

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
NOVA ESPERANÇA**

LEI Nº. 1348

**Zoneamento de Uso e
Ocupação do Solo**

LEI Nº 1348
DATA: 20.12.96

SUMULA: DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, DA ÁREA URBANA DO MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE:

LEI:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, da área urbana do distrito sede do Município de Nova Esperança, será regido por esta Lei.

Parágrafo Único - Adotam-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados no texto desta Lei:

1. **ÁREA CONSTRUÍDA OU ÁREA DE CONSTRUÇÃO** - Área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes.
2. **ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO** - É o limite de área de construção que pode ser edificada em um lote urbano.
3. **AMPLIAÇÃO OU ACRÉSCIMO** - É o aumento de área construída de uma edificação existente.
4. **ÁREA MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL** - Fração de área de terreno relativas a cada unidade habitacional.
5. **CREA** - Conselho Regional de Engenharia,

Arquitetura e Agronomia.

6. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - É o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção permitida nesse lote.
7. FRENTE MÍNIMA NORMAL - É a dimensão mínima da frente de um lote que não se caracterize como esquina.
8. FRENTE MÍNIMA ESQUINA - É a dimensão mínima das frentes de um lote, que possua duas ou mais frentes contínuas, voltadas para vias públicas.
9. GABARITO - É o número máximo de pavimentos que podem ser edificados.
10. PAVIMENTOS - Cada um dos planos horizontais de um edifício.
11. RECUO FRONTAL - Menor distância da edificação ao passeio público.
12. RECUO LATERAL - Menor distância da construção às divisas laterais do lote.
13. RECUO DE FUNDO - Menor distância da edificação às divisas de fundos do lote.
14. TAXA DE OCUPAÇÃO - Valor expresso em porcentagem, e que define a porção da área do lote que pode ser ocupada pela projeção, em planta, da totalidade das edificações sobre o lote.
15. TAXA DE PERMEABILIDADE - Valor expresso em porcentagem, e que define a porção da área do lote que deve ficar livre, sem qualquer tipo de edificação ou revestimento.
16. ZONAS - Cada uma das unidades territoriais que compõe o zoneamento e para as quais são definidos os usos e as normas para se edificar no lote urbano.
17. ZONEAMENTO - É a divisão da área urbana em zonas de uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I DA APROVAÇÃO DE USOS

Art. 2º - Para efeito desta Lei, Uso do Solo Urbano é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano.

Art. 3º - Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam regulamentados em:

- I - Usos Permitidos;
- II - Usos Permissíveis;
- III - Usos Tolerados;
- IV - Usos Proibidos.

Parágrafo Primeiro - Usos Permitidos, são usos, a priori adequados a zona.

Parágrafo Segundo - Usos Permissíveis em zonas residenciais, são usos passíveis de serem admitidos nas zonas, a critério da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Terceiro - Usos Tolerados em zonas residenciais são usos passíveis de serem admitidos nas zonas, a critério da Prefeitura Municipal, e com anuência obrigatória de 75% de, no mínimo, oito vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão, sendo que:

- a. Preferencialmente, a consulta a vizinhos deve obedecer os seguintes critérios:
 - 1. Quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos da cada lado).
 - 2. Dois vizinhos à frente do imóvel em questão.
 - 3. Dois vizinhos de fundos do imóvel em questão.
- b. A consulta será realizada aos vizinhos proprietários, não inquilinos e, preferencialmente, àqueles que

usufruem de sua propriedade naquele local.

- c. Em caso de vizinho com atividades no local, concorrente ao pretendido, esse não deverá ser considerado.
- d. Não deverão ser considerados vizinhos que apresentem graus de parentesco com o proprietário requerente.
- e. Se qualquer um dos vizinhos, lindeiros ou imediatos, a ser consultado for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho.
- f. Se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos.
- g. Salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos retrocitados se mostrarem impraticáveis, poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal.
- h. O Executivo Municipal através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% de anuência total de vizinhos consultados.

Parágrafo Quarto - Usos Tolerados em Zonas Comerciais e Industriais, são usos passíveis de serem admitidos nas zonas, mediante relatório circunstanciado, consoante ANEXO IV, elaborado pelo órgão competente de

Planejamento do Executivo Municipal e assinado por profissional habilitado, de conclusão favorável, e com a aprovação obrigatória por maioria simples do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 4° - A seu critério, para os casos de usos permissíveis em zonas residenciais e permissíveis e tolerados em zonas comerciais e industriais, o Executivo Municipal, através do órgão competente de Planejamento, poderá adotar procedimentos de consulta a vizinhos, bem como a órgãos responsáveis por infra-estrutura urbana, meio ambiente, segurança, entidades civis e defesa civil, cujos pareceres deverão ser parte integrante do relatório circunstanciado do órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal.

Art. 5° - O ANEXO I, define para as diferentes zonas instituídas, os usos permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos.

SEÇÃO II DA DEFINIÇÃO DE USOS

Art. 6° - Para efeitos desta Lei, ficam definidos os seguintes usos:

- I - RESIDENCIAL - Edificação destinada a servir de moradia a uma ou mais famílias.
- II - COMERCIAL - Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de venda, compra ou troca de mercadorias.
- III - SERVIÇOS - Atividade pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem técnica, intelectual ou espiritual;
- IV - INDUSTRIAL - Atividade pela qual fica caracterizada a transformação de matéria-prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima.

SEÇÃO III

DA CLASSIFICAÇÃO HIERÁRQUICA DE USOS

Art. 7° - Para efeito desta Lei, ficam os usos definidos no artigo anterior classificados hierarquicamente, conforme segue:

a. RESIDENCIAL

1. UNIFAMILIAR: Edificação constituída de uma única unidade habitacional, destinada a abrigar uma só família, unidade autônoma e isolada.
2. MULTIFAMILIAR HORIZONTAL: Conjunto de unidades residenciais, com mais de uma unidade de moradia, não superpostas, geminadas ou isoladas e com acesso coletivo.
3. MULTIFAMILIAR VERTICAL: Edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas, (prédios de apartamentos).

b. COMERCIAL E SERVIÇOS:

1. COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL: Caracteriza-se por comércio varejista e por serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodos, não nocivos e não perigosos ao uso residencial, sendo:

- Padarias/Panificadoras/Confeitarias;
- Farmácia/Drogarias/Perfumaria/Cosméticos;
- Açougue/Casa de Carnes;
- Mercarias/Empórios;
- Sacolões;
- Quitandas;
- Bazares;
- Floriculturas;
- Frutarias;
- Docerias;
- Banca de Jornais e Revistas;
- Institutos de beleza e barbearias;
- Alfaiatarias;
- Corte e Costura;
- Sapatarias;
- Bijuterias.

2. **COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO:** Caracteriza-se por comércio varejista e por serviços diversificados, não incômodos, não nocivos e não perigosos, e que visam atender a população do bairro ou região, sendo:

- Escritórios Técnicos de Profissionais Liberais;
- Consultórios Médicos, Odontológicos, Psicológicos, Protéticos, etc.;
- Ateliês;
- Livrarias;
- Papelarias;
- Materiais de Desenho e Pintura;
- Lojas de Artesanato;
- Vídeo Locadora;
- Sorveterias;
- Sucos e Refrescos;
- Boutiques;
- Antiquários;
- Lojas de Decoração;
- Artigos de Beleza;
- Joalheiros;
- Relojoarias;
- Óticas;
- Louças, Porcelanas e Cristais;
- Fotos;
- Luminárias e Lustres;
- Copiadoras;
- Eletricistas;
- Encanadores;
- Agência de Turismo;
- Despachantes;
- Agência de Publicidade;
- Especiarias;
- Vidraçarias;
- Molduras e espelhos;
- Amoladores;
- Carimbo;
- Magazines;
- Armários em Geral;
- Discos e Fitas;
- Agência Bancária;
- Clínicas de fisioterapia;
- laboratório de análises clínicas;
- Agência de Jornais;
- Venda de Eletrodomésticos;
- Bares;
- Lanchonetes;
- Pastelarias;
- Aperitivos;

- Adegas;
- Casa Lotérica;
- Restaurantes;
- Cantinas;
- Utensílios Domésticos;
- Estofados e Colchões;
- Bicicletarias;
- Imobiliárias;
- Supermercados;
- Mercados;
- Shopping;
- Materiais Esportivos;
- Roupas, Cama, Mesa e Banho;
- Oficinas de Eletrodomésticos;
- Malharias;
- Agência de Empregos;
- Corretoras;
- Empresa de Seguros;
- Bufet;
- Artigos de Jardinagem;
- Instrumentos e Materiais Médicos e Dentários;
- Instrumentos Musicais;
- Materiais para Escritórios;
- Cartórios e Tabeliões;
- Escritórios de Contabilidade;
- Estacionamentos;
- Agência de Vigilância;
- Diversões Eletrônicas;
- Auto Escola;
- Hotéis e Pensões;
- Administradoras de Bens;
- Casas de Plásticos;
- Casas de Espumas;
- Casas de Barbantes e Fitolhos;
- Casas de lã;
- Corretoras de Câmbio;
- Bilhares e Sinuca;
- Presentes;
- Consultoria;
- Artigo de Computadores;
- Choperias;
- Produtos Naturais;
- Artigos Importados;
- Alimentos Congelados;
- Alimentos Prontos e Assados;
- Artigos Religiosos;
- Lonas e Toldos;
- Casas de Ferragens e Ferramentas;
- Selarias;
- Caça e Pesca;

- Enfeites;
- Materiais de Acabamento de Const. Civil;
- Venda de Veículos e Acessórios;
- Vendas de Motocicletas e Acessórios;
- Componentes Eletrônicos;
- Postos de Abastecimento de Combustíveis;
- Lava Rápido;
- Armas e Munições;
- Tintas e Vernizes;
- Lavanderias;
- Charutaria e Tabacarias;
- Artigos Infantis;
- Brinquedos;
- Artigos para Festas;
- Alimentos para Animais;
- Artigos de Couro;
- Tapetes e Cortinas;
- Vestuário;
- Raízes e Plantas;
- Materiais Elétricos;
- Materiais Hidráulicos;
- Equipamentos de Som;
- Materiais de Limpeza;
- Churrascarias;
- Artefatos de Borracha;
- Chaveiros;
- Posto Policial.

3. COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL: Caracteriza-se por comércio atacadista e serviços diversificados, sendo:

- Boates;
- Danceterias;
- Discotecas;
- Bailões;
- Casas de Espetáculos;
- Saunas;
- Editora;
- Gráficas;
- Auto Elétrico;
- Escapamento;
- Auto Alarme-Som;
- Auto-bancos, Capas e Estofamentos;
- Comércio Atacadista e Distribuidores;
- Depósito de Armazenagem de Produtos Agrícolas;
- Oficinas Mecânicas;
- Lataria e Pintura de Veículos;
- Revendedores e Serviços Mecânicos Autoriza-

- dos;
 - Máquinas e Implementos para a Indústria;
 - Retíficas;
 - Recapagens;
 - Produtos de Fibra de Vidro e Lã de Vidro;
 - Defensivos Agrícolas;
 - Sucatas;
 - Marcenarias;
 - Madeira Industrializada;
 - Depósito de Materiais de Construções;
 - Oficinas de Compressores;
 - Dedetização;
 - Oficinas de Pintura em Geral;
 - Soldagens;
 - Guindastes, Gruas;
 - Marmorarias;
 - Retífica de Motores.
4. **COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO:** Caracteriza-se pela singularidade, e demandam análise caso a caso, sendo:
- Clubes Associativos;
 - Quadras e Salões de Esporte;
 - Teatro;
 - Cinemas;
 - Museus;
 - Circos;
 - Ambulatório;
 - Hospitais;
 - Maternidade;
 - Sanatórios;
 - Clínicas Médicas;
 - Clínicas de Repouso;
 - Eletroterapia;
 - Asilo;
 - Orfanatos;
 - Conventos;
 - Internatos;
 - Igreja;
 - Locais de Cultos;
 - Templos;
 - Faculdades;
 - Universidades;
 - Albergues;
 - Centro de Reintegração Social;
 - Delegacia de Ensino;
 - Delegacia de Polícia;
 - Serviço Funerário;
 - Vara Distrital;
 - Terminal de Ônibus Urbano;
 - Auditório para Convenções, Congressos e Con-

- ferências;
- Espaços e Edificações para Exposição;
- Hipódromo;
- Parque de Diversões;
- Casa de Detenções;
- Institutos Correccionais;
- Juizados de Menores;
- Estúdios de Difusão por Rádio e TV;
- Aeroportos;
- Base de Treinamento Militar;
- Cemitérios;
- Central de Correios;
- Central de Polícia;
- Central Telefônica;
- Corpo de Bombeiro;
- Estação de Controle e Depósito de Gás;
- Estação de Controle de Depósito de Petróleo e Diversos;
- Estação de Controle, Pressão e Tratamento de Água;
- Estação e Subestação Reguladoras de Energia Elétrica;
- Estações de Telecomunicações;
- Jardim Botânico;
- Jardim Zoológico;
- Penitenciária;
- Quartéis;
- Reservatórios de Água;
- Torre de Telecomunicação;
- Usina de Incineração;
- Usina de Tratamento de Resíduos;
- Clubes Desportivos;
- Academias de Ginásticas, Dança, Lutas, etc.;

c. INDÚSTRIA:

1. INDÚSTRIA NÃO POLUITIVA: Caracteriza-se pela indústria, não nociva e não perigosa.
2. INDÚSTRIA POTENCIALMENTE POLUITIVA: Caracteriza-se pela indústria, potencialmente nociva ou perigosa.

Art. 8° - Os usos comerciais, serviços e industriais definidos no artigo 6° e classificados hierarquicamente no artigo 7°, ficam caracterizados por sua natureza em:

- I - INCÓMODOS: Os que possam produzir ruídos, trepidações ou conturbações no tráfego, e que venham a incomodar a vizinhança.
- II - NOCIVOS: Os que possam poluir o solo, o ar

e as águas: produzem gases, poeiras, odores e detritos, impliquem na manipulação de ingredientes matéria-prima ou processos que tragam riscos a saúde.

III - PERIGOSOS: Os que possam dar origem a explosões, incêndios e ou colocar em risco pessoas ou propriedades circunvizinhas.

IV - INÓCUOS: Os que não se configuram em incômodos, nocivos ou perigosos.

Art. 9º - Postos de Saúde, Creches, Ensino Pré-escolar, Escolas de 1º e 2º graus, Escolas de línguas, Escolas Profissionalizantes, Órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual e Federal, serão admitidos em qualquer zona, mediante relatório circunstanciado, de parecer favorável, consoante ANEXO IV, do órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal.

Art. 10 - Em nenhuma zona residencial será admitido usos incômodos, nocivos ou perigosos, salvo se relatório circunstanciado, consoante ANEXO IV, elaborado pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal, se mostrar favorável e cumpridas as exigências de consultas a vizinhos, consoante esta Lei.

Art. 11 - Em qualquer das zonas instituídas por esta Lei, o executivo municipal poderá não conceder alvará de localização e funcionamento de qualquer uso desde que relatório circunstanciado, consoante anexo IV, elaborado pelo órgão competente de Planejamento do executivo municipal, assinado por profissional habilitado junto ao CREA, for de conclusão desfavorável.

Art. 12 - Para subsidiar suas decisões, o executivo municipal poderá, quando julgar necessário, solicitar a órgãos competentes do Estado do Paraná ou da União, que atestem sobre as características de natureza incômoda, nociva ou perigosa de uma determinada atividade.

Art. 13 - A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e

tratamento de residuo, além das exigências específicas de cada caso.

- Art. 14 -** Os usos não relacionados, deverão ser analisados pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e, em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de Planejamento elaborará projeto de lei a ser encaminhado pelo Executivo Municipal à Câmara Municipal, para aprovação e incorporação a esta Lei.

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

- Art. 15 -** Para efeito desta Lei, Ocupação do Solo Urbano, é a maneira com que a edificação pode ocupar o lote urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo.

- Art. 16 -** São os seguintes índices urbanísticos, instituídos por esta Lei:

- I - Tamanho mínimo dos lotes;
- II - Frentes mínimas;
- III - Coeficiente de Aproveitamento;
- IV - Taxa de Ocupação;
- V - Recuos Frontais;
- VI - Recuos Laterais;
- VII - Recuos de Fundos;
- VIII - Taxa de Permeabilidade;
- IX - Gabarito de Altura;
- X - Área mínima de terreno por unidade residencial.

- Parágrafo Único -** Os ANEXOS II e III, definem os parâmetros da cada índice urbanístico, para as diferentes zonas instituídas.

CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO

Art. 17 - A área urbana, do distrito sede do Município, conforme o Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, fica subdividido nas seguintes zonas:

- I - ZONAS RESIDENCIAIS;
- II - ZONAS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS;
- III - ZONA INDUSTRIAL;
- IV - ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL;
- V - ZONAS ESPECIAIS.

Art. 18 - As Zonas Residenciais - ZR: destinam-se ao uso predominantemente residencial; os outros usos nas zonas residenciais devem ser considerados como acessórios de apoio ou complementação.

Art. 19 - As Zonas Comerciais e de Serviços - ZC, destinam-se ao exercício das atividades de comércio e serviço. Deve predominar o uso, especializado ou não, da atividade comercial e de serviços, sem excluir o uso residencial.

Art. 20 - A Zona Industrial - ZI, destina-se predominantemente ao exercício das atividades industriais e de comércio e serviços incômodos, nocivos ou perigosos.

Art. 21 - As Zona de Proteção Ambiental - ZPA, destina-se exclusivamente a preservação e proteção de mananciais, fundos de vales, nascentes, córregos, praças, ribeirões e matas. Quaisquer obras nessas zonas, restringem-se a correções de escoamento de águas pluviais, saneamento, combate a erosão ou de infra-estrutura, e equipamentos de suporte às atividades de lazer e recreação.

Parágrafo Único - Os limites das zonas de proteção ambiental são os estabelecidos no mapa de zoneamento do uso e ocupação do solo urbano, anexo e parte integrante desta lei.

Art. 22 - As Zonas Especiais - ZES, caracterizam-se pela singularidade do uso atual ou de uso pretendido, e por tais aspectos estão sujeitas a normas próprias definidas em lei. Estas zonas classificam-se de

acordo com a finalidade pelas quais foram instituídas e estão indicadas no mapa de zoneamento do uso e ocupação do solo urbano, anexo e parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO V DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO

Art. 23 - Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades, será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer os seguintes requisitos mínimos:

I - Quota de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

II - Localização em área isolada, sobre os terraços ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso e estacionamentos.

CAPÍTULO VI DOS ALVARÁS

Art. 26 - Os alvarás de localização e funcionamento, para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nesta Lei, serão respeitados enquanto vigerem.

Parágrafo Primeiro - Será proibida toda reforma e ampliação nas edificações cujas atividades contrariem as disposições desta Lei, ou demais Leis (Municipal, Estadual, Federal) pertinentes.

Parágrafo Segundo - Edificações existentes, aprovadas e regulares, com recuos de frente inferiores aos exigidos por esta Lei, se em bom estado de conservação, poderão ser ampliadas em até 30% da área total já edificada, obedecendo ao mesmo recuo de sua aprovação, desde que atendidas as demais exigências desta Lei.

- Art. 27** - A concessão de alvará para construir edificações, somente poderá ocorrer com observância desta Lei.
- Art. 28** - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, somente serão concedidos quando observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao uso do solo para cada zona.
- Art. 29** - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.
- Art. 30** - A transferência ou mudança de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei, ou demais Leis (Municipal, Estadual, Federal) pertinentes.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

- Art. 29-** É facultativo os recuos laterais e de fundo até o 2º pavimento das edificações, desde que não existam aberturas para iluminação e ventilação e estas edificações não tenham altura superior a 6 (seis) metros em relação ao nível mais alto do terreno natural na área em que se situarem.
- Parágrafo Único** - Nas edificações de madeira, independentemente da não existência de aberturas para iluminação e ventilação, os recuos laterais e de fundos são obrigatórios.
- Art. 30** - Em terrenos situados na direção dos feixes de microondas da Telepar o gabarito fica subordinado às exigências da Telepar.
- Art. 31** - O remembramento de lotes, somente será permitido em lotes que pertençam a mesma zona.
- Parágrafo Único** - Poderá ocorrer o remembramento de lotes que situam-se em zonas diferentes se o parecer técnico do órgão competente de planejamento

do executivo municipal recomendar e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano aprovar.

Art. 32 - Para efeito de recuos frontais, os lotes de esquina, serão considerados de duas ou mais frentes.

Art. 33 - Os recuos de frente, referem-se também às construções em sub-solo.

Art. 34 - Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo lateral, serão considerados como frente do lote a menor dimensão do terreno e será dispensado do recuo lateral mínimo obrigatório caso a maior dimensão não ultrapassar a 15 (quinze) metros.

Art. 35 - Entre duas construções no mesmo lote deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitos os prédios, face às disposições gabarito de altura ou face às disposições desta lei.

Parágrafo Único- Em casos onde umas das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra como edículas, depósitos e similares, a critério da prefeitura municipal, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral a que estiverem sujeitos os prédios, face as disposições desta Lei.

Art. 36 - Em lotes com frente para duas vias que se caracterizam por zonas diferentes, prevalecem os critérios da zona de menor coeficiente de aproveitamento, salvo os lotes de esquinas.

Art. 37 - Não serão computados na área máxima edificável, para efeito de coeficiente de aproveitamento, e em nenhuma hipótese receber outra finalidade:

- I - Terraço de cobertura, desde que de uso comum dos condôminos;
- II - Sacadas, desde que não vinculadas às dependências de serviço;
- III - Área de escada de incêndio;
- IV - Poço de elevadores, casas de máquinas de

bombas, de transformadores e geradores, caixa d'água, centrais de ar condicionado, instalações de gás, depósito para armazenamento do lixo;

- V - Área de recreação equipada conforme exigência desta Lei;
- VI - Área de estacionamento, quando localizadas sob pilotis e/ou subsolo.

Parágrafo Único- Para efeitos deste artigo fica definida como área de subsolo aquela cuja altura de sua laje superior estiver, no máximo, a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) acima da cota mínima do terreno, sendo esta a menor cota do passeio público em relação ao terreno.

Art. 38 - No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos. Para cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

Art. 39 - Não serão computados no cálculo da taxa de ocupação as áreas correspondentes a garagens e outras dependências de serviço quando a cobertura destas dependências se situarem até o nível médio do passeio da via pública, satisfeitas as seguintes condições:

- a. Terem as paredes externas de subsolo das dependências a que se refere este artigo, altura inferior a 4,0 m (quatro) metros, medidos em relação ao nível do terreno em qualquer ponto de suas divisas;
- b. Não ocuparem as áreas correspondentes aos recuos de frente obrigatórios;
- c. Ser a cobertura destas dependências na área fixada, constituída por terraço plano e destinado a recreio ou jardins.

Art. 40 - Nas zonas ZR2 e ZR3, respeitadas as demais normas, é permitida a construção de habitação multifamiliar vertical de até 4 pavimentos, desde que obedecidas as seguintes condições:

- I - Área mínima do terreno de 5000 metros quadrados e frente não inferior a 50 metros;

- II - Área destinada a recreação, de acordo com o previsto nesta Lei;
- III - O terreno deverá ser contornado por vias públicas em todo o seu perímetro;
- IV - As edificações deverão estar recuadas de todas as vias públicas circundantes, de distância mínima igual a altura da construção, medida pelo nível médio do passeio. Para cálculo da altura, não se considera o reservatório de água e a casa de máquinas.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41 - Na área urbana do distrito sede, para a aprovação de edificação com área construída superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), será obrigatório apresentar relatório circunstanciado, conforme ANEXO IV, elaborado pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Parágrafo Único - Excetuam-se das exigências do artigo as edificações residenciais, as edificações nas zonas industriais e nos lotes voltados para as rodovias.

Art. 42 - Os parâmetros para a definição da quantidade de vagas de estacionamento a ser exigida nas edificações, são os seguintes:

- I - Edificação multifamiliar ou comercial vertical: uma vaga para cada unidade residencial ou sala comercial ou de serviços;
- II - Shoppings Centers, supermercados e similares: uma vaga para cada 25 m² de área destinada à comercialização, independente de vagas necessárias para carga e descarga;

- III - Estabelecimentos hospitalares: uma vaga a cada 3 leitos, independente de vagas de estacionamento para serviços;
- IV - Estabelecimento de ensino e similares: uma vaga para cada 75,00 metros quadrados de área construída;
- V - Hóteis, hospedarias e similares: uma vaga a cada 3 unidades de alojamento;
- VI - Edifícios de cultos, teatro, cinema: uma vaga para cada 25 m² de área que exceder a 200 metros de área construída;
- VII - Clubes recreativos, associativos e similares: uma vaga para cada 25 m² de área construída;
- VIII - Oficinas mecânicas, funilarias e similares: uma vaga para cada 25 m² de área construída;
- IX - Comércio atacadista, armazéns, transportadoras e similares: uma vaga para cada 100 m² de área construída independente de vagas de estacionamento para ônibus, carga e descarga;
- X - Outras atividades comerciais ou de serviços: uma vaga para cada 75,00 metros quadrados de área construída;
- XI - Indústrias: uma vaga para cada 100 metros quadrados de área construída independente de estacionamento para ônibus, carga e descarga.

Art. 43 - Sem prejuízo de outras penalidades, a Prefeitura embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

Art. 44 - Qualquer edificação em condomínio só será aprovada com apresentação de cópia do registro do condomínio e do modelo de contrato de vendas devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos. Esses documentos serão arquivados juntamente com o projeto e serão confrontados na ocasião do visto de conclusão da obra.

Art. 45 - Só serão permitidas edificações com mais de 02 (dois) pavimentos nos lotes que satisfaçam as seguintes condições:

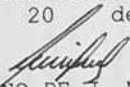
- I - Façam frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;
- II - Sejam ligadas a rede de energia elétrica e rede de água potável;
- III - Sejam atendidas pela rede coletora de esgotos sanitários ou outro sistema aceito pelo órgão competente de saneamento.

Art. 46 - As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente da Prefeitura, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.


Art. 47 - São partes integrantes desta Lei os ANEXOS I, II, III e IV, e o Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 48 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.
EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA.
aos 20 de dezembro de 1996.


SILVALINO DE J. M. CHAVES
PREFEITO MUNICIPAL


JOVENTINO FRANCISCO DE SOUZA
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO


EDSON OLIVATTI
PROCURADOR JURÍDICO

Anexo I
Características de Uso
Nova Esperança - Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano

Zonas	Permitidos	Permissíveis	Tolerados	Proibidos
ZR1	Residencial Unifamiliar e Multifamiliar Horizontal e Vertical	Comércio e Serviço Vicinal	Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Específico	Todos os demais
ZR2	Residencial Unifamiliar e Multifamiliar Horizontal	Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Indústria não Poluitiva	Todos os demais
ZR3	Residencial Unifamiliar e Multifamiliar Horizontal	Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Indústria não Poluitiva	Todos os demais
ZR4	Residencial Unifamiliar e Multifamiliar Horizontal	Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Indústria não Poluitiva	Todos os demais
ZR5	Residencial Unifamiliar	Residencial Multifamiliar		Todos os demais
ZC1	Residencial Unifamiliar, Multifamiliar Horizontal e Vertical Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Indústria não Poluitiva		Todos os demais
ZC2	Residencial Unifamiliar, Multifamiliar Horizontal e Vertical Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Indústria não Poluitiva		Todos os demais
ZI1	Comércio e Serviço Vicinal, Bairro, Geral e Específico. Indústria não poluitiva	Residencial Unifamiliar, Multifamiliar Horizontal e Vertical	Indústria Potencialmente incômoda, nociva ou perigosa	

Anexo II
Índices de Ocupação
Nova Esperança - Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano

Zonas	Lote Mínimo		Testada Mínima		Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação		Taxa de Permeabilidade %	Recuo Frontal		Área mínima de terreno por unidade residencial	Gabarito de Altura pavimentos	
	m ²	m	normal	esquina		%	até o 2. pavimento		acima do 2. pavimento	comércio Indústria			residência
ZR1	450	15	15	15	4	65	65	10	4	4	10	12	
ZR2	250	10	15	15	1	65	-	15	4	4	250	02	
ZR3	360	12	15	15	1	65	-	15	4	4	360	02	
ZR4	450	15	15	15	1	50	-	20	4	4	450	02	
ZR5	2500	50	50	50	0,2	20	-	60	-	10	2500	02	
ZC1	450	15	15	15	4	100 (1)	65	-	-	4	10	12	
ZC2	Zona Envolvente de maior coeficiente de aproveitamento												
ZI1	1000	20	20	20	1	65	-	15	10	10	250	02	

(1) Se o uso for estritamente residencial a taxa de ocupação é de 65% desde o térreo.

Anexo III
Recuos Obrigatórios
Nova Esperança - Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo
Urbano

Número de Pavimentos da Edificação	Recuos Laterais	Recuos de Fundos
	metro linear (ml)	metro linear (ml)
Até 2 pavimentos	1,5	1,5
Até 8 pavimentos	2,5	5,0
Até 15 pavimentos	3,0	5,0

1 - Na zona industrial os recuos laterais serão de no mínimo 3,00 (três) metros de cada lado independentemente da existência de aberturas.

2 - Na zona industrial os recuos de fundos serão de no mínimo 5,00 (cinco) metros independentemente da existência de aberturas.

3 - Em casos de poço de iluminação, o lado menor do poço será equivalente ou maior que a distância exigida para recuo lateral.

4 - Em casos de poço de iluminação em edificações acima de 2 pavimentos o lado menor do poço será equivalente ou maior que duas vezes a distância exigida para o recuo lateral.

Anexo IV
Relatório Circunstanciado

Nova Esperança - Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano

O relatório circunstanciado deverá conter, no mínimo; informações, análise e conclusões, sobre:

01. Localização e descrição do Imóvel;
02. Descrição do projeto e uso pretendido, e/ou da edificação e uso pretendido, e/ou do lote e uso pretendido;
03. Horário de funcionamento;
04. Tipo e característica detalhada da atividade pretendida, sendo no mínimo:
 - a. Matérias primas que utiliza;
 - b. Produtos que produz ou comercializa;
 - c. serviços que presta;
 - d. equipamentos que utiliza.
05. Adequação a legislação municipal pertinente;
06. Adequação a legislação estadual pertinente;
07. Adequação a legislação federal pertinente;
08. Grau de compatibilidade com as características de usos predominantes na vizinhança;
09. Grau de complementaridade com as características de usos predominantes na vizinhança;
10. Adequação ao sistema viário existente;
11. Gera ou não conflito de tráfego;
12. Gera ou não a necessidade de investimentos públicos em serviços e/ou equipamentos urbanos;
13. Mostra-se adequado e compatível com a infra-estrutura implantada;
14. Apresenta ou não, adequado as características de incômodo, nocivo ou perigoso;
15. Apresenta ou não, adequado as características do terreno;
16. Gera ou não custos de manutenção para o poder público;
17. Descrição das vantagens e desvantagens: diretas e indiretas, a médio e a longo prazos, do ponto de vista:
 - a. Urbanístico;
 - b. Econômico;
 - c. Social;
 - d. Ambiental.