20	4	Domínio +15m	3
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	10.000	50	1,5	60	20	4	Domínio +15m	3
	Uso Comunitário 2 de culto religioso	10.000	50	1,5	80	15	4	Domínio +15m	3
	Comércio e Serviço Setorial	10.000	50	1,5	60	20	4	Domínio +15m	3
	Habitação Transitória 1 e 2	10.000	50	1,5	60	20	4	Domínio +15m	3

Observações:

(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB.

(*) Para terrenos até 2.000m² Taxa de Ocupação 90%. Acima de 2.000m² Taxa de Ocupação 70%.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 12

ZONA DE INDÚSTRIAS E SERVIÇOS – BAIXA DENSIDADE – ZIS
Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo

USOS		OCUPAÇÃO							
Discriminação		LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITA-MENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABI-LIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDOS	Comércio e Serviço de Bairro	1000	20	3	70	15	4	Domínio +15m (*)	3
	Comércio e Serviço Vicinal	1000	20	3	70	15	4	Domínio +15m (*)	3
	Comércio e Serviço Específico	1000	20	3	70	15	4	Domínio +15m (*)	3
	Uso Industrial 1 e 2	1000	20	3	70	15	4	Domínio +15m (*)	3
	Uso Comunitário 2 - Saúde	1000	20	3	70	15	4	Domínio +15m (*)	3
	Uso Comunitário 2 - Educação	1000	20	3	70	15	4	Domínio +15m (*)	3
PERMISSÍVEIS (1)	Habitação Unifamiliar	1000	20	3	70	15	4	5	3
	Habitações Unifamiliares em Série	1000	20	3	70	15	4	5	3
	Habitação Coletiva	1000	20	3	70	15	4	5	3
	Habitação Uso Institucional	1000	20	3	70	15	4	5	3
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	1000	20	3	70	15	4	5	3
	Uso Comunitário 2 de culto religioso	1000	20	3	80	15	4	5	
	Comércio e Serviço Setorial	1000	20	3	70	15	4	5	
	Habitação Transitória 1 e 2	1000	20	3	70	15	4	5	3

Observações:

(*) Nas áreas confrontantes com a faixa de domínio de Rodovias = Domínio + 15m. Nas demais áreas = 3m

(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 13

ZONA DE ENSINO – MÉDIA DENSIDADE – ZEN

Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo

USOS		OCUPAÇÃO							
Discriminação		LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITA-MENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABI-LIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDOS	Uso Comunitário 2 - Educação	360	12	2	60	20	7	3	Com abertura: 1,50 m; sem abertura: facultativo (redação dada pela Lei nº 1.986/2008)
	Habitação Unifamiliar	360	12	2	60	20	7	3	
	Habitações Unifamiliares em Série	360	12	3 (+ 1)	70	15	7	3	
	Habitação Coletiva	360	12	3 (+ 1)	70	15	7	3	
	Habitação Uso Institucional	360	12	2	60	20	7	3	
	Comércio e Serviço Vicinal	360	12	2	40	30	7	Facult.	
	Uso Comunitário 3 - Ensino	360	20	3(+1)	60	20	7	3	
PERMISSÍVEIS (1)	Uso Comunitário 2 - Saúde	360	12	2	60	20	7	3	idem aos usos permitidos
	Comércio e Serviço de Bairro	360	12	2	40	30	7	Facult.	
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	360	12	2	60	20	7	3	idem aos usos permitidos
	Uso Comunitário 2 - culto religioso	360	12	2	80	15	7	3	
	Comércio e Serviço Setorial	360	12	2	40	30	7	Facult.	
	Habitação Transitória 1 e 2	360	12	2	60	20	7	3	

Observações:

(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

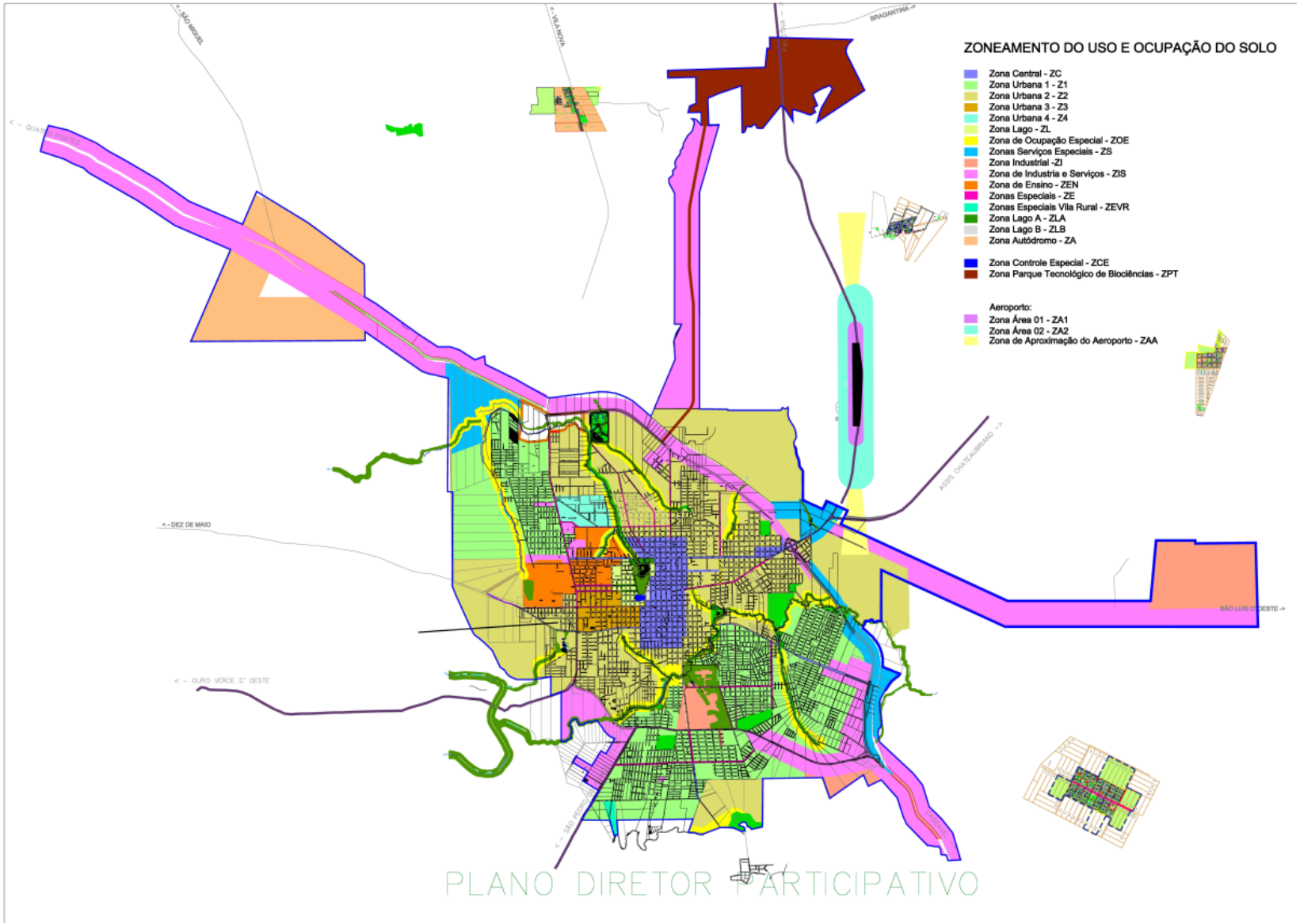
TABELA 14

ZONA ESPECIAL – ALTA DENSIDADE – ZE
Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo

USOS		OCUPAÇÃO							
	Discriminação	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITA-MENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABI-LIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDOS	Uso Comunitário 2 - Saúde	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	Com abertura = 1,50m e sem abertura facultativo
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	
	Habitação Transitória 1 e 2	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	3	
	Habitação Coletiva	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	3	
	Comércio e Serviço Setorial	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	
	Comércio e Serviço de Bairro	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	
	Comércio e Serviço Vicinal	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	
	Comércio e Serviço Específico	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	
PERMISSÍVEIS (1)	Habitação Unifamiliar	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	3	idem aos usos permitidos
	Habitações Unifamiliares em Série	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	3	
	Habitação Uso Institucional	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	3	
	Uso Comunitário 1	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	idem aos usos permitidos
	Uso Comunitário 3 – lazer e comercio: shopping center	360	10	6 (+2)	90	10	14(*)	Facult.	
	Uso Comunitário 2 e 3 – Educação	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	
	Uso Comunitário 2 de culto religioso	360	10	6(+2)	80	15	14(*)	Facult.	
	Uso Comunitário 2 -danceteria	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	
	Comércio e Serviço Geral	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	
	Uso Industrial 1	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	

Observações: Gabaritos com altura maior dependerão da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo.
(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB.
(*) Já incluída a aquisição de potencial construtivo.

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná



Para acessar o mapa com melhor resolução, clique aqui