



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

Sumário

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES E SIGLAS

CAPÍTULO III - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Seção I - Da Divisão Territorial

Seção II - Dos Índices Urbanísticos

Subseção I - Da Tipologia dos Índices Urbanísticos

Subseção II - Do Coeficiente de Aproveitamento

Subseção III - Da Altura Máxima das Edificações

Subseção IV - Da Taxa Máxima de Ocupação

Subseção V - Da Taxa Mínima de Permeabilidade

Subseção VI - Dos Recuos Mínimos

Subseção VII - Das Aberturas Próximas às Divisas

Seção III - Das Atividades

CAPÍTULO IV - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I - Das Licenças Urbanísticas

Seção II - Das Diretrizes Urbanísticas

Seção III - Do Estudo Prévio de Impacto na Vizinhança - EIV

CAPÍTULO V - DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS

Seção I - Dos Postos de Serviço e Comércio Varejista de Combustível para Veículos

Seção II - Dos Multirresidenciais Horizontal e/ou Vertical

CAPÍTULO VI - DA INCOMPATIBILIDADE DAS ATIVIDADES E/OU EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

Minuta do Anteprojeto de Lei Complementar n.

**INSTITUI A LEI DE USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ,
REVOGA A LEI COMPLEMENTAR N.
71, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2010
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Ponta Porã, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, notadamente a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS**

Art. 1º. A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Ponta Porã - LUOS é um dos instrumentos da Política Urbana previsto na Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 e tem como finalidade atender aos princípios estabelecidos na Lei Complementar nº. 197, de 15 de abril de 2020, que institui o Plano Diretor do Município de Ponta Porã - PDPP, quais sejam:

I - ordenação da Cidade e do pleno desenvolvimento de suas funções sociais e garantia do bem-estar de seus habitantes;

II - reestruturação da Cidade e dos Distritos, baseado na definição e fortalecimento dos bairros, consolidação das centralidades urbanas, valorização das vias e demais espaços públicos;

III - adensamento qualificado como processo estratégico de planejamento para atingir o índice habitacional médio suficiente para a sustentabilidade urbana, econômica, social e ambiental, associado ao uso misto dos lotes edificadas em bairros estruturados e acessados por meio de sistema viário adequado.

Parágrafo Único: Para fins desta Lei entende-se como:

I - Uso do solo: a instalação de qualquer atividade urbana;

II - Ocupação do solo: a implantação de edificação de caráter permanente.

Art. 2º. São objetivos da ordenação do Uso e da Ocupação do Solo Urbano:

I - elevar a densidade populacional média nas Centralidades Urbanas;

II - viabilizar a harmonia do uso do solo com a promoção da espacialização da ocupação do território do Município de Ponta Porã, de forma a



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

permitir a convivência equilibrada das diversas atividades urbanas, favorecendo o desenvolvimento da economia e a qualificação das relações de vizinhança;

III - requalificar e revitalizar o Bairro Centro e a Centralidade do Centro Principal;

IV - valorizar os Distritos como Unidades de Vizinhança, estabelecendo regras para a sua ocupação;

V - estabelecer normas para o adequado adensamento populacional da área urbana;

VI - contribuir para a preservação do patrimônio natural e cultural no Município;

VII - assegurar às atividades e edificações públicas e privadas, definição adequada para a sua localização;

VIII - a simplificação das regras de uso e ocupação do solo, de modo a agilizar os procedimentos e facilitar a regularidade no processo de produção e transformação do espaço urbano.

**CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES E SIGLAS**

Art. 3º. Para efeito desta Lei são adotadas as seguintes definições:

I - Acesso: é a interligação entre logradouro público e a propriedade privada destinada a veículos ou pedestres;

II - Adensamento Qualificado: processo estratégico de planejamento para atingir o índice habitacional médio suficiente para a sustentabilidade urbana, econômica, social e ambiental, associado ao uso misto dos lotes edificados em bairros estruturados e acessados por meio de sistema viário adequado

III - Alinhamento predial: linha determinada pela administração municipal como limite do lote ou gleba com vias de circulação existentes ou projetadas;

IV - Área construída: soma das áreas dos pisos cobertos de todos os pavimentos de uma edificação, que apresentem pé direito superior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros), exceto beirais e marquises com projeção de até 1,0 m (um metro) além da prumada da parede;

V - Área ocupada: área de projeção, em plano horizontal, da área construída de todas as edificações existentes em um lote e situadas acima do lote;

VI - Áreas de uso exclusivo da unidade: aquelas referentes ao jardim e ao quintal de cada unidade autônoma;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

VII - Áreas de uso comum dos condôminos: aquelas referentes à via de circulação interna e as demais áreas integrantes do conjunto, não caracterizadas como área de uso exclusivo da unidade, devendo ser distribuída igualmente entre todas as unidades;

VIII - Atividade: é o uso dado à edificação;

IX - Brises: elementos de composição arquitetônica balanceados sobre o recuo frontal das edificações, bem como sobre a área coletiva, destinados a proporcionar conforto térmico, economia energética ou contribuir para a maior diversidade do conjunto arquitetônico do Município.

X - Certidão de conformidade: é o documento emitido pela administração municipal que fornece informações à luz da legislação vigente sobre o ordenamento do uso e da ocupação do solo;

XI - Coeficiente de Aproveitamento - CA: relação entre a área total edificada e a área do lote, terreno ou gleba;

XII - Diretrizes Urbanísticas: documento expedido pela administração municipal que fornece informações, à luz da legislação vigente, sobre o ordenamento do uso e da ocupação do solo, os critérios gerais para a localização de projetos de empreendimentos especiais e licenciamento de atividades em conformidade com a compatibilidade locacional e, quando couber, indicará as obras e equipamentos urbanos e/ou comunitários necessários à adequação do empreendimento urbano ao local;

XIII - Divisa: linha limítrofe entre lotes e/ou glebas;

XIV - Empreendimento: Construção ou ampliação de edificação e/ou implantação de maquinários e equipamentos permanentes para qualquer atividade.

XV - Equipamentos Comunitários: São as edificações públicas destinadas à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

XVI - Equipamentos Urbanos e/ou Equipamentos de Infraestrutura: São edificações públicas destinadas a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, asfaltamento, rede telefônica e gás canalizado, antena de telecomunicação e outros.

XVII - Faixa não edificável: espaço onde não se permite construção;

XVIII - Fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do conjunto, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual.

XIX - Gleba: porção de terra rústica que ainda não foi objeto de arreamento ou parcelamento;

XX - Índices urbanísticos: constituem os instrumentos normativos com que se definem os modelos de assentamento urbano em função da densidade populacional e edilícia desejável para determinada localidade;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

XXI - Licença: outorga pela administração municipal para a realização de determinada atividade ou edificação prevista em lei;

XXII - Lote: é o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por lei municipal para a zona ou corredor em que se situe;

XXIII - Multirresidencial: quando em um lote houver edificação ou edificações destinadas a mais de uma residência;

XXIV - Parcelamento: qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de vias de circulação, que resulte em novas unidades imobiliárias;

XXV - Posto de Comércio varejista de Combustível - empreendimentos destinados ao comércio varejista de combustíveis para veículos automotores;

XXVI - Posto de Serviço - empreendimento destinado à atividade de lubrificação e lavagem de veículos automotores;

XXVII - Quadra: é o lote ou conjunto de lotes delimitados por vias de circulação;

XXVIII - Recuo: distância mínima entre a projeção horizontal da edificação e a divisa do lote.

XXIX - Subsolo: pavimento(s) situado(s) imediatamente abaixo do pavimento térreo;

XXX - Taxa de Ocupação do imóvel – TO: percentual que expressa a relação entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área do lote;

XXXI - Taxa de Permeabilidade – TP: percentual que expressa a relação entre a Área Permeável – AP e a área total do respectivo lote;

XXXII - Testada do lote: é a medida da divisa do lote com a via de circulação;

XXXIII - Torre: edificação agrupada verticalmente com mais de dois pavimentos.

XXXIV - Unidade autônoma: unidade imobiliária destinada à edificação resultante da soma da área exclusiva da unidade com sua parcela de área de uso comum;

XXXV - Uso misto: existência de atividades diferentes exercidas em um mesmo lote;

Art. 4º. Para efeito de citação nesta Lei, as entidades ou expressões serão identificadas por siglas ou abreviaturas discriminadas a seguir:

I - Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC;

II - Áreas Especiais de Interesse Ambiental - AEIA;

III - Áreas Especiais de Interesse Econômico - AEIE;

IV - Áreas Especiais de Interesse Urbanístico - AEIU;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

- V - Atividade Residencial - R;
- VI - Atividade Comercial Varejista - V;
- VII - Atividade Comercial Atacadista - A;
- VIII - Atividade de Prestação de Serviços - S;
- IX - Atividade Industrial - I;
- X - Atividade Especial - E;
- XI - Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE;
- XII - Coeficiente de Aproveitamento - CA;
- XIII - Código de Posturas do Município de Ponta Porã - CPPP;
- XIV - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo - CAmin;
- XV - Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAmáx;
- XVI - Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAb;
- XVII - Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPAPD;
- XVIII - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV;
- XIX - Gás Liquefeito de Petróleo - GLP;
- XX - Operação Urbana Consorciada - OUC;
- XXI - Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;
- XXII - Plano Diretor do Município de Ponta Porã - PDPP;
- XXIII - Taxa de Ocupação - TO;
- XXIV - Taxa de Permeabilidade - TP;
- XXV - Transferência do Direito de Construir - TDC.

Art. 5º. As disposições desta Lei deverão ser observadas, obrigatoriamente, nos seguintes casos:

I - na concessão de alvarás de construção, a fim de permitir o início das obras relativas à construção e/ou ampliação de edificação;

II - na concessão de certidão de regularização de edificação existente;

III - na concessão das licenças para localização e funcionamento de atividades urbanas;

IV - na urbanização de área;

V - na elaboração e execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes à edificação ou urbanização de qualquer natureza.

CAPÍTULO III



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Seção I

Da Divisão Territorial

Art. 6º. Para disciplinar o uso e ocupação do solo, considera-se o Zoneamento do território urbano instituído pelo artigo 5º. do PDPP, composto por Bairros, Áreas, Centralidades Urbanas, Corredores de Adensamento e Áreas Especiais de Interesse Ambiental, Cultural ou Econômico, assim definidos:

I - Bairros: unidades básicas de planejamento definidos no PDPP denominados:

- a. Bairro Aeroporto;
- b. Bairro Centro;
- c. Bairro Coophafronteira;
- d. Bairro Marambaia;
- e. Bairro Renô;
- f. Bairro Vilela;
- g. Bairro Cabeceira do Apa;
- h. Bairro Itamarati 1;
- i. Bairro da Sede;
- j. Bairro Vila Secador;
- k. Bairro Sanga Puitã.

II - Áreas: porções do território urbano da Cidade de Ponta Porã, com funções específicas, assim denominadas:

- a. Área Militar;
- b. Área Empresarial.

III - Centralidades Urbanas: porções da Cidade de Ponta Porã, instituídas para intensificação da verticalização das edificações e estímulo à diversidade dos usos, assim denominados:

- a. Centro do Bairro Coophafronteira;
- b. Centro do Bairro Marambaia;
- c. Centro Principal.

IV - Corredores de Adensamento: vias instituídas para intensificar a ocupação dos lotes por verticalização e interligar as Centralidades Urbanas e Bairros, cujos lotes lindeiros se caracterizam por oferecer maior diversidade de usos e índices urbanísticos, em relação ao Bairro a que pertencem, assim denominados:

- a. Corredor de Adensamento da Avenida Guia Lopes;
- b. Corredor de Adensamento da Avenida Brasil.



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

V - Áreas Especiais de Interesse: porções das áreas urbanas delimitadas para fins do desenvolvimento socioeconômico, qualificação urbana e/ou preservação ambiental, assim denominadas:

- a. Áreas Especiais de Interesse Ambiental - AEIA;
- b. Áreas Especiais de Interesse Econômico - AEIE;
- c. Áreas Especiais de Interesse Urbanístico - AEIU;

Parágrafo único. Para efeito de ordenamento do uso e da ocupação do solo, o território urbano será dividido em Zonas, conforme as localidades definidas no PDPP e indicadas da seguinte forma:

I - Anexo 3 do PDPP – Mapa 2B: Mapa dos Bairros da Cidade de Ponta Porã;

II - Anexo 3 do PDPP – Mapa 2D: Mapa das Centralidades e Corredores de Adensamento da Cidade de Ponta Porã;

III - Anexo 3 do PDPP – Mapa 2E: Mapa das Áreas Especiais de Interesse da Cidade de Ponta Porã;

IV - Anexo 3 do PDPP – Mapa 3B: Mapa do Bairro da Sede do Distrito da Cabeceira do Apa;

V - Anexo 3 do PDPP – Mapa 4B: Mapa do Bairro da Sede do Distrito de Sanga Puitã;

VI - Anexo 3 do PDPP – Mapa 4C: Mapa das Áreas Especiais de Interesse da Sede do Distrito de Sanga Puitã;

VII - Anexo 3 do PDPP – Mapa 5B: Mapa dos Bairro da Sede do Distrito de Nova Itamarati;

VIII - Anexo 3 do PDPP – Mapa 5C: Mapa das Áreas Especiais de Interesse da Sede do Distrito de Nova Itamarati;

**Seção II
Dos Índices Urbanísticos
Subseção I
Da Tipologia dos Índices Urbanísticos**

Art. 7º. Para efeitos desta Lei, ficam estabelecidos os seguintes índices urbanísticos para a ocupação do solo urbano no Município:

- I - coeficiente de aproveitamento;
- II - altura da edificação;
- III - taxa de ocupação;
- IV - taxa de permeabilidade;
- V - recuo frontal;
- VI - recuo das divisas;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

Parágrafo único. Os índices Urbanísticos estão definidos segundo o Zoneamento e estão descritos no Anexo I desta Lei.

Subseção II
Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 8º. O Coeficiente de Aproveitamento - CA corresponde ao índice que multiplicado pela área do lote resulta na área máxima que poderá ser edificada naquele imóvel e pode ser dividido em:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo - CAmin: é o menor índice para se considerar que o imóvel não é subutilizado;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB: é o índice estabelecido para as condições normais de ocupação dos imóveis urbanos;

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAmáx: é o limite estabelecido para este índice decorrente da aplicação de um ou mais instrumentos urbanísticos instituídos pelo PDPP a ser aplicado no respectivo imóvel.

Parágrafo único. Os Coeficientes de Aproveitamento Mínimos, Básicos e Máximos estão definidos conforme sua localização e indicados no Anexo I desta Lei.

Art. 9º. Os Coeficientes de Aproveitamento Máximo, segundo o PDPP, são os seguintes:

I - na Centralidade do Centro Principal o Coeficiente de Aproveitamento Máximo será diferenciado ao longo do tempo, nas seguintes condições:

- a. CAmáx = 6, de 2020 até 2022;
- b. CAmáx = 5, de 2023 até 2026;
- c. CAmáx = 4, a partir de 2027;

II - nas Centralidades do Centro do Bairro Coophafronteira, Centro do Bairro Marambaia e no Corredor de Adensamento da Avenida Guia Lopes, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo será igual a 2,5 (dois e cinco décimos).

III - no Corredor de Adensamento da Avenida Brasil, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo será diferenciado ao longo do tempo, nas seguintes condições:

- a. CAmáx = 4,0, de 2020 até 2022;
- b. CAmáx = 2,5, a partir de 2023;

Subseção III
Da Altura Máxima das Edificações



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

Art. 10. A altura máxima da edificação é a distância vertical medida em metros, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, incluindo cobertura, blocos de caixa d'água, casa de máquinas e similares.

§1º. As alturas máximas para as edificações estão definidas conforme a sua localização e estão indicadas no Anexo I desta Lei.

§2º. A altura do subsolo não será computada para fins de cálculo das alturas máximas das edificações, desde que não ultrapasse a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), medido do nível médio da calçada, por onde existe acesso à edificação.

Art. 11. A altura máxima da edificação deverá obedecer às restrições do Comando da Aeronáutica, referentes ao Plano de Zona de Proteção dos Aeródromos registrados na Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC, mediante consulta prévia a esse órgão.

Parágrafo único. As antenas que se enquadram como instalações de infraestrutura urbana são excluídas do cálculo da altura das edificações, devendo respeitar os limites estabelecidos pelo Comando da Aeronáutica.

Subseção IV

Da Taxa Máxima de Ocupação

Art. 12. A Taxa de Ocupação do imóvel – TO é o percentual que expressa a relação entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área do lote, sendo que esse percentual informa a área que a edificação poderá ocupar.

§ 1º. Não serão computados na TO, brises, pérgolas e os elementos componentes das fachadas, tais como: jardineiras, marquises e beirais com projeção de até 1,0 m (um metro) além da prumada da parede externa da edificação.

§ 2º. As Taxas de Ocupação máximas estão definidas conforme sua localização e indicadas no Anexo I desta Lei.

§ 3º. A Taxa de Ocupação máxima não incide sobre o subsolo.

Subseção V

Da Taxa Mínima de Permeabilidade



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

Art. 13. A Taxa de Permeabilidade – TP é o percentual que expressa a relação entre a Área Permeável – AP e a área total do respectivo lote, sendo que este percentual resultará na área que deverá ser mantida para infiltração da água de chuva.

§ 1º. As Taxas de Permeabilidade mínimas estão definidas conforme sua localização e indicadas no Anexo I desta Lei.

§ 2º. A área permeável deve ser observada em todos os pavimentos e nos subsolos.

Art. 14. A Área Permeável – AP resultará do somatório das Áreas não edificadas – A, multiplicadas pelo Índice de Permeabilidade – IP do respectivo material utilizado no pavimento, conforme a fórmula: $AP = \sum A \cdot IP$, cujos Índices de Permeabilidade são os seguintes:

a. pavimento asfáltico, betuminoso, cimentado e/ou recoberto de ladrilhos, pedras polidas ou cerâmicas sem juntas: IP = 0;

b. piso industrial de concreto ou em placas de concreto contínuo, apenas com juntas de dilatação: IP = 0,04 (quatro por cento);

c. piso em tijolos cerâmicos: IP = 0,15 (quinze por cento);

d. piso em pedra portuguesa, paralelepípedo ou similar: IP = 0,20 (vinte por cento);

e. piso Inter travado de concreto ou similar, assentado sobre base em solo natural ou areia: IP = 0,25 (vinte e cinco por cento);

f. bloco vazado com preenchimento em grama: IP = 0,60 (sessenta por cento);

g. gramado, brita solta, cascalho ou terra batida: IP = 1 (cem por cento);

§ 1º. O assentamento do piso sobre laje é considerado impermeável: IP = 0.

§ 2º. Nas superfícies com rampa superior a 10% (dez por cento) o IP deve ser reduzido pela metade.

§ 3º Poderão ser aceitos pisos cujos índices de permeabilidade não estejam descritos acima, mediante análise e parecer do órgão de gestão urbana do Município, desde que seja atestada pelo respectivo fabricante.

§ 4º. Não se considera permeável a área sobre o subsolo ou sob pilotis, mesmo que revestida de material permeável.

Art. 15. Será admitida, em torre multirresidencial ou comercial, a instalação de sistema de Telhado Verde para compensar parcialmente a área



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

permeável exigida e que não puder ser executada no lote, de acordo com as seguintes proporções:

I – nos lotes com área de até 3.000,0 m² (três mil metros quadrados), será admitida a instalação de sistema de Telhado Verde para compensar parcialmente, entre 25% (vinte e cinco por cento) e 50% (cinquenta por cento) da área permeável exigida;

II – nos lotes com área superior a 3.000,0 m² (três mil metros quadrados), será admitida a instalação de sistema de Telhado Verde para compensar parcialmente, entre 10% (dez por cento) e 30% (trinta por cento) de sua área permeável exigida.

§ 1º. Para os fins desta Lei, considera-se Telhado Verde a camada de vegetação aplicada sobre a cobertura da edificação ou estacionamento, piso de área de lazer ou sobre o subsolo, de modo a melhorar o aspecto paisagístico, diminuir as ilhas de calor, absorver parte do escoamento superficial e melhorar o microclima local, composto por: impermeabilização, drenagem, reservatório para retenção ou infiltração do excedente da água de chuva, substrato e vegetação compatível.

§ 2º. O sistema de Telhado Verde deve ser implantado em área contínua.

§ 3º. A permissão que trata o caput deste artigo dependerá da apresentação, análise e parecer do órgão de gestão urbana do Município do respectivo projeto do Telhado Verde.

Art. 16. Nos imóveis localizados no Bairro Centro e na Centralidade do Centro Principal que utilizarem a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC ou a Transferência do Direito de Construir – TDC, estabelecidas pelo PDPP, poderão reduzir a TP até o mínimo de 10% (dez por cento) da área do respectivo lote, desde que na área permeável sejam instalados drenos horizontais e/ou verticais e, quando o lote não tenha condições de percolação, a critério do Poder Executivo Municipal, esse sistema poderá ser executado em outra localidade, desde que esta solução ser comprovada por meio de proposta técnica apresentada durante o processo de aprovação da edificação, submetida à análise e parecer do órgão de gestão urbana do município.

Parágrafo único. Ato do Poder Executivo Municipal regulamentará no que couber, a aplicação dos mecanismos de drenagem e retenção das águas pluviais mencionados no caput deste artigo.

**Subseção VI
Dos Recuos Mínimos**



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

Art. 17. O recuo frontal obrigatório é a faixa não edificável definida como a distância mínima perpendicular em relação ao alinhamento predial existente e a fachada da edificação e deve atender às seguintes condições:

I - deverá ser respeitado em todos os pavimentos da edificação;

II - quando se tratar de lote com mais de uma frente e que tenha largura média igual ou superior a 12,0 m (doze metros), o recuo frontal exigido deve ser respeitado em todas as testadas;

II - quando se tratar de lote com mais de uma frente e que tenha largura média inferior a 12,0 m (doze metros), o recuo frontal da sua menor testada pode ser reduzido à metade do exigido.

§ 1º. O recuo frontal mínimo está definido conforme sua localização e indicado no Anexo I desta Lei.

§ 2º. O recuo frontal para edificações nas Centralidades dos Centros dos Bairros Coophafronteira e Marambaia pode ser flexibilizado no caso de edificações verticais de uso misto, conforme o Anexo I desta Lei.

§ 3º. Admite-se a construção de subsolo no recuo frontal, respeitada a Taxa de Permeabilidade.

§ 4º. Admitem-se construções em balanço no recuo frontal, conforme estabelecido no CPPP.

§ 5º. Admite-se no recuo frontal a construção de guarita, portaria, abrigo de GLP e/ou depósito transitório de lixo, desde a área total construída não ultrapasse 15% (quinze por cento) do espaço destinado ao recuo.

Art. 18. O recuo das divisas é a faixa não edificável definida pela distância mínima perpendicular, entre a edificação e as respectivas divisas laterais e/ou de fundo do lote e deve atender às seguintes condições:

I – para fins do cálculo do recuo lateral e fundos, a altura (H) representa a distância vertical desde o nível da calçada até a cota mais elevada da laje de cobertura do respectivo pavimento, sendo admitido o escalonamento.

II – as edificações com até 9,0 m (nove metros) de altura poderão ser construídas nas respectivas divisas, desde que não possuam aberturas;

III – as edificações de madeira deverão obedecer ao recuo mínimo de 3,0 m (três metros) até a divisa na lateral e/ou fundos do imóvel, independentemente da existência de aberturas;

§ 1º. Os recuos das divisas dependem da localização do imóvel e estão indicados no Anexo I desta Lei.

§ 2º. Admite-se a construção de subsolo nos recuos das divisas, respeitada a Taxa de Permeabilidade.



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

Art. 19. Em edificações com mais de 3 (três) pavimentos, localizadas no mesmo imóvel, deve ser respeitado o afastamento entre elas equivalente a H/6 (um sexto da altura), sendo o mínimo de 3,0 m (três metros), admitindo-se o escalonamento e a ligação entre blocos, desde que garantidas as condições para ventilação e iluminação dos compartimentos.

Parágrafo único. Fica dispensado o afastamento entre blocos, quando não houver aberturas para iluminação e ventilação nas respectivas paredes.

Subseção VII

Das Aberturas Próximas às Divisas

Art. 20. É proibido aberturas para iluminação ou ventilação ou fazer varanda ou terraço a menos de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do imóvel.

Parágrafo único. As aberturas cuja visão não incida sobre a respectiva divisa, assim como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 75 cm (setenta e cinco centímetros) desta.

Seção III

Das Atividades

Art. 21. Considera-se atividade qualquer destinação de uma edificação, classificada segundo sua função assim denominada:

I – Atividade Residencial: R1, R2, R3 e R4;

II – Atividade Comercial Varejista: V1, V2, V3, V4, V5 e V6;

III – Atividade Comercial Atacadista: A1, A2, A3 e A4;

IV – Atividade de Prestação de Serviços: S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9 e S10;

V – Atividade Industrial: I1, I2, I3 e I4;

VI – Atividade Especial: E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 e E9;

§ 1º. As Atividades públicas ou privadas definidas neste artigo estão descritas de forma resumida no Anexo II desta Lei, as quais devem ser analisadas por similaridade e obedecerem à terminologia da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE a ser empregada, obrigatoriamente, por todos os setores da Administração Municipal.

§ 2º. Os dispositivos desta Lei não se aplicam às atividades ou eventos temporários, cuja duração máxima é de até 60 (sessenta) dias, renováveis por igual período uma só vez, as quais estão sujeitas ao CPPP.

§ 3º. Ficam vedadas a construção e instalação de depósitos destinados à armazenagem de explosivos na área urbana da Sede do Município.



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

Art. 22. As atividades, em função de seu porte e abrangência, estão classificadas em:

I – Local (L): atividade de pequeno porte voltada a utilização imediata e cotidiana da população do bairro;

II – Vicinal (V): atividade de médio porte, destinada ao atendimento da população do bairro ou da região do entorno, a qual pode exigir restrições para a sua localização;

III – Regional (R): atividade destinada ao atendimento da população em geral, normalmente de médio ou grande porte e que, por sua natureza, exija determinada infraestrutura ou restrição para a sua localização em determinadas vias.

Parágrafo único. Para fins do enquadramento da atividade, será desconsiderada a área de estacionamento em subsolo.

Art. 23. Admite-se o uso misto, desde que sejam respeitados os índices urbanísticos da edificação e cada uma das atividades seja permitida na localidade a ser desenvolvida.

Parágrafo único. Nas edificações de uso misto será permitida a coexistência de usos diversos, inclusive multirresidencial vertical, desde que tenham acessos independentes e sejam compatíveis, a critério do Poder Executivo Municipal.

**CAPÍTULO IV
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

**Seção I
Das Licenças Urbanísticas**

Art. 24. Toda construção, ampliação ou regularização de edificação deve obedecer às seguintes restrições urbanísticas:

I – pertencer a parcelamento aprovado, registrado em cartório e devidamente cadastrado no Município;

II – estar dentro de um mesmo lote ou gleba e possuir frente para via de circulação oficial;

III – atender aos índices urbanísticos estabelecidos no Anexo I desta Lei;

IV – não interromper as Vias Arteriais e Coletoras previstas do Sistema Viário Básico do Município devendo, neste caso, efetuar o parcelamento do solo, conforme os critérios estabelecidos em lei específica.



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

V – não se localizar:

- a. em faixa marginal de, no mínimo, 50,0 m (cinquenta metros), a partir da margem do Rio São João;
- b. em faixa marginal de, no mínimo, 30,0 m (trinta metros), a partir da margem nos demais cursos d'água nas áreas urbanas do Município;
- c. no mínimo, 30,0 m (trinta metros) ao redor das margens das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;
- d. nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados “olhos d'água”, num raio mínimo de 50,0 m (cinquenta metros) de largura;
- e. na faixa não edificável definida nos parcelamentos;

VI – anuência prévia dos órgãos competentes, quando a área estiver situada sob a rede de alta tensão, às margens de rodovias estaduais ou federais e ferrovias;

VII – sanear previamente, no caso de lote aterrado com materiais nocivos à saúde.

Art. 25. Toda Licença de Localização e Funcionamento deverá obedecer às seguintes restrições urbanísticas:

I – permissão da atividade desejada, segundo o Zoneamento e restrição estabelecida para a via de acesso, estabelecido no Anexo II desta Lei;

II – exigência de vaga de estacionamento estabelecida no CPPP;

III – garantia de acesso ao pedestre, pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida à atividade de uso público ou coletivo, independente do acesso de veículos, conforme estabelecido no CPPP.

IV – atendimento às indicações estabelecidas nas diretrizes urbanísticas, quando for o caso;

V – atendimento às demais legislações, quando for o caso.

§ 1º. A área exclusivamente destinada a estacionamento no subsolo não será considerada para fins da classificação da atividade.

§ 2º. Caracterizada a continuidade, ampliação ou a construção em etapa da mesma atividade esta será enquadrada conforme o porte da área total edificada.

§ 3º. Nos lotes localizados na divisa entre Bairros, Áreas, Centralidades ou Áreas Especiais de Interesse Econômico permitem-se atividades e índices urbanísticos de qualquer uma das respectivas zonas fronteiriças.

§ 4º. Às atividades localizadas nos Corredores de Adensamento da Avenida Brasil e Rua Guia Lopes aplicam-se, exclusivamente, as atividades e índices urbanísticos estabelecidos para o respectivo Corredor.



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

Art. 26. A pedido do proprietário, a Administração Municipal fornecerá Certidão de Conformidade.

§ 1º. A Certidão de Conformidade informará a compatibilidade da Categoria de Uso desejada e os índices urbanísticos, segundo a localização do imóvel.

§ 2º. Os procedimentos para a emissão da Certidão de Conformidade serão disciplinados por meio de Ato do Executivo Municipal.

**Seção II
Das Diretrizes Urbanísticas**

Art. 27. O órgão de gestão urbana do município, por meio da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPAPD fornecerá diretrizes urbanísticas como etapa precedente à aprovação de:

I – Atividades Especiais: E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 e E9;

II – edificações tombadas pelo patrimônio histórico ou cultural e seu entorno;

III – edificações residenciais com 200 (duzentas) moradias ou localizadas em imóvel com área superior a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados);

IV – todas as categorias de uso industrial com área construída igual ou superior a 5.000,0 m² (cinco mil metros quadrados);

V – todo loteamento;

VI – todo desdobro e desmembramento de área igual ou superior a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados);

VII – locais de culto com qualquer porte;

VIII – edificações ou atividades geradoras de impacto de vizinhança.

§ 1º. As diretrizes urbanísticas estabelecerão condicionantes relativas a:

I – uso e ocupação do solo;

II – preservação ambiental, recursos hídricos, reservas naturais, parques lineares, áreas de preservação permanente, dentre outros;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

III – sistema viário;

IV – infraestrutura urbana;

V – transporte e circulação viária;

VI – inter-relação com a cidade e as adequações necessárias para compatibilizar a edificação ou a atividade ao entorno;

VII – condicionantes arquitetônicas e/ou urbanísticas para bens tombados pelo patrimônio histórico ou cultural;

VIII – condicionantes urbanísticas para edificações localizados nas Áreas Especiais de Interesse Urbanístico, Áreas Especiais de Interesse Ambiental ou Áreas Especiais de Interesse Econômico.

IX – limitações urbanísticas estabelecidas por outras jurisdições;

§ 2º. As diretrizes urbanísticas indicarão obras e equipamentos urbanos e/ou comunitários necessários para a adequação da edificação ou da atividade ao local, as quais correrão a expensas do empreendedor.

§ 3º. As diretrizes urbanísticas terão validade por 1 (um) ano e os procedimentos para sua expedição serão disciplinados por ato do Poder Executivo Municipal.

Seção III

Do Estudo Prévio de Impacto na Vizinhança – EIV

Art. 28. O Estudo Prévio de Impacto na Vizinhança – EIV, tratado no art. 22 do PDPP será exigido como instrumento para subsidiar a expedição das diretrizes urbanísticas para a implantação de edificações e/ou atividades geradoras de impacto de vizinhança e será regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 29. As edificações e/ou atividades geradoras de impacto de vizinhança são as seguintes:

I – atividades não residenciais onde se exija mais de 250,0 (duzentas e cinquenta) vagas de estacionamento;

II – atividades associativas, recreativas, culturais e desportivas, clube de lazer e/ou atividades socioculturais com área construída igual ou superior a



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

2.500,0 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) ou localizado em imóvel com área superior a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados);

III – locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com área construída igual ou superior a 5.000,0 m² (cinco mil metros quadrados);

IV – serviços de saúde com área construída igual ou superior a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados);

V – serviços de educação com área construída igual ou superior a 10.000,0 m² (dez mil metros quadrados);

VI – outros usos comerciais e de prestação de serviços com área construída igual ou superior a 10.000,0 m² (dez mil metros quadrados);

VII – auditório e local de reunião ou evento com capacidade superior a 500,0 (quinhentas) pessoas;

VIII – os seguintes empreendimentos e similares:

a. autódromo, hipódromo, estádio esportivo, parque de exposição e centro de convenções;

b. matadouro e abatedouro;

c. cemitério, crematório e necrotério;

d. presídio;

e. quartel;

f. terminal rodoviário, ferroviário e/ou aeroviário e terminal de carga;

Parágrafo único. Caberá ao Poder Executivo Municipal, por meio das diretrizes urbanísticas, a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las antes do recebimento do “Habite-se” da edificação, Certidão de Regularização, ou da Licença de Localização e Funcionamento da Atividade.

**CAPÍTULO V
DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS**

Seção I

Dos Postos de Serviço e Comércio Varejista de Combustível para Veículos

Art. 30. Os Postos de Serviço e Comércio Varejista de Combustível para Veículos deverão observar:



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

I – Os lotes para instalação de posto de serviço e comércio varejista de combustível para veículos, não poderão ter área inferior a 1.000,0 m² (mil metros quadrados), sendo que:

a. os empreendimentos localizados em esquina deverão ter a sua menor testada igual ou maior que 50,0 m (cinquenta metros);

b. os empreendimentos não localizados em esquina deverão ter testada mínima de 80,0 m (oitenta metros);

II – a distância mínima entre dois postos de serviço e comércio varejista de combustível para veículos será de 1.000,0 m (mil metros), medida entre as divisas mais próximas dos respectivos lotes;

III – a limitação imposta no inciso anterior deste artigo aplica-se somente às construções futuras, ficando resguardada a distância de 300 m (trezentos metros) aos posto de serviço e comércio varejista de combustível para veículos em construção, àqueles que já apresentam estrutura de postos e aos que estão em funcionamento.

IV – as bombas e os tanques de combustível devem manter o afastamento mínimo de 3,0 m (três metros) de todas as divisas e do alinhamento frontal do lote;

V – os passeios contíguos aos postos de serviço e comércio varejista de combustível para veículos serão mantidos livres de qualquer obstáculo em toda sua extensão para passagem de pedestres, devendo os acessos de veículos ser claramente demarcados;

VI – nas áreas de circulação de veículos, a instalação de coberturas de estrutura leve deverá guardar afastamento mínimo de 3,0 m (três metros) das divisas e poderá ocupar as áreas correspondentes ao afastamento mínimo frontal, desde que em balanço.

Seção II

Dos Condomínios Multirresidenciais Horizontais e/ou Verticais

Art. 31. Considera-se Condomínio Multirresidencial Horizontal e/ou Vertical, a atividade cujas unidades autônomas são formadas por residências térreas, assobradadas ou torres, sendo discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação de uso exclusivo, bem como a fração ideal da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade, que deve atender às exigências estabelecidas nesta Lei, no CPPP e às seguintes condições:



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

I – qualquer modalidade de Condomínio Multirresidencial em lote ou gleba com área maior ou igual a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados) deve solicitar diretrizes urbanísticas à Administração Municipal;

II – qualquer modalidade de Condomínio Multirresidencial em lote ou gleba em área maior ou igual a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados) deve doar 10% (dez por cento) do total da gleba para área pública, descontadas as doações efetuadas anteriormente para esta destinação;

III – os Condomínio Multirresidencial poderão ser edificados em lote ou gleba com área máxima de 30.000,0 m² (trinta mil metros quadrados) e testada com comprimento máximo de 200,0 m (duzentos metros), desde que não interrompa as Vias Arteriais e Coletoras previstas do Sistema Viário Básico do Município devendo, neste caso, efetuar o parcelamento do solo;

IV – para o Condomínio Multirresidencial que, por sua localização, não apresente risco de causar, no presente ou no futuro, transtornos ao sistema viário adjacente, com a interrupção da continuidade das vias públicas ou dificuldades ao trânsito da região, poderá a Administração Municipal, por meio de parecer da CAPP, permitir que a área da gleba ou lote seja de até 60.000,0 m² (sessenta mil metros quadrados), mediante contrapartida do empreendedor recolhida ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, para fins de implantação de melhoramentos urbanísticos no entorno do empreendimento, a ser regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal;

V – a implantação de Condomínio Multirresidencial poderá se dar na área dentro do perímetro urbano da Sede do Município como dos Distritos, em via de acesso com infraestrutura urbana estabelecida no Anexo II desta Lei;

VI – inexistindo a infraestrutura urbana, ou sendo a mesma deficiente ou incompleta, o empreendedor deverá providenciar, a suas expensas, a execução, reparação ou complementação desta infraestrutura;

VII – apresentar juntamente com o projeto urbanístico do Condomínio Multirresidencial, o projeto arquitetônico das edificações individualizadas, acompanhada dos Documentos de Responsabilidade Técnica, expedidos pelos órgãos competentes.

Art. 32. A infraestrutura mínima do Condomínio Multirresidencial Horizontal ou Vertical deve atender às seguintes disposições:



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

I – implantar arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns, na proporção de 1 (uma) árvore para cada 250,0 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área total do imóvel;

II – implantar área de lazer, na proporção de 20% (vinte por cento) do somatório das áreas das unidades privativas, exceto para a categoria Multirresidencial – R2;

III – implantar solução de coleta de lixo no interior do multirresidencial, com a instalação de compartimento para disposição dos resíduos no alinhamento predial, junto à via pública;

IV – respeitar a permeabilidade visual e a relação com o pedestre, nas testadas voltadas para as vias públicas com extensão superior a 50,0 m (cinquenta metros), sendo vetado muro fechado, em mais de 50% (cinquenta por cento) de sua extensão, devendo ser alternado com fechamento de altura máxima de 80,0 cm (oitenta centímetros) e gradil ou outro elemento transparente ou vazado com altura liberada;

V – os locais definidos exclusivamente como estacionamento, devem respeitar as faixas de circulação e manobra estabelecidas no CPPP.

VI – quando for necessária a implantação de arruamento interno, este deverá:

a) possuir largura mínima de 7,0 m (sete metros) e ser segregado da circulação de pedestre que terá largura mínima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);

b) possuir a seguinte infraestrutura interna:

b.1) Meio-fio;

b.2) Revestimento com pavimento intertravado, paralelepípedo ou outro revestimento permeável, a critério da administração municipal;

b.3) Circulação de pedestres pavimentada;

b.4) Sistema de drenagem e retenção das águas pluviais;

b.5) Rede de abastecimento de água tratada;

b.6) Rede de energia elétrica e iluminação interna;

b.7) Rede de coleta, tratamento e destinação final do esgoto;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

Parágrafo único. Todas as condicionantes estabelecidas neste artigo devem ser concluídas antes da expedição do “Habite-se”.

Art. 33. O Condomínio Multirresidencial Horizontal com acesso direto à via pública oficial deverá atender ainda às seguintes disposições:

I – ter área de uso exclusivo da unidade de 125,0 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) relativo ao quintal ou jardim privativo, para a qual os índices urbanísticos devem ser respeitados;

II – a área de uso exclusivo da unidade deve ter testada mínima de 10,0 m (dez metros), quando localizada na esquina e 8,0 m (oito metros) no meio da quadra.

III – comprimento máximo da testada do imóvel para a via pública de 200 m (duzentos metros);

**CAPÍTULO VI
DA INCOMPATIBILIDADE DAS ATIVIDADES E/OU EDIFICAÇÕES**

Art. 34. Para fins de licenciamento, toda edificação ou atividade existente até a aprovação desta Lei e que esteja em desacordo com seus dispositivos será considerada:

I – edificação incompatível: construção que não atende aos índices urbanísticos estabelecidos no Anexo I desta Lei ou outras condicionantes desta Lei ou do CPPP, à qual será concedida licença, nos casos de:

- a) ampliação sem agravamento da incompatibilidade;
- b) reformas essenciais à segurança, higiene das edificações e adequação para controle ambiental, acessibilidade e prevenção de incêndio.

II – atividade incompatível: uso da edificação que não atende ao Anexo II desta Lei, às exigências de vagas de estacionamento ou outras condicionantes desta Lei ou do CPPP, à qual será mantido o seu licenciamento a título precário, podendo haver:

- a) mudança de titular ou razão social;
- b) ampliação da atividade que não cause agravamento da incompatibilidade;

Parágrafo único. Nas ampliações, regularizações de edificações ou licenciamento de atividades existentes até a aprovação desta Lei e que não



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

atendam às exigências de vagas de estacionamento e na impossibilidade de seu cumprimento, estas poderão ser flexibilizadas, mediante a cobrança de contrapartida financeira, recolhida ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, para fins de requalificar e revitalizar o Bairro Centro e a Centralidade do Centro Principal, conforme estabelecido no PDPP.

**CAPÍTULO VII
DAS PENALIDADES**

Art. 35. Os procedimentos administrativos de análise, aprovação das edificações, concessão da licença para as atividades, fiscalização, vistoria e aplicação de penalidades são aqueles estabelecidos no CPPP.

Parágrafo único. As infrações que por ventura não tenham sido tipificadas no CPPP serão qualificadas com Multa Alta, com prazo de defesa de até 15 (quinze) dias.

**CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 36. Fica instituída a Comissão de Diretrizes Urbanísticas, vinculada a estrutura administrativa municipal de planejamento e gestão urbana, instituída pelo PDPP, com as seguintes atribuições:

I – coordenar o licenciamento de projetos, edificações, atividades e parcelamento do solo urbano, a emissão das diretrizes urbanística e análise do EIV;

II – acompanhar a aplicação das legislações de natureza urbanística, bem como sua regulamentação;

Art. 37. Integram esta Lei os seguintes Anexos:

I – Anexo I – Índices Urbanísticos, Segundo o Zoneamento;

II – Anexo II – Classificação das Atividades e Condição de Uso, Segundo o Zoneamento – Tabela 1 – Residencial;

III – Anexo II – Classificação Das Atividades e Condição de Uso, Segundo o Zoneamento – Tabela 2 – Comércio Varejista;

IV – Anexo II – Classificação das Atividades e Condição de Uso, Segundo o Zoneamento – Tabela 3 – Comércio Atacadista;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

V – Anexo II – Classificação das Atividades e Condição de Uso, Segundo o Zoneamento – Tabela 4 – Prestação de Serviços;

VI – Anexo II – Classificação das Atividades e Condição de Uso, Segundo o Zoneamento – Tabela 5 – Indústria;

VII – Anexo II – Classificação das Atividades e Condição de Uso, Segundo o Zoneamento – Tabela 6 – Especial;

VIII – Anexo 3 – Mapa 2B, da Lei Complementar n. 197/2020: Mapa dos Bairros da Cidade de Ponta Porã;

IX – Anexo 3 – Mapa 2D, da Lei Complementar n. 197/2020: Mapa das Centralidades e Corredores de Adensamento da Cidade de Ponta Porã;

X – Anexo 3 – Mapa 2E, da Lei Complementar n. 197/2020: Mapa das Áreas Especiais de Interesse da Cidade de Ponta Porã;

XI – Anexo 3 – Mapa 3B, da Lei Complementar n. 197/2020: Mapa do Bairro da Sede do Distrito da Cabeceira do Apa;

XII – Anexo 3 – Mapa 4B, da Lei Complementar n. 197/2020: Mapa do Bairro da Sede do Distrito de Sanga Puitã;

XIII – Anexo 3 – Mapa 4C, da Lei Complementar n. 197/2020: Mapa das Áreas Especiais de Interesse da Sede do Distrito de Sanga Puitã;

XIV – Anexo 3 – Mapa 5B, da Lei Complementar n. 197/2020: Mapa dos Bairro da Sede do Distrito de Nova Itamarati;

XV – Anexo 3 – Mapa 5C, da Lei Complementar n. 197/2020: Mapa das Áreas Especiais de Interesse da Sede do Distrito de Nova Itamarati;

Art. 38. As disposições desta Lei não se aplicam aos expedientes administrativos protocolizados na administração municipal antes da entrada em vigor desta Lei, desde que munidos da documentação exigida, incluindo as diretrizes urbanísticas e da licença ambiental, quando for o caso.

Parágrafo único. Os processos protocolizados antes da vigência desta Lei poderão ser analisados à luz desta nova legislação, por solicitação do requerente.

Art. 39. Esta Lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação e será regulamentada, no que couber, em até 180 (cento e oitenta) dias, a partir de sua vigência, ficando revogadas as disposições em contrário, em especial, as Leis Complementares nº. 71, de 17 de Dezembro de 2010, n. 99, de 23 de julho



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

de 2013; n. 100, de 27 de agosto de 2013; n. 105, de 21 de novembro de 2013; 116, de 29 de abril de 2014; n. 131, de 19 de dezembro de 2014; n. 134, de 27 de abril de 2015; n. 138, de 22 de junho de 2015; n. 162, de 08 de fevereiro de 2017; n. 176, de 11 de maio de 2018 e n. 197, de 15 de abril de 2020.

Hélio Peluffo Filho

Prefeito de Ponta Porã

MINUTA

ANEXO I – ÍNDICES URBANÍSTICOS, SEGUNDO O ZONEAMENTO

ZONEAMENTO SEGUNDO O PDPP		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			ALTURA (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%) (6)	RECUO DAS DIVISAS (m)	
		Mínimo	Básico	Máximo (1)				Máxima	Máxima
Bairros	Centro	0,1	1,0	3,0	75,0	70%	30%	- Térreo e 1º pavimento: Livre; - Demais pavimentos: 5,0 m	- Térreo e primeiro piso: 1,5 m; - Altura até 15 m: H/4 e mínimo de 3,0 m; - Altura maior que 15 m e até 40 m: H/6 e mínimo de 4,0 m; - Altura maior que 40 m: H/10 e mínimo de 5,0 m;
	Aeroporto	0,1	1,0	1,5	15,0	70%	30%	3,0	- Térreo e primeiro piso: 1,5 m; - Altura até 15 m: H/4 e mínimo de 3,0 m;
	Coophafronteira	0,1	1,0	1,5	15,0	70%	30%	3,0	
	Marambaia	0,1	1,0	1,5	15,0	70%	30%	3,0	
	Renô	0,1	1,0	1,5	15,0	70%	30%	3,0	
	Vilela	0,1	1,0	1,5	15,0	70%	30%	3,0	
	Cabeceira do APA	0,1	1,0	1,5	15,0	60%	30%	3,0	
	Sanga Puitã	0,1	1,0	1,5	15,0	60%	30%	3,0	
	Itamarati 1	0,1	1,0	1,5	15,0	60%	30%	3,0	
	Sede Itamarati	0,1	1,0	1,5	15,0	60%	30%	3,0	
Vila Secador	0,1	1,0	1,5	15,0	60%	30%	3,0		
Áreas	Empresarial	0,1	1,0	1,5	15,0	70%	30%	3,0	
	Militar	0,1	1,0	1,5	15,0	50%	30%	3,0	
Centralidades	Centro do Bairro Coophafronteira	0,1	1,0	2,5	40,0	70%	30%	- 3,0 m - Térreo e 1º pavimento: Livre (2); - Demais pavimentos: 5,0 m (2)	- Térreo e primeiro piso: 1,5 m; - Altura até 15 m: H/4 e mínimo de 3,0 m; - Altura maior que 15 m e até 40 m: H/6 e mínimo de 4,0 m; - Altura maior que 40 m: H/10 e mínimo de 5,0 m;
	Centro do Bairro Marambaia	0,1	1,0	2,5	40,0	70%	30%	- 3,0 m - Térreo e 1º pavimento: Livre (2); - Demais pavimentos: 5,0 m (2)	- Térreo e primeiro piso: 1,5 m; - Altura até 15 m: H/4 e mínimo de 3,0 m; - Altura maior que 15 m e até 40 m: H/6 e mínimo de 4,0 m; - Altura maior que 40 m: H/10 e mínimo de 5,0 m;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

ZONEAMENTO, SEGUNDO O PDPP		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			ALTURA (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%) (6)	RECUO DAS DIVISAS (m)	
		Mínimo	Básico	Máximo (1)				Frontal	Lateral e fundos (3, 4 e 5)
Centralidades	Centro Principal	0,1	1,0	6,0 – até 2022; 5,0 – 2023 até 2026; 4,0 a partir de 2027;	95,0	70%	30%	- Térreo e 1º pavimento: Livre ; - Demais pavimentos: 5,0 m	- Térreo e primeiro piso: 1,5 m; - Altura até 15 m: H/4 e mínimo de 3,0 m; - Altura maior que 15 m e até 40 m: H/6 e mínimo de 4,0 m; - Altura maior que 40 m: H/10 e mínimo de 5,0 m;
	Corredores de Adensamento	Av. Brasil	0,1	1,0	4,0 – de 2020 até 2022; 2,5 – a partir de 2023	95,0	70%	30%	- Térreo e 1º pavimento: Livre; - Demais pavimentos: 5,0 m
	Avenida Guia Lopes	0,1	1,0	2,5	75,0	70%	30%	- Térreo e 1º pavimento: 3,0 m - Demais pavimentos: 5,0 m	- Térreo e primeiro piso: 1,5 m; - Altura até 15 m: H/4 e mínimo de 3,0 m; - Altura maior que 15 m e até 40 m: H/6 e mínimo de 4,0 m; - Altura maior que 40 m: H/10 e mínimo de 5,0 m;
	Área Especial Interesse Econômico – AEIE (7)	0,1	1,0	1,5	15,0	70%	30%	5,0 m	- Térreo e primeiro piso: 1,5 m; - Altura até 15 m: H/4 e mínimo de 3,0 m;
	Área Especial Interesse Ambiental – AEIA	0,1	0,5	-----	10,0	40%	60%	5,0 m	- Térreo e primeiro piso: 1,5 m; - Altura até 10 m: H/4 e mínimo de 2,5 m;
	Área Especial Interesse Urbanístico – AEIU	0,1	0,5	----	10,0	40%	60%	5,0 m	- Térreo e primeiro piso: 1,5 m; - Altura até 10 m: H/4 e mínimo de 2,5 m;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

Notas:

- (1) A utilização do Coeficiente de Aproveitamento Máximo se dará pela utilização dos instrumentos urbanísticos previstos na Lei Complementar n. 197, de 15 de Abril de 2020, que institui o Plano Diretor do Município de Ponta Porã.
- (2) Somente as edificações verticalizadas de uso misto com fachada ativa terão seus recuos frontais flexibilizados;
- (3) O pavimento térreo e primeiro piso (ou sobreloja) com altura de até 6,0 m (seis metros), sem aberturas poderão ser edificadas na respectiva divisa.
- (4) As edificações de madeira deverão obedecer a um afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) até a divisa na lateral e/ou fundos do imóvel, independentemente da existência de aberturas.
- (5) Para fins do cálculo do recuo lateral e fundos a H corresponde à distância vertical desde o nível da calçada até o respectivo pavimento.
- (6) Excepcionalmente no Bairro Centro e na Centralidade do Centro, a taxa de permeabilidade poderá ser flexibilizada para até 10% (dez por cento), desde que seja implantado um sistema de retenção ou infiltração das águas de chuva, conforme o art. 16 desta Lei.
- (7) Estes índices serão aplicados somente em caso de programas institucionais de desenvolvimento econômico a serem implementados na AEIE;



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 1 – RESIDENCIAL

CLASSIFICAÇÃO DA ATIVIDADE	DETALHAMENTO	NOMENCLATURA PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
R1	Unirresidencial ou conjunto de habitações unirresidenciais	1 moradia por lote	Todas as áreas urbanas, exceto: AEIE, Área Empresarial.	Sem restrições
R2	Multirresidencial horizontal ou vertical;	2 a 14 moradias	Todas as áreas urbanas, exceto: AEIE, Área Empresarial.	Sem restrições
R3	Multirresidencial horizontal ou vertical;	15 a 50 moradias	Todas as áreas urbanas, exceto: AEIE, Área Empresarial.	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água; pavimentação asfáltica
R4	Multirresidencial horizontal ou vertical	51 a 150 moradias	Bairro Aeroporto, Coophafronteira, Centro, Marambaia, Renô, Vilela, Centralidade do Centro Principal, Centralidade do Marambaia, Centralidade do Coophafronteira, Nascente do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati, Vila Secador, Corredor de Adensamento da Avenida Brasil e Corredor de Adensamento da Rua Guia Lopes; e Área Militar;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, rede de abastecimento de água; pavimentação asfáltica;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

**ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 2 –
COMÉRCIO VAREJISTA**

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
V1: Comércio Varejista de	Alimentos; vestuário; calçados; informática; papelaria; açougue; peixaria; bebidas; fumo; farmácia; drogaria; higiene doméstica; tecidos; cama/mesa/ banho; armarinho; jornais e revistas; livros; ótica e fotografia; telefonia celular; brinquedos; instrumentos musicais; flores e plantas; artesanatos; decoração (tapetes e cortinas); loteria; jardinagem; artigos religiosos; bicicletas; artigos de couro para viagem; uniformes e similares;	V1L – ATÉ 500 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Não há restrições
		V1V – ACIMA DE 500 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água, pavimentação;
V2: Comércio Varejista de	Eletrodomésticos; móveis e colchões; eletrônicos; vidraçaria; prod. Veterinários/ médico/ odontológico; agência de veículos; consignação e locação de veículos de pequeno porte; pet shop; caça e pesca; armas; esportivo; selaria; gesso; artigos funerários; motocicletas; equipamentos de segurança e similares;	V2L – ATÉ 500 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 12 m, provido de rede de energia e abastecimento de água;;
		V2V – ACIMA DE 500 m ²	Bairros: Centro, Renô, Centralidade do Centro, Centralidade do Marambaia e Centralidade da Coophafronteira Corredores de Adensamento: Av. Brasil e Rua Guia Lopes e AEIE;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia e abastecimento de água; pavimentação asfáltica;



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

**ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 2 –
COMÉRCIO VAREJISTA**

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
V3: Comércio Varejista de	Mat. Hidráulico e elétrico; piso, azulejo, ferragens e ferramentas; cutelaria; autopeças; lubrificantes; acessórios para veículos; pneus; concessionárias de veículos; tintas; animais de pequeno porte; clínica veterinária com internação e similares;	V3V - ATÉ 500 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia e abastecimento de água;
		V3R - ACIMA DE 500 m ²	Bairros: Centro, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial, Centralidade do Centro, Centralidade do Marambaia e Centralidade da Coophafronteira, Corredores de Adensamento: Av. Brasil e Rua Guia Lopes e AEIE;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia e abastecimento de água; pavimentação asfáltica;
V4: Comércio Varejista de	Material de construção; veículos pesados; implementos agrícolas; sucatas; produtos químicos; Lenha; carvão mineral; madeira; artigos pirotécnicos; explosivos (sem depósito de explosivos); e similares;	V4V – ATÉ 1000 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia e abastecimento de água;
		V4R – ACIMA DE 1000 m ²	Bairros: Aeroporto, Coophafronteira, Marambaia, Vilela, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial, Centralidade do Marambaia e Centralidade da Coophafronteira, e AEIE;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia e abastecimento de água, pavimentação asfáltica;



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

**ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 2 –
COMÉRCIO VAREJISTA**

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
V5: Comércio Varejista de	Combustíveis para veículos automotores, GLP; e similares;	V5V – QUALQUER PORTE	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia e abastecimento de água, pavimentação asfáltica e rede de drenagem;
V6: Comércio Varejista em	Centro comercial/shopping center; galeria, grupo de lojas/ salas; mercado/supermercado/ hipermercado; e similares;	V6L – ATÉ 500 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Não há restrições
		V6V – ACIMA DE 500 m ² E ATÉ 2.500 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia e abastecimento de água, pavimentação;
		V6R – ACIMA DE 2.500 m ² E INFERIOR A 5.000 m ²	Bairros: Centro e Renô; Área Empresarial; Centralidade do Centro, Centralidade do Marambaia e do Coophafronteira; ou Corredores de Adensamento da Rua Guia Lopes.	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia e abastecimento de água, pavimentação asfáltica;
		V6E – ÁREA IGUAL OU SUPERIOR A 5.000 m ²	Bairros: Centro e Renô; Área Empresarial; Centralidade do Centro, Centralidade do Marambaia e do Coophafronteira; ou Corredores de Adensamento da Rua Guia Lopes.	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 20 m, provido de rede de energia e abastecimento de água, pavimentação asfáltica;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

**ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 3 –
COMÉRCIO ATACADISTA**

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
A1: Comércio Atacadista de:	Ourivesaria; livros; instrumentos musicais; roupas; tecidos; calçados; vestuário; brinquedos; artigos p/festas; cama/ mesa/banho; artigos religiosos, cultos e funerários; ótica e fotografia; informática; mat. Eletrônico; bebidas; autopeças; telefonia celular; e similares;	A1L – ATÉ 500 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;
		A1V – ACIMA DE 500 m ² E ATÉ 2.500 m ²	Bairro Centro, Área Empresarial; Centralidade do Centro Principal, Centralidade do Marambaia e do Coophafronteira	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, abastecimento de água, pavimentação asfáltica;
		A1R – ACIMA DE 2.500 m ²		Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 20 m, provido de rede de energia, abastecimento de água, pavimentação asfáltica e rede de drenagem;
A2: Comércio Atacadista de	Eletrodomésticos; caça e pesca; esportivo; mat. Escritório; purificadores; bicicletas; painéis; prod. Higiene e limpeza; carne; alimentos ou central de abastecimento; medicamentos; animais vivos de pequeno porte; mat. Elétrico e hidráulico; couro; bicicleta; pneus; móveis e colchões; papelaria e similares;	A2L – ATÉ 500 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto Bairro Renô, AEIA e AEIU	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;
		A2V – ACIMA DE 500 m ² E ATÉ 2.500 m ²	Bairros: Aeroporto, Centro, Coophafronteira, Marambaia, Vilela, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial; Centralidade do Centro Principal, Centralidade do Marambaia e do Coophafronteira, Corredores de Adensamento: Av. Brasil e Rua Guia Lopes e AEIE;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;
		A2R – ACIMA DE 2.500 m ²		Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 20 m, provido de rede de energia, abastecimento de água, pavimentação asfáltica;



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

**ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 3 –
COMÉRCIO ATACADISTA**

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
A3: Comércio Atacadista de	Mat. De construção; produtos extrativistas; tintas e madeira; adubos e fertilizantes; lubrificantes; sucatas; veículos; motocicletas; veículos pesados; implementos agrícolas; ferragens; máquinas p/indústria; vidro e espelhos; gás liquefeito de petróleo – GLP e similares;	A3L – ATÉ 500 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto Bairro Renô, AEIA e AEIU	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;
		A3V – ACIMA DE 500 m ² E ATÉ 2.500 m ²	Bairros: Aeroporto, Coophafronteira, Marambaia, Vilela, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial, e AEIE;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;
		A3R – ACIMA DE 2.500 m ²		Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 20 m, provido de rede de energia, abastecimento de água, pavimentação asfáltica;
A4: Comércio Atacadista de	Combustíveis; lenha; carvão vegetal e mineral; hulha; produtos pirotécnicos; explosivos; solventes; produtos químicos; e similares;	A4R – QUALQUER PORTE	Bairros: Aeroporto, Coophafronteira, Marambaia, Vilela, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial, e AEIE;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 20 m, provido de rede de energia, abastecimento de água, pavimentação asfáltica;



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

**ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 4 –
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
S1: Prestação de Serviço em	Escritório; autônomos; agenciamento de mão-de-obra; reparação e manutenção de aparelhos eletroeletrônicos; equipamentos de precisão; informática; bicicletaria; alimentação sem música (restaurantes, lanchonetes, bares, choperia); cozinha industrial para fornecimento de refeições; panificadoras; padarias; confeitarias; docerias; artigos do vestuário e calçados (e reparação); imobiliária; turismo; corretora; aluguel de roupas; fitas magnéticas; artigos de festa; consultório dentário; clínica médica sem internação; posto de saúde, consultório veterinário sem internação; academia de ginástica; despachante; autoescola; curso de línguas; curso técnico profissionalizante; bares e congêneres sem música, produção de mudas e similares;	S1L – ATÉ 1000 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Não há restrições
		S1V – ACIMA DE 1000 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

**ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 4 –
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
S2: Prestação de Serviço em	Dedetização; limpeza; serigrafia; estamperia; pensão; laboratórios; estacionamento; hospedagem; centro de apoio/centro de reabilitação com alojamento; asilo; albergue; bancos; financeiras; seguradoras; agência postal; lotéricas; jogos eletrônicos e similares;	S2V – ATÉ 1000 m ²	Bairros: Centro, Renô, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial, Centralidade do Centro Centralidade do Marambaia e do Coophafronteira, Corredores de Adensamento: Av. Brasil e Rua Guia Lopes.	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;
		S2R – ACIMA DE 1000 m ²		Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, abastecimento de água, pavimentação asfáltica;
S3: Prestação de Serviços em	Balanceamento; pneus; instalação; instalação de som; auto elétrica; escapamento; reparação e manutenção de mobiliário e equipamentos mecânicos de médio porte; refrigeração; gráfica; aluguel de equipamentos de pequeno porte; empacotamento, funerária, velório e serviços funerários e similares;	S3V – ATÉ 1000 m ²	Bairros: Centro, Renô, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial, Centralidade do Centro Centralidade do Marambaia e do Coophafronteira, Corredores de Adensamento: Av. Brasil e Rua Guia Lopes e AEIE;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;
		S3R – ACIMA DE 1000 m ²		Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, abastecimento de água, pavimentação asfáltica;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

**ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 4 –
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
S4: Prestação de Serviços em	Oficina mecânica; transportadora; transporte em geral; implementos agrícolas; reparação de equipamentos de grande porte; tornearia retífica, usinagem; soldas; marmoraria; serralharia; marcenaria galvanoplastia; aluguel de equipamentos e veículos de grande porte e equipamentos industriais; depósito fechado; construtora, montagem e desmontagem de equipamentos e similares;	S4V – ATÉ 1000 m ²	Bairros: Marambaia, Aeroporto, Vilela, Coophafronteira, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial, Centralidade do Centro Centralidade do Marambaia e do Coophafronteira, Corredores de Adensamento: Av. Brasil e Rua Guia Lopes e AEIE;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;
		S4R – ACIMA DE 1000 m ²		Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, abastecimento de água, pavimentação asfáltica;
S5: Prestação de Serviços em	Criatório e adestramento de animais; canil; silvicultura/extrativismo vegetal e produção de mudas e sementes; camping e colônia de férias, equitação terapêutica, escola de equitação, hípica e similares;	S5R – QUALQUER PORTE	Bairros: Marambaia, Aeroporto, Vilela, Coophafronteira, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador	Não há restrições
S6: Prestação de Serviços	Motel e similares;	S6R – QUALQUER PORTE	Bairros: Centro, Coophafronteira, Marambaia, Aeroporto, Renô, Vilela, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Corredores de Adensamento: Av. Brasil e Guia Lopes	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

**ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 4 –
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
S7: Prestação de Serviços de	Lavagem e lubrificação de veículos, cemitério, crematório, necrotério e similares;	S7R – QUALQUER PORTE	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia e abastecimento de água, pavimentação asfáltica e rede de drenagem;
S8: Prestação de Serviços de	Igrejas; templos ecumênicos; escola pré-escolar e creches; ensino fundamental, ensino médio, MBA, centro de apoio/centro de reabilitação sem alojamento, ginásio poliesportivo; quadra esportiva; complexo desportivo; e similares;	S8V – ATÉ 1000 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Não há restrições
		S8R – ACIMA DE 1000 m ²		Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;
S9: Prestação de Serviços de	Cinema; teatro; anfiteatro; complexo cultural; biblioteca, museu, galeria de artes/ exposições, Associações e entidades de classe; partidos políticos e administração pública direta e indireta, Hospital veterinário, Hospital; clínica médica com Internação, Universidade, curso de ensino superior, centro de ensino superior, Edifício garagem, centro empresarial e similares;	S9V – ATÉ 1000 m ²	Bairros: Centro, Renô, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial, Centralidade do Centro, Centralidade do Marambaia e do Coophafronteira, Corredores de Adensamento: Av. Brasil e Rua Guia Lopes	Não há restrições
		S9R – ACIMA DE 1000 m ²		Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, abastecimento de água, pavimentação asfáltica e rede de drenagem;



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

**ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 4 –
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
S10: Prestação de Serviços de	Boates; danceterias; casa de show; casa de espetáculos; alimentação com música (restaurante, lanchonete, choperia; cachaçaria; whysqueria) e similares;	S10R – QUALQUER PORTE	Bairros: Centro, Renô, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial, Centralidade do Centro, Centralidade do Marambaia e do Coophafronteira, Corredores de Adensamento: Av. Brasil e Rua Guia Lopes	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água, pavimentação asfáltica e rede de drenagem;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

**ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 5 –
INDÚSTRIA**

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
I1: Fabricação de	Massa; Doces; Balas; Batata Frita; Pães; Bolos; Sucos; Salgados; subproduto da carne; Coz. Industrial; Vestuário; Tecidos; artigos desportivos; Calçados; Instrumentos musicais; Vassouras; Gelo; Brinquedos e jogos; Ótica; Artigos p/bebê, Mat. Elétrico; Sal misturado; conserva; condimentos; artefato de fibrocimento; cerâmica p/ serviço de mesa; bicicleta; artefatos artesanais; artigos de papel; artefatos de espuma e borracha; Plástico; artigos de escritório; e similares;	I1L – ATÉ 500 m ²	Todas as áreas urbanas, exceto AEIA e AEIU	Não há restrições
		I1V – ACIMA DE 500 m ² E ATÉ 1000 m ²		Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;
		I1R – ACIMA DE 1000 m ²		Bairros: Marambaia, Aeroporto, Vilela, Coophafronteira, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial, AEIE;
I2: Fabricação de	Sabão detergente; cosméticos; eletrodoméstico; ferragens; ferramentas; Mat. Hospitalar, odontológico, laboratorial e médico; máquinas; subproduto do leite; metalurgia; recauchutagem; bebida; fumo; auto peças; Fiação; tecelagem; Tingimento; e similares;	I2L – ATÉ 500 m ²	Bairros: Marambaia, Aeroporto, Vilela, Coophafronteira, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial, AEIE;	Não há restrições
		I2V – ACIMA DE 500 m ² E ATÉ 1000 m ²		Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;
		I2R – ACIMA DE 1000 m ²		Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, abastecimento de água, pavimentação asfáltica;



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

**ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 5 –
INDÚSTRIA**

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
I3: Fabricação ou Beneficiamento de	Grãos; alimentos; sementes; café; arroz; erva mate; vidro; usina de concreto; fundições; asfalto; fibra de vidro; veículos; implementos agrícolas e similares;	I3R – QUALQUER PORTE	Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial, AEIE;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;
I4: Fabricação de	Óleo alimentício; abate e frigorífico; laticínios; soja; trigo; ração animal; cerâmica cozida; produtos químicos; laminação do aço; louças sanitárias; celulose; fecularia; desdobro de madeira; curtume; beneficiamento da borracha; defensivos químicos e similares;	I4R – QUALQUER PORTE	Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador, Área Empresarial, AEIE;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 15 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;



**MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS**

ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 6 – ESPECIAL

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
E1	Terminal intermodal de cargas, porto seco, recinto alfandegado, e Ferroviárias; e similares;	E1R – QUALQUER PORTE	AEIE, Área Empresarial;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 30 m, provido de rede de energia, abastecimento de água; pavimentação asfáltica
E2	Presídio, Casa de detenção, Penitenciária, Instalações militares; e similares;	E2R – QUALQUER PORTE	Bairro Coophafronteira e Marambaia Renô, Área Militar;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, abastecimento de água; pavimentação asfáltica
E3	Instalações Aeroportuárias ;	E3R – QUALQUER PORTE	Bairro Aeroporto; Área Militar;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, abastecimento de água; pavimentação asfáltica
E4	Terminal de Transbordo urbano; Terminal Rodoviário e similares;	E4R – QUALQUER PORTE	Centralidade do Centro Principal, Centralidade do Marambaia e Centralidade do Coophafronteira; Área Empresarial;	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, abastecimento de água; pavimentação asfáltica
E5	Campo de Golfe; hipódromo; autódromo; kartódromo; pista de motocross; velódromo; aeródromo;	E5R – QUALQUER PORTE	Bairro Coophafronteira e Marambaia, Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador,	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, abastecimento de água;
E6	Estádios; parque de exposições; e similares;	E6R – QUALQUER PORTE	Bairros Coophafronteira e Marambaia, Área Empresarial, AEIE; Cabeceira do APA, Sanga Puitã, Itamarati 1, Sede Itamarati e Vila Secador,	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, abastecimento de água; pavimentação asfáltica



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

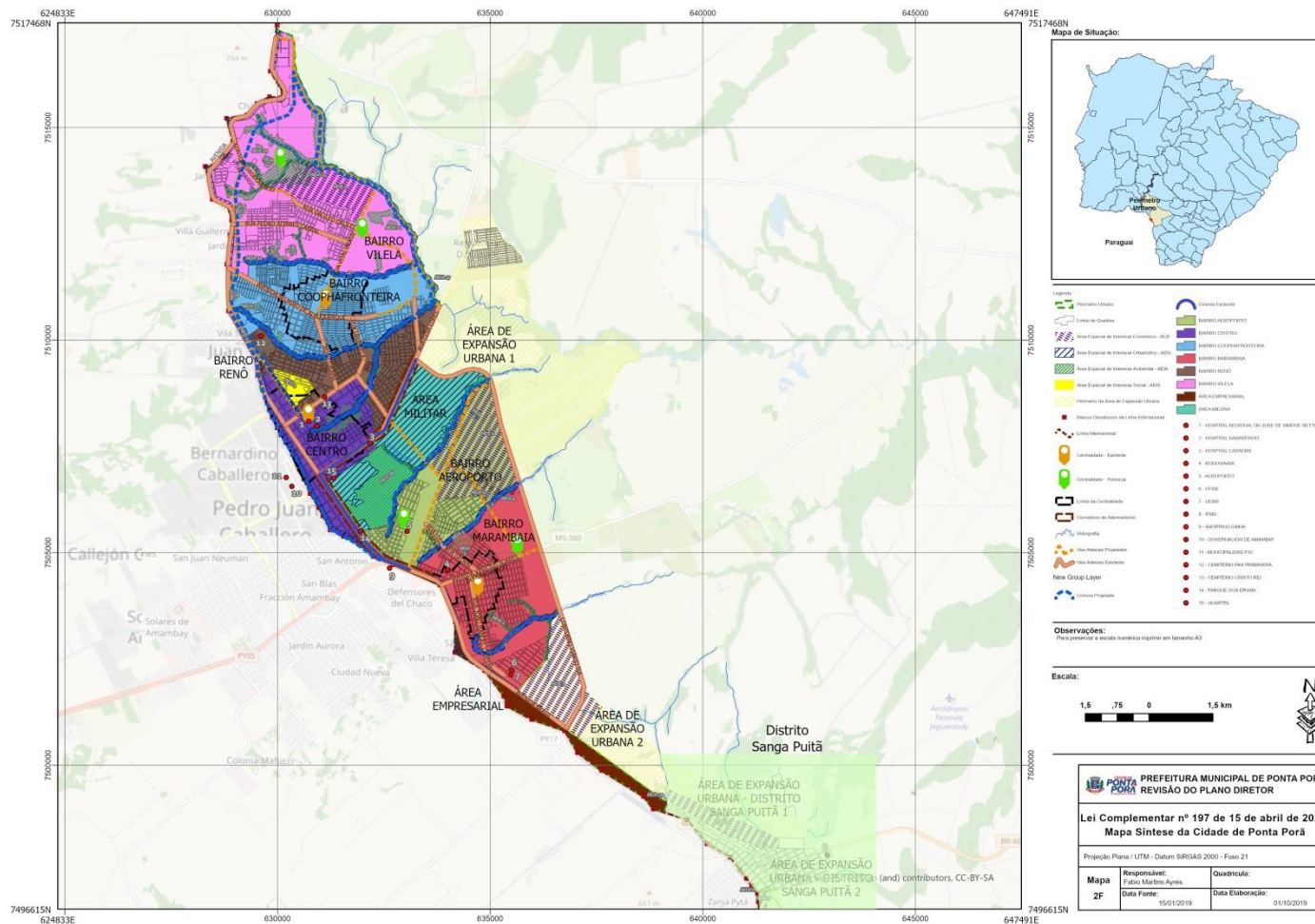
ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E CONDIÇÃO DE USO, SEGUNDO O ZONEAMENTO – TABELA 6 – ESPECIAL

ATIVIDADE	DETALHAMENTO	PORTE	CONDIÇÃO DE USO, CONFORME O ZONEAMENTO E VIA DE ACESSO	
			LOCAIS PERMITIDOS	CONDIÇÃO DA VIA DE ACESSO
E7	Multirresidencial horizontal ou vertical;	151 a 250 moradias	Bairro Centro, Renô, Centralidade do Centro Principal, Centralidade do Marambaia, Centralidade do Coophafronteira e Corredor de Adensamento da Rua Guia Lopes; Área Militar	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 18 m, provido de rede de energia, rede de abastecimento de água; pavimentação asfáltica, rede de coleta de esgoto;
E8	Multirresidencial horizontal ou vertical;	Acima de 250 moradias	Bairro Centro, Renô, Centralidade do Centro Principal, Centralidade do Marambaia, Centralidade do Coophafronteira e Corredor de Adensamento da Rua Guia Lopes	Permitido somente em logradouros com largura igual ou superior a 20 m, provido de rede de energia, rede de abastecimento de água; pavimentação asfáltica, rede de coleta de esgoto;
E9	Equipamentos Urbanos e/ou Equipamentos de Infraestrutura	Qualquer porte	Toda área urbana	Passível de restrição, mediante as diretrizes urbanísticas;



MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

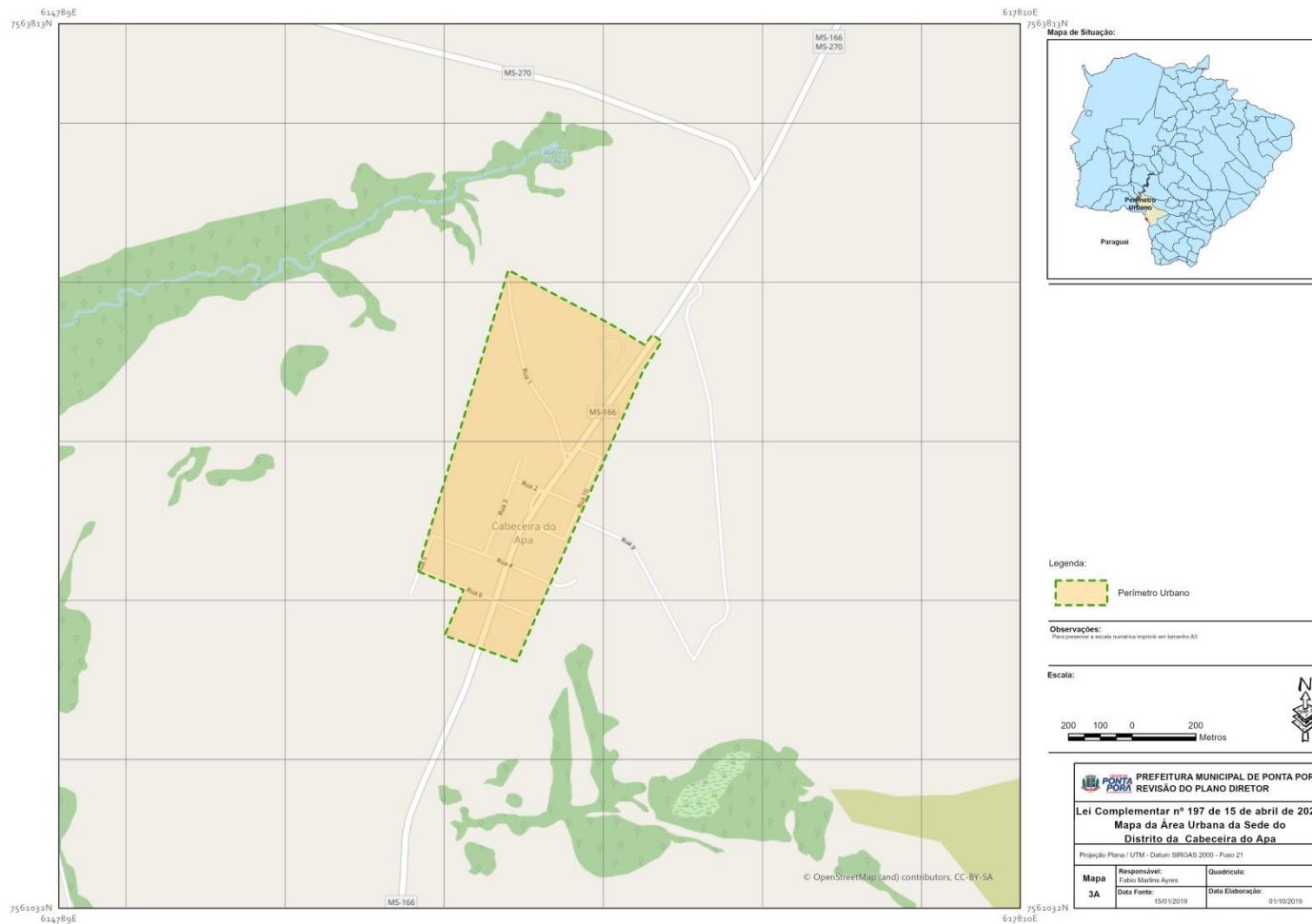
ANEXO 3 – MAPA 2F, LEI COMPLEMENTAR N. 197/2020 - MAPA SÍNTESE DA CIDADE DE PONTA PORÃ - ZONEAMENTO
DA ÁREA URBANA DA SEDE DO MUNICÍPIO





MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

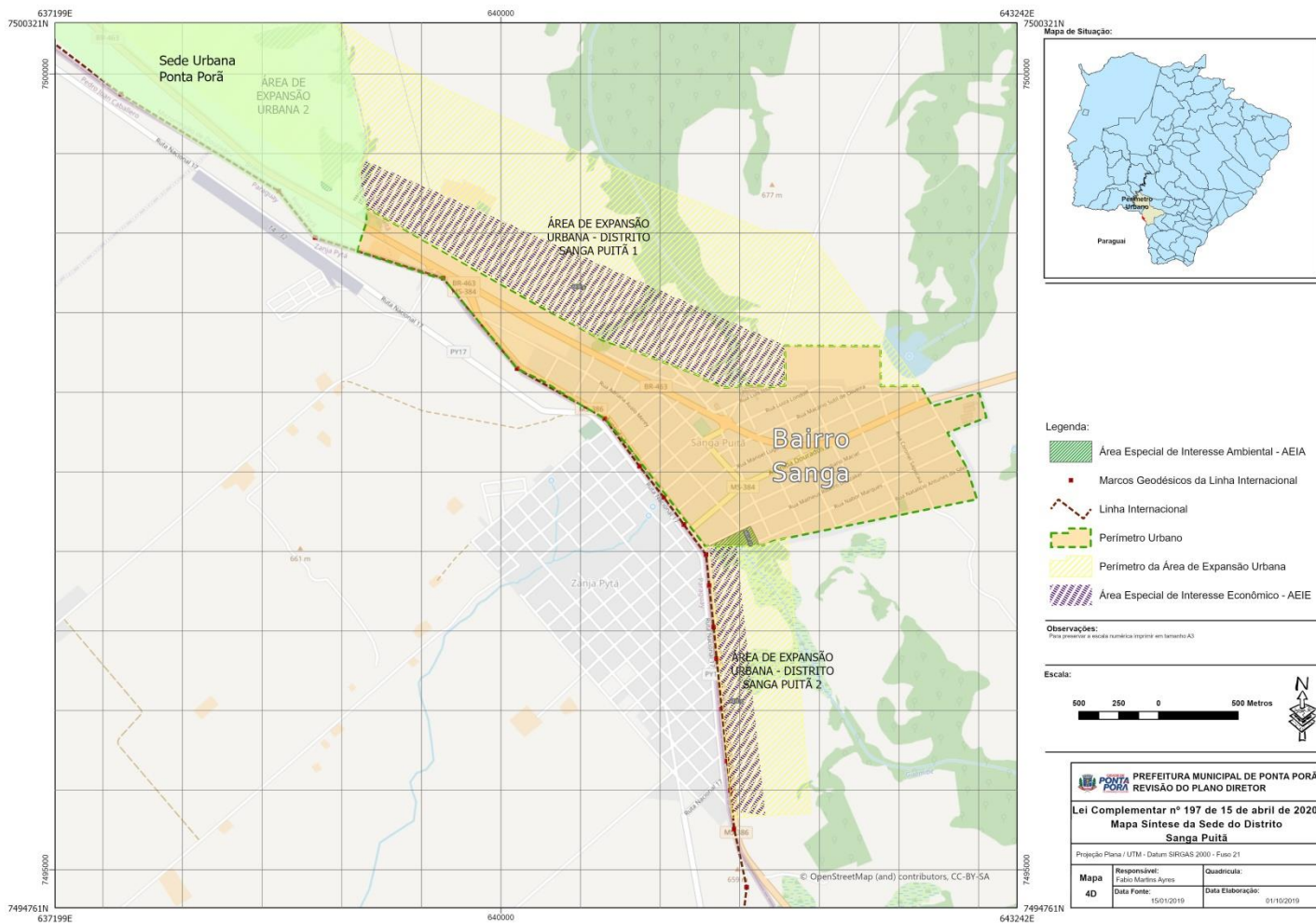
ANEXO 3 – MAPA 3A, LEI COMPLEMENTAR N. 197/2020 - MAPA DO BAIRRO DA SEDE DO DISTRITO DA CABECEIRA DO
APA – ZONEAMENTO DA ÁREA URBANA DO DISTRITO DA CABECEIRA DO APA





MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

ANEXO 3 – MAPA 4D, LEI COMPLEMENTAR N. 197/2020 - MAPA SÍNTESE DA SEDE DO DISTRITO DE SANGA PUITÃ -
ZONEAMENTO DA ÁREA URBANA DO DISTRITO DE SANGA PUITÃ





MINUTA DO ANTEPROJETO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PONTA PORÃ-MS

**ANEXO 3 – MAPA 5D, LEI COMPLEMENTAR N. 197/2020 - MAPA SÍNTESE DA SEDE DO DISTRITO DE NOVA ITAMARATI -
ZONEAMENTO DA ÁREA URBANA DO DISTRITO DE NOVA ITAMARATI**

