

# ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO





Justificativa para **revogação** da lei

*Transformação da norma regulamentadora de modo a abranger apenas o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, sendo que o Uso do Solo Municipal é abordado na Lei do Plano Diretor.*

*Substituição do termo Prefeitura Municipal para Poder Executivo Municipal.*

*Compatibilização das novas Zonas Urbanas*





## 1.1 MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DO ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### LEI ORDINÁRIA N.º .....

**SÚMULA:** Dispõe sobre as normas de Uso e Ocupação do Solo no Município de Coronel Domingos Soares, revoga a Lei Municipal nº 590, de 04 de abril de 2012, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CORONEL DOMINGOS SOARES, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Esta Lei Ordinária faz parte da Revisão do Plano Diretor Municipal de Coronel Domingos Soares, conforme Lei Municipal nº xx, de xx de xxxx de xxxx, e tem por finalidade revisar as normas de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 2º** - O Uso e Ocupação do Solo Urbano de Coronel Domingos Soares serão regidos pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes.

**Parágrafo único.** Esta Lei também estabelece critérios para incentivos construtivos em área urbana.

**Art. 3º** - São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

- I - Anexo 1 – Parâmetros Urbanísticos;
- II - Anexo 2 – Classificação das atividades de Uso do Solo Urbano;
- III - Anexo 3 – Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- IV - Anexo 4 – Parâmetros de Uso do Solo Urbano por Zona
- V - Anexo 5 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona Residencial 1 (ZR1);
- VI - Anexo 6 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona Residencial 2 (ZR2);
- VII - Anexo 7 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS1);
- VIII - Anexo 8 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS2);
- IX - Anexo 9 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona de Comércio e Serviços (ZCS);
- X - Anexo 10 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona Industrial (ZI);
- XI - Anexo 11 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona de Preservação Ambiental (ZPA).

### CAPÍTULO I DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

**Art. 4º** - As disposições desta lei devem ser observadas obrigatoriamente:

- I - Na concessão de alvarás de construção, reformas e ampliações;
- II - Na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;



- III - Na execução de planos, programas, projetos, obras, e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV - Na urbanização de áreas;
- V - No parcelamento do solo;
- VI - Na implantação de atividades no meio rural que estejam estabelecidos nos parâmetros de uso desta lei.

### **Seção I Dos Objetivos**

**Art. 5º** - A presente Lei tem por objetivos:

- I - Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo municipal, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II - Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- III - Definir áreas e zonas, em âmbito municipal e urbano, respectivamente, estabelecendo parâmetros de uso e ocupação do solo;
- IV - Promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;
- V - Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo municipal, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
- VI - Compatibilizar usos e atividades complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e da eficácia dos serviços e da infraestrutura.

### **Seção II Das Definições**

**Art. 6º** - Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei, adotam-se os conceitos e definições adiante estabelecidas:

- I - Zona – É a delimitação de uma parte do espaço do município, definida por suas características físicas, sociais e ambientais e sobre onde incidirá parâmetros específicos de uso e ocupação do solo.
- II - Uso do Solo – É o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona ou área, sendo esses usos definidos como:
  - a) Permitido – compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da área ou corredor correspondente;
  - b) Permissível – compreendem as atividades cujo grau de adequação à área dependerá da análise do Conselho da Cidade e outras organizações julgadas afins;



- c) Tolerado – compreendem as atividades já instaladas anteriores a esta lei ou atividades que embora não sendo adequado à zona, é admitido a título precário, desde que não prejudique a vocação da zona em questão.
- d) Proibido – compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da área ou corredor correspondente.

III - Ocupação do solo – É a maneira como a edificação ocupa o terreno, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos.

IV - Parâmetros urbanísticos – conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno.

V - Área computável – área a ser considerada no cálculo dos parâmetros urbanísticos.

**Art. 7º** - Os parâmetros urbanísticos, ilustrados no Anexo 1, parte integrante desta Lei, são definidos como:

- a) Coeficiente de aproveitamento básico – determina o potencial construtivo do lote, sendo que, através da multiplicação da área do terreno pelo coeficiente de aproveitamento, é obtida a área máxima computável a construir;
- b) Taxa de ocupação – percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área total do lote;
- c) Taxa de permeabilidade – percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote;
- d) Altura da edificação em pavimentos – é a dimensão vertical máxima da edificação, em números de pavimentos a partir do térreo;
- e) Lote mínimo – área mínima de lote, para fins de parcelamento do solo;
- f) Testada mínima – dimensão mínima da menor face do lote confrontante com uma via;
- g) Recuo – distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e as divisas do lote:
  - 1) Os recuos serão definidos por linhas paralelas às divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos no Código de Obras;
  - 2) Os recuos de frente serão medidos com relação aos alinhamentos, ou seja, distância mínima perpendicular entre a fachada da edificação, incluindo o subsolo, e o alinhamento predial existente ou projetado.



## CAPÍTULO II DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

**Art. 10.** Considera-se área não computável as áreas edificadas que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

**Art. 11.** São consideradas áreas não computáveis:

- I - Superfície ocupada por escadas enclausuradas, a prova de fumaça e com até 15,0 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), poço de elevadores, central de gás, central elétrica (de transformadores) e central de ar-condicionado;
- II - Sacadas, balcões ou varandas de uso exclusivo da unidade até o limite de 6,0 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade imobiliária;
- III - Floreiras de janela projetadas no máximo 50,0 cm (cinquenta centímetros) além do plano da fachada;
- IV - Reservatórios e respectivas bombas, ar-condicionado, geradores e outros equipamentos de apoio, desde que com altura máxima de 2,0 m (dois metros);
- V - Áreas ocupadas com casas de máquinas e caixa d'água;
- VI - Até 100% da área mínima exigida para área de recreação desde que de uso comum;
- VII - Sótão em residência, desde que esteja totalmente contido no volume do telhado e caracterizado como aproveitamento deste espaço;
- VIII - Ático, não sendo considerado no cálculo do número de pavimentos, desde que atendidos os seguintes itens:
  - a) Projeção da área coberta sobre a laje da cobertura do último pavimento, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, sendo no ático permitido todos os compartimentos necessários para a instalação de casa de máquinas, caixa d'água, áreas de circulação comum do edifício, dependências destinadas ao zelador, área comum de recreação e parte superior de unidade duplex nos edifícios de habitação coletiva;
  - b) Afastamento mínimo de 3,0 m (três metros) em relação à fachada frontal e de 2,0 m (dois metros) em relação à fachada de fundos do pavimento imediatamente inferior, sendo tolerado apenas o volume da circulação vertical no alinhamento das fachadas frontais e de fundos;
  - c) Pé-direito máximo de 3,2 m (três metros e vinte centímetros) para dependências destinadas ao zelador e parte superior da unidade duplex;
  - d) São toleradas áreas destinadas elementos que constituam a composição das fachadas e que atendam às condições estabelecidas no Código de Obras e Posturas.

**Parágrafo único.** Para efeito de verificação da taxa de ocupação, não serão considerados os elementos constantes nas alíneas de I a III deste artigo.





### CAPÍTULO III DO USO DO SOLO URBANO

#### Seção I Da Classificação Dos Usos do Solo Urbano

**Art. 8º** - Para efeito desta lei os usos do solo urbano ficam classificados:

- I - Quanto às atividades;
- II - Quanto ao porte;
- III - Quanto à natureza.

**Art. 9º** - As atividades, segundo suas categorias, classificam-se em:

- I - Uso Habitacional – edificações destinadas à habitação permanente, podendo ser:
  - a) Habitação Unifamiliar – edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
  - b) Habitação Coletiva Horizontal – edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
  - c) Habitação Coletiva Vertical – edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
  - d) Habitação de Uso Institucional – edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como: Albergue, Alojamento Estudantil, Casa do Estudante, Asilo, Convento, Seminário, Internato e Orfanato;
  - e) Habitação Transitória – Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, classificando-se em:
    - 1) Habitação Transitória 1: apart-hotel e pensão
    - 2) Habitação Transitória 2: hotel e pousada
    - 3) Habitação Transitória 3: motel
- II - Uso Institucional – edifícios públicos destinados a comportar atividades executadas pelo poder público. Inclui a Prefeitura, a Câmara de Vereadores, Unidades de Saúde, entre outros.
- III - Uso Comunitário – destinado à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos. Classificam-se em:
  - a) Uso Comunitário 1: atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial;



- b) Uso Comunitário 2: atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e padrões viários especiais;
  - c) Uso Comunitário 3: atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial e sujeitas a controle específico.
- IV -Comércio e Serviço – atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, subdivido em:
- a) Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro – atividade comercial varejista de pequeno e médio porte, destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona;
  - b) Comércio e Serviço Setorial – atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas ao atendimento de maior abrangência;
  - c) Comércio e Serviço Geral – atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria;
  - d) Comércio e Serviço Específico – atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial.
- V - Industrial – atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, subdividida em:
- a) Indústria Tipo 1 – atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômoda ao entorno;
  - b) Indústria Tipo 2 – atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos;
  - c) Indústria Tipo 3 – atividades industriais em estabelecimentos que implique na fixação de padrões específicos, quando as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados.

**Parágrafo único.** A classificação das atividades de uso do solo está contida no Anexo 2, parte integrante desta lei.

**Art. 12.** As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto à natureza em:

- I - Perigosa – atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalação de detritos danosos à saúde ou que eventualmente possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;



II - Nocivas – atividades que impliquem a manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água;

III - Incômodas – atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, induções à implantação de atividades urbanisticamente indesejáveis, que venham incomodar a vizinhança e/ou contrariem o zoneamento do Município.

**Art. 13.** As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto ao porte em:

I - Pequeno porte – área de construção até 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

II - Médio porte – área de construção acima de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) e 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);

III - Grande porte: área de construção superior a 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).

**Art. 14.** As atividades não especificadas no Anexo 2 desta Lei serão analisadas pelo Conselho da Cidade que estabelecerá alternativas de localização e eventuais medidas mitigadoras.

#### **CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

**Art. 15.** A área urbana municipal fica subdividida dentro do zoneamento indicado no Anexo 3 – Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, tendo seus parâmetros de uso e ocupação definidos nos Anexos 4 a 11, parte integrante desta Lei, conforme súmula nos incisos a seguir.

I - Zona Residencial 1 (ZR1)

II - Zona Residencial 2 (ZR2)

III - Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS1)

IV - Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS2)

V - Zona de Comércio e Serviços (ZCS)

VI - Zona Industrial (ZI)

VII - Zona de Preservação Ambiental (ZPA)

#### **CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 16.** As construções existentes no município não aprovadas junto ao Poder Executivo Municipal ou em trâmites de licenciamento terão 01 (um) ano de prazo para a regularização da mesma, contando a partir da data de vigência desta Lei.

**§1º** As informações constantes nos documentos oficiais para consultas de construção e parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data de vigência desta Lei terão validade de 06 (seis) meses, contados da data de sua expedição.



**§2º** Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 06 (seis) meses, contado a partir da data de licenciamento.

**§3º** Será admitida a transferência ou substituição de alvará de funcionamento de estabelecimentos legalmente autorizado, desde que a nova localização ou atividade atenda aos dispositivos expressos nesta Lei e em seus regulamentos.

**§4º** Os usos consolidados, instalados anteriormente à vigência desta Lei, e que apresentem divergências com a legislação em vigor, serão conotados como uso tolerado e, dependendo da natureza da atividade, deverão ser submetidos à apreciação do Conselho da Cidade.

**§5º** Será admitida, para edificações com recuos frontais inferiores aos estabelecidos pela presente Lei, o prazo de 1 (um) ano para a devida regularização. Após esse prazo deverão ser seguidos os recuos constantes nesta Lei.

**Art. 17.** Ficará a cargo do Poder Executivo de Coronel Domingos Soares ou ao Órgão Estadual competente a requisição de estudos ambientais e/ou medidas mitigadoras conforme a natureza das atividades desenvolvidas ou o porte das mesmas.

**Art. 18.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

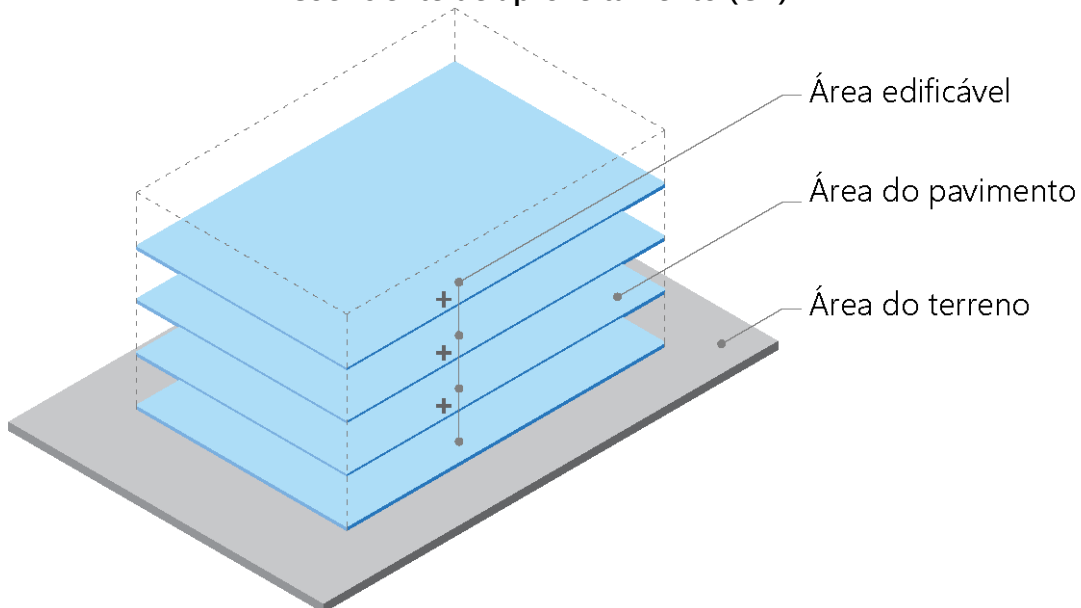
Coronel Domingos Soares, ..... de ..... de 2023

---

**Jandir Bandiera**  
**Prefeito Municipal**

## ANEXO 1 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

### Coeficiente de aproveitamento (CA)

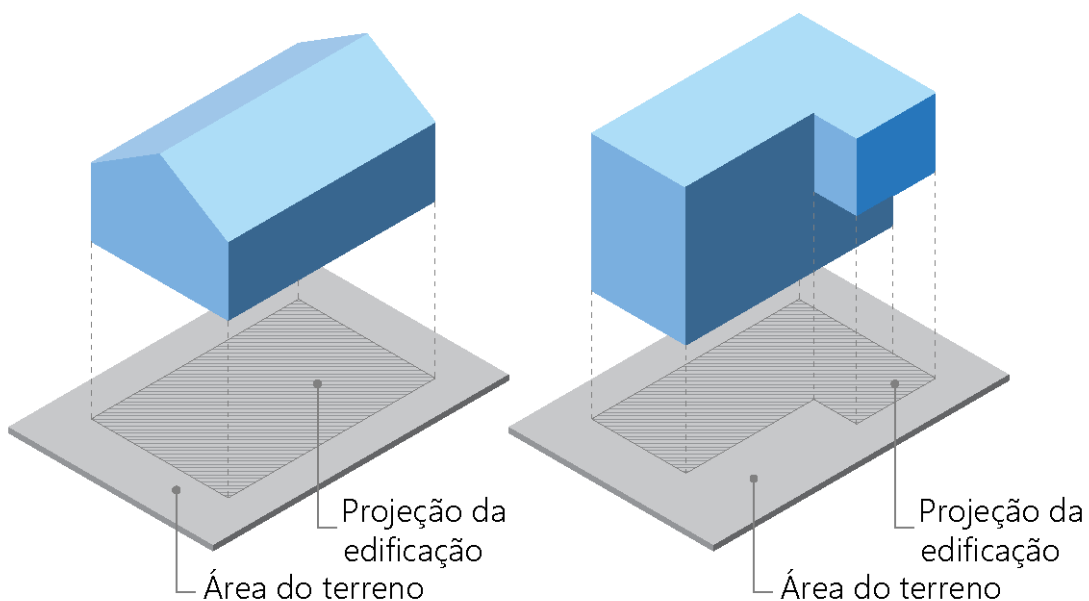


$$CA = \frac{\text{Área edificável}}{\text{Área do terreno}}$$

OU

$$\text{Área edificável} = CA \times \text{Área do terreno}$$

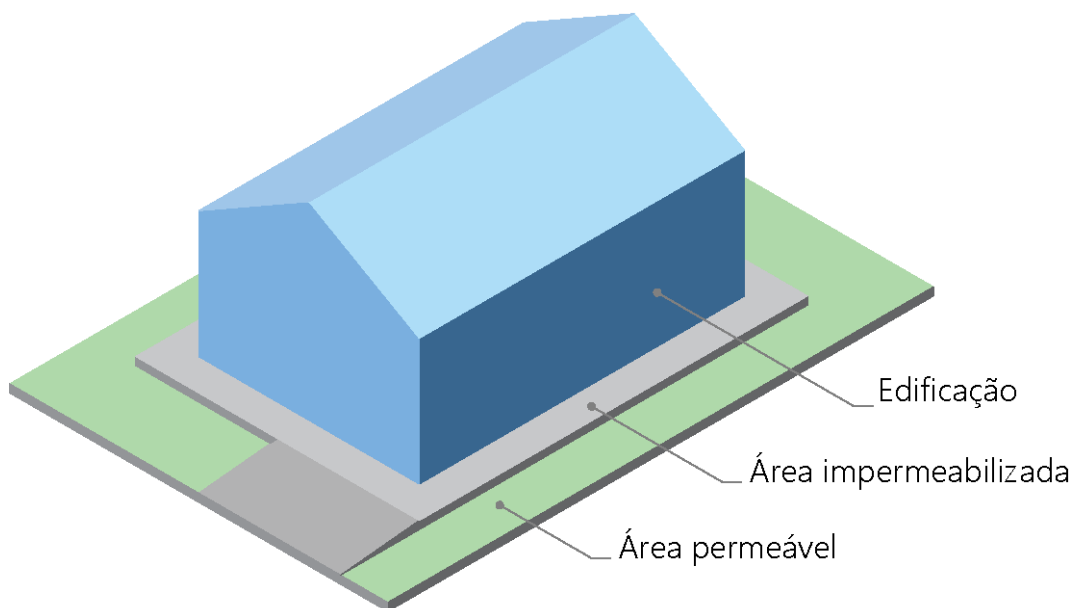
### Taxa de ocupação (%)



$$\text{Taxa de ocupação} = \left( \frac{\text{Área da projeção da edificação no solo}}{\text{Área do terreno}} \right) \times 100$$

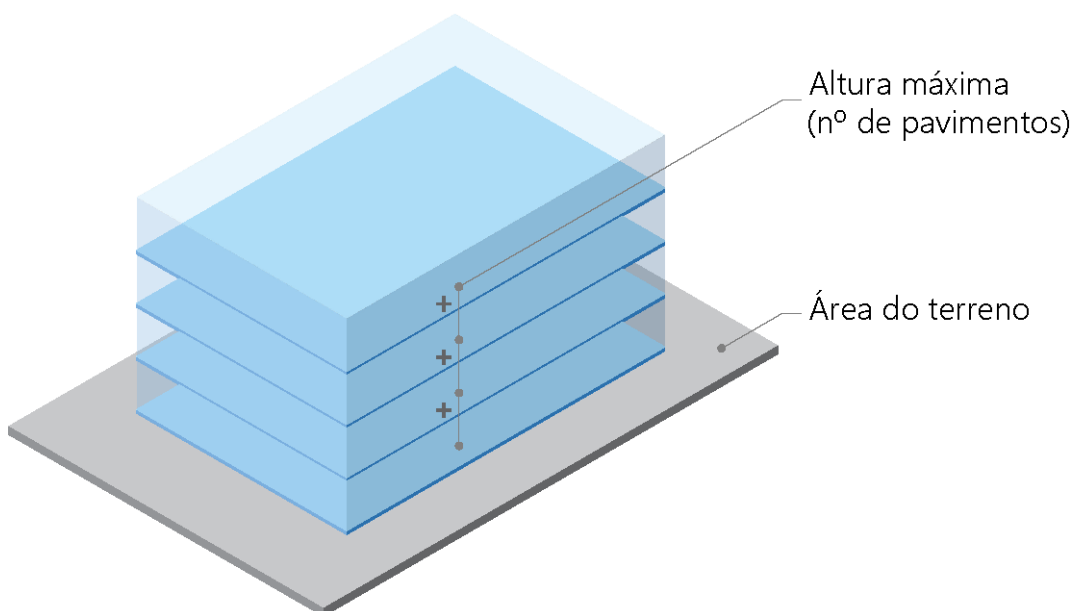


### Taxa de permeabilidade (%)



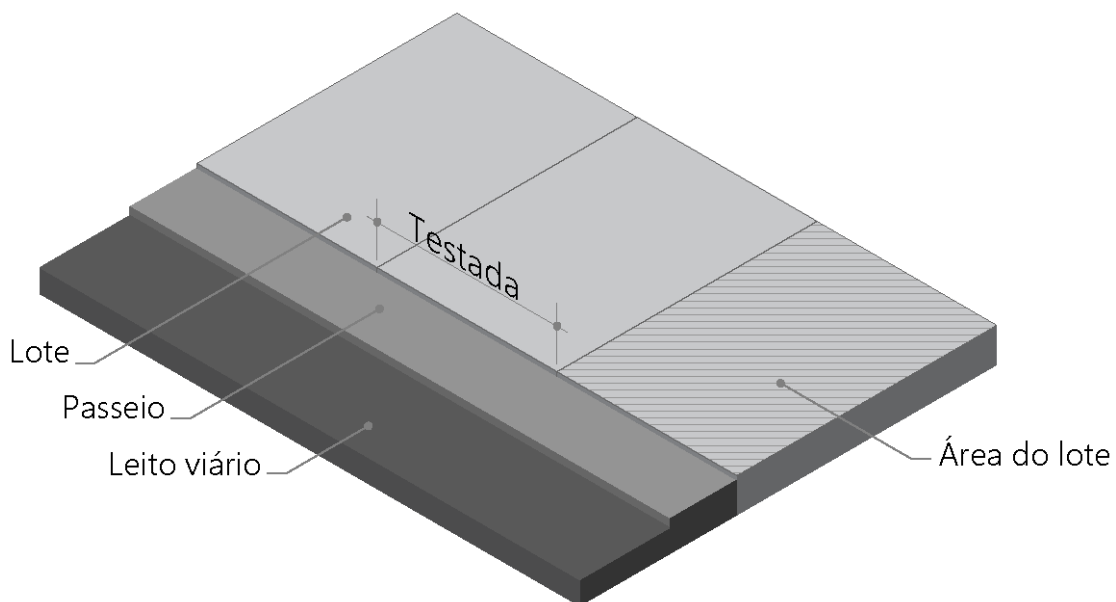
$$\text{Taxa de ocupação} = \left( \frac{\text{Área da projeção da edificação no solo}}{\text{Área do terreno}} \right) \times 100$$

### Altura máxima da edificação em pavimentos

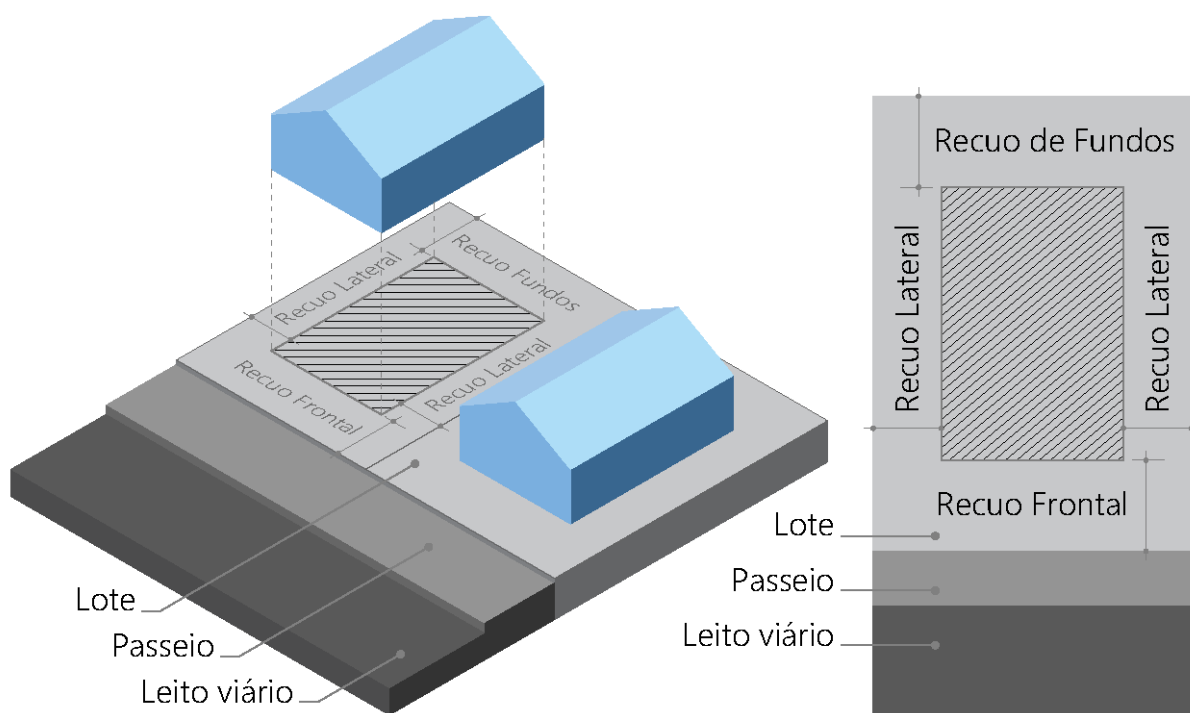




### Lote mínimo e testada mínima



### Recuos









## ANEXO 2 – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES DE USO DO SOLO URBANO

Institucional	
Autarquias e Fundações	Órgãos Estaduais e Federais
Concessionárias de Serviços Públicos	Pátio Rodoviário Municipal
Correios e Posto de Serviço Postal	Praça Pública
Creches Públicas	Prefeitura Municipal
Departamentos Municipais	Sindicatos e Entidades de Classe
Organizações Não Governamentais	

Uso Comunitário	
Uso Comunitário 1	
Ambulatório	Ensino Infantil
Biblioteca	Ensino Médio
Campo de Futebol	Ensino Superior
Cancha	Equipamentos de Assistência Social
Ensino Especial	Quadra Poliesportiva
Ensino Fundamental	
Uso Comunitário 2	
Auditório	Maternidade
Boliche	Museu
Casa de Culto	Parque de Eventos e Exposições
Casa de Espetáculos	Piscina Pública
Centro de Recreação	Pronto Socorro
Cinema	Sanatório
Clube Cultural, Esportivo ou Recreativo	Sociedade Cultural
Colônia de Férias	Templo Religioso
Uso Comunitário 3	
Arena de Rodeio	Circo e Parque de Diversões
Autódromo e Kartódromo	Estádio
Centro de Equitação e Hipódromo	Pista de Treinamento



<b>Comércio e Serviço</b>	
<b>Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro</b>	
Academias	Joalheria
Açougue	Jogos Eletrônicos
Agência Bancária	Laboratórios de Análises Clínicas, Radiológicos e Fotográficos
Armarinhos	Lanchonete
Bar	Lavanderia
Bilhar, Snooker e Pebolim	Leiteria
Borracharia	Livraria
Cafeteria, Cantina e Casa de Chá	Manicure
Casa Lotérica	Mercearia e Hortifrutigranjeiros
Choperia e Petiscaria	Montagem de Bijuterias
Comércio de Materiais de Construção	Oficina Mecânica de Veículos
Comércio de Refeições Embaladas	Panificadora
Comércio de Veículos e Acessórios	Papelaria e Revistaria
Confeitaria	Pastelaria
Consultórios	Pet Shop
Conveniências	Profissionais Autônomos
Drogaria e Farmácia	Relojoaria
Entidades Financeiras	Restaurante, Churrascaria e Pizzaria
Escritório de Comércio Varejista	Rotisseria
Escritórios Administrativos	Salão de Beleza e Instituto de Beleza
Estabelecimento de Ensino de Cursos Livres	Serviço de Datilografia e Digitação
Estacionamento Comercial	Sorveteria
Floricultura e Flores Ornamentais	
<b>Comércio e Serviço Setorial</b>	
Buffet com Salão de Festas	Lojas de Departamento
Centros Comerciais	Mercado
Clínicas	Sede de Empresas
Edifícios de Escritórios	Serv-Car
Escritório de Comércio Atacadista	Serviços de Lavagem de Veículos
Imobiliárias	



<b>Comércio e Serviço Geral</b>	
Agenciamento de Cargas	Hospital Veterinário
Canil	Hotel para Animais
Comércio Atacadista	Marmoraria
Comércio Varejista de Grandes Equipamentos	Oficina de Funilaria e de Pintura
Cooperativa	Serviço de Coleta de Lixo
Depósitos e Armazéns	Silos e Entrepostos
Editora	Super e Hipermercados
Gráfica	Transportadora
<b>Comércio e Serviço Específico 1</b>	
Comércio Varejista de Combustíveis	Posto de Venda de Gás Liquefeito
Comércio Varejista de Derivados de Petróleo	Serviços de Bombas de Combustível para Abastecimento de Frota
Posto de Abastecimento de Combustíveis	
<b>Comércio e Serviço Específico 2</b>	
Capela Mortuária	Crematório
Cemitério	Ossário



Industrial	
Indústria Tipo 1	
Confecção de Cortinas	Fabricação de Etiquetas
Fabricação de Absorventes	Fabricação de Fraldas
Fabricação de Acessórios de Vestuário	Fabricação de Gelo
Fabricação de Acessórios para Animais	Fabricação de Guarda-chuva
Fabricação de Adesivos	Fabricação de Guarda-sol
Fabricação de Aeromodelos	Fabricação de Material Didático
Fabricação de Artigos de Artesanato	Fabricação de Material Ótico
Fabricação de Artigos de Bijuteria	Fabricação de Mochilas
Fabricação de Artigos de Colchoaria	Fabricação de Painéis Cerâmicos e Mosaicos Artísticos
Fabricação de Artigos de Cortiça	Fabricação de Pastas Escolares
Fabricação de Artigos de Couro	Fabricação de Perucas e Cabeleiras
Fabricação de Artigos de Decoração	Fabricação de Produtos Alimentícios
Fabricação de Artigos de Joalheria	Fabricação de Produtos Desidratados
Fabricação de Artigos de Pele	Fabricação de Produtos Naturais
Fabricação de Artigos para Brinde	Fabricação de Relógios
Fabricação de Artigos para Cama, Mesa e Banho	Fabricação de Rendas
Fabricação de Bengalas	Fabricação de Roupas
Fabricação de Bolsas	Fabricação de Sacolas
Fabricação de Bordados	Fabricação de Semijóias
Fabricação de Calçados	Fabricação de Suprimentos para Informática
Fabricação de Capas para Veículos	Fabricação e Restauro de Vitrais
Fabricação de Clichês	Malharia

Indústria Tipo 2	
Cozinha Industrial	Indústria de Estandes para Tiro ao Alvo
Funilaria	Indústria de Estofados para Veículos
Indústria de Acabamento para Móveis	Indústria de Estopa
Indústria de Acessórios para Panificação	Indústria de Fiação
Indústria de Acumuladores Eletrônicos	Indústria de Fitas Adesivas
Indústria de Agulhas e Alfinetes	Indústria de Formulário Contínuo
Indústria de Aparelhos de Medidas	Indústria de Instrumentos Musicais
	Indústria de Instrumentos Óticos



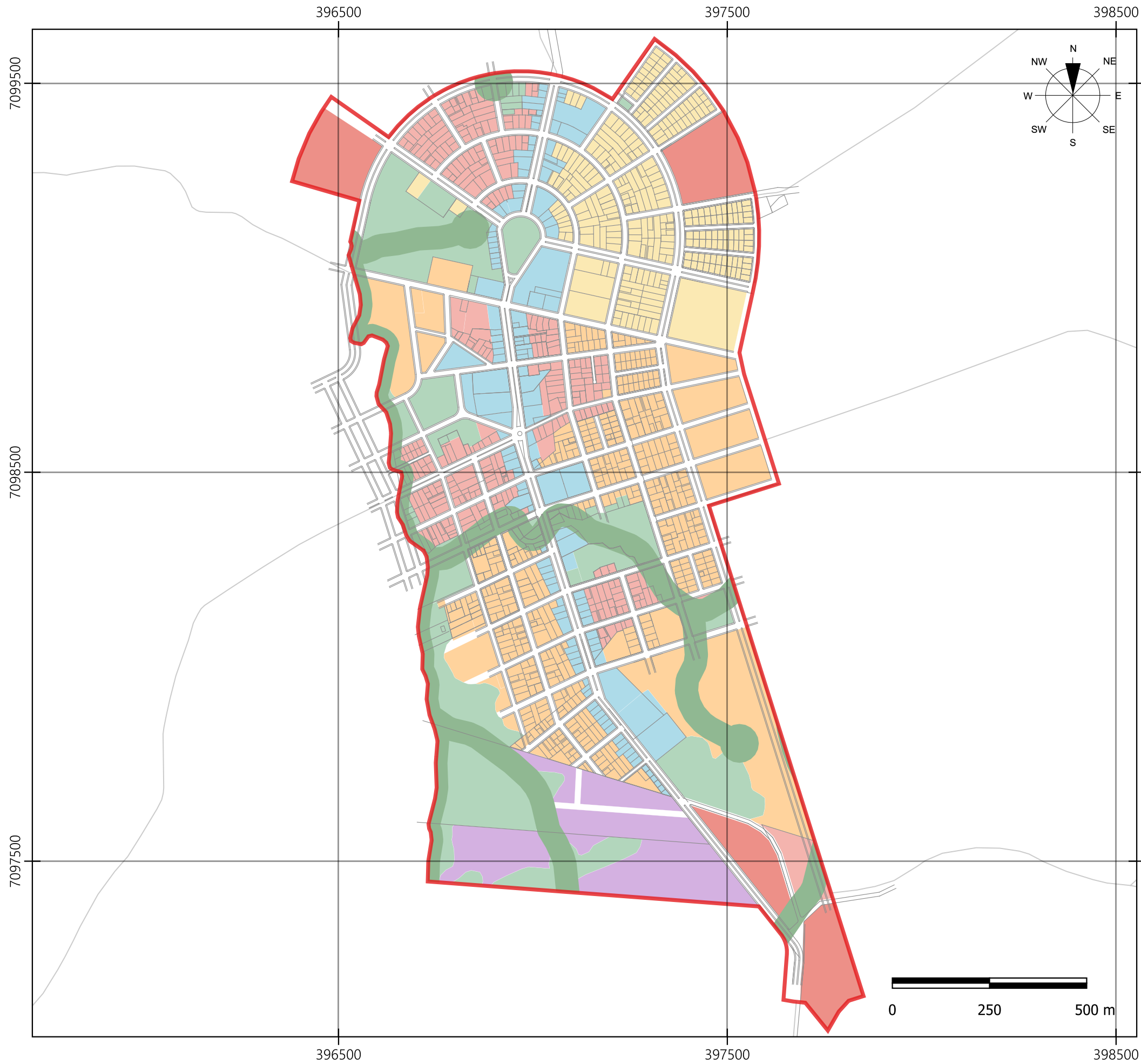
### Indústria Tipo 2

Indústria de Aparelhos Fotográficos e Cinematográficos	Indústria de Lareiras
Indústria de Aparelhos Ortopédicos	Indústria de Lixas
Indústria de Artefatos de Bambu	Indústria de Luminárias
Indústria de Artefatos de Cartão	Indústria de Luminosos
Indústria de Artefatos de Cartolina	Indústria de Molduras
Indústria de Artefatos de Junco	Indústria de Móveis
Indústria de Artefatos de Lona	Indústria de Painéis e Cartazes Publicitários
Indústria de Artefatos de Papel e Papelão	Indústria de Palha de Aço
Indústria de Artefatos de Vime	Indústria de Palha Trançada
Indústria de Artigos de Caça e Pesca	Indústria de Panificação
Indústria de Artigos de Carpintaria	Indústria de Paredes Divisórias
Indústria de Artigos de Esportes e Jogos Recreativos	Indústria de Peças e Acessórios para Aparelhos Eletroeletrônicos
Indústria de Artigos Diversos de Madeira	Indústria de Peças, Acessórios e Material de Comunicação
Indústria de Artigos Têxteis	Indústria de Persianas
Indústria de Box para Banheiros	Indústria de Pincéis
Indústria de Brochas	Indústria de Portas e Divisões Sanfonadas
Indústria de Capachos	Indústria de Portões Eletrônicos
Indústria de Churrasqueiras	Indústria de Produtos Alimentícios com Forno a Lenha
Indústria de Componentes e Sistemas de Sinalização	Indústria de Produtos Veterinários
Indústria de Componentes Eletrônicos	Indústria de Sacarias
Indústria de Cordas e Barbantes	Indústria de Tapetes
Indústria de Cordoalha	Indústria de Tecelagem
Indústria de Correias	Indústria de Toldos
Indústria de Cronômetro e Relógios	Indústria de Varais
Indústria de Cúpulas para Abajur	Indústria de Vassouras
Indústria de Embalagens	Indústria Gráfica
Indústria de Escovas	Indústria Tipográfica
Indústria de Espanadores	Serralheria
Indústria de Esquadrias	



### Indústria Tipo 3

Construção de Embarcações	Indústria de Mármore
Cortume	Indústria de Plástico
Desdobramento de Madeira	Indústria de Produtos Biotecnológicos
Destilação de Álcool	Indústria Eletromecânica
Entrepósitos de Madeira para Exportação (Ressecamento)	Indústria Mecânica
Frigorífico	Indústria Metalúrgica
Fundição de Peças	Indústria Petroquímica
Fundição e Purificação de Metais Preciosos	Montagem de Veículos
Geração e Fornecimento de Energia Elétrica	Peletário
Indústria Cerâmica	Produção de Óleos Vegetais
Indústria de Abrasivo	Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Vegetais e Animais
Indústria de Água Mineral	Reciclagem de Plástico
Indústria de Artefatos de Amianto	Reciclagem de Sucatas Metálicas
Indústria de Artefatos de Cimento	Reciclagem de Sucatas Não Metálicas
Indústria de Beneficiamento	Recuperação de Resíduos Têxteis
Indústria de Bobinamento de Transformadores	Refinação de Sal de Cozinha
Indústria de Compensados e/ou Laminados	Secagem e Salga de Couro e Peles
Indústria de Fumo	Sementação de Aço
Indústria de Granito	Sintetização ou Pelotização de Carvão de Pedra e Coque
Indústria de Implementos Rodoviários	Tanoaria
Indústria de Madeira	Têmpera de Aço
Indústria de Mármore	



**Legenda**

- Perímetro urbano
- Malha urbana
- Estradas rurais
  
- Zoneamento do uso e ocupação do solo
- ZR1 - Zona Residencial 1
- ZR2 - Zona Residencial 2
- ZEIS1 - Zona Especial de Interesse Social 1
- ZEIS2 - Zona Especial de Interesse Social 2
- ZCS - Zona de Comércio e Serviços
- ZI - Zona Industrial
- ZPA - Zona de Preservação Ambiental
- APP - Área de Preservação Permanente

ESCALA: 1:10.500

Sistema de Projeção Transversa de Mercator UTM | Fuso UTM: 22S  
 Datum Horizontal: SIRGAS 2000 | Datum Vertical: Imbituba  
 Base de Dados: CORONEL DOMINGOS SOARES, 2012; GOOGLE, 2022.



**Plano Diretor Municipal de Coronel Domingos Soares**

**Anexo 3 - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano**

**Coordenador:** Henrique Ferrarini Ferreira  
 CAU A132546

**Equipe técnica:** DRZ - Gestão de Cidades







**ANEXO 4 – PARÂMETROS DE USO DO SOLO URBANO POR ZONA**

	ZR1	ZR2	ZEIS1	ZEIS2	ZCS	ZI	ZPA
Habitação Unifamiliar	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Tolerado	Tolerado	Proibido
Habitação Coletiva Horizontal	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido
Habitação Coletiva Vertical	Permissível	Permitido	Permitido	Proibido	Permissível	Proibido	Proibido
Habitação de Uso Institucional	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido
Habitação Transitória 1	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido
Habitação Transitória 2	Permissível	Permissível	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido
Habitação Transitória 3	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permissível	Proibido
Institucional 1	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permissível	Permissível	Proibido
Uso Comunitário 1	Permitido	Permitido	Permissível	Tolerado	Permitido	Proibido	Proibido
Uso Comunitário 2	Tolerado	Tolerado	Tolerado	Tolerado	Permitido	Proibido	Proibido
Uso Comunitário 3	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permissível	Proibido
Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
Comércio e Serviço Setorial	Permissível	Permissível	Permissível	Permissível	Permitido	Permitido	Proibido
Comércio e Serviço Geral	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permissível	Permitido	Proibido
Comércio e Serviço Específico 1	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permissível	Proibido
Comércio e Serviço Específico 2	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido
Indústria Tipo 1	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido
Indústria Tipo 2	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido
Indústria Tipo 3	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido

Legenda:

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#90EE90; border:1px solid #000;"></span>	Permitido
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFD700; border:1px solid #000;"></span>	Permissível
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ADD8E6; border:1px solid #000;"></span>	Tolerado
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFB6C1; border:1px solid #000;"></span>	Proibido





**ANEXO 5 – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1)**

ZR1 – Zona Residencial 1					
Permitidos		Permissíveis		Tolerados	
Habitação Unifamiliar		Habitação Coletiva Vertical		Uso Comunitário 2	
Habitação Coletiva Horizontal		Habitação Transitória 2			
Habitação de Uso Institucional					
Habitação Transitória 1					
Institucional 1					
Uso Comunitário 1					
Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro					
Lote mínimo – meio de quadra			Lote mínimo – esquina		
Testada mínima (m)		Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )		Testada mínima (m)	
12		200		300	
Recuos					
Frontal (m)		Lateral (m)		Fundos (m)	
3		1,50		1,50	
Parâmetros de ocupação					
Coeficiente de aproveitamento básico		Taxa de ocupação mínima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	
3,0		75		10	
				Número máximo de pavimentos	
				4	





**ANEXO 6 – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR2)**

ZR2 – Zona Residencial 2					
Permitidos		Permissíveis		Tolerados	
Habitação Unifamiliar		Habitação Transitória 2		Uso Comunitário 2	
Habitação Coletiva Horizontal					
Habitação Coletiva Vertical					
Habitação de Uso Institucional					
Habitação Transitória 1					
Institucional 1					
Uso Comunitário 1					
Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro					
Lote mínimo – meio de quadra			Lote mínimo – esquina		
Testada mínima (m)		Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )		Testada mínima (m)	
12		300		350	
Recuos					
Frontal (m)		Lateral (m)		Fundos (m)	
3		1,50		1,50	
Parâmetros de ocupação					
Coeficiente de aproveitamento básico		Taxa de ocupação mínima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	
3,0		75		10	
				Número máximo de pavimentos	
				5 <sup>1</sup>	

<sup>1</sup>Para todos os edifícios superiores à 4 pavimentos, será necessária a instalação de sistema de elevadores.





**ANEXO 7 – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS1)**

ZEIS1 – Zona Especial de Interesse Social 1					
Permitidos		Permissíveis		Tolerados	
Habitação Unifamiliar		Uso Comunitário 1		Uso Comunitário 2	
Habitação Coletiva Horizontal					
Habitação Coletiva Vertical					
Institucional 1					
Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro					
Lote mínimo – meio de quadra			Lote mínimo – esquina		
Testada mínima (m)	Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )		Testada mínima (m)	Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )	
10	200		12	240	
Recuos					
Frontal (m)		Lateral (m)		Fundos (m)	
3		1,50		1,50	
Parâmetros de ocupação					
Coeficiente de aproveitamento básico	Taxa de ocupação mínima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)		Número máximo de pavimentos
1,0	50		20		4







**ANEXO 8 – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2 (ZEIS2)**

ZEIS2 – Zona Especial de Interesse Social 2					
Permitidos		Permissíveis		Tolerados	
Habitação Unifamiliar				Uso Comunitário 1	
Institucional 1				Uso Comunitário 2	
Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro					
Lote mínimo – meio de quadra			Lote mínimo – esquina		
Testada mínima (m)		Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )		Testada mínima (m)	
10		200		12	
				Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )	
				240	
Recuos					
Frontal (m)		Lateral (m)		Fundos (m)	
3		1,50		1,50	
Parâmetros de ocupação					
Coeficiente de aproveitamento básico		Taxa de ocupação mínima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	
1,0		50		20	
				Número máximo de pavimentos	
				4	





**ANEXO 9 – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS (ZCS)**

ZCS – Zona de Comércio e Serviços				
Permitidos		Permissíveis		Tolerados
Habitação Transitória 1		Habitação Coletiva Vertical		Habitação Unifamiliar
Habitação Transitória 2		Institucional 1		
Uso Comunitário 1		Comércio e Serviço Geral		
Uso Comunitário 2				
Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro				
Comércio e Serviço Setorial				
Lote mínimo – meio de quadra		Lote mínimo – esquina		
Testada mínima (m)	Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )	Testada mínima (m)	Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )	
14	360			
Recuos				
Frontal (m)		Lateral (m)		Fundos (m)
0		1,50		1,50
Parâmetros de ocupação				
Coeficiente de aproveitamento básico	Taxa de ocupação mínima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Número máximo de pavimentos	
3,0	80	10	6 <sup>1</sup>	

<sup>1</sup> Para todos os edifícios superiores à 4 pavimentos, será necessária a instalação de sistema de elevadores.





**ANEXO 10 – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ZONA INDUSTRIAL (ZI)**

ZI – Zona Industrial					
Permitidos		Permissíveis		Tolerados	
Comércio e Serviço Setorial		Habitação Transitória 3		Habitação Unifamiliar	
Comércio e Serviço Geral		Institucional 1			
Comércio e Serviço Específico 2		Uso Comunitário 3			
Indústria Tipo 1		Comércio e Serviço Específico 1			
Indústria Tipo 2					
Indústria Tipo 3					
Lote mínimo – meio de quadra			Lote mínimo – esquina		
Testada mínima (m)		Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )		Testada mínima (m)	
50		1000			
Recuos					
Frontal (m)		Lateral (m)		Fundos (m)	
5		1,50		2,50	
Parâmetros de ocupação					
Coeficiente de aproveitamento básico		Taxa de ocupação mínima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	
1,0		85		10	
				Número máximo de pavimentos	
				4	





**ANEXO 11 – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (ZPA)**

ZPA – Zona de Preservação Ambiental					
Permitidos		Permissíveis		Tolerados	
–		–		–	
Lote mínimo – meio de quadra			Lote mínimo – esquina		
Testada mínima (m)	Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )	Testada mínima (m)	Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )		
–	–	–	–		
Recuos					
Frontal (m)		Lateral (m)		Fundos (m)	
–		–		–	
Parâmetros de ocupação					
Coeficiente de aproveitamento básico	Taxa de ocupação mínima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Número máximo de pavimentos		
–	–	–	–		