

# **PLANO DIRETOR**

**Proposta de Alteração da Lei 2923/2014**

---

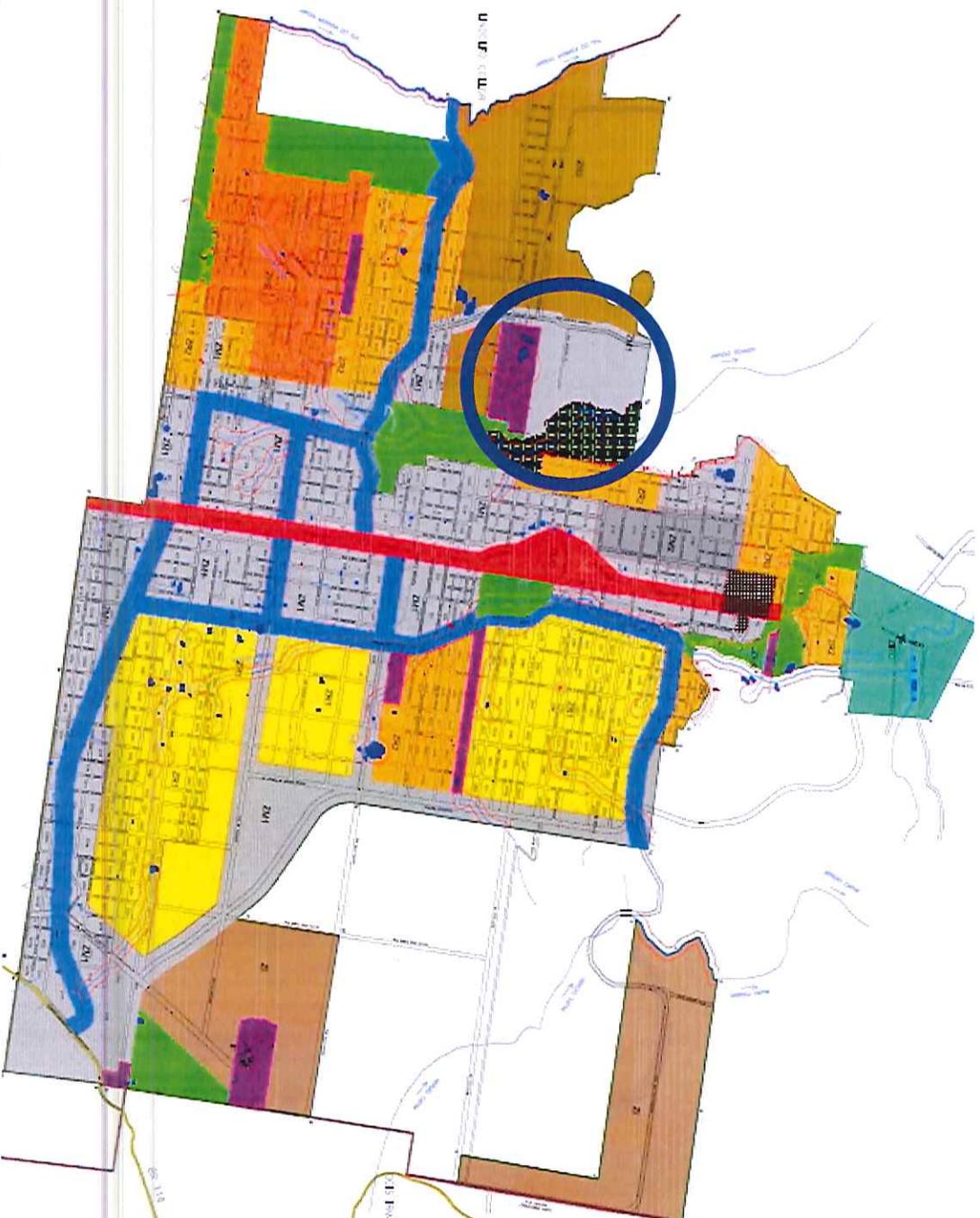
# **TÍTULO III**

## **DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

# **CAPÍTULO I**

## **DO ZONEAMENTO**

# SEÇÃO I - DA MACROZONA URBANA



ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO – Bairro Bom Pastor

# SEÇÃO I - DA MACROZONA URBANA

## Anexo V



**Zoneamento Atual**



**Zoneamento Proposto**

*\* A proposta é ampliar a ZR3, sendo uma zona destinada à habitação popular.*



## SEÇÃO II - DA MACROZONA RURAL

**Art. 45** Somente será permitido o parcelamento de glebas localizadas na Zona Rural quando respeitado o módulo mínimo de 3 ha (três hectares).

~~Parágrafo único Aplica-se também o módulo mínimo de 3 ha (três hectares) para implantação de condomínios por unidades autônomas e sítios de lazer em zona rural.~~

**Art. 45 - Será permitido o parcelamento de glebas localizadas na Zona Rural conforme lei municipal do parcelamento do solo.**

*\* O texto foi revisado, uma vez que, trata sobre parcelamento do solo, estando inserido na legislação errada. As especificações de que tratava o artigo 45 serão inseridas na Lei do Parcelamento do Solo.*

## SEÇÃO II - DA MACROZONA RURAL

Art. 43 - A Macrozona Rural contem, para fins de disciplinamento do uso e da ocupação, os seguintes núcleos:

- a) Núcleo urbano consolidado da Nova Vila.
- b) Núcleo urbano consolidado da Picada Feijão.
- ~~c) Núcleo urbano da Rua União.~~
- c) Núcleo urbano 48 Alta.**
- d) Núcleo urbano industrial da Rua Vale das Palmeiras

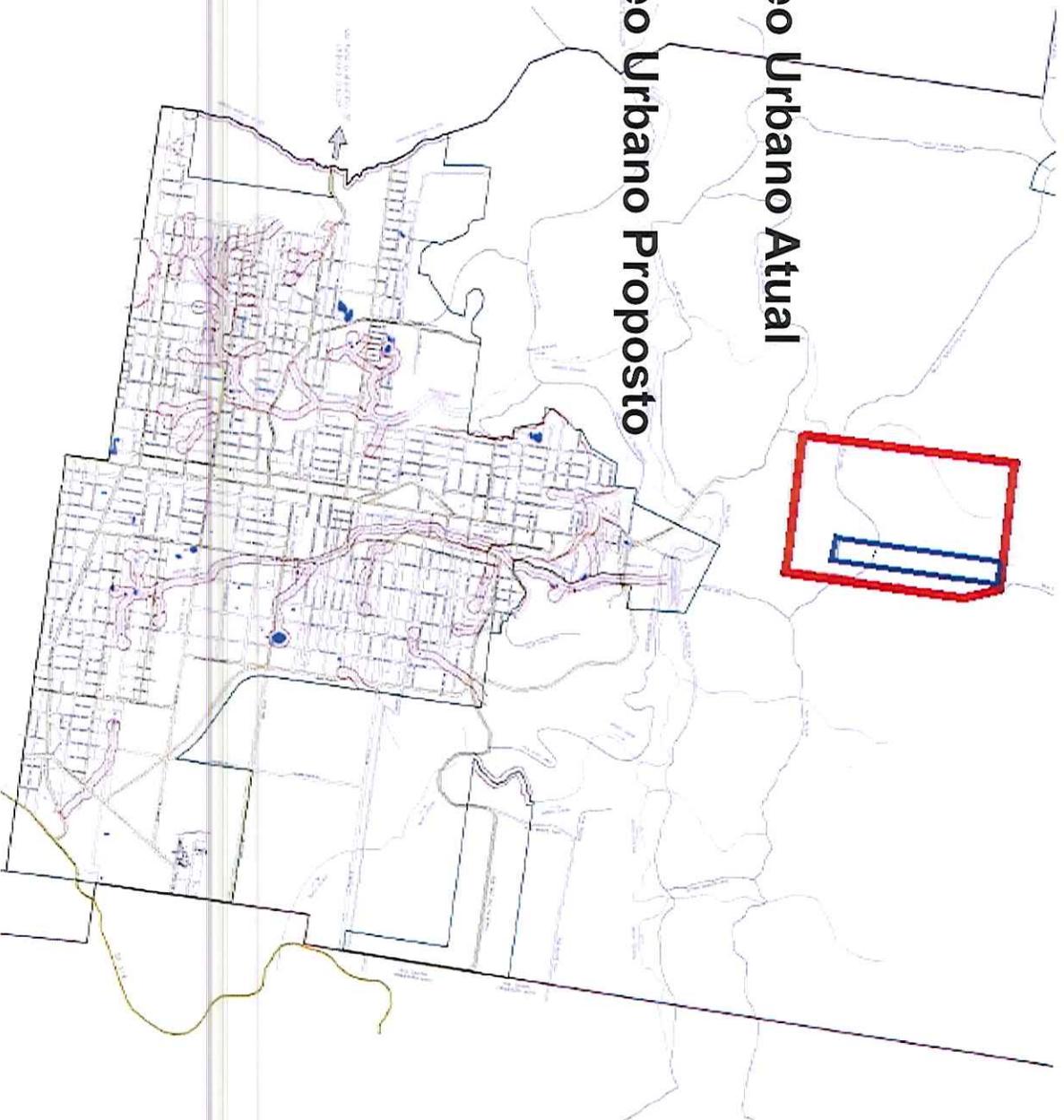
*\* A proposta é de restringir o Núcleo Urbano da Rua União (48 Alta) apenas à área destinada ao loteamento industrial, uma vez que, o restante da área não tem características urbanas e alterar o nome para Núcleo urbano 48 Alta.*

# SEÇÃO II - DA MACROZONA RURAL

Anexo IV

 Núcleo Urbano Atual

 Núcleo Urbano Proposto



# SEÇÃO II - DA MACROZONA RURAL



# **TÍTULO IV**

**DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**

# **CAPÍTULO I**

## **DAS CLASSIFICAÇÕES DE USO**

---

## DAS CLASSIFICAÇÕES DOS USOS

**Art. 50** Para efeitos desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso, em suas respectivas modalidades:

### **I - Residencial - R:**

- a) Residências unifamiliares.
- b) Residências agrupadas, geminadas ou em série.
- c) Residências multifamiliares.
- d) Habitações coletivas como internatos, **asilos, casas de repouso.**

222

*\* Foi acrescentado no artigo 50, inciso I, alínea d o uso **asilos e casas de repouso**, a fim de incluir esses usos, visto que, não estavam contemplados em nenhuma das classificações do Plano Diretor.*

# DAS CLASSIFICAÇÕES DOS USOS

## III - Comércio e Serviços Geradores de Tráfego Pesado - CSTP:

a) Agências ou garagens de companhias transportadoras, de mudanças e outras que operem com frotas de caminhões e ônibus.

~~b) Postos de abastecimento de combustíveis.~~

c) Entrepósitos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias-primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de insumos para agricultura ou pecuária, materiais para a construção e sucatas.

d) Estabelecimentos de comércio ou aluguel de veículos pesados ou máquinas de grande porte, especialmente as que lidam com máquinas agrícolas, tratores e caminhões.

*\* O uso "Postos de Abastecimento de Combustíveis" previsto na alínea b do inciso III foi retirado, uma vez que, o mesmo uso já está previsto no inciso V.*

# DAS CLASSIFICAÇÕES DOS USOS

## VI - Estabelecimentos de Recreação e Lazer Noturnos - ERLN:

- a) Salões de baile e de festa.
- b) Clubes noturnos.
- c) Bilhares e boliches.
- d) Restaurantes e bares com atividades diurnas e ou noturnas.**

*\* Foi acrescentado o uso **restaurantes e bares com atividades diurnas e ou noturnas** na alínea d do inciso VI, uma vez que, são atividades que promovem maior quantidade de ruídos e enquadraram-se melhor como estabelecimentos de recreação. Esse uso foi removido da classificação Recreacional e Turístico.*

# DAS CLASSIFICAÇÕES DOS USOS

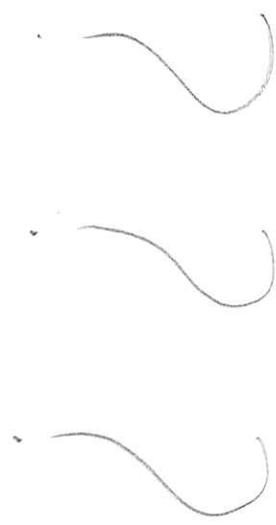
## VII - Recreacional e Turístico - RT:

- a) Hotéis, motéis, pousadas, spas, pensões e albergues.
- b) ~~Restaurantes~~, clubes de campo.
- c) Equipamentos para esportes ao ar livre.

*\* Foi retirado o uso **restaurantes** da alínea b do inciso VII, uma vez que, esse uso foi acrescentado no inciso VI.*

# DAS CLASSIFICAÇÕES DOS USOS

VIII - Industrial.

- a) Impacto baixo
  - b) Impacto alto
- 

~~Parágrafo único - A tipologia será analisada pela Secretaria de Saneamento e Meio Ambiente, de acordo com o potencial poluidor e o porte do empreendimento.~~

**Parágrafo único - O enquadramento das indústrias será analisada pelo órgão municipal competente conforme determinações previstas no CODRAN (Código Ambiental que Regulamenta as Atividades) e por Decreto Municipal.**

*\* Foram inseridas as alíneas **a** e **b** a fim de melhorar a classificação das indústrias pelo grau de impacto.*

# **CAPÍTULO II**

## **DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES**

---

Tendo em vista não haver definição para a **altura da base** e a definição de **torre** na legislação, será acrescentado no **artigo 53 do Plano Diretor**, que trata sobre o regime volumétrico das edificações, os **incisos VI e VII** que irão conter essas definições:

**VI - Altura da base:** distância vertical entre a referência de nível do terreno e a parte superior do volume permitido para base, composto pelos dois primeiros pavimentos da edificação considerando acesso pelo nível do passeio público;

**VII – Torre:** parte da edificação acima da altura da base;

 **BASE**

 **TORRE**

# **CAPÍTULO III**

## **DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 56 Considera-se obra ou atividade potencialmente geradora de modificações urbanas, dentre outras:**

**I - Edificações destinadas a uso não residencial, com ~~área computável~~ **área de projeção superior a 1.000m<sup>2</sup>** (mil metros quadrados).**

**II - Conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a ~~200 (duzentos)~~ **100 (cem)**.**

**III - Parcelamentos do solo com área superior a 100.000 m<sup>2</sup>** (cem mil metros quadrados).

**IV - Usos especiais, tais como cemitérios, hospitais, pronto-socorro, entre outros.**

**V - Exploração mineral.**

**VI - Outros empreendimentos ou atividades que possam gerar efeitos negativos quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.**

**Art. 56A** Prédios aprovados e em situação regular com uso definido, no caso de alteração do zoneamento onde está inserido, terá direito adquirido para o mesmo uso, mesmo que de outra empresa, devendo atender questões de Estudo de Impacto de Vizinhança, entretanto, sem direito a ampliação, somente adequação de suas instalações, se necessário, sem aumento de área construída.

# **ANEXO II**

## **TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**



Zonas	USOS	USOS SECUND.	T.O. (N)		I.A.	FRONTAL PRINC.	RECUSOS		FRONTAL SECUND.	ALTURA MÁX. *1	COTA TOTAL	TK. FEMAL. (N)
			BASE (2 Pav)	TOBATE			LATERAL E FUJIDOS	FRONTAL SECUND.				
Z1	R		60	50	4,20	4,00m		4,00m	8 PAV (28m)	30	30	
	CSO											
Z2	R		70	30	4,80	3,00m	TOBATE: N/10 + 1,50m**	4,00m e 2,00m *1	8 PAV (28m)	30	20	
	CSO											
Z3	R		60	50	4,20	4,00m	TOBATE: N/10 + 1,50m**	4,00m e 2,00m *1	8 PAV (28m)	40	20	
	CSO											
Z4	R		50	-	1,15	4,00m	1,50m	4,00m	2 PAV (12m)	30	20	
	CSO											
Z5	R		70	50	2,20	5,00m	TOBATE: N/10 + 1,50m**	4,00m e 2,00m *1	4 PAV (16m)	50	20	
	CSO											
Z6	R		70	50	1,57	4,00m		2,00m	2 PAV (12m)	100	20	
	CSO											
Z7	R		50	-	1,15	4,00m		4,00m e 2,00m *1	2 PAV (12m)	100	30	
	CSO											
Z8	R		25	-	0,57	4,00m		4,00m e 2,00m *1	2 PAV (12m)	100	30	
	CSO											
ZONA RURAL	R		25	-	0,57	15,00m p/ vias principais e 10,00m p/ vias secundarias	3,00m	15,00m p/ vias principais e 10,00m p/ vias secundarias	2 PAV (12m)	30	30	
	CSO											

\*1 No recuo frontal secundário, quando ocorrer afastamento de 4,00 a 2,00 metros nas esquinas, utilizará a seguinte distribuição: 4,00m nos pontos 90° e 270° e no restante da fachada até o fundo de 2,00m.

\*\* Nos lotes de esquina com a fachada menor inferior a 14,00m ou com a área inferior de 420,00m², ou atípicas por recuo viário, resultando nas condições anteriores, poderá ser menor recuo frontal secundário de 2,00m.

\*2 No ZUC o recuo frontal principal deve ser na Av. Presidente Luerner ou na Rua 55ª Lapaçuda, nos outros casos a fachada principal é opcional.

\*3 No caso de alguma malha considerada de eixo urbano não há de fachada, podendo ser a curvatura principal, esta de máximas e reservatórios.

\*4 A fórmula para recuo lateral é  $L = 0,10 + 0,150m$ , onde L é o recuo mínimo permitido e h é a altura total da edificação (contado a partir do nível médio longitudinal do terreno).

\*5 As edificações novas ou reformadas no ZUC deverão ter aprovação do GPMN.

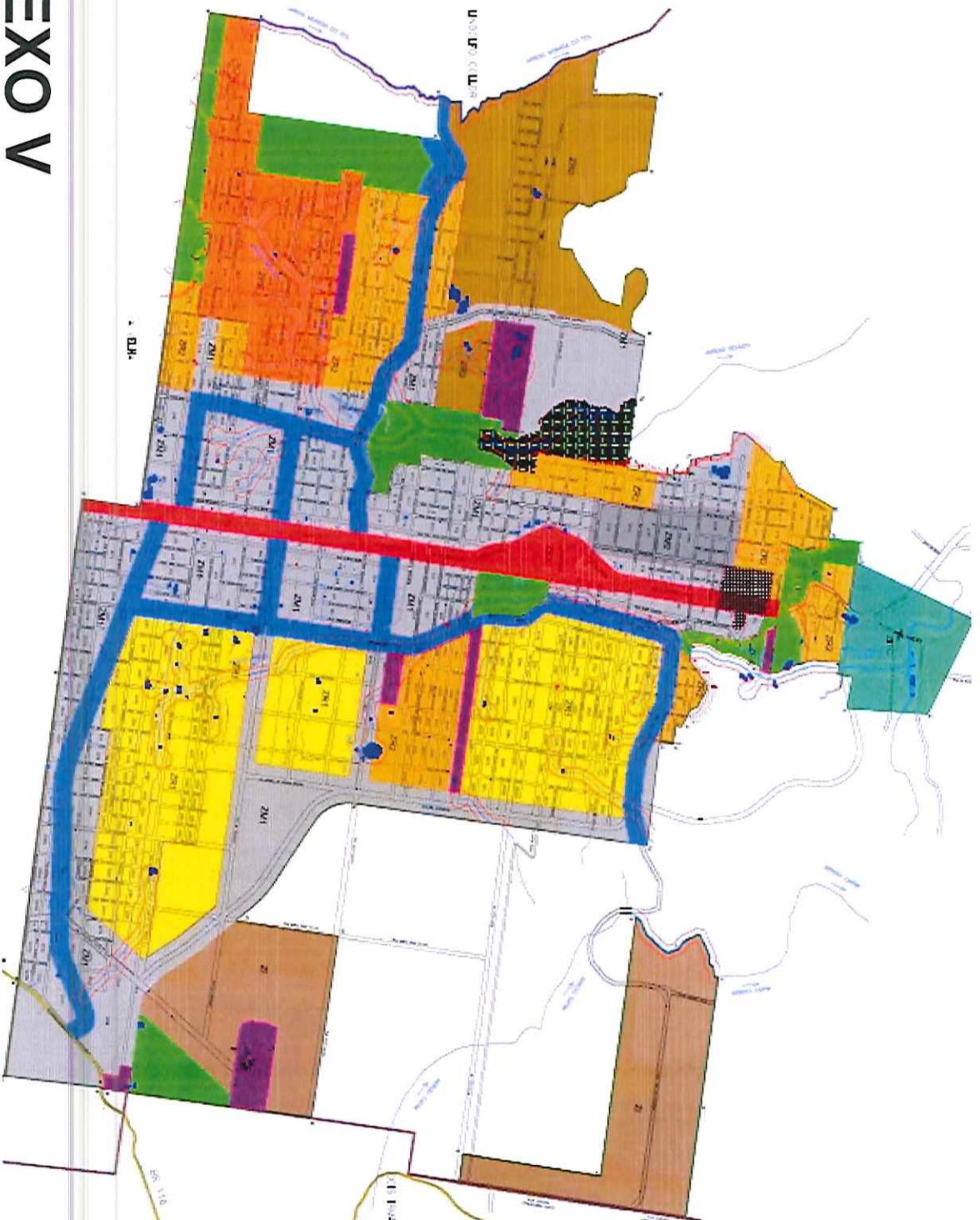
\*6 As edificações novas ou reformadas no ZUC deverão ter aprovação do GPMN.

\*7 As edificações novas ou reformadas no ZUC deverão ter aprovação do GPMN.

\*8 estabelecimentos de comércio e serviços, desde que não tenha emissão de ruído, nem geração de resíduos classe um. A área do empreendimento não poderá ser superior a 30% do total da área construída.

Nos parâmetros para pedestres, com gabarito mínimo de 3,00 (três metros), deverá ser observado um recuo de 2,00 (dois metros), no mínimo.

Nos Locusteiros Parque do Sol 1 e 2 será permitido alpendre de 1,50m sobre o recuo.



## ANEXO V

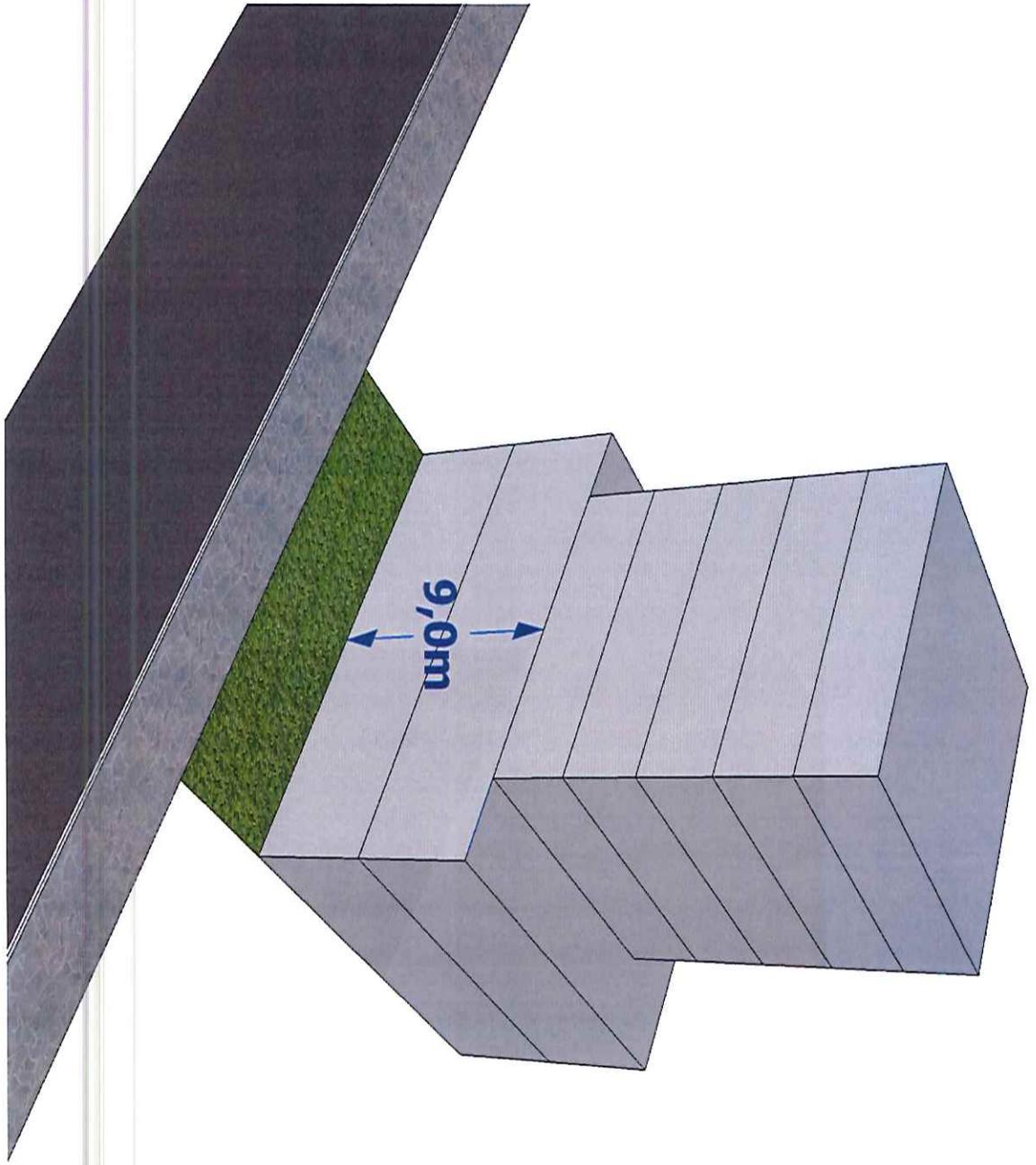
Para ilustrar a localização de cada zona do anexo II.

# Zona de Interesse Urbano Cultural

Zonas	Usos	Recuo Lateral e Fundos
ZIUC	R	TORRE: $H/10 + 1,50m$ <sup>*4</sup> BASE: <sup>*7</sup>
	CSD	
	ERLN	
	RT	

<sup>\*4</sup> A fórmula para recuos laterais e fundos é:  $R = (h/10) + 1,50m$ , onde R é o recuo mínimo permitido e h é a altura total da edificação (contando a partir da referência de nível). **Entende-se TORRE a parte da edificação acima da altura da base.**

**\*7 As edificações rente a divisa deverão atender a altura máxima de 9,00 metros, sendo a altura máxima prevista para base, devendo cumprir a partir dessa altura recuo lateral estabelecido para torre.**



# Zona Comercial

Zonas	Usos	Recuo Lateral e Fundos	Altura Máxima
ZC	R		
	CSD		
	ERLNLN		
	RT		
	CSP		
	CSGR		
	CSTP		
	I (impacto baixo)		
		TORRE: $H/10 + 1,50m$ <sup>*4</sup>	8 PAV (28m)
		BASE: *7	
		1,50m	2 PAV (12m)

<sup>\*4</sup> A fórmula para recuos laterais e fundos é:  $R = (h/10) + 1,50m$ , onde R é o recuo mínimo permitido e h é a altura total da edificação (contando a partir da referência de nível). **Entende-se TORRE a parte da edificação acima da altura da base.**

**\*7 As edificações rente a divisa deverão atender a altura máxima de 9,00 metros, sendo a altura máxima prevista para base, devendo cumprir a partir dessa altura recuo lateral estabelecido para torre.**

# Zona Mista 1

Zonas	Usos	Recuo Lateral e Fundos	Altura Máxima
ZM1	R		
	CSD		
	ERLN		
	RT		
	CSGR		
	I (impacto baixo)		

		TORRE: $H/10 + 1,50m$ *4	
		BASE: *7	6 PAV (22m)
		1,50m	2PAV (12m)

\*4 A fórmula para recuos laterais e fundos é:  $R = (h/10) + 1,50m$ , onde R é o recuo mínimo permitido e h é a altura total da edificação (contando a partir da referência de nível). **Entende-se TORRE a parte da edificação acima da altura da base.**

**\*7 As edificações rente a divisa deverão atender a altura máxima de 9,00 metros, sendo a altura máxima prevista para base, devendo cumprir a partir dessa altura recuo lateral estabelecido para torre.**

## Zona Mista 2

Zonas	Usos	Recuo Lateral e Fundos	Altura Máxima
ZM2	R	TORRE: $H/10 + 1,50m$ <sup>*4</sup> BASE: #7	8 PAV (28m)
	CSD		
	ERLN		
	RT		
	CSGR	1,50m	2PAV (12m)

<sup>\*4</sup> A fórmula para recuos laterais e fundos é:  $R = (h/10) + 1,50m$ , onde R é o recuo mínimo permitido e h é a altura total da edificação (contando a partir da referência de nível). **Entende-se TORRE a parte da edificação acima da altura da base.**

**\*7 As edificações rente a divisa deverão atender a altura máxima de 9,00 metros, sendo a altura máxima prevista para base, devendo cumprir a partir dessa altura recuo lateral estabelecido para torre.**

# Zona Residencial 1

Zonas	Usos	Recuo Lateral e Fundos	Altura Máxima
ZR1	R		
	RT		
	CSE*6		
		*7	2 PAV (12m)

~~\*6 As edificações na Zona Residencial 1, cuja altura do nível de referência até a última laje de ferro ultrapassar 6,00m, deverão recuar lateralmente e nos fundos de acordo com o seguinte cálculo:  $1,50 + ((\text{altura do nível de referência até a última laje de ferro} - 6)/10)$ . ESSA ALÍNEA ERA REFERENTE A RECUO LATERAL.~~

**\*6 Estabelecimentos de Comércio e Serviço Específico, desde que não tenha geração de resíduo classe um e emissão de ruído, devendo estar de acordo com o permitido no Código de Posturas do Município. A área do empreendimento não poderá ainda ser superior a 30% do total da área construída.**

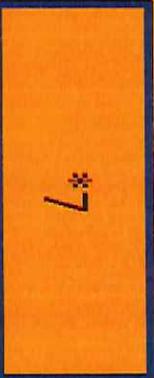
**\*7 As edificações rente a divisa deverão atender a altura máxima de 9,00 metros, sendo a altura máxima prevista para base, devendo cumprir a partir dessa altura recuo lateral estabelecido para torre.**

## Zona Residencial 2

Zonas	Usos	Recuo Lateral e Fundos	Altura Máxima
ZR2	R		
	RT		
	CSD		
		TORRE: H/10 + 1,50m <sup>*4</sup> BASE: *7	4 PAV (16m)

**\*7** As edificações rente a divisa deverão atender a altura máxima de 9,00 metros, sendo a altura máxima prevista para base, devendo cumprir a partir dessa altura recuo lateral estabelecido para torre.

# Zona Residencial 3

Zonas	Usos	Recuo Lateral e Fundos	Altura Máxima
ZR3	R		
	RT		2 PAV (12m)
	CSD		
	I (área ≤ 250m <sup>2</sup> )		

**\*7 As edificações rente a divisa deverão atender a altura máxima de 9,00 metros, sendo a altura máxima prevista para base, devendo cumprir a partir dessa altura recuo lateral estabelecido para torre.**

# Zona Residencial E

Zonas	Usos	Recuo Lateral e Fundos	Altura Máxima
ZRE	R		
	RT		
	CSD		
			2 PAV (12m)

**\*7** As edificações rente a divisa deverão atender a altura máxima de 9,00 metros, sendo a altura máxima prevista para base, devendo cumprir a partir dessa altura recuo lateral estabelecido para torre.

# Zona de Proteção Ambiental

Zonas	Usos	Recuo Lateral e Fundos	Altura Máxima
ZPA	R		2 PAV (12m)
	RT		

**\*7** As edificações rente a divisa deverão atender a altura máxima de 9,00 metros, sendo a altura máxima prevista para base, devendo cumprir a partir dessa altura recuo lateral estabelecido para torre.

# Zona Industrial

Zonas	Usos	IA	Altura Máxima	Cota Ideal
ZI	I			
	CSD			
	CSGR			
	CSTP	1,50m	2 PAV (12m)	750
	CSP			

*\* No zoneamento industrial não estava estabelecido o IA, a Altura Máxima e a Cota Ideal.*

# Zona de Interesse Turístico e Cultural

Zonas	Usos	Recuo Lateral e Fundos	Altura Máxima
ZITC #5	R		2 PAV (12m)
	RT		
	CSD		
	ERLN		

~~\*6 As edificações na Zona Residencial 1, cuja altura do nível de referência até a última laje de ferro ultrapassar 6,00m, deverão recuar lateralmente e nos fundos de acordo com o seguinte cálculo: 1,50 + ((altura do nível de referência até a última laje de ferro - 6)/10). ESSA ALÍNEA ERA REFERENTE A RECULO LATERAL.~~

**\*7 As edificações rente a divisa deverão atender a altura máxima de 9,00 metros, sendo a altura máxima prevista para base, devendo cumprir a partir dessa altura recuo lateral estabelecido para torre.**

## Zona Rural

Zonas

Usos

Zonas	Usos
ZONA RURAL	R
	RT
	CSD
	<b>ERLN</b>
	CSGR
	I

\* Foi acrescentado o uso ERLN (Estabelecimentos de Recreação e Lazer Noturnos) na zona rural.

# **ANEXO I**

## **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO URBANO**

A descrição da Macrozona Urbana e a dos Núcleos Urbanos inseridos na Macrozona Rural foram corrigidas, uma vez que, haviam erros na descrição das mesmas, pois não faziam a descrição fática do mapa do município.