

LEI Nº 2.323/2011

DISPÕE SOBRE AS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MATELÂNDIA

A Câmara Municipal de Matelândia, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

Art. 1º. O Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Matelândia serão regidos por esta Lei.

Art. 2º. É aplicável obrigatoriamente:

- I – emissão de alvarás de localização de usos e atividades;
- II – emissão de alvarás de construção;
- III – urbanização de áreas;
- IV – parcelamento do solo;
- V – elaboração e execução de planos, programas, projetos, obras e serviços relacionados às edificações.

§ 1º. Os alvarás de construção, reformas ou ampliações de obras residenciais, comerciais, de prestações de serviços ou industriais devem obedecer às normas de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 2º. 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 de todos os tipos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos por órgãos públicos.

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

- I – estabelecer diretrizes e critérios de ocupação e utilização do solo no cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II – qualificar o meio urbano através da urbanização adequada;
- III – ordenar o crescimento do Município visando prevenir e minimizar os impactos ambientais;
- IV – subsidiar a gestão pública na previsão de ocupação de solo urbano e controle de densidades demográficas;
- V – compatibilizar usos e atividades setoriais para favorecer a eficiência do sistema produtivo e ordenar a infra-estrutura dos serviços.

Seção I DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º. São adotadas as seguintes definições para aplicabilidade desta Lei:

I - Zoneamento é a divisão da área dos Perímetros Urbanos 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 para as atividades inseridas no perímetro urbano;

III – ocupação do solo: é a maneira como a edificação ocupa o lote, definida em função das normas e índices urbanísticos correspondentes a:

- a) altura da edificação;
- b) coeficiente de aproveitamento;
- c) recuos;
- d) taxa de ocupação;
- e) taxa de permeabilidade;
- f) testada.

IV – altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, medida do ponto mais alto até o nível do terreno;

V – área computável: é a área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo a:

- a) área do térreo e demais pavimentos;
- b) sótão com área superior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento;
- c) porão com área superior a 1/3 (um terço) do pavimento superior;

VI – áreas institucionais: são áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos;

VII – espaços livres: são áreas de interesse de preservação ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas;

VIII – coeficiente de aproveitamento: é o valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;

IX – recuo: é a distância entre o limite extremo da edificação e as divisas do lote:

- a) Definem-se como recuos as linhas paralelas às divisas do lote. Exceto nas projeções de saliências em edificações e nos casos previstos em lei;
- b) Os recuos frontais devem ser medidos em relação aos alinhamentos;

X – taxa de ocupação: é a proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote;

XI – taxa de permeabilidade: é o percentual da área do lote que deverá permanecer permeável;

XII – testada: é a largura do lote voltada para a via pública.

XIII – incomodidade: é o estado discordante de uso ou atividade nos condicionantes locais, causando incômodos às estruturas físicas e vivências sociais da vizinhança e que podem estar caracterizados como usos permitidos, tolerados e permissíveis.

CAPÍTULO II DO LICENCIAMENTO

Art. 5º. A localização de quaisquer obras, usos e atividades dependerão de autorização do Município através do Alvará correspondente.

Município expedirá:

Parágrafo único – Para cumprimento do disposto no caput, o

Remembramento do Solo;

- I – Alvará de Edificação, Reforma ou Demolição;
- II – Alvará de Loteamento, Desmembramento ou
- III – Alvará de Localização e Funcionamento de atividades.

Art. 6º. 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.

Art. 7º. 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 líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos por órgãos públicos.

Art. 8º. Serão proibidas obras de acréscimo ou reconstrução nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, admitindo-se somente obras de reforma e manutenção.

Art. 9º. A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar 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.

Art. 10. As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo expedido anteriormente à data de publicação desta Lei terão validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição, sendo que as referidas consultas poderão ser revalidadas pelo mesmo prazo e uma única vez mediante solicitação do interessado.

Art. 11. Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de licenciamento.

Parágrafo Único. Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrame estejam concluídos.

Art. 12. 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. 13. 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 incômodo, perigoso ou nocivo, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

Art. 14. A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 15. 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 Município, além das exigências específicas de cada caso.

Parágrafo único. São consideradas perigosas, nocivas ou incômodas aquelas atividades que por sua natureza:

- I - Ponham 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;
- Produzam gases, poeiras e detritos;
- IV - Impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;
 - V - Produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

Art. 16. A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento, que poderá exigir um Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 1º - O Estudo Prévio 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 Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, o Poder Público, representado pelo órgão municipal de planejamento e Conselho de Desenvolvimento Municipal, se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da Cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

§ 3º - Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização. A Prefeitura fixará o mesmo resumo em edital.

Art. 17. Consideram-se obras ou atividades potencialmente geradoras de modificações urbanas, dentre outras:

- I - Edificações residenciais com área computável superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados);
 - II - Edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- Conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 200 (duzentos);

III - Parcelamentos do solo com área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados);

IV - Cemitérios e crematórios;

V - Exploração mineral.

Art. 18. A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, para cada instalação ou atividade, ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei específica.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO

Art. 19. O território urbano do Município fica subdividido em Zonas, de acordo com o Zoneamento da Sede Urbana e Distrito, definidas e delimitadas, conforme o Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, conforme Anexo 01.

Art. 20. O território do Município fica subdividido nas seguintes Zonas em função da distribuição Equitativa dos Usos, Atividades, Infra-Estrutura e Densidades Construtivas e Demográficas. Na malha atual da sede urbana existe área em quantidade suficiente para comportar o crescimento da população nos próximos anos. Mas, tendo em vista a importância do crescimento da cidade através da prestação de serviços especiais ao longo do eixo da BR 277 é necessária a ampliação do perímetro urbano, envolvendo toda a área em potencial. A área urbana da sede subdividida em zonas, definidas e delimitadas de acordo com as áreas de fragilidade ambiental do território, considerando as microbacias hidrográficas e a topografia, bem como o padrão de uso e ocupação atual ou desejável para as mesmas.

Art. 21. Para aplicabilidade serão adotadas as diretrizes e definições do zoneamento urbano da sede, conforme descritas abaixo:

I – A Zona Central (ZC) tem como diretrizes básicas:

a) Incentivar o uso de comércio e serviços;

b) Intensificar o uso e ocupação da área, aperfeiçoar o aproveitamento da infra-estrutura disponível, com adensamento mediante incentivo à verticalização.

II – A Zona Especial da Avenida Paraná(ZEAV) tem como diretrizes básicas:

a) Valorizar o uso da Avenida, através de um estudo de revitalização urbana;

b) Incentivar o uso de comércio e serviços

c) Permitir a verticalização das edificações.

III – Zona Especial da BR 277(ZEBR) tem como diretrizes básicas:

a) compreende área para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo urbano, condicionadas às características locais, funcionais já existentes e as projetadas, bem como ao que prescreve a Lei Federal 6766/79 e suas alterações, quanto à “Faixa não edificável”.

b) Incentivar o uso de comércio e serviços especiais;

IV) Zona Residencial Única (ZRU) tem como diretrizes básicas:

a) Consolidar a ocupação urbana de pequeno e médio porte, prevendo a otimização da infra-estrutura existente;

b) Intensificar o uso residencial;

V) Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) tem como diretriz básica, regularizar a ocupação urbana de pequeno porte, levando em consideração a preservação ambiental e a faixa de proteção permanente;

VI – A Zona de Expansão Urbana (ZEU) tem como diretrizes básicas:

a) Reduzir a densidade urbana de modo a evitar impacto ambiental pelo uso e ocupação do solo urbano;

b) Desenvolver programas visando a educação ambiental.

VII) – Zona de Proteção Ambiental (ZPA) tem como diretrizes básicas:

a) Proteção ambiental em áreas de fragilidade ambiental;

b) Desenvolver programas visando a educação ambiental.

§ 1º. - Os critérios de uso e ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas são os contidos nos Quadros anexos sob n.ºs 01 a 06, parte integrante e complementar desta lei.

§ 2º. - Para fins de controle e uso do solo urbano na Zona de Proteção Ambiental, dependerá exclusivamente do órgão ambiental municipal, bem como, da Comissão Municipal de Urbanismo.

§ 3º. - Para efeito de controle de uso e ocupação do solo urbano na Vila Esmeralda e Vila Marquesita, serão adotados critérios urbanísticos estabelecidos na Zona Residencial Única.

Art. 22. Para aplicabilidade serão adotadas as diretrizes e definições do zoneamento urbano do Distrito de Agro-Cafeeira, conforme descritas abaixo:

I) Zona Residencial Única (ZRU) tem como diretrizes básicas:

a) Consolidar a ocupação urbana de pequeno e médio porte, prevendo a otimização da infra-estrutura existente;

b) Intensificar o uso residencial;

II – Zona Especial de Comércio e Serviço (ZECS) tem como diretrizes básicas:

a) compreende área para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo urbano, condicionadas às características locais, funcionais já existentes e as projetadas, bem como ao que prescreve a Lei Federal 6766/79 e suas alterações, quanto à “Faixa não edificável”;

b) Incentivar o uso de comércio e serviços especiais.

III – Zona Industrial (ZI) – tem como diretriz básica, o incentivo à implantação de novas indústrias para geração de emprego e renda possibilitando significativo aumento da qualidade de vida da população local.

CAPÍTULO IV

DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 23. Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

I - Habitacional – composto por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;

II - Comunitário – espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;

III - Comercial - atividades com relação de troca visando o 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 congêneres;

VII - Extrativista – atividades de extração mineral e vegetal.

Art. 24. 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 características e exigências estabelecidas nesta lei e de demais diplomas legais.

Seção II DA DEFINIÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 25. Os usos habitacionais classificam-se em:

I - Habitações Uni - familiares: edificações destinadas à moradia de uma família;

II - Habitações Coletivas: edificações com duas ou mais unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

III - Habitações Uni - familiares em Série: edificações com mais de três 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, casa do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos;

V - Habitações Transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração. Podem ser de três tipos:

VI - Habitação Transitória 1: apart-hotel e pensão;

VII - Habitação Transitória 2: hotel;

VIII - Habitação Transitória 3: motel.

Art. 26. 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, hotéis para bebês, 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. Classificam-se em:

III - Uso Comunitário 2 de Educação: estabelecimentos de ensino fundamental e ensino médio;

IV - Uso Comunitário 2 de Saúde: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório;

V - 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, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, sede esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro;

VI - Uso Comunitário 2 de Culto Religioso: casas de culto e templos religiosos.

VII - 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. Classificam-se em:

VIII - Uso Comunitário 3 de Esporte e Lazer: autódromos, kartódromos, centros de equitação, hipódromo, circos, parques de diversões, estádios, pistas de treinamento, rodeios;

XIX - Uso Comunitário 3 de Ensino: campus universitário e estabelecimentos de ensino superior.

Art. 27. 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. Podem 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, leiterias, livrarias, pastelarias, postos de venda de gás liquefeito, relojoarias e sorveterias, e congêneres;

II - Comércio de Bairro: são atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de um bairro ou zona. Podem ser: restaurantes, roticerias, choparias, churrascarias, petiscarias, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, joalherias, e congêneres;

III - Comércio Setorial: atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro. Podem 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. Podem ser: estabelecimentos de comércio atacadista e comércio varejista de grandes equipamentos e, congêneres;

V - Comércio Específico: atividades comerciais que depende de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança. Podem ser: comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, postos de gasolina, e congêneres.

Art. 28. Os usos de serviços classificam-se em:

I - Serviço Vicinal: são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial. Podem ser: atelier de profissionais autônomos, prestação de serviços de datilografia, digitação, manicure e montagem de bijuterias, agências de serviços postais, jogos (bilhar, snooker, pinbolim, jogos eletrônicos), consultórios, escritórios de comércio varejista, instituto de beleza, 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. Podem 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: Buffet com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem 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, impressoras, editoras, serviços de coleta de lixo, transportadoras, e congêneres;

V - Serviço Específico: atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança. Podem ser de dois tipos:

VI - Serviço específico 1: centro de controle de vôo, posto de abastecimento de aeronaves, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;

VII - Serviço Específico 2: capela mortuária, cemitério, ossário.

Art. 29. Os usos industriais classificam-se em:

I - Uso Industrial 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômoda ao entorno, tais como:

II - Confeccões;

III - Pequenas Manufaturas;

IV - Indústrias caseiras;

V - Malharia;

VI - Produtos Alimentícios;

VII - Suprimentos para Informática.

VIII - Uso Industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como:

XIX - Cozinha Industrial;

X - Fiação;

XI - Funilaria;

XII - indústria de Panificação;

XIII - Indústria Gráfica;

XIV - Indústria Tipográfica;

XV - Serralheria;

XVI - Indústria de Componentes Eletrônicos;

XVII - Embalagens.

XVIII - Uso Industrial 3: atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, tais como:

XIX - Construção de Embarcações;

XX - Curtume;

XXI - Desdobramento de Madeira;

XXII - Marcenarias;

XXIII - Destilação de Álcool;

XXIV - Entreposto de Madeira p/ Exportação (Ressecamento);

XXV - Frigorífico;

XXVI - Fundição de Peças;
XXVII - Indústria Cerâmica;
XXVIII - Indústria de Artefatos de Cimento;
XXIX - Indústria Eletromecânica;
XXX - Indústria Mecânica;
XXXI - Indústria Metalúrgica;
XXXII - Indústria Química;
XXXIII - Montagem de Veículos;
XXXIV - Produção de Óleos Vegetais e outros Produtos da
Destilação da Madeira;
Animais;
XXXV - Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Vegetais e
XXXVI - Torrefação e Moagem de Cereais;
XXXVII - Usina de Concreto;
XXXVIII - Aparelho, Peças e Acessórios p/ Agropecuária.

Art. 30. O uso agropecuário caracteriza-se pelas seguintes atividades:

I - Abate de Animais;
II - Aração e/ou Adubação;
III - Cocheira;
IV - Colheita;
V - Criação de Chinchila;
VI - Criação de Codorna;
VII - Criação de Escargot;
VIII - Criação de Minhocas;
IX - Criação de Peixes;
X - Criação de Rãs;
XI - Criação de Répteis;
XII - Granja;
XIII - Pesque e Pague;
XIV - Produção de Húmus;
XV - Serviços de Imunização e Tratamento de
Hortifrutigranjeiros;
XVI - Serviços de Irrigação;
XVII - Serviços de Lavagem de Cereais;
XVIII - Serviços de Produção de Mudanças e Sementes;
XIX - Viveiro de Animais;
XX - Criação de Gado.

Art. 31. O uso extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como:

I - Extração de Areia;
II - Extração de Argila;
III - Extração de Cal;
IV - Extração de Caolim;
V - Extração de Cimento;
VI - Extração de Madeira;
VII - Extração de Minérios;
VIII - Extração de Pedras;
IX - Extração Vegetal;
X - Olaria.

Art. 32. As atividades não contempladas na presente lei serão analisadas pela Comissão Municipal de Urbanismo e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 33. Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica caberá consulta ao órgão ambiental estadual pertinente, que se pronunciará sobre a conveniência ou não do empreendimento.

Seção III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 34. 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 pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, que 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 perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

Seção IV DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 35. Para fins de parcelamento do solo, nos terrenos de esquina, a testada mínima estabelecida para o lote deverá ser acrescida do recuo obrigatório previsto para a zona ou setor onde o terreno se localiza.

Art. 36. Quando se tratar de loteamentos existentes com lotes com padrão inferior ao estabelecido para a zona ou setor, nos lotes de esquina, com profundidade inferior a 14,00m (quatorze metros), o recuo mínimo estabelecido, poderá ser reduzido na proporção de 0,50m (cinquenta centímetros) por metro ou fração de redução, até um máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

CAPÍTULO V DA INCOMODIDADE

Seção I DOS PADRÕES DE INCOMODIDADE

Art. 37. A incomodidade ambiental será definida conforme a análise técnica nos aspectos de:

- I - impacto urbanístico;
- II - poluição sonora;
- III - poluição atmosférica;
- IV - poluição hídrica;
- V - geração de resíduos sólidos;
- VI - vibração;

VII - periculosidade.

Art. 38. A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nem o licenciamento ambiental.

Seção II DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 39. Os empreendimentos de impacto são aqueles que podem causar danos ou alterações ambientais significativas.

Art. 40. São considerados empreendimentos de impacto:

I - Edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

II - Edificações residenciais com mais de 100 (cem) unidades.

III - Empreendimentos industriais com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

IV - Empreendimentos com demanda por número de vagas de estacionamento superior a 100 (cem).

Art. 41. São considerados empreendimentos de impacto independente da área construída:

I - cemitérios e crematórios;

II - postos de serviço, com venda de combustível;

III - terminais de transporte;

IV - depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);

V – subestação de energia elétrica;

VI - estações de tratamento de efluentes;

VII - centrais de abastecimento;

VIII - shopping Center;

IX - centrais de carga;

X - transportadora;

XI - garagem de veículos de transporte de passageiros;

XII - presídios;

XIII - hipermercados;

XIV - estações de rádio-base;

XV - depósitos e fábricas de material explosivo;

XVI – Atividades de mineração.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá definir como potencialmente de impacto ambiental, outros empreendimentos não mencionados neste artigo.

Seção III DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 42. Os empreendimentos que causam grande impacto urbanístico e ambiental terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), obedecendo as normas estabelecidas na Lei do Plano Diretor.

Art. 43. O Decreto Municipal poderá definir outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto

de Vizinhança (EIV) para obter os alvarás ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 44. O Município poderá condicionar a expedição de alvará de construção para empreendimentos ou atividades sujeitas ao EIV ao cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias que atenuem os impactos e incomodidades.

§1º. - A implantação e a manutenção das medidas mitigadoras e compensatórias devem ser implementadas no prazo indicado no ato de aprovação.

§ 2º. - Caso as exigências de implantação não sejam atendidas, podem ser adotadas as seguintes medidas:

- I – cancelamento da emissão do Alvará de Funcionamento;
- II – aplicação de multa cujo valor será equivalente ao valor cobrado pela infração da falta de Alvará de Construção, prevista na Lei do Código de Obras;
- III – suspensão das atividades, após 30 (trinta) dias do prazo para cumprimento da obrigatoriedade;
- IV – embargo da obra, após 40 (quarenta) dias do prazo estabelecido;
- V – cassação dos alvarás, após 60 (trinta) dias do prazo para cumprimento da obrigatoriedade.

§ 3º. - Os prazos previstos no parágrafo anterior podem ser desconsiderados em caso de risco significativo ao bem estar e segurança da população.

§ 4º. - Em caso de reincidência, a Prefeitura Municipal poderá instaurar o processo administrativo para a cassação dos alvarás.

Art. 45. A elaboração e análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) devem observar:

- I – as diretrizes estabelecidas para a área de influência do empreendimento ou atividade;
- II – os parâmetros de qualidade urbana e ambiental estabelecidos pelos atos normativos federais, estaduais e pelas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- III – programas e projetos governamentais, propostos e implantados na área de influência do empreendimento, atividade ou obra.

Art. 46. As informações e conclusões do EIV devem ser escritas com clareza e objetividade no Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

Parágrafo único. O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV deve reunir todos os estudos e documentos referentes à identificação, diagnóstico e avaliação dos impactos positivos e negativos previstos com a implantação de empreendimento ou atividade.

Art. 47. O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV deve ser elaborado contendo no mínimo:

- I – A caracterização do empreendimento ou atividade, descrevendo:
 - a) localização geográfica e descrição da área de influência;
 - b) o funcionamento interno e atendimento ao público;
 - c) equipamentos e quantificação de serviços disponibilizados;

- d) normas jurídicas federais, estaduais e municipais adotadas.
- II – A caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade, analisando:
- a) os tipos de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local a serem adotados pelos funcionários e usuários;
 - b) os serviços públicos existentes no local a serem utilizados por seus usuários e empregados;
 - c) as normas jurídicas federais, estaduais e municipais adotadas;
 - d) os planos, programas e projetos governamentais previstos ou em execução na área de influência;
- III – Avaliação do impacto potencial ou efetivo do empreendimento ou atividade, contendo:
- a) o número estimado de pessoas da área de influência atingidas diariamente;
 - b) a demanda adicional por serviços públicos, descrevendo as alterações, especialmente quanto ao saneamento ambiental e o transporte público;
 - c) a estimativa quantitativa e qualitativa de emissão de resíduos sólidos e efluentes líquidos e gasosos;
 - d) a previsão dos níveis da emissão de ruídos;
 - e) a estimativa de geração e intensificação do tráfego;
 - f) as alterações paisagísticas;
 - g) a interferência na ventilação e iluminação naturais;
 - h) a previsão da geração de empregos diretos e indiretos;
 - i) a descrição benefícios gerados;
 - j) a valorização ou desvalorização imobiliária decorrente da implantação do empreendimento ou atividade.
- IV – Propostas de medidas mitigadoras e compensatórias.

§ 1º. - De acordo com a proposta de localização e os tipos de impactos identificados, o órgão Municipal poderá exigir a análise ou a complementação das características:

- I – demográficas;
- II – sócio-econômicas;
- III – de acessibilidade;
- IV – quantitativas ou qualitativas preexistentes na área de influência;
- V – dos programas de controle, monitoramento e acompanhamento dos impactos;

§ 2º. - O interessado deve anexar ao Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV a documentação comprobatória das informações apresentadas e a viabilidade técnica da aplicabilidade das medidas mitigadoras.

Art. 48. Os empreendimento ou atividades que necessitarem de EIA-RIMA estão isentos de apresentar Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

Art. 49. O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV protocolado no órgão Municipal competente deve ficar à disposição para consulta pública.

§ 1º. - O pedido de licença (Alvará) deve ser publicado na imprensa oficial, após a entrega e análise do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

§ 2º. - Deve ser realizada no mínimo 01 (uma) audiência pública para discussão do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV quando houver:

I – solicitação identificada de pelo menos 30 (trinta) cidadãos;
II – solicitação de pelo menos 03 (três) entidades da sociedade civil;
III – solicitação de 01 (um) órgão de controle público Municipal, Estadual ou Federal.

§ 3º. - O prazo para solicitação de audiência pública é de 15 (quinze) dias contados a partir do fim do prazo de análise.

§ 4º - A audiência pública deverá ser marcada e divulgada com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

Art. 50. O órgão municipal competente deve elaborar parecer técnico conclusivo, optando ou não pela emissão do Alvará, após a realização de audiência pública.

Art. 51. Os alvarás com a exigência de EIV-RIV devem ser emitidos em:
públicas;
públicas.

I – 60 (sessenta) dias, quando não forem exigidas audiências públicas;
II – 100 (cem) dias, quando houver solicitação de audiências públicas.

CAPÍTULO VI DO MEIO AMBIENTE

Art. 52. É dever da Prefeitura, Câmara Municipal e da população conservar e proteger o meio ambiente em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.

Seção I DOS RECURSOS HÍDRICOS

Art. 53. Todas as áreas de nascentes, matas ciliares, os recursos hídricos, as áreas de infiltração e recarga dos aquíferos devem ser protegidas nos termos da Legislação aplicável e conforme orientação dos órgãos fiscalizadores.

Seção II DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 54. São consideradas como áreas de preservação permanente:
cento);
Permanente, em legislação federal, estadual e municipal.

I - faixa territorial dos cursos d'água do Município;
II - áreas com declividade maior ou igual a 30% (trinta por cento);
III - remanescentes florestais;
IV - demais áreas enquadradas como de Preservação Permanente, em legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo Único: É proibido impermeabilizar, construir ou implantar nas Áreas de Preservação Permanente.

Art. 55. As margens dos rios são áreas de Preservação Permanente.

Parágrafo Único. A Área de Preservação Permanente compreende áreas não edificáveis as quais poderão ser computadas como de espaços livres, no caso de loteamentos.

Seção III DAS FORMAÇÕES VEGETAIS – ARBORIZAÇÃO

Art. 56. Para aplicabilidade desta Lei será considerada árvore toda espécie do reino vegetal que possua sistema radicular, tronco, estirpe ou caule lenhoso e sistema foliar; independente do diâmetro, altura e idade.

Art. 57. É proibido cortar, derrubar ou praticar qualquer ação prejudicial ou danosa em terreno público ou particular, obedecidas às disposições do Código Florestal Brasileiro.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal deve emitir autorização para poda, corte ou derrubada, de acordo com a legislação ambiental vigente.

Art. 58. É obrigatório inventariar os terrenos que contenham áreas verdes de interesse sócio-ambiental.

Parágrafo único. Consideram-se áreas verdes de interesse sócio-ambiental as vegetações representativas da flora do Município, que contribuam direta ou indiretamente para a conservação e preservação das águas, da fauna, flora e estabilidade dos solos.

Art. 59. É obrigatória a recuperação de áreas degradadas e a utilização dependerá da elaboração, análise e aprovação do Plano de Gestão Ambiental pelo órgão municipal competente.

Art. 60. É obrigatório manter no mínimo 20% (vinte por cento) de área verde para lotes com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§ 1º. Quando não houver área verde no local de implantação, deverá ser criada de acordo com projeto específico e cronograma de implantação.

§ 2º. A emissão do Alvará de Construção para os imóveis referidos neste artigo ocorrerá mediante a assinatura de Termo de Compromisso de Preservação que determinará à responsabilização civil, administrativa e penal do proprietário.

§ 3º. O Termo de Compromisso de Preservação deverá ser averbado.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 61. Os limites entre as zonas indicadas no mapa de zoneamento poderão ser ajustados, desde que haja parecer favorável da Comissão

Municipal de Urbanismo (CMU), quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas à maior precisão dos limites ou para se 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. 62. Os lotes que possuem padrão e dimensões inferiores ao estabelecido para a zona ou setor desta lei, com no mínimo 200m² de área e 8 metros de testada, poderão ser subdivididos ou parcelados para fins de registro imobiliário desde que comprovem possuir:

I - Contrato de compra e venda, procuração ou documento público, com data anterior à publicação desta lei.

II - Comprovação de registro do contrato de compra e venda perante o cartório de títulos, e documentos até a data da publicação desta lei.

III - Parecer da comissão de urbanismo.

Art. 63. Os casos omissos serão analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 64. São partes integrantes e complementares desta Lei:

I - Anexo I: Mapa de Zoneamento da Sede Municipal de Matelândia;

II - Anexo II: Mapa de Zoneamento do Distrito Administrativo de Agrocafeeira;

Solo da Sede Urbana:

a) Quadro 1 - Zona Central – ZC;

b) Quadro 2 - Zona Especial da Av. Paraná - ZEAV;

c) Quadro 3 - Zona Especial da BR 277 - ZEBR;

d) Quadro 4 - Zona Residencial Única - ZRU;

e) Quadro 5 - Zona Expansão Urbana - ZEU;

f) Quadro 6 – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

Solo do Distrito Administrativo de Agrocafeeira:

a) Quadro 1 - Zona Residencial Única - ZRU;

b) Quadro 2 - Zona Especial de Comércio e Serviços - ZECS;

c) Quadro 3 - Zona Industrial - ZI;

Art. 65. Esta lei entrará em vigor decorridos 90 (noventa) dias após a data de sua publicação oficial.

Art. 66. Fica revogada a Lei n^o 1.168/99 de 24/12/1999 e as demais disposições em contrário.

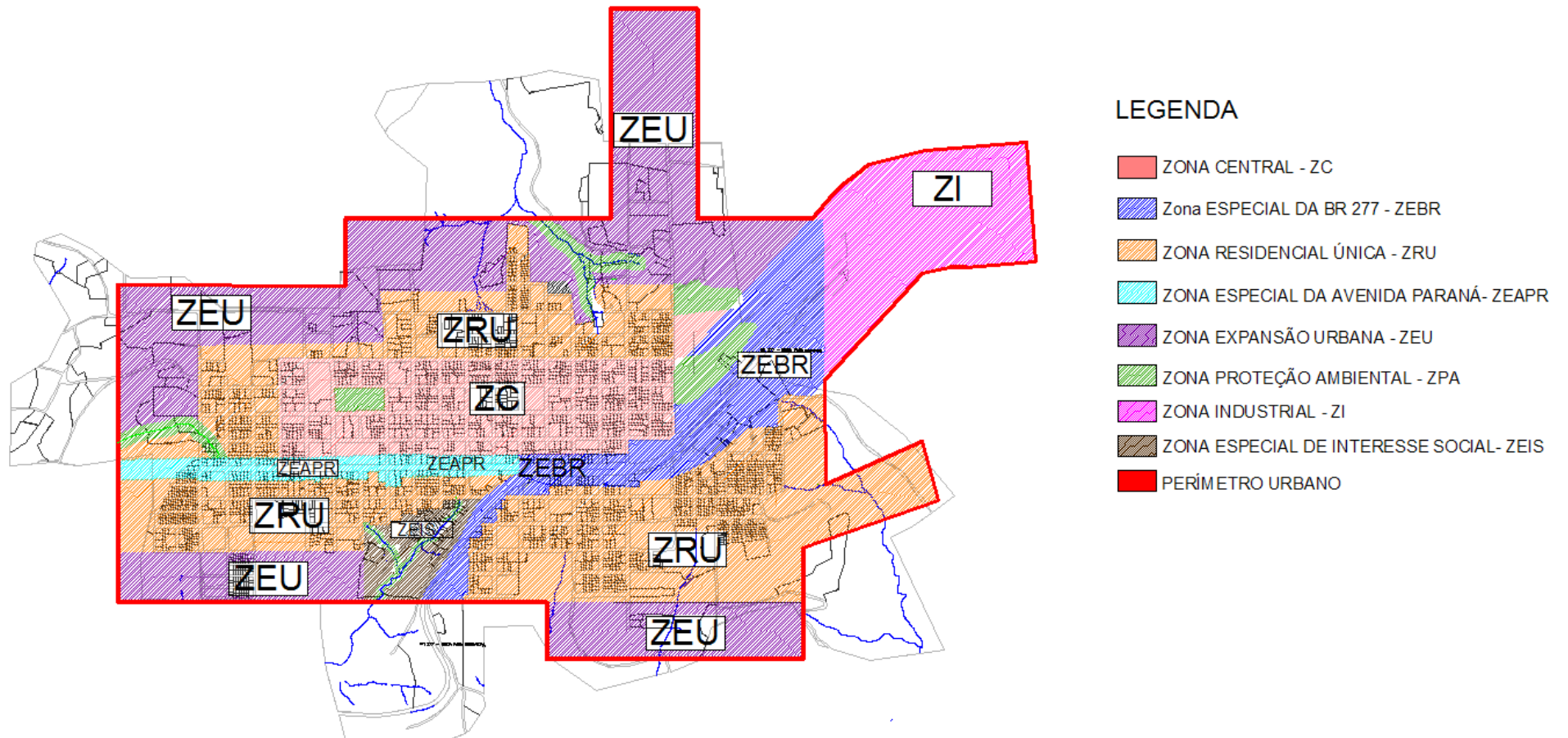
PREFEITURA MUNICIPAL DE MATELÂNDIA

Aos sete dias do mês de janeiro de 2011.


ÉDSON ANTÔNIO PRIMON
Prefeito Municipal

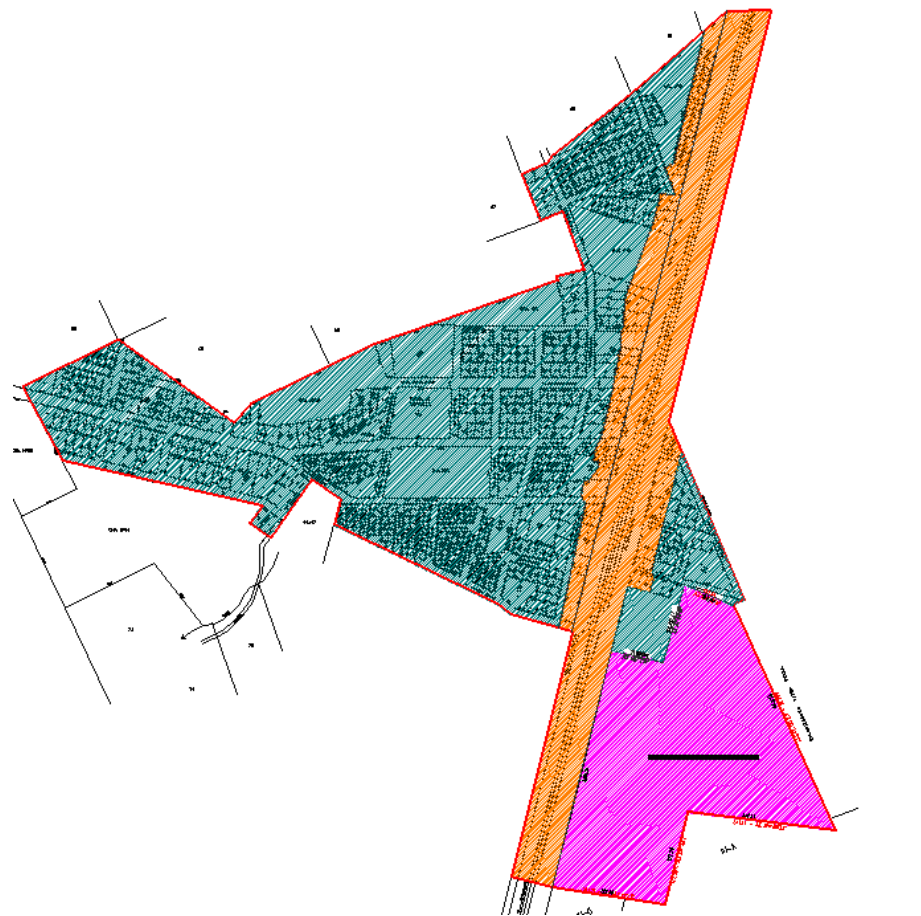
ANEXO I

Mapa de Zoneamento para a Sede Urbana de Matelândia



ANEXO II

Mapa de Zoneamento para ao Distrito de Agrocafeeira



LEGENDA

- ZONA RESIDENCIAL ÚNICA - ZRU
- ZONA ESPECIAL DE COMÉRCIO E SERVIÇO - ZECS
- ZONA INDUSTRIAL - ZI
- PERÍMETRO URBANO

ANEXO III

QUADROS DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

QUADRO 1 - ZONA CENTRAL - ZC
Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERM ITIDO S	TOLE RADO S	PERMI SSÍVEI S	LO TE MÍN IMO (m ²)	TES TAD A MÍN IMA (m)	COEFICIE NTE DE APROVEI TAMENT O	TAXA DE OCUP AÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEA BILIDAD E MÍN. (%)	ALTUR A MÁX. (PAVIM ENTOS)	REC UO FRO NTA L (m)	AFA STA M. DAS DIVI SAS (m)
- Habit ação coleti va	- Habi taçã o uni famil iar	- Uso comu nitário 1- crech es, assist ência social ;	300	10(1)	4	Térre o e 1º pavim ento – 75%	20% 5%(2)	8	4(3)	Térre o e 1º pavi ment o – facult ado
- Habit ação trans itória 1 e 2	- Habi taçõ es uni famil iares em série	- Uso indust rial tipo 1; - Uso Religi oso				Dem ais pavi ment os – 50%				Dem ais pavi ment os - 1,50
- Uso com unitá rio 2 – Laze r e Cultu ra	- Habi taçã o de uso instit ucio nal					Térre o e 1º pavim ento – 90% (2)				
- Uso com unitá rio 2 – Saúd e	- Uso com unitá rio 2 – Ensi no					Dem ais pavi ment os – 75%				
- Com ércio e servi ço vicin al										

- Comércio e serviços de bairro										
- Comércio e serviços setoriais										

Observações:

- (1) Os lotes de esquina, deverá ser acrescido 30% na testada mínima;
- (2) Só poderá utilizar 90% na Taxa de Ocupação se construir cisterna para captação das águas de chuvas da totalidade da cobertura e com 5% de taxa de permeabilidade;
- (3) Recuo frontal para lotes com edificações residenciais para fins de paisagismo.

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO								
PERM ITIDOS	TOLE RADO S	PERMI SSÍVEI S	LO TE MÍN IMO (m ²)	TES TAD A MÍN IMA (m)	COEFIC IE NTE DE APROVEI TAMENT O	TAXA DE OCUP AÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEA BILIDAD E MÍN. (%)	ALTUR A MÁX. (PAVIM ENTOS)	REC UO FRO NTA L (m)	AFA STA M. DAS DIVI SAS (m)	
- Comércio e serviço vicin al	- Habi tação uni familiar	- Habit ações uni familiares em série	300	10 (1)	6	Térre o e 1º pavim ento – 75%	20 % 5% (2)	12	-	Térre o e 1º pavim ento – facult ado	
- Comércio e serviços de bairro	- Uso com unitário 2 – Saúde	- Uso comu nitário 1 – crech es, assist ência social				Demai s pavim entos – 50%				Térre o e 1º pavim ento – 90% (2)	Demais pavim entos - 1,50
- Comércio e serviços setor iais	- Habi tação colet iva	- Uso comu nitário 2 – Culto Religi oso				Térre o e 1º pavim ento – 75%					
- Uso com unitário 2 – Laze r e Cultu ra		- Uso comu nitário 2 – Ensin o;									
- Habit ação trans itória 1 e 2											

Observações:

(1) Os lotes de esquina, deverá ser acrescido 30% na testada mínima;

(2) Só poderá utilizar 90% na Taxa de Ocupação se construir cisterna para captação das águas de chuvas e com 5% de taxa de permeabilidade;

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLE RADO S	PERMI SSÍVEI S	LO TE MÍN IMO (m ²)	TES TAD A MÍN IMA (m)	COEFICIE NTE DE APROVEI TAMENT O	TAXA DE OCUP AÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEA BILIDAD E MÍN. (%)	ALTUR A MÁX. (PAVIM ENTOS)	REC UO FRO NTA L (m)	AFA STA M. DAS DIVI SAS (m)
<ul style="list-style-type: none"> - Comércio e serviço vicinal - Comércio e serviços de bairro e setoriais; - Comércio e serviço geral ; - Habitação coletiva; - Habitação Transitória 1 e 2; - Uso industrial tipo 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitação unifamiliar - Habitações unifamiliares em série - Uso comunitário 2 - Lazer e Cultura - Uso comunitário 2 – Saúde 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitação de uso institucional - Uso comunitário 2 – Ensino; - Uso comunitário 2 – Culto Religioso 	350	10 (1)	4	<p>Térreo e 1º pavimento – 75%</p> <p>Demais pavimentos – 50%</p> <p>Térreo e 1º pavimento – 90% (2)</p> <p>Demais pavimentos – 75%</p>	<p>20 %</p> <p>5% (2)</p>	8	4 (3)	<p>Facultado ou</p> <p>1,5m em paredes com aberturas</p>

1;										
-										

Observações:

(1) Os lotes de esquina, deverá ser acrescido 30% na testada mínima;

(2) Só poderá utilizar 90% na Taxa de Ocupação se construir cisterna para captação das águas de chuvas da totalidade da cobertura e com 5% de taxa de permeabilidade;

(3) Recuo frontal para lotes com edificações residenciais para fins de paisagismo.

QUADRO 4 - ZONA RESIDENCIAL ÚNICA – ZRU

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLE RADO S	PERMI SSÍVEI S	LO TE MÍN IMO (m ²)	TES TAD A MÍN IMA (m)	COEFICIE NTE DE APROVEI TAMENT O	TAXA DE OCUP AÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEA BILIDAD E MÍN. (%)	ALTUR A MÁX. (PAVIM ENTOS)	REC UO FRO NTA L (m)	AFA STA M. DAS DIVI SAS (m)
- Habit ação uni familiar	- Uso com unitário 2 – Ensino	- Habit ação institucional	300	10 (1)	2	50% 75% (2)	40 % 75% (2)	4	4 (3)	Facul tado ou 1,5m em pare des com abert uras
- Habit ações uni familiares em série	- Uso com unitário 2 – Saúde	- Uso industrial tipo 1;								
- Comércio e serviço vicinal;		- Uso comunitário 2 – Culto Religioso								
- Comércio e serviços de bairro;										
- Uso com unitário 1										

Observações:

(1) Os lotes de esquina, deverá ser acrescido 30% na testada mínima;

(2) Só poderá utilizar 75% na Taxa de Ocupação se construir cisterna para captação das águas de chuvas com totalidade de cobertura e com 10% de taxa de permeabilidade;

(3) Recuo frontal para lotes com edificações residenciais para fins de paisagismo.

QUADRO 5 - ZONA EXPANSÃO URBANA – ZEU

Parâmetros de uso e ocupação do solo (1)

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLE RADO S	PERMI SSÍVEI S	LO TE MÍN IMO (m ²)	TES TAD A MÍN IMA (m)	COEFICIE NTE DE APROVEI TAMENT O	TAXA DE OCUP AÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEA BILIDAD E MÍN. (%)	ALTUR A MÁX. (PAVIM ENTOS)	REC UO FRO NTA L (m)	AFA STA M. DAS DIVI SAS (m)
- Habit ação uni familiar; - Uso agro pecu ário; - Uso extra tivista;	- Com ércio e servi ço vicin al;	- Habit ações uni famili ares em série; - uso industri al tipo 1; - uso industri al tipo 2;	450	15 (2)	1	50%	50 %	2	4	Facul tado ou 1,5m em pare des com abert uras

Observações:

(1) Na Zona de Expansão Urbana segue os mesmos parâmetros de uso e ocupação do Solo estabelecidos na Zona Residencial Única para fins de loteamentos residenciais; Os

(2) Os lotes de esquina, deverá ser acrescido 30% na testada mínima;

(3) Na Zona Rural deverá atender aos parâmetros mínimos de parcelamento estabelecidos pelo INCRA.

QUADRO 6 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLE RADO S	PERMI SSÍVEI S	LO TE MÍN IMO (m ²)	TES TAD A MÍN IMA (m)	COEFICIE NTE DE APROVEI TAMENT O	TAXA DE OCUP AÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEA BILIDAD E MÍN. (%)	ALTUR A MÁX. (PAVIM ENTOS)	REC UO FRO NTA L (m)	AFA STA M. DAS DIVI SAS (m)
- Habit ação uni familiar; - Com ércio e servi ço vicin al	- Uso comun itário – creche .	- Uso Industri al tipo 1; - uso religios o	200	10(1)	1	50	40	2	4(2)	

Observações:

(1) Os lotes de esquina, deverá ser acrescido 30% na testada mínima;

(2) Recuo frontal para lotes com edificações residenciais para fins de paisagismo.

QUADROS DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO DISTRITO DE AGROCAFFEEIRA

QUADRO 1 - ZONA RESIDENCIAL ÚNICA - ZRU
Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLE RADO S	PERMI SSÍVEI S	LO TE MÍN IMO (m ²)	TES TAD A MÍN IMA (m)	COEFICIE NTE DE APROVEI TAMENT O	TAXA DE OCUP AÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEA BILIDAD E MÍN. (%)	ALTUR A MÁX. (PAVIM ENTOS)	REC UO FRO NTA L (m)	AFA STA M. DAS DIVI SAS (m)
- Habit ação uni famili ar	- Uso com unitá rio 2 – Ensi no	- Habit ação institu cional	300	10 (1)	2	50% 75% (2)	40 % 75% (2)	4	4 (3)	Facul tado ou 1,5m em pare des com abert uras
- Habit açõe s uni famili ares em série	- Uso com unitá rio 2 – Saú de	- Uso indust rial tipo 1;								
- Com ércio e servi ço vicin al;		- Uso comu nitário 2 – Culto Religi oso								
- Com ércio e servi ços de bairr o;										
- Uso com unitá rio 1										

Observações:

- (1) Os lotes de esquina, deverá ser acrescido 30% na testada mínima;
- (2) Só poderá utilizar 75% na Taxa de Ocupação se construir cisterna para captação das águas de chuvas com totalidade de cobertura e com 10% de taxa de permeabilidade;
- (3) Recuo frontal para lotes com edificações residenciais para fins de paisagismo.

QUADRO 2 - ZONA ESPECIAL DE COMÉRCIO E SERVIÇOS – ZECS

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECULO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO DAS DIVISAS (m)
<ul style="list-style-type: none"> - Comércio e serviço vicinal - Comércio e serviços de bairro e setoriais; - Comércio e serviço geral ; - Habitação coletiva; - Habitação Transitória 1 e 2; - Uso industrial tipo 1; 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitação unifamiliar - Habitações unifamiliares em série - Uso comunitário 2 - Lazer e Cultura - Uso comunitário 2 – Saúde 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitação de uso institucional - Uso comunitário 2 – Ensino; - Uso comunitário 2 – Culto Religioso 	350	10 (1)	4	<p>Térreo e 1º pavimento – 75%</p> <p>Demais pavimentos – 50%</p> <p>Térreo e 1º pavimento – 90% (2)</p> <p>Demais pavimentos – 75%</p>	<p>20 %</p> <p>5% (2)</p>	8	4 (3)	<p>Facultado</p> <p>1,5m em paredes com aberturas</p>

-										
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Observações:

(1) Os lotes de esquina, deverá ser acrescido 30% na testada mínima;

(2) Só poderá utilizar 90% na Taxa de Ocupação se construir cisterna para captação das águas de chuvas da totalidade da cobertura e com 5% de taxa de permeabilidade;

(3) Recuo frontal para lotes com edificações residenciais para fins de paisagismo.

QUADRO 3 - ZONA INDUSTRIAL – ZI
Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO DAS DIVISAS (m)
- Uso industrial tipo 1	- Comércio e serviços de bairro	- Habitação unifamiliar	750	10 (1)	2	Térreo e 1º pavimento – 75%	20 % 5% (2)	2	4 (3)	Facultado ou 1,5m em paredes com aberturas
- Uso industrial tipo 2	- Comércio e serviços gerais	- Habitações unifamiliares em série				Demais pavimentos – 50%				
- Uso industrial tipo 3 (1)	- Comércio e serviços específicos	-				Térreo e 1º pavimento – 90% (2)				
						Demais pavimentos – 75%				

(1) Os lotes de esquina, deverá ser acrescido 30% na testada mínima;

(2) Só poderá utilizar 90% na Taxa de Ocupação se construir cisterna para captação das águas de chuvas da totalidade da cobertura e com 5% de taxa de permeabilidade;

(3) Recuo frontal para lotes com edificações residenciais para fins de paisagismo.

SUMÁRIO

OBJETIVOS	01
DEFINIÇÕES	01
LICENCIAMENTO	02
ZONEAMENTO	05
CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO	06
CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO	06
DEFINIÇÃO DOS USO DO SOLO	07
OCUPAÇÃO DO SOLOS	11
PARCELAMENTO DO SOLO	11
INCOMODIDADE	11
PADRÕES DE INCOMODIDADE	11
EMPREENDIMENTOSS DE IMPACTO	12
ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	12
MEIO AMBIENTE	15
RECURSOS HÍDRICOS	15
ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	15
FORMAÇÕES VEGETAIS – ARBORIZAÇÃO	16
DISPOSIÇÕES FINAIS	16
MAPA DO ZONEAMENTO P/ SEDE URBANA DE MATELÂNDIA	18
MAPA DE ZONEAMENTO P/ O DISTRITO DE AGRO CAFEEIRA	19
QUADROS DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATELÂNDIA	20
QUADRO 01 – ZONA CENTRAL – ZC	20
QUADRO 02 – ZONA ESPECIAL DA AV. PARANÁ – ZEAV	22
QUADRO 03 – ZONA ESPECIAL BR 277 – ZEBR	24
QUADRO 04 – ZONA RESIDENCIAL ÚNICA – ZR	26
QUADRO 05 – ZONA EXPANSÃO URBANA – ZEU	28
QUADRO 06 – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS	29
QUADROS DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE AGRO CAFEEIRA	30
QUADRO 01 – ZONA RESIDENCIAL ÚNICA – ZRU	30
QUADRO 02 – ZONA ESPECIAL DE COMÉRCIO E SERVIÇOS – ZECS	32
QUADRO 03 – ZONA INDUSTRIAL – ZI	34

