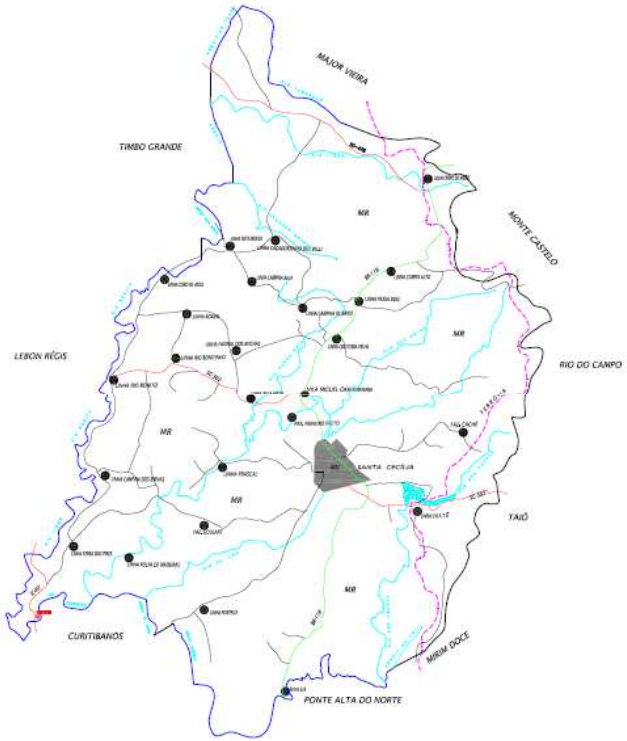
MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

ZONEAMENTO URBANO

MU - MACROZONA URBANA CONSOLIDADA



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	GABARITO Nº. De Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd			IAb	IAm	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OBJETIVO

Tem por objetivo incrementar a capacidade do Sistema Viário e da Infra-Estrutura e incentivar a ocupação de vazios urbanos

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS

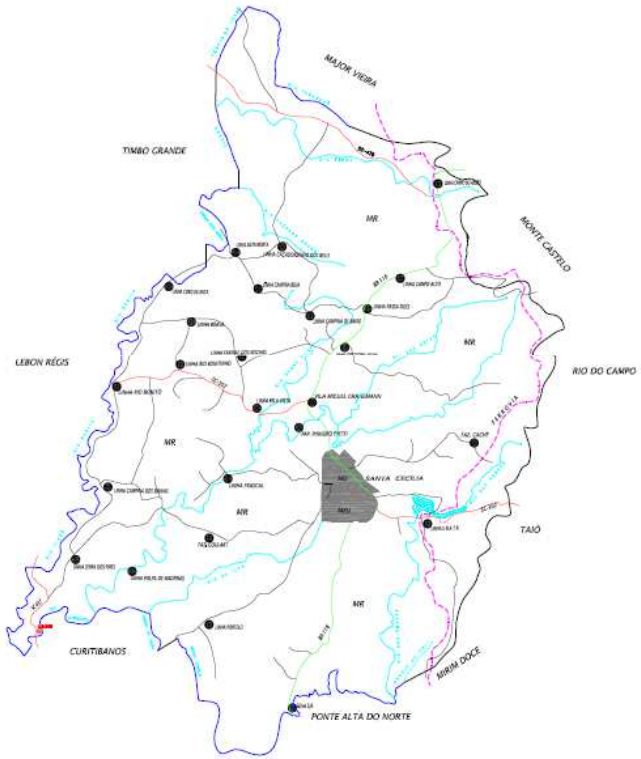
OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Os Usos e Índices estão especificados no Zoneamento.

MACROZONEAMENTO

MR - MACROZONA RURAL

MAPA ZONA



ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
-	-	*Frontal = 13m do eixo das Estradas Municipais*	-	-	-	-

OBJETIVO:

Tem por objetivo promover o Desenvolvimento Agropecuário, promover a integração e convivência entre a Área Rural e Urbana, com incentivo a melhoria da Infra-Estrutura.

PROPOSTA DE USOS

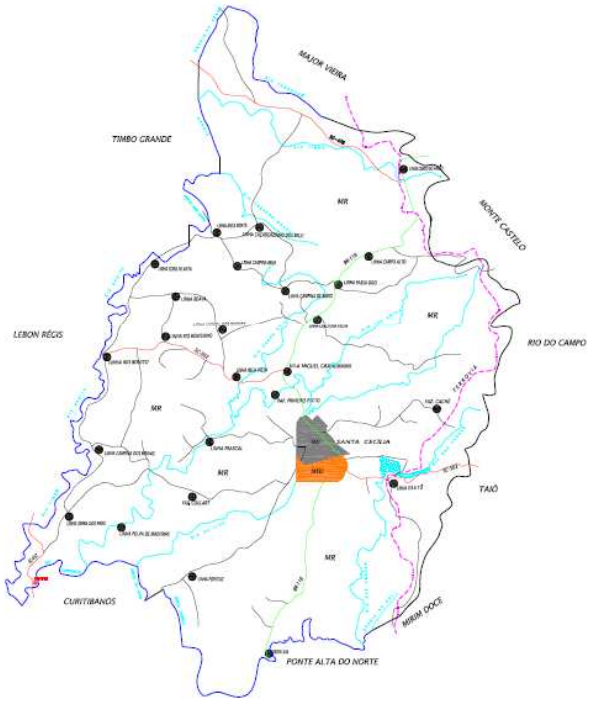
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 1 e 2 - Residencial *USO 4 - Comércio Vicinal* *USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1* *USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2* *USO 18 - Hotéis e Pousadas* *USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1* *USO 21 - Atividades de Nível de Incômodo 2* *Todo Tipo de Atividade Agropecuária*	*USO 10 - Educacional* *USO 11 - Institucional* *USO 12 A - Institucional Especial 1* *USO 12 B - Institucional Especial 2* *USO 13 - Saúde / Assistência Social*

OBSERVAÇÕES:

Nesta Macrozona será implantado o Programa de Incentivo para investimento de Infra-Estrutura voltado ao Turismo Rural.
Para esta Macrozona fica criada faixa de domínio de 13m a contar do eixo das estradas municipais

ZONEAMENTO URBANO

MEU - MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	GABARITO Nº. De Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd			IAb	IAm	
450	15,00	5,0	1,5	1,5	60	02	1,2	-	20

OBJETIVO

Direcionar e incentivar o adensamento, adequando-o ao meio físico existente, promover ações de estruturação viária, com vistas a proporcionar o desenvolvimento ordenado de uma nova área urbana, dando continuidade a infra-estrutura, possibilitando usos e atividades mistas.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 6 - Comércio Atacadista USO 7 - Comércio e Serviços Especiais USO 8 - Para Veículos USO 9 – Comércio de Veículos Leve USO 12A – Institucional Especial 1 USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1 Toda atividade agropecuária de subsistência	USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 5B – Comércio Varejista e Prestação de Serviço 2 USO 12 B – Institucional Especial 2 USO 17* - Atividades Noturnas USO 18 - Hotéis e Pousadas USO 19* - Motéis USO 21 – Atividade de N´vel de Incômodo 2

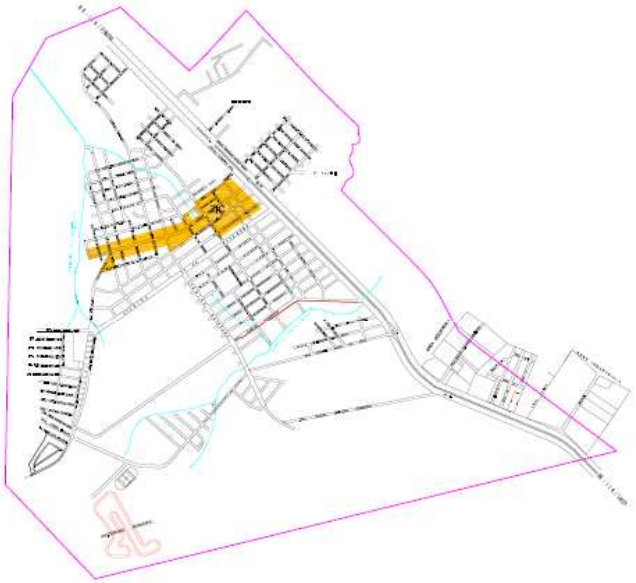
OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta Zona será implantado o Direito de Preempção por 5 anos, conforme Art. 25 do Estatuto da Cidade.
** Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.*

ZONEAMENTO URBANO

ZONEAMENTO URBANO

ZIC – ZONA DE INTERESSE COMERCIAL



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	GABARITO Nº. De Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U		L	Fd			IAb	IAm	
RU 360,00	12,00	-	3,0	1,5	1,5	50	02	1,0	-	20
RM 360,00	12,00	-	3,0	1,5	1,5	60	08 + 04	4,8	7,2	20
M 360,00	12,00	C	-	-	-	90	02	5,4	7,8	10
		R	-	1,5	1,5	60	06 + 04			

OBJETIVO

Tem por objetivo incentivar a instalação de Atividades Comerciais e de Preservação de Serviços fortalecendo a área comercial existente, compatibilizando com a infraestrutura e sistema viário existente, viabilizando maior adensamento.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS

USO 2 - Residencial Multifamiliar
USO 4 - Comércio Vicinal
USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1
USO 9 - Comércio de Veículos Leves
USO 10 – Educacional
USO 11 – Institucional
USO 15 - Recreação e Lazer
USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1
USO 18 – Hotéis e Pousadas

PERMISSÍVEIS

USO 1 - Residencial Unifamiliar
USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2
USO 12 A - Institucional Especial 1
USO 13 – Saúde e Assistência Social
*USO 14 - *Religiosos*
*USO 20 – *Atividade Nível de Incômodo 1*

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta zona serão implantado Imposto Progressivo no Tempo e Outorga Onerosa do Direito de Construir podendo construir até 12 Pavimentos – Instrumento do Estatuto da Cidade.
Nesta Zona será implantado Passeio Padronizado conforme Lei Regulamentar.
**Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.*

RU: Residência Unifamiliar RM: Residência Multifamiliar F: Frontal IAb: Índice de Aproveitamento Básico L: Lateral IAm: Índice de Aproveitamento Máximo Fd: Fundos

ZONEAMENTO URBANO

ZMD 1 - ZONA MISTA DIVERSIFICADA 1

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	GABARITO Nº. De Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd			IAb	IAm	
RU 360,00	12,00	-	5,0	1,5	1,5	50	02	1,0	-	20
RM 360,00	12,00	-	5,0	1,5	1,5	60	08 + 04	4,8	7,2	20
M 360,00	12,00	C	-	-	-	90	02	5,4	7,8	10
		R	-	1,5	1,5	60	06+04			

OBJETIVO

Tem por objetivo concentrar atividades de uso misto e diversos de natureza comercial, prestação de serviços, industrias de baixo impacto ambiental e outros compatíveis, toleráveis e admissíveis ao longo das margens da BR-116, dada as condições estratégicas na região e as boas condições de acessibilidade.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 2 - Residencial Multifamiliar	USO 1 - Residencial Unifamiliar
USO 4 - Comércio Vicinal	USO 6 - Comércio Atacadista
USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1	USO 7 - Comércio e Serviços Especiais
USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2	USO 11 – Institucional
USO 8 - Para Veículos	USO 12 A - Institucional Especial 1
USO 9 - Comércio de Veículos Leves	USO 14* - Religiosos
USO 18 – Hotéis e Pousadas	USO 17* - Atividades Noturnas
USO 20 – Atividade Nível de Incômodo 1	USO 22* – Atividade Nível de Incomodo 3
USO 21* – Atividade Nível de Incomodo 2	

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

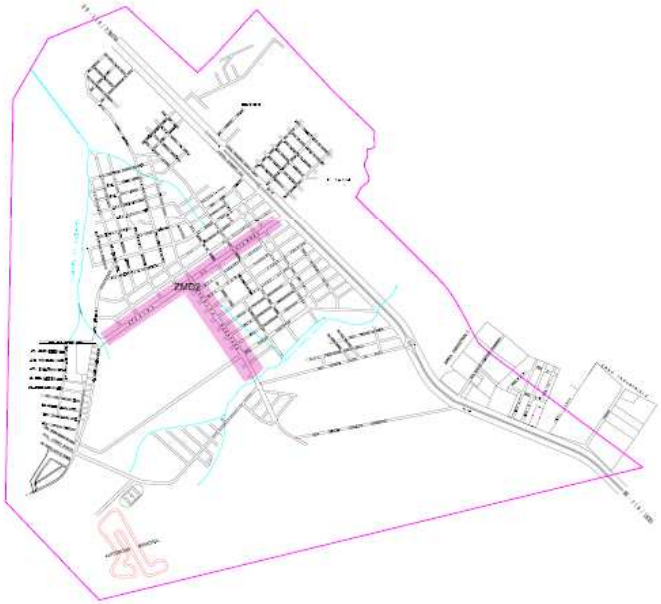
Nesta Zona será implantado a Outorga Onerosa do Direito de Construir, podendo construir até 12 pavimentos e Imposto Progressivo no Tempo – Instrumentos do Estatuto da Cidade

*** Para estas atividades será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança.**

RU: Residência Unifamiliar RM: Residência Multifamiliar M: Mista F: Frontal IAb: Índice de Aproveitamento Básico L: Lateral IAm: Índice de Aproveitamento Máximo Fd: Fundos

ZONEAMENTO URBANO

ZMD 2 - ZONA MISTA DIVERSIFICADA 2



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	GABARITO Nº. De Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd			IAb	IAm	
RU 360,00	12,00	-	5,0	1,5	1,5	50	02	1,0	-	20
RM 360,00	12,00	-	5,0	1,5	1,5	60	08 + 04	4,8	7,2	20
M 360,00	12,00	C	-	-	-	90	02	5,4	7,8	10
		R	-	1,5	1,5	60	06+04			

OBJETIVO

Tem por objetivo concentrar atividades de uso misto e diversos de natureza comercial, prestação de serviços, toleráveis e admissíveis ao longo da Av. XV de Novembro, Av. Nakayama e Rua Brasílio de Paula Goeten, dada as condições estratégicas na região e as boas condições de acessibilidade.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 8 - Para Veículos USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 18 – Hotéis e Pousadas	USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 7 - Comércio e Serviços Especiais USO 11 – Institucional USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 13 – Saúde / Assistência Social USO 14* - Religiosos

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta Zona será implantado a Outorga Onerosa do Direito de Construir, podendo construir até 12 pavimentos e Imposto Progressivo no Tempo – Instrumentos do Estatuto da Cidade
**** Para estas atividades será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança.***

RU: Residência Unifamiliar RM: Residência Multifamiliar M: Mista F: Frontal IAb: Índice de Aproveitamento Básico L: Lateral IAm: Índice de Aproveitamento Máximo Fd: Fundos

ZONEAMENTO URBANO

ZII - ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	GABARITO Nº. De Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd			IAb	IAm	
5000,00	50,00	-	10,0	-	-	50	02	1,0	-	20

OBJETIVO

Tem por objetivo estabelecer normas para construção de Indústrias que pelo seu porte e grau de poluição são incompatíveis com as atividades predominantes das demais Zonas.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 6 - Comércio Atacadista USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1 USO 21 - Atividades de Nível de Incômodo 2	USO 7 - Comércio e Serviços Especiais USO 8 - Para Veículos USO 22 - *Atividade de Nível de Incômodo 3

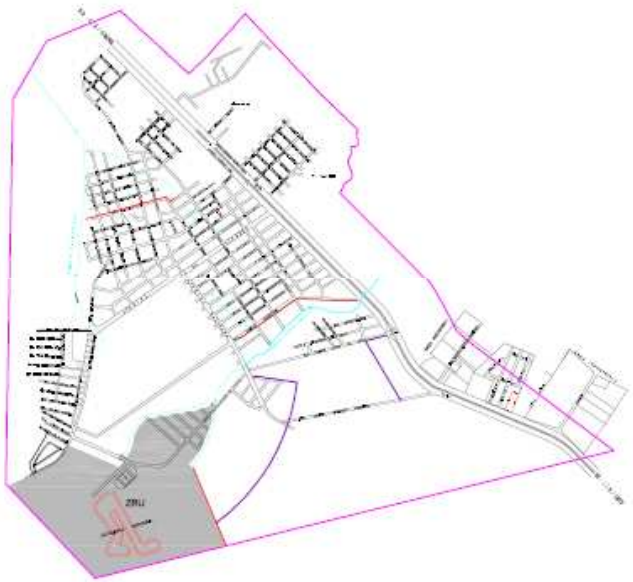
OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta zona será implantado o Direito de Preempção por 5 anos, conforme Art. 25 do Estatuto da Cidade.
Toda indústria que se instalar nesta unidade deverá implantar barreira verde de 20,0m na divisa com outras zonas.
•Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.

F: Frontal **IAb: Índice de Aproveitamento Básico** **L: Lateral** **Fd: Fundos**

ZONEAMENTO URBANO

ZRU – ZONA RECREACIONAL URBANA



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	GABARITO Nº. De Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd			IAb	IAm	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OBJETIVO

Tem por objetivo preservar a área pública de esporte e lazer existente.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 *USO 16 B – Recreação e Lazer Especial 2*	

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

F: Frontal ***IAb: Índice de Aproveitamento Básico*** ***L: Lateral*** ***Fd: Fundos***

ZONEAMENTO URBANO

ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	GABARITO Nº. De Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd			IAb	IAm	
RU 250,00	10,00	3,0	-	-	60	02	1,2	-	15
RM 250,00	10,00	3,0	-	-	60	04	2,4	-	15

OBJETIVO

Tem por objetivo, destinar prioritariamente a melhoria e produção de Habitações de Interesse Social e ampliação de Equipamentos urbanos beneficiando a população de baixa renda, as regularização fundiária, salvaguardando o direito á moradia e a cidadania.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 3 - Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda USO 4 - Comércio Vicinal USO 10 – Educacional USO 13 - Saúde / Assistência Social USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1	USO 11 - Institucional USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 12 B – Institucional Especial 2 USO 14 - *Religiosos

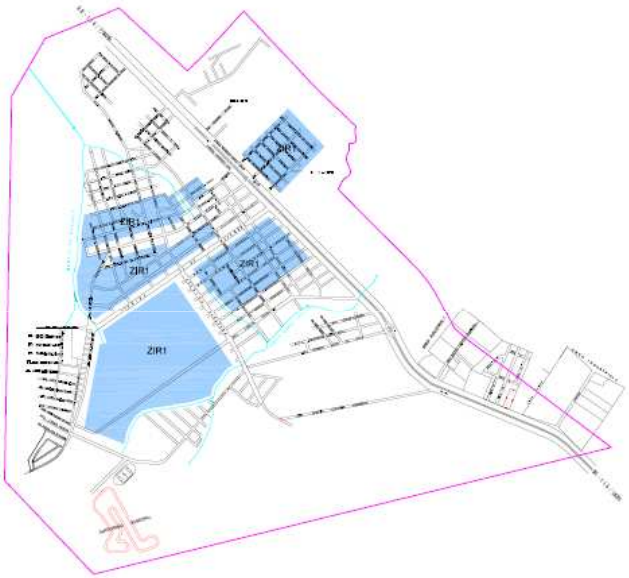
OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta Zona será implantado o Direito de Preempção por 5 anos, conforme Art. 25 do Estatuto da Cidade.
Nesta zona será implantado Operações Urbanas Consorciada – Instrumento do Estatuto da Cidade.
**Para estas atividades será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança.*

RU: Residência Unifamiliar RM: Residência Multifamiliar F: Frontal IAb: Índice de Aproveitamento Básico L: Lateral IAm: Índice de Aproveitamento Máximo Fd: Fundos

ZONEAMENTO URBANO

ZIR1– ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 1



ÁREA MÍNIMA (m^2)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	GABARITO Nº. De Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd			IAb	IAm	
RU 360,00	12,00	3,0	1,5	1,5	60	02	1,2	-	20
RM 360,00	12,00	3,0	1,5	1,5	60	04 + 03	2,4	4,2	20

OBJETIVO

Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de Residências visando um adensamento baseado no dimensionamento das Redes de Infraestrutura Urbana, do Sistema Viário e Configuração da Paisagem.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 1 e 2 - Residencial USO 4 - Comércio Vicinal USO 10 – Educacional USO 11 – Institucional USO 13 - Saúde /Assistência Social USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1	USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 14 - *Religiosos USO 15 – Recreação e Lazer

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta zona será implantado a Outorga Onerosa do Direito de Construir, podendo construir até 07 pavimentos e Imposto Progressivo no Tempo – Instrumento do Estatuto da Cidade.
A área mínima dos lotes para os usos conforme acima citados devem ser respeitados para os novos loteamentos e desmembramento, permitindo a regularização de loteamentos e desmembramento existentes com área inferior, que sejam comprovadamente anterior a esta Lei.
**Para esta atividade será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança.*

F: Frontal **IAb: Índice de Aproveitamento Básico** **L: Lateral** **Fd: Fundos**

ZONEAMENTO URBANO

ZIR2– ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 2

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	GABARITO Nº. De Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd			IAb	IAm	
RU 360,00	12,00	3,0	1,5	1,5	60	02	1,2	-	20
RM 360,00	12,00	3,0	1,5	1,5	60	04	2,4	-	20

OBJETIVO

Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de Residências visando um adensamento baseado no dimensionamento das Redes de Infra-Estrutura Urbana, do Sistema Viário e Configuração da Paisagem.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 1 e 2 - Residencial USO 4 - Comércio Vicinal USO 10 - Educacional USO 11 - Institucional	USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 8 - Para Veículos USO 13 - Saúde /Assistência Social USO 14* - Religiosos USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

A área mínima dos lotes para os usos conforme acima citados devem ser respeitados para os novos loteamentos e desmembramento permitindo a regularização de loteamentos e desmembramento existentes com área inferior, que sejam comprovadamente anterior a esta Lei.
**Para estas atividades será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança.*

F: Frontal **IAb: Índice de Aproveitamento Básico** **L: Lateral** **Fd: Fundos**

ZONEAMENTO URBANO

ZPP – ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	GABARITO Nº. De Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd			IAb	IAm	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	100

OBJETIVO

Tem por objetivo Preservar as como áreas de proteção permanente, faixas ao longo dos rios, arroios e lajeados, bem como encostas e áreas verdes. Sendo uma faixa de 5m ao longo do Arroio Santa Cecília e Arroio Monjolo, áreas verdes e um raio de 30m das nascentes.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS

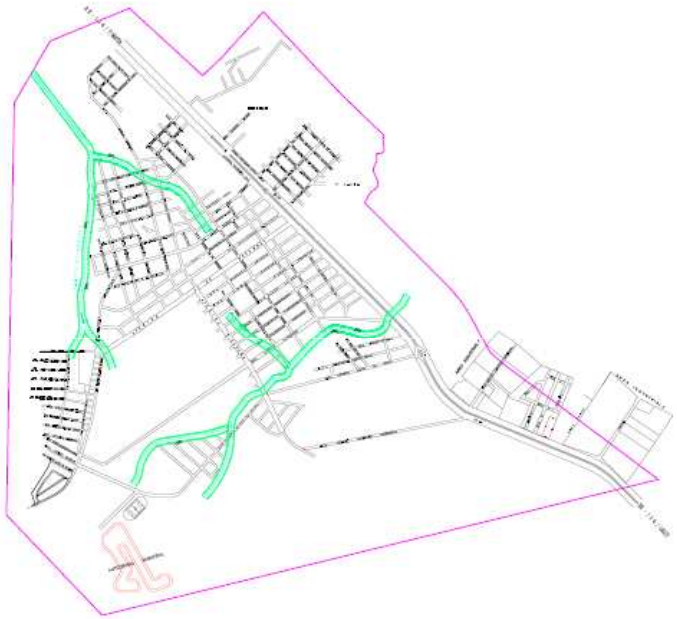
OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

A ZPP tem seus usos e ocupações totalmente proibida, ressalvado os usos públicos necessários.
Nesta zona será implantado o Instrumento do Estatuto da Cidade: Transferência do Direito de Construir.

F: Frontal **IAb: Índice de Aproveitamento Básico** **L: Lateral** **Fd: Fundos**

ZONEAMENTO URBANO

ZPL – ZONA PRESERVAÇÃO COM USO LIMITADO



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	GABARITO Nº. De Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd			IAb	IAm	
180,00	12,00	-	1,5	3,0	50	02	1,0	-	50

OBJETIVO

Tem por objetivo preservar e restringir o Uso do Solo em áreas de Interesse Ambiental, devido suas características de vulnerabilidade aos fenômenos naturais, sendo considerado uma faixa de 10m ao longo dos Arroios Santa Cecília e Monjolo.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
USO 1 - Residencial Unifamiliar *USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1* *USO 18 - Hotéis e Pousadas*	***USO 4 – Comércio vicinal*** *USO 14 - *Religiosos*

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta Zona será implantado a outorga onerosa do direito de construir sobre toda área construída, sendo a geração destes recursos para adoção de medidas compensatórias à degradação ambiental.
Nesta Zona fica proibido a instalação de rede e/ou tratamento de esgoto
**Para estas atividades será exigido o Estudo do Impacto de Vizinhança.*

F: Frontal ***IAb: Índice de Aproveitamento Básico*** ***L: Lateral*** ***Fd: Fundos***