

**LEI COMPLEMENTAR Nº 08 DE 01 DE AGOSTO DE  
1997.**

**Institui o Plano Diretor do  
Município de São Borja e dá outras  
providências.**

**O EXCELENTÍSSIMO SENHOR PAULO BARON MAURER,  
PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO BORJA.**

Faz saber em cumprimento ao disposto no artigo 50, inciso IV, combinado com o artigo 24, inciso IV da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Fica instituído o **PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO BORJA**, constantes da presente Lei e dos documentos técnicos complementares que lhe são anexos.

**§ 1º** - Este Plano Diretor visa “organizar o espaço físico do Município, para a plena realização das funções urbanas”.

**§ 2º** - Todos os Planos e Projetos de iniciativa pública ou privada ficam sujeitas às diretrizes deste Plano.

**§ 3º** - São objetivos do Plano Diretor, especialmente :

**a)** distribuição racional das atividades e das densidades populacionais na área urbana;

**b)** a estruturação do sistema viário urbano;

**c)** a distribuição espacial adequada dos equipamentos sociais;

**d)** controle e preservação da qualidade do meio ambiente;

e) a proteção ao patrimônio histórico e cultural do Município.

**Art. 2º** - O Plano Diretor do Município somente poderá ser alterado com Projeto de Lei Complementar encaminhado pelo Executivo com parecer favorável do Conselho Superior do Plano Diretor.

**Parágrafo Único** - Para ser transformado em Lei Complementar o projeto necessitará de pelo menos o voto de dois terços (2/3) dos membros da Câmara de Vereadores.

**Art. 3º**- A implantação de obras e serviços, arruamentos, loteamentos, desmembramentos e edificações na área urbana do Município ficam sujeitas às normas estabelecidas por este Plano Diretor, dependendo sua implantação e aprovação do Órgão Técnico competente desta municipalidade.

**Art. 4º** - Fazem parte integrante desta Lei Complementar, os seguintes elementos técnicos:

I - Planta de zoneamento, na escala 1:10.000;

II - Planta do sistema viário principal, na escala 1:10.000, com especificação em planta dos gabaritos das vias;

III - Planta de zoneamento da Vila de Nhú-Porã na escala de 1:10.000;

IV- Planta do perímetro urbano da Sede do Município;

V- Planta do perímetro urbano da vila de Nhu-Porã.

**Art. 5º** - O Município de São Borja fica dividido em Zona Urbana e Zona Rural.

**§ 1º - A ÁREA URBANA**, para fins desta Lei é a constante em planta anexa, perfazendo um total de 71.104.552,909m<sup>2</sup> e com um perímetro de 37.140,79m, formado pela seguinte poligonal:

- Partindo do ponto 0 (zero) localizado no trevo de acesso a Itaqui na BR 472, coordenadas X=1825898,650 e Y= 400571,897, distante 1.394,81m do marco 001 implantado pela firma COTASUL na esquina formada pela Avenida Presidente João Goulart com a rua Frei Miguelino de coordenadas X=1827060,334 e Y=399800,210, segue-se em direção ao Su-Sudeste pela Estrada Municipal do Mato Grande numa distância de 1.334,22m com um ângulo de 179º54'33" encontrando-se com o ponto 1 (um), coordenadas X=1824567,555 e Y=401449,308, a partir deste ponto segue-se em direção ao Leste numa distância de 1.499,51m e um ângulo de 109º39'18" encontrando-se com o ponto 2 (dois) coordenadas X=1824923,790 e Y=402905,890, segue-se

então a direção ao Es-Nordeste numa distância de 2.093,44m e um ângulo de 155°43'54" passando pelos trilhos da RFFSA até encontrar o ponto 3 (três) coordenadas X=1826212,962 e Y=404555,287, localizado na BR 287 saída para a cidade de Santiago próximo a um bueiro, daí continua-se em direção ao Norte numa distância de 1673,28m e um ângulo de 140° 14'41" encontrando o ponto 4 (quatro) coordenadas X=1827848,250 e Y= 404909,846, localizado na BR 285 saída para a cidade de São Luiz Gonzaga próximo a um bueiro, segue-se então, paralela a margem esquerda da Sanga da Estiva numa distância de 1.0600,00m até o ponto 5 (cinco) coordenadas X=1835781,026 e Y= 401788,599 localizado no eixo da ponte da Estrada Municipal que dá acesso à cidade de Garruchos, segue-se novamente e pela margem esquerda da Sanga da Estiva em direção ao Oeste numa distância de 1.573,117m até a mesma desembocar no Rio Uruguai, ponto 6 (seis) coordenadas X=1835481 e Y=400244,342, partindo daí paralela a margem esquerda do Rio Uruguai numa distância de 5.936,751m até encontrar-se com o ponto 7 (sete) de coordenadas X=1832139,026 e Y=395337,644 seguindo-se daí em direção ao Su-Sudeste numa distância de 754,474m e um ângulo de 100°3'2" até encontrar-se com o ponto 8 (oito), localizado na cerca do alinhamento à direita da rua Monsenhor Patrício Petit Jean, coordenadas X=1831429,317 e Y=395593,658 segue-se então, na direção Sudoeste no sentido do Cemitério Nossa Senhora da Conceição numa distância de 320,67m e um ângulo de 234°51'03" até encontrar o ponto 9 (nove) de coordenadas X=1831166,704 e Y=395409,672 a partir daí retorna-se a direção Su-Sudeste uma distância de 3.261,845m e um ângulo de 117°20'17" encontrando-se o ponto 10 (dez) coordenadas X=1828277,283 e Y=396923,237 ponto este localizado no cruzamento das divisas Oeste e Norte da área destinada ao futuro Distrito Industrial, a partir daí continuando-se na direção Su-Sudeste numa distância de 650,00m e um ângulo de 180°13'01" encontra-se o ponto 11 (onze) localizado na cerca da Estrada Municipal de Santa Luzia onde termina a área do Distrito Industrial coordenadas X=1827700,359 e Y=397222,668, segue-se na direção Su-Sudeste numa distância de 4.871,97m e com um ângulo de 178°28'39" até o ponto 12 (doze) coordenadas X=1823437,271 e Y=399581,090 no acostamento ou eixo da BR 472 acesso a cidade de Itaqui, a partir daí segue-se em direção ao Sudeste numa distância de 1.500,00m e um ângulo de 140°9'36" até encontrar o ponto 13 (treze) coordenadas X=1822883,445 e y=400983,207 segue-se então em direção ao Nordeste em linha paralela ao traçado da BR 472 numa distância de 1.747,42m e um ângulo de 84°15'45" até encontrar novamente o ponto 1 (um).

**§ 2º** - Passa a fazer parte da área urbana do Município a área formada pela poligonal que delimita o perímetro urbano da Vila de Nhú-Porã, planta anexa, perfazendo uma área de 1.102.160,599m<sup>2</sup> e um perímetro com 4.687,410m, com a seguinte descrição:

- A poligonal inicia com a implantação do ponto 1(um) no cruzamento formado pelo eixo da BR 287 e eixo da via que dá acesso à Vila de Nhú-Porã segue-se ao Sul numa distância de 209,27m e um ângulo de 180° encontrando o ponto 2 (dois), segue-se então por uma linha paralela a BR 287 na direção Su-Sudeste numa distância de 1.390,337m, e um ângulo de 128°13'21" até encontrar o ponto 3 (três), segue-se na direção Es-Nordeste na

distância de 156,191m com um ângulo de 96°56'51" cruzando a BR 287 e indo ao encontro do ponto 4 (quatro). Deste ponto segue-se em direção Norte numa distância de 1.497,177m e um ângulo de 129°30'53" que cruza os trilhos da RFFSA até encontrar com o ponto 5 (cinco), daí segue-se por uma linha paralela aos trilhos na direção Sudoeste numa distância de 1.329,56m e um ângulo de 61°19'13" até encontrar o ponto 6 (seis), segue então novamente na direção Sul numa distância de 94,045m e um ângulo de 96°36'15" até encontrar o Marco Inicial.

**§ 3º** - Entende-se por **ÁREA RURAL** a parte do Município contígua à área urbana cujas atividades principais se baseiam na produção primária: agricultura e pecuária.

## **CAPÍTULO II**

### **DIRETRIZES BÁSICAS DO PLANO**

#### **SEÇÃO I**

#### **DO ZONEAMENTO URBANO**

**Art. 6º** - Considera-se zoneamento, para fins da presente Lei, a divisão do Município de São Borja em áreas de uso e/ou intensidade de ocupação diferenciadas.

**Art. 7º** - O zoneamento urbano está dividido da seguinte forma:

**I - ZONA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA**, que corresponde a parte da área urbana dotada de infra-estrutura e equipamentos urbanos, ainda que não efetivamente ocupada e subdivide-se em:

#### **1. ZONAS RESIDENCIAIS:**

- 1.1. ZR1** - Zona Residencial 1;
- 1.2. ZR2** - Zona Residencial 2;
- 1.3. ZR3** - Zona Residencial 3;

#### **2. ZONA DE EXPANSÃO URBANA - ZEU;**

**3. ZONAS COMERCIAIS:**

**3.1. ZC1** - Zona Comercial 1;

**3.2. ZC2** - Zona Comercial 2;

**4 . ZONA INDUSTRIAL:**

**4.1. ZI1** - Zona Industrial 1;

**4.2. ZI2** - Zona Industrial 2;

**4.3. ZI3** - Zona Industrial 3;

**5. ZONA ATACADISTA - ZA;**

**6. ZONA DE TRANSBORDO - ZT;**

**7. ÁREA MILITAR - AM;**

**8. ÁREAS DE INTERESSE AMBIENTAL:**

**8.1. AV** - Área Verde;

**8.2. APMC** - Área de Preservação de Matas

**8.3. APA** - Área de Proteção Ambiental;

Ciliares;

**9. ZONA DE APOIO - ZAP;**

**10. ÁREA FUNCIONAL - AF.**

**II - ZONA DE OCUPAÇÃO DIFERENCIADA**, que corresponde à parte da zona urbana, contígua a área de ocupação intensiva, com população rarefeita não servida, na sua maioria, por infra-estrutura e equipamentos urbanos e destinada à área de expansão urbana, e está dividida em:

**1. ZONA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA - ZOE**

**2. ZONA EXTENSIVA - ZE**

**Art. 8º** - As zonas serão delimitadas por vias, logradouros públicos, fundo de lotes e outros traçados na planta de zoneamento de uso ou por detalhamentos específicos.

**§ 1º** - Nas vias de delimitação das zonas sempre que possível, ambos os lados pertencerão a uma das zonas, de preferência a que tiver características mais puras em uma extensão de fundo de lote igual ou igual a 30 metros.

**§ 2º** - As zonas que não possuem limites claramente identificados terão sua delimitação estabelecida por Lei Complementar conforme estudos do órgão competente.

**Art. 9º** - Em cada zona estão fixados usos conforme e proibido.

**§ 1º** - Entende-se por uso conforme o uso predominante da zona, acrescido de usos cujo desenvolvimento, não comprometam as suas características.

**§ 2º** - Entende-se por uso proibido o uso incompatível com as atividades desenvolvidas na zona.

**Art. 10** - Para efeitos desta Lei, consideram-se os seguintes usos:

**I - USO 1- COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO** - Estabelecimentos de venda direta de produtos de consumo diário ao consumidor, tais como: padarias, armazéns, açougues, fruteiras, quitandas e outros, mini mercados e similares.

**II - USO 2- COMÉRCIO VAREJISTA PERIÓDICO** - Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos de consumo periódico, produtos alimentícios, de uso doméstico e bens duráveis, tais como: supermercados, bazares, armarinhos, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, tabacarias, revistas, bares, cafés, produtos alimentícios em geral, horto-mercado.

**III - USO 3- COMÉRCIO VAREJISTA OCASIONAL** - Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos de consumo ocasional, de uso doméstico ou bens duráveis, tais como: óticas, joalherias, livrarias, confecções, tecidos, calçados, material elétrico, ferragens, artigo de decoração, móveis, eletrodomésticos, brinquedos, discos e fitas, equipamentos de segurança, equipamentos cirúrgicos, equipamentos de informática, artesanato, artigos de pesca, artigos fotográficos, produtos veterinários, floriculturas, vidraçarias, artigos esportivos, artigos religiosos.

**IV - USO 4- COMÉRCIO ATACADISTA** - Estabelecimentos de venda por atacado, abastecedores do comércio varejista, tais como: armazéns de estocagem e comercialização de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos, depósitos de materiais para construção civil, peles e couros, bebidas, produtos agrícolas, depósitos.

**V - USO 5- COMÉRCIO VAREJISTA DE APOIO RODOVIÁRIO, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA** - Estabelecimentos de vendas e prestação de serviços de apoio ao movimento rodoviário, agrícola e à indústria, tais como: comércio de peças e equipamentos, embalagens industriais, graxas, combustíveis e lubrificantes industriais, veículos, oficinas mecânicas e elétricas, produtos agrícolas, concessionárias de veículos, postos de abastecimento e lavagem, feira de veículos, garagens de transporte de carga ou coletivos.

**VI - USO 6- SERVIÇOS DE APOIO URBANO**

**IMEDIATOS** - Estabelecimentos para serviços de primeira necessidade, tais como: cabeleireira, barbeiro, postos de coleta de correio, feiras livres (alimentos), lavanderias, caixas automáticas, costureiras, alfaiates, consertos especializados (eletrodomésticos).

**VII - USO 7- SERVIÇOS MEDIANOS DE APOIO** -

Estabelecimentos de prestação de serviços periódicos que necessitam de uma proximidade mediana da área habitacional, tais como: igrejas, templos, museus, bibliotecas, pinacotecas, centros comunitários, teatros e cinemas.

**VIII - USO 8- SERVIÇOS CENTRAIS URBANOS** -

Estabelecimentos de prestação de serviços que exigem uma localização central, devido ao seu uso ocasional, tais como: cartórios, correios e telégrafos, telefônica, bancos, financeiras, escritórios profissionais, imobiliárias, agências de viagens, gráficas, serviços públicos, estacionamento para veículos leves, despachantes, seguradoras, serviço de limpeza/manutenção e reparos, consultórios, lotéricas.

**IX - USO 9- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO** - rádio,

jornal, televisão.

**X - USO 10- SERVIÇOS DE SAÚDE** - postos de saúde,

ambulatórios, pronto-socorro, hospitais, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas radiológicas, clínica de recuperação física ou mental, banco de sangue. laboratórios e clínicas geriátricas.

**XI -USO 11- SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - hotéis,

hotéis residência, motéis, pensões, albergues e asilos.

**XII - USO 12- SERVIÇOS DE DIVERSÃO EM GERAL** -

bingos, jogos eletrônicos, mini -snooker, biliars e similares.

**XIII -USO 13- SERVIÇOS DE SEGURANÇA** - polícia

civil, militar e bombeiros, postos de controle.

**XIV - USO 14- SERVIÇOS ESPECIAIS** - cemitérios,

capelas velatórias, funerárias, presídios, CTG, clubes esportivos e sociais, parque de exposições, jôquei, clínicas veterinárias, circos, parques de diversões, restaurantes, shopping-center, rodoviária.

**XV - USO 15- SERVIÇOS DE ENSINO** - escolas do 1º e

2º graus, ensino técnico profissionalizante, ensino superior, cursos livres, creches, maternais e escolas especiais.

**XVI - USO 16- PRÁTICAS ESPORTIVAS** - academias

de natação/ginástica/danças, recinto para competições, quadras esportivas e ginásio.

**XVII - USO 17- INDÚSTRIA TIPO I** - estabelecimentos industriais como área construída inferior a 250m<sup>2</sup>, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases fétidos, poeira e não produzam trepidação.

**XVIII - USO 18- INDÚSTRIA TIPO II** - estabelecimentos industriais com área construída de 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, que não eliminem gases nocivos, não apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam contribuir para a alteração da situação ambiental da área e tampouco movimento demasiado de veículos.

**XIX - USO 19- INDÚSTRIA TIPO III** - estabelecimentos industriais com área construída de 600m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>, mas que por suas características não apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou meio natural.

**XX - USO 20- INDÚSTRIA TIPO IV** - estabelecimentos industriais que, por suas características, apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

**XXI - USO 21- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR** .

**XXII - USO 22- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR** - (incluem-se os conjuntos residenciais promovidos pela iniciativa privada).

**XXIII -USO 23- CONJUNTOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES HORIZONTAIS** - (Loteamentos populares promovidos por órgãos públicos competente).

**XXIV - USO 24 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES NOTURNAS** - wisquerias, discotecas, casas noturnas, boates, bares noturnos, salões de festas ou danças.

§ 1º - Deverá ser analisada pelo Conselho Superior do Plano Diretor a instalação de qualquer atividade referente ao USO 14, USO 20 e USO 24, sempre de acordo com as características da área.

§ 2º- Toda indústria que, por sua natureza, possa constituir-se em perigo de vida para a vizinhança ou que apresente um grau de nocividade elevado, deverá localizar-se na área industrial prevista.

§ 3º - Serão permitidos postos de revenda de GLP, com gaiolas metálicas de até 20 botijões, instalados em locais apropriados num raio mínimo de 300m um do outro.



## SEÇÃO II

### CIRCULAÇÃO URBANA E REDE VIÁRIA

**Art. 11** - Entende-se por circulação urbana o conjunto dos deslocamentos de pessoas e carga na rede viária da cidade.

**§ 1º** - Rede viária é o conjunto das vias hierarquizadas pelo sistema viário básico, que constitui o suporte físico da circulação no território municipal.

**§ 2º** - As vias classificam-se em:

**I - RODOVIAS**, com gabarito variável, por rodovias entendem-se todas as vias que forem implantadas sob controle direto de outros órgãos governamentais.

**II - AVENIDAS PERIMETRAIS**, com gabarito mínimo de 30m e declividade máxima de 6%, destinada a circulação geral.

**III - AVENIDA ESTRUTURAL**, com gabarito de 26m e declividade máxima de 6%, destinada a circulação central.

**IV - VIAS COLETORAS OU SECUNDÁRIAS**, com gabarito de 18m e declividade máxima de 6%, destinadas a distribuir os fluxos de circulação local.

**V - VIAS LOCAIS**, com gabaritos de 15 e 12m e declividade máxima de 8%, destinadas a orientar os fluxos no interior das unidades, permitir o acesso a pontos internos específicos e canalizar o tráfego para as vias coletoras ou secundárias.

**VI - TRAVESSAS**, com gabarito mínimo de 10m e declividade de 6%.

**VII - EIXO NORTE/SUL**, com gabarito mínimo de 22m e declividade de 6%, destinada a circulação de veículos leves e pesados permitindo um fluxo mais rápido e racional interligando os sentidos Norte/Sul da área urbana.

**§ 1º** - As vias locais que terminarem em “cul-de-sac” deverão ter o mesmo gabarito mínimo de 12m e raio mínimo de 08m ou gabarito de 15m e raio mínimo de 11m.

§ 2º - As passagens para pedestres deverão ter o gabarito mínimo de 6m, não permitirão a circulação de veículos e se localizarão no interior dos quarteirões.

### **REGIME URBANÍSTICO**

**Art. 12** - Para cada zona será fixada a intensidade de ocupação própria, através de índices urbanísticos.

§ 1º - Para efeitos desta Lei, consideram-se os seguintes índices:

#### **IA - Índice de aproveitamento.**

Quociente entre a área construída máxima e a área do terreno.

#### **TO - Taxa de ocupação.**

Porcentagem de área do terreno ocupada pela projeção horizontal máxima de edificação.

§ 2º - A altura é considerada da média do passeio até a face superior da laje da cobertura.

**Art. 13 - Na zona residencial 1 - ZR1,** as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

**IA - 2,5**

**TO - 0,7**

§ 1º - Nesta zona, as edificações obedecerão aos seguintes recuos:

**a)** recuo de frente - 4 (quatro) metros

**b)** recuos laterais:

**I** - Para prédios residenciais, comerciais e mistos até 4 pavimentos: a edificação fica isenta de recuo lateral e de fundo, desde que não possua aberturas voltadas para a divisa. No caso de possuir aberturas deverá ser obedecido o Código de Obras;

**II** - Para prédios residenciais, comerciais ou mistos com mais de 4 pavimentos: os quatro primeiros pavimentos estão isentos de recuo lateral e de fundo, desde que não possuam aberturas voltadas para a divisa, no caso de possuir aberturas deverá ser obedecido o Código de Obras. A partir do 5º pavimento recuar, obrigatoriamente o afastamento determinado pela fórmula  $h/10 + 1,5$  no mínimo, em todas as suas divisas. Em prédios mistos os dois primeiros pavimentos deverão ser de uso comercial.

§ 2º - Nesta zona a área mínima de lotes, será de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados e testada mínima de 12 (doze) metros.

§ 3º - Nesta zona são definidos os seguintes usos:

**CONFORME:**

**USO 1- COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO** - padarias, armazéns, açougues, fruteiras, quitandas e outros , mini mercados e similares.

**USO 2- COMÉRCIO VAREJISTA PERIÓDICO** - supermercados, bazares, armarinhos, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, tabacarias, revistas, bares, cafés, produtos alimentícios em geral, horto-mercado.

**USO 3- COMÉRCIO VAREJISTA OCASIONAL** - óticas, joalherias, livrarias, confecções, tecidos, calçados, material elétrico, ferragens, artigo de decoração, móveis, eletrodomésticos, brinquedos, discos e fitas, equipamentos de segurança, equipamentos cirúrgicos, equipamentos de informática, artesanato, artigos de pesca, artigos fotográficos, produtos veterinários, floriculturas, vidraçarias, artigos esportivos, artigos religiosos.

**USO 6- SERVIÇOS DE APOIO URBANO IMEDIATOS** - cabeleireira, barbeiro, postos de coleta de correio, feiras livres (alimentos), lavanderias, caixas automáticas, costureiras, alfaiates, consertos especializados (eletrodomésticos).

**USO 7- SERVIÇOS MEDIANOS DE APOIO** - igrejas, templos, museus, bibliotecas, pinacotecas, centros comunitários, teatros e cinemas.

**USO 8- SERVIÇOS CENTRAIS URBANOS** - cartórios, correios e telégrafos, telefônica, bancos, financeiras, escritórios profissionais, imobiliárias, agências de viagens, gráficas, serviços públicos, estacionamento para veículos leves, despachantes, seguradoras, serviço de limpeza/manutenção e reparos, consultórios, lotéricas.

**USO 9- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO** - rádio, jornal, televisão.

**USO 10- SERVIÇOS DE SAÚDE** - postos de saúde, ambulatórios, pronto-socorro, hospitais, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas radiológicas, clínica de recuperação física ou mental, banco de sangue. laboratórios e clínicas geriátricas.

**USO 15- SERVIÇOS DE ENSINO** - escolas do 1º e 2º graus, ensino técnico profissionalizante, ensino superiores, cursos livres, creches, maternais e escolas especiais.

**USO 16- PRÁTICAS ESPORTIVAS** - academias de natação/ginástica/danças, recinto para competições, quadras esportivas e ginásio.

**USO 17- INDÚSTRIA TIPO I** - estabelecimentos industriais como área construída inferior a 250m<sup>2</sup>, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases fétidos, poeira e não produzam trepidação.

**USO 21- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR** -

**USO 22- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR** - (incluem-se os conjuntos residenciais promovidos pela iniciativa privada).

**PROIBIDO:**

**USO 4- COMÉRCIO ATACADISTA** - armazéns de estocagem e comercialização de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos, depósitos de materiais para construção civil, peles e couros, bebidas, produtos agrícolas, depósitos.

**USO 5- COMERCIO VAREJISTA DE APOIO RODOVIÁRIO, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA** - comércio de peças e equipamentos, embalagens industriais, graxas, combustíveis e lubrificantes industriais, veículos, oficinas mecânicas e elétricas, produtos agrícolas, concessionárias de veículos, postos de abastecimento e lavagem, feira de veículos, garagens de transporte de carga ou coletivos.

**USO 11- SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - hotéis, hotéis residência, motéis, pensões, albergues e asilos.

**USO 12- SERVIÇOS DE DIVERSÃO EM GERAL** - bingos, jogos eletrônicos, mini -snooker, biliars e similares.

**USO 13- SERVIÇOS DE SEGURANÇA** - polícia civil, militar e bombeiros, postos de controle.

**USO 14- SERVIÇOS ESPECIAIS** - cemitérios, capelas velatórias, funerárias, presídios, CTG, clubes esportivos e sociais, parque de exposições, jôquei, clínicas veterinárias, circos, parques de diversões, restaurantes, shopping-center, rodoviária.

**USO 18- INDÚSTRIA TIPO II** - estabelecimentos industriais com área construída de 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, que não eliminem gases nocivos, não apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam contribuir para a alteração da situação ambiental da área e tampouco movimento demasiado de veículos.

**USO 19- INDÚSTRIA TIPO III** - estabelecimentos industriais com área construída de 600m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>, mas que por suas características não apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou meio natural.

**USO 20- INDÚSTRIA TIPO IV** - estabelecimentos industriais que, por suas características, apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

**USO 23- CONJUNTOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES HORIZONTAIS** - (Loteamentos populares promovidos por órgãos públicos competente).

**USO 24 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES NOTURNAS** - wisquerias, discotecas, casas noturnas, boates, bares noturnos, salões de festas ou danças.

§ 4º - Não serão consideradas para cálculo do número de pavimentos:

- a) a utilização de pilotis no pavimento térreo;
- b) a construção de cobertura no último pavimento, desde que a mesma não ultrapasse 50% da área do pavimento inferior.

**Art 14 - Na zona residencial 2 - ZR2** - as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

**IA - 2,0**  
**TO - 0,7**

§ 1º - Nesta zona, as edificações obedecerão aos seguintes recuos:

- a) recuo de frente - 4 (quatro) metros;
- b) recuos laterais:

I - Para prédios residenciais, comerciais e mistos até quatro pavimentos: a edificação fica isenta de recuo lateral e de fundo, desde que não possua aberturas voltadas para a divisa. No caso de possuir aberturas deverá ser obedecido o Código de Obras;

II - Para prédios residenciais, comerciais ou mistos com mais de quatro pavimentos: os quatro primeiros pavimentos estão isentos de recuo lateral e de fundo, desde que não possuam aberturas voltadas para a divisa, no caso de possuir aberturas deverá ser obedecido o Código de Obras. A partir do quinto pavimento recuar, obrigatoriamente o afastamento determinado pela fórmula  $h/10 + 1,5$  no mínimo, em todas as suas divisas. Em prédios mistos os dois primeiros pavimentos deverão ser de uso comercial.

§ 2º - Nesta zona a área mínima dos lotes, será de 300 (trezentos) metros quadrados e testada mínima de 10 (dez) metros.

§ 3º - Nesta zona são definidos os seguintes usos:

**CONFORME:**

**USO 1- COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO** - padarias, armazéns, açougues, fruteiras, quitandas e outros , mini mercados e similares.

**USO 2- COMÉRCIO VAREJISTA PERIÓDICO** - supermercados, bazares, armarinhos, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, tabacarias, revistas, bares, cafés, produtos alimentícios em geral, horto-mercado.

**USO 3- COMÉRCIO VAREJISTA OCASIONAL** - óticas, joalherias, livrarias, confecções, tecidos, calçados, material elétrico, ferragens, artigo de decoração, móveis, eletrodomésticos, brinquedos, discos e fitas, equipamentos de segurança, equipamentos cirúrgicos, equipamentos de informática, artesanato, artigos de pesca, artigos fotográficos, produtos veterinários, floriculturas, vidraçarias, artigos esportivos, artigos religiosos.

**USO 6- SERVIÇOS DE APOIO URBANO IMEDIATOS** - cabeleireira, barbeiro, postos de coleta de correio, feiras livres (alimentos), lavanderias, caixas automáticas, costureiras, alfaiates, consertos especializados (eletrodomésticos).

**USO 7- SERVIÇOS MEDIANOS DE APOIO** - igrejas, templos, museus, bibliotecas, pinacotecas, centros comunitários, teatros e cinemas.

**USO 8- SERVIÇOS CENTRAIS URBANOS** - cartórios, correios e telégrafos, telefônica, bancos, financeiras, escritórios profissionais, imobiliárias, agências de viagens, gráficas, serviços públicos, estacionamento para veículos leves, despachantes, seguradoras, serviço de limpeza/manutenção e reparos, consultórios, lotéricas.

**USO 9- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO** - rádio, jornal, televisão.

**USO 10- SERVIÇOS DE SAÚDE** - postos de saúde, ambulatorios, pronto-socorro, hospitais, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas radiológicas, clinica de recuperação física ou mental, banco de sangue. laboratórios e clínicas geriátricas.

**USO 11- SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - hotéis, hotéis residência, motéis, pensões, albergues e asilos.

**USO 12- SERVIÇOS DE DIVERSÃO EM GERAL** - bingos, jogos eletrônicos, mini -snooker, biliars e similares.

**USO 13- SERVIÇOS DE SEGURANÇA** - polícia civil, militar e bombeiros, postos de controle.

**USO 15- SERVIÇOS DE ENSINO** - escolas do 1º e 2º graus, ensino técnico profissionalizante, ensino superior, cursos livres, creches, maternais e escolas especiais.

**USO 16- PRÁTICAS ESPORTIVAS** - academias de natação/ginástica/danças, recinto para competições, quadras esportivas e ginásio.

**USO 17- INDÚSTRIA TIPO I** - estabelecimentos industriais como área construída inferior a 250m<sup>2</sup>, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases fétidos, poeira e não produzam trepidação.

**USO 18- INDÚSTRIA TIPO II** - estabelecimentos industriais com área construída de 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, que não eliminem gases nocivos, não apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam contribuir para a alteração da situação ambiental da área e tampouco movimento demasiado de veículos.

**USO 21 - RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR -**

**USO 22- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR** - (incluem-se os conjuntos residenciais promovidos pela iniciativa privada).

**PROIBIDO:**

**USO 4- COMÉRCIO ATACADISTA** - armazéns de estocagem e comercialização de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos, depósitos de materiais para construção civil, peles e couros, bebidas, produtos agrícolas, depósitos.

**USO 5- COMERCIO VAREJISTA DE APOIO RODOVIÁRIO, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA** - comércio de peças e equipamentos, embalagens

industriais, graxas, combustíveis e lubrificantes industriais, veículos, oficinas mecânicas e elétricas, produtos agrícolas, concessionárias de veículos, postos de abastecimento e lavagem, feira de veículos, garagens de transporte de carga ou coletivos.

**USO 14- SERVIÇOS ESPECIAIS** - cemitérios, capelas velatórias, funerárias, presídios, CTG, clubes esportivos e sociais, parque de exposições, jôquei, clínicas veterinárias, circos, parques de diversões, restaurantes, shopping-center, rodoviária.

**USO 19- INDÚSTRIA TIPO III** - estabelecimentos industriais com área construída de 600m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>, mas que por suas características não apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou meio natural.

**USO 20- INDÚSTRIA TIPO IV** - estabelecimentos industriais que, por suas características, apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

**USO 23- CONJUNTOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES HORIZONTAIS** - (Loteamentos populares promovidos por órgãos públicos competente).

**USO 24 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES NOTURNAS** - wisquerias, discotecas, casas noturnas, boates, bares noturnos, salões de festas ou danças.

§ 4º - Não serão consideradas para cálculo do número de pavimentos:

- a) a utilização de pilotis no pavimento térreo;
- b) a construção de cobertura no último pavimento, desde que a mesma não ultrapasse 50% da área do pavimento inferior;

**Art. 15 - Na Zona Residencial 3 - ZR3** - as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

**IA - 1,0**  
**TO - 0,6**

§ 1º - Nesta zona as edificações obedecerão aos seguintes recuos:

- a) recuo de frente - 04 (quatro) metros
- b) recuos laterais:

I - Para prédios residenciais, comerciais e mistos até quatro pavimentos: a edificação fica isenta de recuo lateral e de



fundo, desde que não possua aberturas voltadas para a divisa. No caso de possuir aberturas deverá ser obedecido o Código de Obras;

II - Para prédios residenciais, comerciais ou mistos com mais de quatro pavimentos: os quatro primeiros pavimentos estão isentos de recuo lateral e de fundo, desde que não possuam aberturas voltadas para a divisa, no caso de possuir aberturas deverá ser obedecido o Código de Obras. A partir do quinto pavimento recuar, obrigatoriamente o afastamento determinado pela fórmula  $h/10 + 1,5$  no mínimo, em todas as suas divisas. Em prédios mistos os dois primeiros pavimentos deverão ser de uso comercial.

§ 2º - A área mínima do lote, deverá ser 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, com a testada nunca inferior a 10 (dez) metros.

§ 3º - Nesta zona são definidos os seguintes usos:

**CONFORME:**

**USO 1- COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO** - padarias, armazéns, açougues, fruteiras, quitandas e outros, mini mercados e similares.

**USO 2- COMÉRCIO VAREJISTA PERIÓDICO** - supermercados, bazares, armazinhos, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, tabacarias, revistas, bares, cafés, produtos alimentícios em geral, horto-mercado.

**USO 3- COMÉRCIO VAREJISTA OCASIONAL** - óticas, joalherias, livrarias, confecções, tecidos, calçados, material elétrico, ferragens, artigo de decoração, móveis, eletrodomésticos, brinquedos, discos e fitas, equipamentos de segurança, equipamentos cirúrgicos, equipamentos de informática, artesanato, artigos de pesca, artigos fotográficos, produtos veterinários, floriculturas, vidraçarias, artigos esportivos, artigos religiosos.

**USO 5- COMERCIO VAREJISTA DE APOIO RODOVIÁRIO, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA** - comércio de peças e equipamentos, embalagens industriais, graxas, combustíveis e lubrificantes industriais, veículos, oficinas mecânicas e elétricas, produtos agrícolas, concessionárias de veículos, postos de abastecimento e lavagem, feira de veículos, garagens de transporte de carga ou coletivos.

**USO 6- SERVIÇOS DE APOIO URBANO IMEDIATOS** - cabeleireira, barbeiro, postos de coleta de correio, feiras livres (alimentos), lavanderias, caixas automáticas, costureiras, alfaiates, consertos especializados (eletrodomésticos).

**USO 7- SERVIÇOS MEDIANOS DE APOIO** - igrejas, templos, museus, bibliotecas, pinacotecas, centros comunitários, teatros e cinemas.

**USO 8- SERVIÇOS CENTRAIS URBANOS** - cartórios, correios e telégrafos, telefônica, bancos, financeiras, escritórios profissionais, imobiliárias, agências de viagens, gráficas, serviços públicos, estacionamento para veículos leves, despachantes, seguradoras, serviço de limpeza/manutenção e reparos, consultórios, lotéricas.

**USO 9- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO** - rádio, jornal, televisão.

**USO 10- SERVIÇOS DE SAÚDE** - postos de saúde, ambulatórios, pronto-socorro, hospitais, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas radiológicas, clínica de recuperação física ou mental, banco de sangue. laboratórios e clínicas geriátricas.

**USO 11- SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - hotéis, hotéis residência, motéis, pensões, albergues e asilos.

**USO 12- SERVIÇOS DE DIVERSÃO EM GERAL** - bingos, jogos eletrônicos, mini -snooker, biliares e similares.

**USO 13- SERVIÇOS DE SEGURANÇA** - polícia civil, militar e bombeiros, postos de controle.

**USO 14- SERVIÇOS ESPECIAIS** - cemitérios, capelas velatórias, funerárias, presídios, CTG, clubes esportivos e sociais, parque de exposições, jôquei, clínicas veterinárias, circos, parques de diversões, restaurantes, shopping-center, rodoviária.

**USO 15- SERVIÇOS DE ENSINO** - escolas do 1º e 2º graus, ensino técnico profissionalizante, ensino superior, cursos livres, creches, maternais e escolas especiais.

**USO 16- PRÁTICAS ESPORTIVAS** - academias de natação/ginástica/danças, recinto para competições, quadras esportivas e ginásio.

**USO 17- INDÚSTRIA TIPO I** - estabelecimentos industriais como área construída inferior a 250m<sup>2</sup>, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases fétidos, poeira e não produzam trepidação.

**USO 18- INDÚSTRIA TIPO II** - estabelecimentos industriais com área construída de 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, que não eliminem gases nocivos, não apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam contribuir para a alteração da situação ambiental da área e tampouco movimento demasiado de veículos.

**USO 21- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR -**

**USO 22- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR** - (incluem-se os conjuntos residenciais promovidos pela iniciativa privada).

**USO 23- CONJUNTOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES HORIZONTAIS** - (Loteamentos populares promovidos por órgãos públicos competente).

**PROIBIDO:**

**USO 4- COMÉRCIO ATACADISTA** - armazéns de estocagem e comercialização de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos, depósitos de materiais para construção civil, peles e couros, bebidas, produtos agrícolas, depósitos.

**USO 19- INDÚSTRIA TIPO III** - estabelecimentos industriais com área construída de 600m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>, mas que por suas características não apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou meio natural.

**USO 20- INDÚSTRIA TIPO IV** - estabelecimentos industriais que, por suas características, apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

**USO 24 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES NOTURNAS** - wisquerias, discotecas, casas noturnas, boates, bares noturnos, salões de festas ou danças.

§ 4º - Nesta zona serão permitidos depósitos, transportadoras e oficinas até 250m<sup>2</sup>.

§ 5º - Não serão computados para o cálculo do número de pavimentos:

- a) a utilização de pilotis no pavimento térreo;
- b) a construção de cobertura no último pavimento desde que a mesma não ultrapasse 50% da área do pavimento inferior.

**Art. 16 - Na Zona de Expansão Urbana - ZEU** - as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

**IA - 1,5**  
**TO - 0,7**

§ 1º - Nesta zona as edificações obedecerão aos seguintes recuos:

a) recuo de frente - 04 (quatro) metros de alinhamento predial para ajardinamento.

b) recuos laterais:

I - Para prédios residenciais, comerciais e mistos até quatro pavimentos: a edificação fica isenta de recuo lateral e de fundo, desde que não possua aberturas voltadas para a divisa. No caso de possuir aberturas deverá ser obedecido o Código de Obras;

II - Para prédios residenciais, comerciais ou mistos com mais de quatro pavimentos: os quatro primeiros pavimentos estão isentos de recuo lateral e de fundo, desde que não possuam aberturas voltadas para a divisa, no caso de possuir aberturas deverá ser obedecido o Código de Obras. A partir do quinto pavimento recuar, obrigatoriamente o afastamento determinado pela fórmula  $h/10 + 1,5$  no mínimo, em todas as suas divisas. Em prédios mistos os dois primeiros pavimentos deverão ser de uso comercial.

§ 2º - Nesta zona, a área mínima dos lotes é de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados, com testada nunca inferior a 12 (doze) metros.

§ 3º - Nesta zona são definidos os seguintes usos:

#### **CONFORME:**

**USO 1- COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO** - padarias, armazéns, açougues, fruteiras, quitandas e outros, mini mercados e similares.

**USO 2- COMÉRCIO VAREJISTA PERIÓDICO** - supermercados, bazares, armarinhos, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, tabacarias, revistas, bares, cafés, produtos alimentícios em geral, horto-mercado.

**USO 3- COMÉRCIO VAREJISTA OCASIONAL** - óticas, joalherias, livrarias, confecções, tecidos, calçados, material elétrico, ferragens, artigo de decoração, móveis, eletrodomésticos, brinquedos, discos e fitas, equipamentos de segurança, equipamentos cirúrgicos, equipamentos de informática, artesanato, artigos de pesca, artigos fotográficos, produtos veterinários, floriculturas, vidraçarias, artigos esportivos, artigos religiosos.

**USO 6- SERVIÇOS DE APOIO URBANO IMEDIATOS** - cabeleireira, barbeiro, postos de coleta de correio, feiras livres (alimentos), lavanderias, caixas automáticas, costureiras, alfaiates, consertos especializados (eletrodomésticos).

**USO 7- SERVIÇOS MEDIANOS DE APOIO** - igrejas, templos, museus, bibliotecas, pinacotecas, centros comunitários, teatros e cinemas.

**USO 8- SERVIÇOS CENTRAIS URBANOS** - cartórios, correios e telégrafos, telefônica, bancos, financeiras, escritórios profissionais, imobiliárias, agências de viagens, gráficas, serviços públicos, estacionamento para veículos leves, despachantes, seguradoras, serviço de limpeza/manutenção e reparos, consultórios, lotéricas.

**USO 9- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO** - rádio, jornal, televisão.

**USO 10- SERVIÇOS DE SAÚDE** - postos de saúde, ambulatórios, pronto-socorro, hospitais, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas radiológicas, clínica de recuperação física ou mental, banco de sangue, laboratórios e clínicas geriátricas.

**USO 13- SERVIÇOS DE SEGURANÇA** - polícia civil, militar e bombeiros, postos de controle.

**USO 15- SERVIÇOS DE ENSINO** - escolas do 1º e 2º graus, ensino técnico profissionalizante, ensino superior, cursos livres, creches, maternais e escolas especiais.

**USO 16- PRÁTICAS ESPORTIVAS** - academias de natação/ginástica/danças, recinto para competições, quadras esportivas e ginásio.

**USO 17- INDÚSTRIA TIPO I** - estabelecimentos industriais como área construída inferior a 250m<sup>2</sup>, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases fétidos, poeira e não produzam trepidação.

**USO 21- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR** -

**USO 22- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR** - (incluem-se os conjuntos residenciais promovidos pela iniciativa privada).

**PROIBIDO:**

**USO 4- COMÉRCIO ATACADISTA** - armazéns de estocagem e comercialização de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos, depósitos de materiais para construção civil, peles e couros, bebidas, produtos agrícolas, depósitos.

**USO 5- COMÉRCIO VAREJISTA DE APOIO RODOVIÁRIO, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA** - comércio de peças e equipamentos, embalagens

industriais, graxas, combustíveis e lubrificantes industriais, veículos, oficinas mecânicas e elétricas, produtos agrícolas, concessionárias de veículos, postos de abastecimento e lavagem, feira de veículos, garagens de transporte de carga ou coletivos.

**USO 11- SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - hotéis, hotéis residência, motéis, pensões, albergues e asilos.

**USO 12- SERVIÇOS DE DIVERSÃO EM GERAL** - bingos, jogos eletrônicos, mini -snooker, biliars e similares.

**USO 14- SERVIÇOS ESPECIAIS** - cemitérios, capelas velatórias, funerárias, presídios, CTG, clubes esportivos e sociais, parque de exposições, jôquei, clínicas veterinárias, circos, parques de diversões, restaurantes, shopping-center, rodoviária.

**USO 18- INDÚSTRIA TIPO II** - estabelecimentos industriais com área construída de 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, que não eliminem gases nocivos, não apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam contribuir para a alteração da situação ambiental da área e tampouco movimento demasiado de veículos.

**USO 19- INDÚSTRIA TIPO III** - estabelecimentos industriais com área construída de 600m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>, mas que por suas características não apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou meio natural.

**USO 20- INDÚSTRIA TIPO IV** - estabelecimentos industriais que, por suas características, apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

**USO 23- CONJUNTOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES HORIZONTAIS** - (Loteamentos populares promovidos por órgãos públicos competente).

**USO 24 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES NOTURNAS** - wisquerias, discotecas, casas noturnas, boates, bares noturnos, salões de festas ou danças.

§ 4º - Não serão computados para o cálculo do número de pavimentos:

- a) a utilização de pilotis no pavimento térreo;
- b) a construção de cobertura no último pavimento desde que a mesma não ultrapasse 50% da área do pavimento inferior.

**Art. 17 - Zona Comercial 1 - ZC1** - as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

**IA - 6**  
**TO - 0,90**

§ 1º - Nesta zona as edificações obedecerão aos seguintes recuos:

a) recuo de frente: as edificações ficam isentas de recuo de jardim.

b) recuos laterais:

I - Para prédios residenciais, comerciais e mistos até seis pavimentos: a edificação fica isenta de recuo lateral e de fundo, desde que não possua aberturas voltadas para a divisa. No caso de possuir aberturas deverá ser obedecido o Código de Obras. Em prédios mistos dois primeiros pavimentos deverão ser de uso comercial;

II - Para prédios residenciais, comerciais ou mistos com mais de seis pavimentos: os seis primeiros pavimentos estão isentos de recuo lateral e de fundo, desde que não possuam aberturas voltadas para a divisa, no caso de possuir aberturas deverá ser obedecido o Código de Obras. A partir do sétimo pavimento recuar, obrigatoriamente o afastamento determinado pela fórmula  $h/10 + 1,5$  no mínimo, em todas as suas divisas. Em prédios mistos os dois primeiros pavimentos deverão ser de uso comercial.

§ 2º - A área mínima do lote deverá ser de 300 (trezentos) metros quadrados, com testada mínima de 10 (dez) metros.

§ 3º - Nesta zona são definidos os seguintes usos:

**CONFORME:**

**USO 1- COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO** - padarias, armazéns, açougues, fruteiras, quitandas e outros, mini mercados e similares.

**USO 2- COMÉRCIO VAREJISTA PERIÓDICO** - supermercados, bazares, armarinhos, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, tabacarias, revistas, bares, cafés, produtos alimentícios em geral, horto-mercado.

**USO 3- COMÉRCIO VAREJISTA OCASIONAL** - óticas, joalherias, livrarias, confecções, tecidos, calçados, material elétrico, ferragens, artigo de decoração, móveis, eletrodomésticos, brinquedos, discos e fitas, equipamentos de segurança, equipamentos cirúrgicos, equipamentos de informática, artesanato, artigos de pesca, artigos fotográficos, produtos veterinários, floriculturas, vidraçarias, artigos esportivos, artigos religiosos.

**USO 6- SERVIÇOS DE APOIO URBANO IMEDIATOS** - cabeleireira, barbeiro, postos de coleta de correio, feiras livres (alimentos), lavanderias, caixas automáticas, costureiras, alfaiates, consertos especializados (eletrodomésticos).

**USO 7- SERVIÇOS MEDIANOS DE APOIO** - igrejas, templos, museus, bibliotecas, pinacotecas, centros comunitários, teatros e cinemas.

**USO 8- SERVIÇOS CENTRAIS URBANOS** - cartórios, correios e telégrafos, telefônica, bancos, financeiras, escritórios profissionais, imobiliárias, agências de viagens, gráficas, serviços públicos, estacionamento para veículos leves, despachantes, seguradoras, serviço de limpeza/manutenção e reparos, consultórios, lotéricas.

**USO 9- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO** - rádio, jornal, televisão.

**USO 10- SERVIÇOS DE SAÚDE** - postos de saúde, ambulatórios, pronto-socorro, hospitais, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas radiológicas, clínica de recuperação física ou mental, banco de sangue, laboratórios e clínicas geriátricas.

**USO 11- SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - hotéis, hotéis residência, motéis, pensões, albergues e asilos.

**USO 15- SERVIÇOS DE ENSINO** - escolas do 1º e 2º graus, ensino técnico profissionalizante, ensino superior, cursos livres, creches, maternais e escolas especiais.

**USO 16- PRÁTICAS ESPORTIVAS** - academias de natação/ginástica/danças, recinto para competições, quadras esportivas e ginásio.

**USO 17- INDÚSTRIA TIPO I** - estabelecimentos industriais como área construída inferior a 250m<sup>2</sup>, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases fétidos, poeira e não produzam trepidação.

**USO 21- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR** -

**USO 22- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR** - (incluem-se os conjuntos residenciais promovidos pela iniciativa privada).

**PROIBIDO:**

**USO 4- COMÉRCIO ATACADISTA** - armazéns de estocagem e comercialização de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais



atacadistas, armazéns frigoríficos, depósitos de materiais para construção civil, peles e couros, bebidas, produtos agrícolas, depósitos.

**USO 5- COMERCIO VAREJISTA DE APOIO RODOVIÁRIO, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA** - comércio de peças e equipamentos, embalagens industriais, graxas, combustíveis e lubrificantes industriais, veículos, oficinas mecânicas e elétricas, produtos agrícolas, concessionárias de veículos, postos de abastecimento e lavagem, feira de veículos, garagens de transporte de carga ou coletivos.

**USO 12- SERVIÇOS DE DIVERSÃO EM GERAL** - bingos, jogos eletrônicos, mini -snooker, biliars e similares.

**USO 13- SERVIÇOS DE SEGURANÇA** - polícia civil, militar e bombeiros, postos de controle.

**USO 14- SERVIÇOS ESPECIAIS** - cemitérios, capelas velatórias, presídios, CTG, clubes esportivos e sociais, parque de exposições, jôquei, clínicas veterinárias, circos, parques de diversões, shopping-center, rodoviária.

**USO 18- INDÚSTRIA TIPO II** - estabelecimentos industriais com área construída de 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, que não eliminem gases nocivos, não apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam contribuir para a alteração da situação ambiental da área e tampouco movimento demasiado de veículos.

**USO 19- INDÚSTRIA TIPO III** - estabelecimentos industriais com área construída de 600m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>, mas que por suas características não apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou meio natural.

**USO 20- INDÚSTRIA TIPO IV** - Estabelecimentos industriais que, por suas características, apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

**USO 23- CONJUNTOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES HORIZONTAIS** - (Loteamentos populares promovidos por órgãos públicos competente).

**USO 24 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES NOTURNAS** - wisquerias, discotecas, casas noturnas, boates, bares noturnos, salões de festas ou danças.

**§ 4º** - Nesta zona serão permitidas as atividades de restaurantes e funerárias.

**§ 5º** - Não serão consideradas na altura das edificações a construção de coberturas desde que as mesmas não ultrapassem 50% da área do pavimento inferior e a utilização de pilotis no pavimento térreo.

**§ 6º** - Nas edificações de uso residencial multifamiliares ou misto, com predominância do uso residencial, será exigido o uso de garagem com capacidade mínima de 01 (um) carro para cada duas economias e nas edificações de uso comercial será exigido o uso de garagem com capacidade mínima de 01 (um carro) para cada três economias.

**§ 7º** - Nos prédios de uso misto, será permitido o uso comercial nos dois primeiros pavimentos.

**§ 8º** - Todos os imóveis localizados na ZC1 ficam isentos de recuos viários com exceção daqueles que possuem testadas para as ruas Félix da Cunha, Deputado Olinto A. Silva, Vereador Eurico Batista da Silva, Cândido Falcão e General Marques.

**Art. 18 - Na zona comercial 2 - ZC2** - as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

**IA - 3**  
**TO - 0,85**

**§ 1º** - Nesta zona as edificações obedecerão aos seguintes recuos:

a) recuo de frente: as edificações ficam isentas de recuo de jardim.

b) recuos laterais:

I - Para prédios residenciais, comerciais e mistos até seis pavimentos: a edificação fica isenta de recuo lateral e de fundo, desde que não possua aberturas voltadas para a divisa. No caso de possuir aberturas deverá ser obedecido o Código de Obras. Em prédios mistos dois primeiros pavimentos deverão ser de uso comercial;

II - Para prédios residenciais, comerciais ou mistos com mais de seis pavimentos: os seis primeiros pavimentos estão isentos de recuo lateral e de fundo, desde que não possuam aberturas voltadas para a divisa, no caso de possuir aberturas deverá ser obedecido o Código de Obras. A partir do sétimo pavimento recuar, obrigatoriamente o afastamento determinado pela fórmula  $h/10 + 1,5$  no mínimo, em todas as suas divisas. Em prédios mistos os dois primeiros pavimentos deverão ser de uso comercial.

**§ 2º** - Nesta zona são definidos os seguintes usos:

**CONFORME:**

**USO 1- COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO** - padarias, armazéns, açougues, fruteiras, quitandas e outros , mini mercados e similares.

**USO 2- COMÉRCIO VAREJISTA PERIÓDICO** - supermercados, bazares, armarinhos, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, tabacarias, revistas, bares, cafés, produtos alimentícios em geral, horto-mercado.

**USO 3- COMÉRCIO VAREJISTA OCASIONAL** - óticas, joalherias, livrarias, confecções, tecidos, calçados, material elétrico, ferragens, artigo de decoração, móveis, eletrodomésticos, brinquedos, discos e fitas, equipamentos de segurança, equipamentos cirúrgicos, equipamentos de informática, artesanato, artigos de pesca, artigos fotográficos, produtos veterinários, floriculturas, vidraçarias, artigos esportivos, artigos religiosos.

**USO 5- COMERCIO VAREJISTA DE APOIO RODOVIÁRIO, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA** - comércio de peças e equipamentos, embalagens industriais, graxas, combustíveis e lubrificantes industriais, veículos, oficinas mecânicas e elétricas, produtos agrícolas, concessionárias de veículos, postos de abastecimento e lavagem, feira de veículos, garagens de transporte de carga ou coletivos.

**USO 6- SERVIÇOS DE APOIO URBANO IMEDIATOS** - cabeleireira, barbeiro, postos de coleta de correio, feiras livres (alimentos), lavanderias, caixas automáticas, costureiras, alfaiates, consertos especializados (eletrodomésticos).

**USO 7- SERVIÇOS MEDIANOS DE APOIO** - igrejas, templos, museus, bibliotecas, pinacotecas, centros comunitários, teatros e cinemas.

**USO 8- SERVIÇOS CENTRAIS URBANOS** - cartórios, correios e telégrafos, telefônica, bancos, financeiras, escritórios profissionais, imobiliárias, agências de viagens, gráficas, serviços públicos, estacionamento para veículos leves, despachantes, seguradoras, serviço de limpeza/manutenção e reparos, consultórios, lotéricas.

**USO 9- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO** - rádio, jornal, televisão.

**USO 10- SERVIÇOS DE SAÚDE** - postos de saúde, ambulatórios, pronto-socorro, hospitais, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas radiológicas, clínica de recuperação física ou mental, banco de sangue. laboratórios e clínicas geriátricas.

**USO 11- SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - hotéis, hotéis residência, motéis, pensões, albergues e asilos.

**USO 12- SERVIÇOS DE DIVERSÃO EM GERAL** - bingos, jogos eletrônicos, mini -snooker, biliars e similares.

**USO 13- SERVIÇOS DE SEGURANÇA** - polícia civil, militar e bombeiros, postos de controle.

**USO 14- SERVIÇOS ESPECIAIS** - cemitérios, capelas velatórias, funerárias, presídios, CTG, clubes esportivos e sociais, parque de exposições, jôquei, clínicas veterinárias, circos, parques de diversões, restaurantes, shopping-center, rodoviária.

**USO 15- SERVIÇOS DE ENSINO** - escolas do 1º e 2º graus, ensino técnico profissionalizante, ensino superior, cursos livres, creches, maternais e escolas especiais.

**USO 16- PRÁTICAS ESPORTIVAS** - academias de natação/ginástica/danças, recinto para competições, quadras esportivas e ginásio.

**USO 17- INDÚSTRIA TIPO I** - estabelecimentos industriais como área construída inferior a 250m<sup>2</sup>, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases fétidos, poeira e não produzam trepidação.

**USO 18- INDÚSTRIA TIPO II** - estabelecimentos industriais com área construída de 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, que não eliminem gases nocivos, não apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam contribuir para a alteração da situação ambiental da área e tampouco movimento demasiado de veículos.

**USO 21- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR** -

**USO 22- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR** - (incluem-se os conjuntos residenciais promovidos pela iniciativa privada).

**PROIBIDO:**

**USO 4- COMÉRCIO ATACADISTA** - armazéns de estocagem e comercialização de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos, depósitos de materiais para construção civil, peles e couros, bebidas, produtos agrícolas, depósitos.

**USO 19- INDÚSTRIA TIPO III** - estabelecimentos industriais com área construída de 600m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>, mas que por suas características

não apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou meio natural.

**USO 20- INDÚSTRIA TIPO IV** - estabelecimentos industriais que, por suas características, apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

**USO 23- CONJUNTOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES HORIZONTAIS** - (Loteamentos populares promovidos por órgãos públicos competente).

**USO 24 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES NOTURNAS** - wisquerias, discotecas, casas noturnas, boates, bares noturnos, salões de festas ou danças.

§ 3º - Nesta zona serão permitidos depósitos, transportadoras e oficinas até 500m<sup>2</sup>.

§ 4º - Nos prédios de uso residencial multifamiliares ou misto, com predominância de uso residencial, será exigido o uso de garagem com capacidade mínima de 01 (um) veículo para cada duas economias e nos prédios de uso comercial será exigido o uso de garagem com capacidade mínima de 01 veículo para cada três economias.

§ 5º - Nesta zona a dimensão mínima dos lotes é de 300 (trezentos) metros quadrados e testada mínima de 10 (dez) metros.

§ 6º - Não serão consideradas para altura das edificações: a construção de coberturas, desde que as mesmas não ultrapassem 50% da área do pavimento inferior e a utilização de pilotis no pavimento térreo.

§ 7º - Nos prédios de uso misto será permitido o uso comercial nos dois primeiros pavimentos.

**Art. 19 - Na Zona Industrial 1 - ZI 1** - definida sua localização na zona oeste da cidade, na Estrada Municipal que dá acesso a localidade de Santa Luzia, onde as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

**IA - 1,5**

**TO - 0,6**

§ 1º - A testada mínima admitida para os lotes será de 25 (vinte e cinco) metros e área mínima de 1.250 (um mil duzentos e cinquenta) metros quadrados.

§ 2º - Será obrigatório o recuo de jardim mínimo de 10 (dez) metros.

§ 3º - Será obrigatório o recuo lateral de 02 (dois) metros da divisas laterais e de fundo do lote.

§ 4º - O Poder Público Municipal em conjunto com a iniciativa privada participará da implantação deste Distrito Industrial.

§ 5º - Nesta Zona são definidos os seguintes usos:

**CONFORME:**

**USO 17- INDÚSTRIA TIPO I** - estabelecimentos industriais como área construída inferior a 250m<sup>2</sup>, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases fétidos, poeira e não produzam trepidação.

**USO 18- INDÚSTRIA TIPO II** - estabelecimentos industriais com área construída de 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, que não eliminem gases nocivos, não apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam contribuir para a alteração da situação ambiental da área e tampouco movimento demasiado de veículos.

**USO 19- INDÚSTRIA TIPO III** - estabelecimentos industriais com área construída de 600m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>, mas que por suas características não apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou meio natural.

**USO 20- INDÚSTRIA TIPO IV** - estabelecimentos industriais que, por suas características, apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

**PROIBIDO:**

**USO 1- COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO** - padarias, armazéns, açougues, fruteiras, quitandas e outros, mini mercados e similares.

**USO 2- COMÉRCIO VAREJISTA PERIÓDICO** - supermercados, bazares, armarinhos, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, tabacarias, revistas, bares, cafés, produtos alimentícios em geral, horto-mercado.

**USO 3- COMÉRCIO VAREJISTA OCASIONAL** - óticas, joalherias, livrarias, confecções, tecidos, calçados, material elétrico, ferragens, artigo de decoração, móveis, eletrodomésticos, brinquedos, discos e fitas, equipamentos de segurança, equipamentos cirúrgicos, equipamentos de

informática, artesanato, artigos de pesca, artigos fotográficos, produtos veterinários, floriculturas, vidraçarias, artigos esportivos, artigos religiosos.

**USO 4- COMÉRCIO ATACADISTA** - armazéns de estocagem e comercialização de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos, depósitos de materiais para construção civil, peles e couros, bebidas, produtos agrícolas, depósitos.

**USO 5- COMERCIO VAREJISTA DE APOIO RODOVIÁRIO, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA** - comércio de peças e equipamentos, embalagens industriais, graxas, combustíveis e lubrificantes industriais, veículos, oficinas mecânicas e elétricas, produtos agrícolas, concessionárias de veículos, postos de abastecimento e lavagem, feira de veículos, garagens de transporte de carga ou coletivos.

**USO 6- SERVIÇOS DE APOIO URBANO IMEDIATOS** - cabeleireira, barbeiro, postos de coleta de correio, feiras livres (alimentos), lavanderias, caixas automáticas, costureiras, alfaiates, consertos especializados (eletrodomésticos).

**USO 7- SERVIÇOS MEDIANOS DE APOIO** - igrejas, templos, museus, bibliotecas, pinacotecas, centros comunitários, teatros e cinemas.

**USO 8- SERVIÇOS CENTRAIS URBANOS** - cartórios, correios e telégrafos, telefônica, bancos, financeiras, escritórios profissionais, imobiliárias, agências de viagens, gráficas, serviços públicos, estacionamento para veículos leves, despachantes, seguradoras, serviço de limpeza/manutenção e reparos, consultórios, lotéricas.

**USO 9- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO** - rádio, jornal, televisão.

**USO 10- SERVIÇOS DE SAÚDE** - postos de saúde, ambulatórios, pronto-socorro, hospitais, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas radiológicas, clínica de recuperação física ou mental, banco de sangue. laboratórios e clínicas geriátricas.

**USO 11- SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - hotéis, hotéis residência, motéis, pensões, albergues e asilos.

**USO 12- SERVIÇOS DE DIVERSÃO EM GERAL** - bingos, jogos eletrônicos, mini -snooker, biliares e similares.

**USO 13- SERVIÇOS DE SEGURANÇA** - polícia civil, militar e bombeiros, postos de controle.

**USO 14- SERVIÇOS ESPECIAIS** - cemitérios, capelas velatórias, funerárias, presídios, CTG, clubes esportivos e sociais, parque de

exposições, jôquei, clínicas veterinárias, circos, parques de diversões, restaurantes, shopping-center, rodoviária.

**USO 15- SERVIÇOS DE ENSINO** - escolas do 1º e 2º graus, ensino técnico profissionalizante, ensino superior, cursos livres, creches, maternais e escolas especiais.

**USO 16- PRÁTICAS ESPORTIVAS** - academias de natação/ginástica/danças, recinto para competições, quadras esportivas e ginásio.

**USO 21- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR** -

**USO 22- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR** - (incluem-se os conjuntos residenciais promovidos pela iniciativa privada).

**USO 23- CONJUNTOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES HORIZONTAIS** - (Loteamentos populares promovidos por órgãos públicos competente).

**USO 24 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES NOTURNAS** - wisquerias, discotecas, casas noturnas, boates, bares noturnos, salões de festas ou danças.

**§ 6º** - O projeto de implantação industrial deverá permitir o funcionamento integral do processo produtivo e a obtenção dos produtos finais, no prazo de até 02 (dois) anos, contados da data de seu licenciamento.

**§ 7º** - Todo o imóvel deverá ser arborizado nas divisas laterais e de fundos e ajardinamento no recuo frontal. Estas áreas deverão representar no mínimo 20% (vinte por cento) da área total do lote.

**§ 8º** - Todo o imóvel destinado a fins industriais deverá dispor de área para carga e descarga, manobras e estacionamento, não inferior a 20% (vinte por cento) da área total do imóvel.

**§ 9º** - Toda a indústria USO 20 - INDÚSTRIA TIPO IV, a ser instalada no Município deverá ter aprovação prévia solicitada ao Conselho Superior do Plano Diretor.

**§ 10** - A implantação deste Distrito Industrial será feito mediante a licença prévia junto a FEPAM.

**§ 11** - Antes de se efetivar a alienação de lotes da zona industrial a empresários ou interessados em geral, deverão esses, apresentar ao órgão competente da administração municipal todos os elementos informativos sobre a atividade a ser exercida e os meios que para tanto serão utilizados e todos os elementos que sejam necessários para assegurar o



atendimento das exigências da legislação preservativa do meio ambiente, a critério do órgão Técnico Municipal competente e do Conselho Superior do Plano Diretor.

**§ 12** - Quaisquer resíduos gerados pela atividade a ser exercida ou pelos meios que para tanto serão utilizados na zona industrial, capazes, de contaminar as águas, o solo ou a atmosfera interior ou exterior, acima dos níveis exigidos pelas normas legais ou regulamentos vigentes, deverão receber tratamento prévio no próprio estabelecimento gerador, em condições de garantir a inocuidade dos resíduos, atestada pela Secretaria Estadual da Saúde e Meio Ambiente - SSMA, a seu exclusivo critério, sendo estes responsáveis pela posição assumida.

**Art. 20 - Na Zona Industrial 2- ZI 2** - localizada na zona sul da cidade saída para a localidade de Mato Grande, onde as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

**IA - 1**  
**TO - 0,5**

**§ 1º** - A testada mínima admitida para os lotes será de 25 (vinte e cinco) metros e área mínima de 1.250 (um mil duzentos e cinquenta) metros quadrados.

**§ 2º** - Será obrigatório o recuo de jardim mínimo de 10 (dez) metros.

**§ 3º** - Será obrigatório o recuo lateral de 02 (dois) metros da divisas laterais e de fundo do lote.

**§ 4º** - A implantação deste Distrito Industrial ficará a cargo da iniciativa privada sem a participação do Poder Público.

**§ 5º** - Nesta Zona são definidos os seguintes usos:

**CONFORME:**

**USO 17- INDÚSTRIA TIPO I** - estabelecimentos industriais como área construída inferior a 250m<sup>2</sup>, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases fétidos, poeira e não produzam trepidação.

**USO 18- INDÚSTRIA TIPO II** - estabelecimentos industriais com área construída de 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, que não eliminem gases nocivos, não apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam

contribuir para a alteração da situação ambiental da área e tampouco movimento demasiado de veículos.

**USO 19- INDÚSTRIA TIPO III** - estabelecimentos industriais com área construída de 600m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>, mas que por suas características não apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou meio natural.

**PROIBIDO:**

**USO 1- COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO** - padarias, armazéns, açougues, fruteiras, quitandas e outros , mini mercados e similares.

**USO 2- COMÉRCIO VAREJISTA PERIÓDICO** - supermercados, bazares, armarinhos, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, tabacarias, revistas, bares, cafés, produtos alimentícios em geral, horto-mercado.

**USO 3- COMÉRCIO VAREJISTA OCASIONAL** - óticas, joalherias, livrarias, confecções, tecidos, calçados, material elétrico, ferragens, artigo de decoração, móveis, eletrodomésticos, brinquedos, discos e fitas, equipamentos de segurança, equipamentos cirúrgicos, equipamentos de informática, artesanato, artigos de pesca, artigos fotográficos, produtos veterinários, floriculturas, vidraçarias, artigos esportivos, artigos religiosos.

**USO 4- COMÉRCIO ATACADISTA** - armazéns de estocagem e comercialização de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos, depósitos de materiais para construção civil, peles e couros, bebidas, produtos agrícolas, depósitos.

**USO 5- COMERCIO VAREJISTA DE APOIO RODOVIÁRIO, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA** - comércio de peças e equipamentos, embalagens industriais, graxas, combustíveis e lubrificantes industriais, veículos, oficinas mecânicas e elétricas, produtos agrícolas, concessionárias de veículos, postos de abastecimento e lavagem, feira de veículos, garagens de transporte de carga ou coletivos.

**USO 6- SERVIÇOS DE APOIO URBANO IMEDIATOS** - cabeleireira, barbeiro, postos de coleta de correio, feiras livres (alimentos), lavanderias, caixas automáticas, costureiras, alfaiates, consertos especializados (eletrodomésticos).

**USO 7- SERVIÇOS MEDIANOS DE APOIO** - igrejas, templos, museus, bibliotecas, pinacotecas, centros comunitários, teatros e cinemas.

**USO 8- SERVIÇOS CENTRAIS URBANOS** - cartórios, correios e telégrafos, telefônica, bancos, financeiras, escritórios profissionais,

imobiliárias, agências de viagens, gráficas, serviços públicos, estacionamento para veículos leves, despachantes, seguradoras, serviço de limpeza/manutenção e reparos, consultórios, lotéricas.

**USO 9- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO** - rádio, jornal, televisão.

**USO 10- SERVIÇOS DE SAÚDE** - postos de saúde, ambulatorios, pronto-socorro, hospitais, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas radiológicas, clinica de recuperação física ou mental, banco de sangue. laboratórios e clínicas geriátricas.

**USO 11- SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - hotéis, hotéis residência, motéis, pensões, albergues e asilos.

**USO 12- SERVIÇOS DE DIVERSÃO EM GERAL** - bingos, jogos eletrônicos, mini -snooker, biliars e similares.

**USO 13- SERVIÇOS DE SEGURANÇA** - polícia civil, militar e bombeiros, postos de controle.

**USO 14- SERVIÇOS ESPECIAIS** - cemitérios, capelas velatórias, funerárias, presídios, CTG, clubes esportivos e sociais, parque de exposições, jôquei, clínicas veterinárias, circos, parques de diversões, restaurantes, shopping-center, rodoviária.

**USO 15- SERVIÇOS DE ENSINO** - escolas do 1º e 2º graus, ensino técnico profissionalizante, ensino superior, cursos livres, creches, maternais e escolas especiais.

**USO 16- PRÁTICAS ESPORTIVAS** - academias de natação/ginástica/danças, recinto para competições, quadras esportivas e ginásio.

**USO 20- INDÚSTRIA TIPO IV** - estabelecimentos industriais que, por suas características, apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

**USO 21- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR** -

**USO 22- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR** - (incluem-se os conjuntos residenciais promovidos pela iniciativa privada).

**USO 23- CONJUNTOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES HORIZONTAIS** - (Loteamentos populares promovidos por órgãos públicos competente).

**USO 24 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES NOTURNAS** - wisquerias, discotecas, casas noturnas, boates, bares noturnos, salões de festas ou danças.

§ 6º - O projeto de implantação industrial deverá permitir o funcionamento integral do processo produtivo e a obtenção dos produtos finais, no prazo de até 02 (dois) anos, contados da data de seu licenciamento.

§ 7º - Todo o imóvel deverá ser arborizado nas divisas laterais e de fundos e ajardinamento no recuo frontal. Estas áreas deverão representar no mínimo 20% (vinte por cento) da área total do lote.

§ 8º - Todo o imóvel destinado a fins industriais deverá dispor de área para carga e descarga, manobras e estacionamento, não inferior a 20% (vinte por cento) da área total do imóvel.

§ 9º - A implantação deste Distrito Industrial deverá possuir licença prévia encaminhada junto a FEPAM.

§ 10 - Antes de se efetivar a alienação de lotes da zona industrial a empresários ou interessados em geral, deverão esses, apresentar ao órgão competente da administração municipal todos os elementos informativos sobre a atividade a ser exercida e os meios que para tanto serão utilizados e todos os elementos que sejam necessários para assegurar o atendimento das exigências da legislação preservativa do meio ambiente, a critério do órgão Técnico Municipal competente e do Conselho Superior do Plano Diretor.

§ 11 - Quaisquer resíduos gerados pela atividade a ser exercida ou pelos meios que para tanto serão utilizados na zona industrial, capazes, de contaminar as águas, o solo ou a atmosfera interior ou exterior, acima dos níveis exigidos pelas normas legais ou regulamentos vigentes, deverão receber tratamento prévio no próprio estabelecimento gerador, em condições de garantir a inocuidade dos resíduos, atestada pela Secretaria Estadual da Saúde e Meio Ambiente - SSMA, a seu exclusivo critério, sendo estes responsáveis pela posição assumida.

**Art. 21 - Na Zona Industrial 3 - ZI 3** - localizada entre as BRs 287 e 285 nas saídas para as cidades de São Luiz Gonzaga e Santiago, a sudeste da área urbana, onde as edificações obedecerão os seguintes critérios de intensidade de ocupação:

**IA - 1**  
**TO - 0,5**

§ 1º - A testada mínima admitida para os lotes será de 25 (vinte e cinco) metros e área mínima de 1.250 (um mil duzentos e cinquenta) metros quadrados.

§ 2º - Será obrigatório o recuo de jardim mínimo de 10 (dez) metros.

§ 3º - Será obrigatório o recuo lateral de 02 (dois) metros da divisas laterais e de fundo do lote.

§ 4º - A implantação deste Distrito Industrial ficará a cargo da iniciativa privada sem a participação do Poder Público.

§ 5º - Nesta Zona são definidos os seguintes usos:

**CONFORME:**

**USO 17- INDÚSTRIA TIPO I** - estabelecimentos industriais como área construída inferior a 250m<sup>2</sup>, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases fétidos, poeira e não produzam trepidação.

**USO 18- INDÚSTRIA TIPO II** - estabelecimentos industriais com área construída de 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, que não eliminem gases nocivos, não apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam contribuir para a alteração da situação ambiental da área e tampouco movimento demasiado de veículos.

**USO 19- INDÚSTRIA TIPO III** - estabelecimentos industriais com área construída de 600m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>, mas que por suas características não apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou meio natural.

**PROIBIDO:**

**USO 1- COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO** - padarias, armazéns, açougues, fruteiras, quitandas e outros, mini mercados e similares.

**USO 2- COMÉRCIO VAREJISTA PERIÓDICO** - supermercados, bazares, armarinhos, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, tabacarias, revistas, bares, cafés, produtos alimentícios em geral, horto-mercado.

**USO 3- COMÉRCIO VAREJISTA OCASIONAL** - óticas, joalherias, livrarias, confecções, tecidos, calçados, material elétrico, ferragens, artigo de decoração, móveis, eletrodomésticos, brinquedos, discos e fitas, equipamentos de segurança, equipamentos cirúrgicos, equipamentos de

informática, artesanato, artigos de pesca, artigos fotográficos, produtos veterinários, floriculturas, vidraçarias, artigos esportivos, artigos religiosos.

**USO 4- COMÉRCIO ATACADISTA** - armazéns de estocagem e comercialização de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos, depósitos de materiais para construção civil, peles e couros, bebidas, produtos agrícolas, depósitos.

**USO 5- COMERCIO VAREJISTA DE APOIO RODOVIÁRIO, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA** - comércio de peças e equipamentos, embalagens industriais, graxas, combustíveis e lubrificantes industriais, veículos, oficinas mecânicas e elétricas, produtos agrícolas, concessionárias de veículos, postos de abastecimento e lavagem, feira de veículos, garagens de transporte de carga ou coletivos.

**USO 6- SERVIÇOS DE APOIO URBANO IMEDIATOS** - cabeleireira, barbeiro, postos de coleta de correio, feiras livres (alimentos), lavanderias, caixas automáticas, costureiras, alfaiates, consertos especializados (eletrodomésticos).

**USO 7- SERVIÇOS MEDIANOS DE APOIO** - igrejas, templos, museus, bibliotecas, pinacotecas, centros comunitários, teatros e cinemas.

**USO 8- SERVIÇOS CENTRAIS URBANOS** - cartórios, correios e telégrafos, telefônica, bancos, financeiras, escritórios profissionais, imobiliárias, agências de viagens, gráficas, serviços públicos, estacionamento para veículos leves, despachantes, seguradoras, serviço de limpeza/manutenção e reparos, consultórios, lotéricas.

**USO 9- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO** - rádio, jornal, televisão.

**USO 10- SERVIÇOS DE SAÚDE** - postos de saúde, ambulatórios, pronto-socorro, hospitais, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas radiológicas, clínica de recuperação física ou mental, banco de sangue. laboratórios e clínicas geriátricas.

**USO 11- SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - hotéis, hotéis residência, motéis, pensões, albergues e asilos.

**USO 12- SERVIÇOS DE DIVERSÃO EM GERAL** - bingos, jogos eletrônicos, mini -snooker, biliares e similares.

**USO 13- SERVIÇOS DE SEGURANÇA** - polícia civil, militar e bombeiros, postos de controle.

**USO 14- SERVIÇOS ESPECIAIS** - cemitérios, capelas velatórias, funerárias, presídios, CTG, clubes esportivos e sociais, parque de

exposições, jôquei, clínicas veterinárias, circos, parques de diversões, restaurantes, shopping-center, rodoviária.

**USO 15- SERVIÇOS DE ENSINO** - escolas do 1º e 2º graus, ensino técnico profissionalizante, ensino superior, cursos livres, creches, maternais e escolas especiais.

**USO 16- PRÁTICAS ESPORTIVAS** - academias de natação/ginástica/danças, recinto para competições, quadras esportivas e ginásio.

**USO 20- INDÚSTRIA TIPO IV** - estabelecimentos industriais que, por suas características, apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

**USO 21- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR** -

**USO 22- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR** - (incluem-se os conjuntos residenciais promovidos pela iniciativa privada).

**USO 23- CONJUNTOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES HORIZONTAIS** - (Loteamentos populares promovidos por órgãos públicos competente).

**USO 24 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES NOTURNAS** - wisquerias, discotecas, casas noturnas, boates, bares noturnos, salões de festas ou danças.

§ 6º - O projeto de implantação industrial deverá permitir o funcionamento integral do processo produtivo e a obtenção dos produtos finais, no prazo de até 02 (dois) anos, contados da data de seu licenciamento.

§ 7º - Todo o imóvel deverá ser arborizado nas divisas laterais e de fundos e ajardinamento no recuo frontal. Estas áreas deverão representar no mínimo 20% (vinte por cento) da área total do lote.

§ 8º - Todo o imóvel destinado a fins industriais deverá dispor de área para carga e descarga, manobras e estacionamento, não inferior a 20% (vinte por cento) da área total do imóvel.

§ 9º - A implantação deste Distrito Industrial deverá possuir licença prévia encaminhada junto a FEPAM.

§ 10 - Antes de se efetivar a alienação de lotes da zona industrial a empresários ou interessados em geral, deverão esses, apresentar ao órgão competente da administração municipal todos os elementos informativos sobre a atividade a ser exercida e os meios que para tanto serão utilizados e todos os elementos que sejam necessários para assegurar o

atendimento das exigências da legislação preservativa do meio ambiente, a critério do órgão Técnico Municipal competente e do Conselho Superior do Plano Diretor.

**§ 11** - Quaisquer resíduos gerados pela atividade a ser exercida ou pelos meios que para tanto serão utilizados na zona industrial, capazes, de contaminar as águas, o solo ou a atmosfera interior ou exterior, acima dos níveis exigidos pelas normas legais ou regulamentos vigentes, deverão receber tratamento prévio no próprio estabelecimento gerador, em condições de garantir a inocuidade dos resíduos, atestada pela Secretaria Estadual da Saúde e Meio Ambiente - SSMA, a seu exclusivo critério, sendo estes responsáveis pela posição assumida.

**Art. 22 - Na Zona Atacadista - ZA** - as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

**IA - 1,5**  
**TO - 0,7**

**§ 1º** - Nesta zona a área mínima do lote será de 1.000 (um mil) metros quadrados com testada mínima de 20 (vinte) metros.

**§ 2º** - Será obrigatório o recuo de jardim mínimo de 10 (dez) metros.

**§ 3º** - Será obrigatório o recuo de 2m das divisas laterais e de fundo do lote.

**§ 4º** - Nesta zona são definidos os seguintes usos:

**CONFORME:**

**USO 2- COMÉRCIO VAREJISTA PERIÓDICO** - supermercados, bazares, armazinhos, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, tabacarias, revistas, bares, cafés, produtos alimentícios em geral, horto-mercado.

**USO 4- COMÉRCIO ATACADISTA** - armazéns de estocagem e comercialização de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos, depósitos de materiais para construção civil, peles e couros, bebidas, produtos agrícolas, depósitos.

**USO 5- COMÉRCIO VAREJISTA DE APOIO RODOVIÁRIO, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA** - comércio de peças e equipamentos, embalagens industriais, graxas, combustíveis e lubrificantes industriais, veículos, oficinas mecânicas e elétricas, produtos agrícolas, concessionárias de veículos, postos



de abastecimento e lavagem, feira de veículos, garagens de transporte de carga ou coletivos.

**USO 6- SERVIÇOS DE APOIO URBANO IMEDIATOS** - cabeleireira, barbeiro, postos de coleta de correio, feiras livres (alimentos), lavanderias, caixas automáticas, costureiras, alfaiates, consertos especializados (eletrodomésticos).

**USO 8- SERVIÇOS CENTRAIS URBANOS** - cartórios, correios e telégrafos, telefônica, bancos, financeiras, escritórios profissionais, imobiliárias, agências de viagens, gráficas, serviços públicos, estacionamento para veículos leves, despachantes, seguradoras, serviço de limpeza/manutenção e reparos, consultórios, lotéricas.

**USO 9- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO** - rádio, jornal, televisão.

**USO 10- SERVIÇOS DE SAÚDE** - postos de saúde, ambulatórios, pronto-socorro, hospitais, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas radiológicas, clínica de recuperação física ou mental, banco de sangue. laboratórios e clínicas geriátricas.

**USO 11- SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - hotéis, hotéis residência, motéis, pensões, albergues e asilos.

**USO 12- SERVIÇOS DE DIVERSÃO EM GERAL** - bingos, jogos eletrônicos, mini -snooker, biliars e similares.

**USO 13- SERVIÇOS DE SEGURANÇA** - polícia civil, militar e bombeiros, postos de controle.

**USO 14- SERVIÇOS ESPECIAIS** - cemitérios, capelas velatórias, funerárias, presídios, CTG, clubes esportivos e sociais, parque de exposições, jôquei, clínicas veterinárias, circos, parques de diversões, restaurantes, shopping-center, rodoviária.

**USO 16- PRÁTICAS ESPORTIVAS** - academias de natação/ginástica/danças, recinto para competições, quadras esportivas e ginásio.

**USO 17- INDÚSTRIA TIPO I** - estabelecimentos industriais como área construída inferior a 250m<sup>2</sup>, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases fétidos, poeira e não produzam trepidação.

**USO 18- INDÚSTRIA TIPO II** - estabelecimentos industriais com área construída de 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, que não eliminem gases nocivos, não

apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam contribuir para a alteração da situação ambiental da área e tampouco movimento demasiado de veículos.

**PROIBIDO:**

**USO 1- COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO** - padarias, armazéns, açougues, fruteiras, quitandas e outros , mini mercados e similares.

**USO 3- COMÉRCIO VAREJISTA OCASIONAL** - óticas, joalherias, livrarias, confecções, tecidos, calçados, material elétrico, ferragens, artigo de decoração, móveis, eletrodomésticos, brinquedos, discos e fitas, equipamentos de segurança, equipamentos cirúrgicos, equipamentos de informática, artesanato, artigos de pesca, artigos fotográficos, produtos veterinários, floriculturas, vidraçarias, artigos esportivos, artigos religiosos.

**USO 7- SERVIÇOS MEDIANOS DE APOIO** - igrejas, templos, museus, bibliotecas, pinacotecas, centros comunitários, teatros e cinemas.

**USO 15- SERVIÇOS DE ENSINO** - escolas do 1º e 2º graus, ensino técnico profissionalizante, ensino superior, cursos livres, creches, maternais e escolas especiais.

**USO 19- INDÚSTRIA TIPO III** - estabelecimentos industriais com área construída de 600m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>, mas que por suas características não apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou meio natural.

**USO 20- INDÚSTRIA TIPO IV** - estabelecimentos industriais que, por suas características, apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

**USO 22- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR** - (incluem-se os conjuntos residenciais promovidos pela iniciativa privada).

**USO 23- CONJUNTOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES HORIZONTAIS** - (Loteamentos populares promovidos por órgãos públicos competente).

**USO 24 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES NOTURNAS** - wisquerias, discotecas, casas noturnas, boates, bares noturnos, salões de festas ou danças.

**Art. 23 - A Zona de Transbordo - ZT** - será objeto de projeto de Lei específicas, com parecer do Conselho do Plano Diretor.

**Art. 24 - Na Área Militar - AM** - os índices são definidos por suas zonas limítrofes.

**Art. 25 - Nas Áreas de Preservação Ambiental - APA -** deverão ser preservadas a flora e a fauna existentes, devendo ser aprovado pelo Órgão Técnico do Município, previamente, qualquer pedido de construção.

**§ 1º** - As edificações localizadas nestas áreas poderão ocupar no máximo 5% (cinco por cento) da área do lote.

**§ 2º** - Quando o proprietário apresentar comprovantes de que possui um único imóvel localizado nas áreas a cima citadas o mesmo poderá solicitar aprovação de projeto pelo Plano Mutirão Lei nº 786/74.

**§ 3º** - Como medida de proteção ao meio ambiente, é considerada como vegetação de preservação ecológica toda vegetação nativa contida do perímetro urbano do Município e a vegetação contida nas áreas a seguir referidas:

I - Nas encostas com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento).

II - Nos topos das serras.

III - No entorno dos arroios, cursos d'água e lagos;

**§ 4º** - Nas áreas referidas neste artigo, somente será permitido o corte de qualquer espécie quando perfeitamente justificado pelo órgão competente do Município em consonância com o Conselho do Plano Diretor, instituído e as normas básicas aprovadas pela presente Lei.

**§ 5º** - Nas encostas com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento) somente será permitido projeto de terraplanagem e construção para aproveitamento das mesmas, quando, além da consonância com o Plano Diretor instituído e as normas básicas aprovadas pela presente Lei, houver projeto de recomposição e restauração ecológica e paisagística.

**§ 6º** - Área de preservação ao longo da Sanga da Estiva será exigida uma área preservada e não edificada de 60 (sessenta) metros, 30 (trinta) metros para cada lado a partir do eixo.

**§ 7º** - Ao longo de arroios e cursos d'água será exigida uma área preservada e não edificável de 30 (trinta), 15 (quinze) metros para cada lado a partir do eixo.

**§ 8º** - Ao longo do rio Uruguai, na área situada abaixo da cota máxima de enchente (65), não sendo permitidas edificações, excetuando as construções especiais de interesse público, ouvido o Conselho do Plano Diretor e as referentes ao § 2º deste Artigo.

§ 9º - Ao redor de águas dormentes tais como: lagos, lagoas, reservatórios de águas naturais ou artificiais, bacias de decantação a partir de seu nível máximo observada uma faixa não edificável de 30 (trinta) metros.

§ 10 - Na utilização dos lotes da área, pelos empresários ou interessados em geral, além dos preceitos do Código Florestal, serão observadas as seguintes disposições, destinadas à máxima preservação da vegetação:

I - Os projetos de terraplanagem e construção levarão em conta, obrigatoriamente, a localização da vegetação de grande porte existente, devendo justificar sua eliminação, quando necessária.

II - A Prefeitura Municipal de São Borja estabelecerá formas de estímulo ao desenvolvimento de projetos de paisagismo e ajardinamento dos locais outorgados a empresários e/ou a interessados em geral.

§ 11 - Caberá à Administração Pública a fiscalização do cumprimento, pelas entidades públicas ou privadas, das disposições em defesa do meio ambiente contidas nesta Lei Complementar e nos demais diplomas legais e regulamentares, federais, estaduais ou municipais.

§ 12- Para exercer a fiscalização de que trata o parágrafo anterior, a Administração Pública poderá firmar convênios ou contratos com entidades públicas ou privadas, dotadas de tal competência, ou que atuem especificamente neste setor.

§ 13 - Os lotes ou glebas cuja área de preservação ambiental atinjam mais de 50% (cinquenta por cento) do total da área titulada, deverão ser indenizados pelo Município ou permutados por áreas de equivalente valor imobiliário.

**Art. 26 - A Zona de Apoio - ZAP** - nesta zona serão desenvolvidas atividades vinculadas aos serviços de apoio para a implantação da Ponte Internacional devendo ser definidos por Lei Complementar seu Regime Urbanístico com parecer prévio do Conselho Superior do Plano Diretor.

**Art. 27- Na Zona de Ocupação Extensiva - ZOE** - nesta zona as edificações ocuparão os seguintes critérios de intensidade de ocupação.

**IA - 1,0**  
**TO - 0,6**

§ 1º - Nesta zona, a área mínima do lote é de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados, e testada nunca inferior a 12 (doze) metros.

§ 2º - Nesta zona são definidos os seguintes usos:

**CONFORME:**

**USO 1- COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO** - padarias, armazéns, açougues, fruteiras, quitandas e outros , mini mercados e similares.

**USO 2- COMÉRCIO VAREJISTA PERIÓDICO** - supermercados, bazares, armarinhos, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, tabacarias, revistas, bares, cafés, produtos alimentícios em geral, horto-mercado.

**USO 3- COMÉRCIO VAREJISTA OCASIONAL** - óticas, joalherias, livrarias, confecções, tecidos, calçados, material elétrico, ferragens, artigo de decoração, móveis, eletrodomésticos, brinquedos, discos e fitas, equipamentos de segurança, equipamentos cirúrgicos, equipamentos de informática, artesanato, artigos de pesca, artigos fotográficos, produtos veterinários, floriculturas, vidraçarias, artigos esportivos, artigos religiosos.

**USO 5- COMERCIO VAREJISTA DE APOIO RODOVIÁRIO, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA**- comércio de peças e equipamentos, embalagens industriais, graxas, combustíveis e lubrificantes industriais, veículos, oficinas mecânicas e elétricas, produtos agrícolas, concessionárias de veículos, postos de abastecimento e lavagem, feira de veículos, garagens de transporte de carga ou coletivos.

**USO 6- SERVIÇOS DE APOIO URBANO IMEDIATOS** - cabeleireira, barbeiro, postos de coleta de correio, feiras livres (alimentos), lavanderias, caixas automáticas, costureiras, alfaiates, consertos especializados (eletrodomésticos).

**USO 7- SERVIÇOS MEDIANOS DE APOIO** - igrejas, templos, museus, bibliotecas, pinacotecas, centros comunitários, teatros e cinemas.

**USO 8- SERVIÇOS CENTRAIS URBANOS** - cartórios, correios e telégrafos, telefônica, bancos, financeiras, escritórios profissionais, imobiliárias, agências de viagens, gráficas, serviços públicos, estacionamento para veículos leves, despachantes, seguradoras, serviço de limpeza/manutenção e reparos, consultórios, lotéricas.

**USO 9- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO** - rádio, jornal, televisão.

**USO 10- SERVIÇOS DE SAÚDE** - postos de saúde, ambulatórios, pronto-socorro, hospitais, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas radiológicas, clínica de recuperação física ou mental, banco de sangue. laboratórios e clínicas geriátricas.

**USO 11- SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - hotéis, hotéis residência, motéis, pensões, albergues e asilos.

**USO 12- SERVIÇOS DE DIVERSÃO EM GERAL** - bingos, jogos eletrônicos, mini -snooker, biliares e similares.

**USO 13- SERVIÇOS DE SEGURANÇA** - polícia civil, militar e bombeiros, postos de controle.

**USO 15- SERVIÇOS DE ENSINO** - escolas do 1º e 2º grau, ensino técnico profissionalizante, ensino superior, cursos livres, creches, maternais e escolas especiais.

**USO 16- PRÁTICAS ESPORTIVAS** - academias de natação/ginástica/danças, recinto para competições, quadras esportivas e ginásio.

**USO 17- INDÚSTRIA TIPO I** - estabelecimentos industriais como área construída inferior a 250m<sup>2</sup>, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases fétidos, poeira e não produzam trepidação.

**USO 18- INDÚSTRIA TIPO II** - estabelecimentos industriais com área construída de 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, que não eliminem gases nocivos, não apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam contribuir para a alteração da situação ambiental da área e tampouco movimento demasiado de veículos.

**USO 19- INDÚSTRIA TIPO III** - estabelecimentos industriais com área construída de 600m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>, mas que por suas características não apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou meio natural.

**USO 21- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR** -

**USO 22- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR** - (incluem-se os conjuntos residenciais promovidos pela iniciativa privada).

**PROIBIDO:**

**USO 4- COMÉRCIO ATACADISTA** - armazéns de estocagem e comercialização de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos, depósitos de materiais para construção civil, peles e couros, bebidas, produtos agrícolas, depósitos.

**USO 14- SERVIÇOS ESPECIAIS** - cemitérios, capelas velatórias, funerárias, presídios, CTG, clubes esportivos e sociais, parque de exposições, jockey, clínicas veterinárias, circos, parques de diversões, restaurantes, centro comercial, shopping-center, rodoviária, casas noturnas, wisquerias, discotecas, salões de festas ou danças, bares noturnos.

**USO 20- INDÚSTRIA TIPO IV** - estabelecimentos industriais que, por suas características, apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

**USO 23- CONJUNTOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES HORIZONTAIS** - (Loteamentos populares promovidos por órgãos públicos competente).

**USO 24 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES NOTURNAS** - wisquerias, discotecas, casas noturnas, boates, bares noturnos, salões de festas ou danças.

**Art. 28 - Na Zona Extensiva - ZE** - as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

**IA - 1,0**  
**TO - 0,5**

§ 1º - Nesta zona a área mínima do lote será de 2 (dois) hectares.

§ 2º - Atividades ligadas ao meio rural serão permitidas.

§ 3º - Nesta zona são definidos os seguintes usos:

**CONFORME:**

**USO 11- SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - hotéis, hotéis residência, motéis, pensões, albergues e asilos.

**USO 13- SERVIÇOS DE SEGURANÇA** - polícia civil, militar e bombeiros, postos de controle.

**USO 14- SERVIÇOS ESPECIAIS** - cemitérios, capelas velatórias, funerárias, presídios, CTG, clubes esportivos e sociais, parque de exposições, jockey, clínicas veterinárias, circos, parques de diversões, restaurantes, shopping-center, rodoviária.

**USO 16- PRÁTICAS ESPORTIVAS** - academias de natação/ginástica/danças, recinto para competições, quadras esportivas e ginásio.

**USO 17- INDÚSTRIA TIPO I** - estabelecimentos industriais como área construída inferior a 250m<sup>2</sup>, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases fétidos, poeira e não produzam trepidação.

**USO 21- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR -**

**USO 24 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES NOTURNAS** - wisquerias, discotecas, casas noturnas, boates, bares noturnos, salões de festas ou danças.

**PROIBIDO:**

**USO 1- COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO** - padarias, armazéns, açougues, fruteiras, quitandas e outros , mini mercados e similares.

**USO 2- COMÉRCIO VAREJISTA PERIÓDICO** - supermercados, bazares, armarinhos, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, tabacarias, revistas, bares, cafés, produtos alimentícios em geral, horto-mercado.

**USO 3- COMÉRCIO VAREJISTA OCASIONAL** - óticas, joalherias, livrarias, confecções, tecidos, calçados, material elétrico, ferragens, artigo de decoração, móveis, eletrodomésticos, brinquedos, discos e fitas, equipamentos de segurança, equipamentos cirúrgicos, equipamentos de informática, artesanato, artigos de pesca, artigos fotográficos, produtos veterinários, floriculturas, vidraçarias, artigos esportivos, artigos religiosos.

**USO 4- COMÉRCIO ATACADISTA** - armazéns de estocagem e comercialização de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos, depósitos de materiais para construção civil, peles e couros, bebidas, produtos agrícolas, depósitos.

**USO 5- COMERCIO VAREJISTA DE APOIO RODOVIÁRIO, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA-** comércio de peças e equipamentos, embalagens industriais, graxas, combustíveis e lubrificantes industriais, veículos, oficinas mecânicas e elétricas, produtos agrícolas, concessionárias de veículos, postos de abastecimento e lavagem, feira de veículos, garagens de transporte de carga ou coletivos.

**USO 6- SERVIÇOS DE APOIO URBANO IMEDIATOS** - cabeleireira, barbeiro, postos de coleta de correio, feiras livres (alimentos), lavanderias, caixas automáticas, costureiras, alfaiates, consertos especializados (eletrodomésticos).



**USO 7- SERVIÇOS MEDIANOS DE APOIO** - igrejas, templos, museus, bibliotecas, pinacotecas, centros comunitários, teatros e cinemas.

**USO 8- SERVIÇOS CENTRAIS URBANOS** - cartórios, correios e telégrafos, telefônica, bancos, financeiras, escritórios profissionais, imobiliárias, agências de viagens, gráficas, serviços públicos, estacionamento para veículos leves, despachantes, seguradoras, serviço de limpeza/manutenção e reparos, consultórios, lotéricas.

**USO 9- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO** - rádio, jornal, televisão.

**USO 10- SERVIÇOS DE SAÚDE** - postos de saúde, ambulatórios, pronto-socorro, hospitais, clínicas médicas, clínicas odontológicas, clínicas radiológicas, clínica de recuperação física ou mental, banco de sangue, laboratórios e clínicas geriátricas.

**USO 12- SERVIÇOS DE DIVERSÃO EM GERAL** - bingos, jogos eletrônicos, mini -snooker, biliars e similares.

**USO 15- SERVIÇOS DE ENSINO** - escolas do 1º e 2º graus, ensino técnico profissionalizante, ensino superior, cursos livres, creches, maternais e escolas especiais.

**USO 18- INDÚSTRIA TIPO II** - estabelecimentos industriais com área construída de 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, que não eliminem gases nocivos, não apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam contribuir para a alteração da situação ambiental da área e tampouco movimento demasiado de veículos.

**USO 19- INDÚSTRIA TIPO III** - estabelecimentos industriais com área construída de 600m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>, mas que por suas características não apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou meio natural.

**USO 20- INDÚSTRIA TIPO IV** - estabelecimentos industriais que, por suas características, apresentam demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

**USO 22- RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR** -

**USO 23- CONJUNTOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES HORIZONTAIS** - (Loteamentos populares promovidos por órgãos públicos)

**Art. 29 - Zona Funcional - ZF** - será objeto de Lei complementar específica, com parecer do Conselho do Plano Diretor.

### SEÇÃO III

## DOS LOTEAMENTOS

**Art. 30-** A abertura de qualquer via ou logradouro público ou privado deverá enquadrar-se nas normas deste Plano Diretor.

**§ 1º** - Quando a via for aberta pelo Poder Público Municipal o mesmo será responsável pela implantação da infra-estrutura básica (redes de água e luz) e pelas obras de pavimentação.

**Art. 31-** Os loteamentos terão legislação própria, obedecidas as diretrizes do Plano Diretor e respeitada a legislação estadual e federal pertinente.

**Art. 32** - O Município poderá promover e incentivar o loteamentos populares obedecidas a área mínima do lote de 125m<sup>2</sup> e testada de 5,00m como determina a Lei Federal 6.766/79, em zonas permitidas por esta Lei.

## SEÇÃO IV

### DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 33** - As edificações deverão ser regidas pela Lei Municipal e suas emendas, respeitadas as diretrizes deste Plano de Desenvolvimento Urbano.

**§ 1º** - As edificações executadas em desacordo com as diretrizes deste plano ou com as normas estabelecidas na legislação das edificações ficarão sujeitas a embargos administrativos e demolição, sem qualquer indenização por parte do Município.

**§ 2º** - Nas edificações já existentes em local de uso proibido, serão permitidas obras de manutenção do prédio, bem como, sua ampliação de área construída até 1/5 (um quintos) da área construída, respeitados os índices de sua respectiva zona.

**§ 3º** - Serão permitidas construções de casas geminadas em lotes de até 1.500m<sup>2</sup>, desde que a área de terreno para cada unidade na individualização, seja o equivalente ao mínimo de 125m<sup>2</sup> e testada não inferior a 5,00m, devendo utilizar o IA e a TO da zona correspondente não precisando neste caso reservas de áreas para uso comum ou condominal.

**§ 4º** - Os imóveis com frente para duas ou mais vias ficarão isentos de recuo de jardim em uma de suas faces.

**Art. 34** - Não serão computados para cálculo da área construída para fins de IA nem para TO:

**I** - As áreas de garagem de uso específico dos ocupantes do prédio, até o limite de 01 (um) veículo para cada duas economias, no caso de edifícios com predominância residencial ou 01 (um) veículo para cada três economias, no caso de edifícios com predominância comercial.

**II** - As áreas de sacadas em prédios de uso predominantemente residencial.

**III** - Elevadores e escadas.

**IV** - Coberturas com área de até 50% do apartamento do pavimento inferior ou 100m<sup>2</sup>.

**Art. 35** - Nas edificações multifamiliares, o pavimento térreo, para efeito de IA do terreno, não será computado quando for disposto como área coberta de uso coletivo e ocupado apenas por dependências de serviço e apartamento do zelador, não devendo a área ocupada por essas dependências ultrapassar 100 (cem) metros quadrados ou 50% (cinquenta por cento) da área coberta.

**Art. 36** - Nas zonas **ZR1**, **ZC1** e **ZC2**, os prédios deverão ter garagens para no mínimo, 01 (um) veículo para cada duas economias residenciais e 01 (um) para cada três economias em edifícios comerciais ou mistos.

**Art. 37** - As edificações construídas irregularmente sobre recúos viários ficarão sem indenização por parte do Município, quando este proceder o alargamento viário e as desapropriações devidas.

### **CAPÍTULO III**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 38** - Anualmente, no Orçamento do Município, serão destinados recursos para a execução do presente Plano, que constatarão, igualmente, dos programas plurianuais de investimento.

**§ 1º** - A Secretaria Municipal do Planejamento, através de seu órgão competente, elaborará anualmente um Plano Prioritário de Obras, que submeterá à apreciação do Conselho Superior do Plano Diretor, e que será atendido com os recursos a que se refere o presente artigo.

**§ 2º** - O Plano Prioritário de Obras aprovado pelo Prefeito Municipal, na forma do parágrafo anterior deverá acompanhar a proposta orçamentária anual do Município, enviada pelo Executivo à Câmara Municipal.

**Art. 39** - As obras do Plano de Desenvolvimento Urbano que propiciem especial valorização nas propriedades deverão ter seu custo ressarcido, mediante contribuição de melhoria, na forma da Lei.

**Art. 40** - As ruas e avenidas que não têm seus perfis enquadrados no presente Plano, deverão obedecer a recuo progressivos.

**Art. 41** - Não serão atingidas por esta Lei as obras em andamento que tiverem preenchido as exigências vigentes na legislação anterior.

**Art. 42** - Os casos omissos na presente Lei serão decididos pelo Órgão Técnico do Município e Conselho Superior do Plano Diretor.

**Art. 43** - O Conselho Superior do Plano Diretor permanecerá como um órgão consultivo e fiscalizador vinculado ao Gabinete do Prefeito integrado por 25 conselheiros ficando assim constituído:

- a) 14 membros representando os Conselhos de Bairros
- ;
- b) 02 membros do Poder Executivo;
- c) 02 membros do Poder Legislativo;
- d) 01 membro da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de São Borja;
- e) 01 membro da Associação Proteção Ambiental (ASPAM);
- f) 01 membro do CRECI;
- g) 01 membro da Associação de Imprensa;
- h) 01 membro do CREA;
- i) 01 membro do Poder Judiciário;
- j) 01 membro da União das Associações dos moradores.

**§ 1º** - O Conselho Superior do Plano Diretor continuará sendo regido por seu regimento interno e seus conselheiros desempenharão suas atividades sem remuneração.

**§ 2º** - Os conselhos de bairros serão definidos por regimento interno do CSPD.

**Art. 44** - A Prefeitura não executará nem autorizará a construção de obras públicas ou privadas, em desacordo com o Plano Diretor, aprovado por esta Lei sem prejuízo das demais exigências legais ou regulamentares aplicáveis.

**Art. 45** - Fica permitido construir acima dos níveis estabelecidos, desde que o proprietário adquira o excedente construtivo da municipalidade, mediante pagamento dos custos adicionados que advirão para a coletividade.

**§ 1º** - Para aplicação do disposto no “caput” deste artigo, que é denominado solo criado, passível de aquisição pelo particular, a área construída que exercer o índice de aproveitamento máximo.

**§ 2º** - Lei específica regulamentará a aplicação do solo criado num prazo que não seja superior a um ano do início da vigência desta Lei.

**§ 3º** - As rendas provenientes da aquisição do solo criado, irão para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano a ser criado até um ano após o início da vigência desta Lei.

**Art. 46** - Os usos em desconformidade nas zonas de transição, serão autorizadas somente após ouvido a comunidade diretamente atingida e o Conselho Superior do Plano Diretor, resguardados os critérios e exigências mínimas de qualidade ambiental, da segurança e da saúde da coletividade, bem como a capacidade instalada ou projetada das infra-estruturas dos equipamentos e serviços públicos.

**§ 1º** - Para efeitos de definição, zona de transição é uma zona comum entre duas zonas distintas, definidas conforme “caput” deste artigo.

**§ 2º** - A ampliação da capacidade instalada, de que trata o “caput” deste artigo, poderá autorizar novos parâmetros de uso e ocupação, mediante parecer elaborado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

**Art. 47º** - Lei específica regulamentará a transferência do direito de construir, obedecidas as disposições do Plano Diretor, em um prazo máximo de um ano após a vigência desta Lei.

**Art. 48º** - A iniciativa privada, consorciada ou não com o Poder Público Municipal, e com autorização deste, poderá implantar e manter equipamentos comunitários e áreas verdes, inclusive, com a instalação de mobiliário urbano.

**Art. 49º** - O imposto Predial e Territorial Urbano, com vistas ao desenvolvimento urbano, poderá ser exigido progressivamente em relação ao valor venal do imóvel.

**Art. 50** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 51** - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis nºs. 1947/92, 2026/93, 2027/93, 2051/93 e 2126/93.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO BORJA**, ao primeiro (01) dia do mês de agosto de 1997.

**PAULO BARON MAURER,**  
Prefeito Municipal.

Registre-se e Publique-se

**João Paulo de Souza Alves**  
Chefe de Gabinete