



# Prefeitura Municipal de Nova Andradina

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL



## LEI Nº 116/92

DISPÕE SOBRE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO .

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e o Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** - O Zoneamento de Uso e a Ocupação do Solo do Perímetro Urbano da Sede do Município de Nova Andradina, serão regidos por esta Lei.

**Parágrafo Único** - Zoneamento, é a divisão da área do Perímetro Urbano da Sede do Município, em zonas para as quais são definidos os usos e as formas de ocupação do solo.

**I.** Uso do Solo, é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos e as formas de ocupação serem indicados como Permitidos ou Permissíveis, sendo:

- a) Usos Permitidos, são usos adequados às zonas sem restrição;
- b) Usos Permissíveis, são usos passíveis a serem admitidos nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura, ouvido o Conselho de Urbanismo de Nova Andradina.

**II.** Ocupação do Solo, é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são:

- a) Taxa de Ocupação;
- b) Coeficiente de Aproveitamento;
- c) Número de Pavimentos;
- d) Recuos Obrigatórios.

## CAPÍTULO II

### DOS ALVARÁS

**Art. 2º** - Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei, serão julgados pelo Conselho de Urbanismo de Nova Andradina.

§ 1º - O Conselho de Urbanismo de Nova Andradina, terá o prazo de 06 (seis) meses para definir as atividades que contrariam as disposições desta Lei, e o prazo que as mesmas terão para regularizar a situação;



§ 2º - Será proibida toda ampliação das edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei.

**Art. 3º** - A concessão de alvarás para construir, reformar ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviços ou industrial, somente poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei.

**Art. 4º** - Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigirem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data da publicação desta Lei.

**Parágrafo Único** - Uma construção é considerada como iniciada se as fundações e baldrames, estiverem concluídos.

**Art. 5º** - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

**Art. 6º** - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

**Parágrafo Único** - Os alvarás a que se refere o presente Artigo, poderão ser cassados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei, ou demais Leis pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

**Art. 7º** - A transferência ou modificação de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei.

**Art. 8º** - A permissão para localização de qualquer atividade considerada como nociva, perigosa ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo pelos órgãos competentes do Estado, e/ou do Município, bem como das exigências específicas de cada caso.

**Parágrafo Único** - São consideradas perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que, por sua natureza:

- a) Ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;
- b) Possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;
- c) Possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;
- d) Produzam gases, poeiras e detritos;
- e) Impliquem na manipulação de matérias primas, processos e ingredientes tóxicos;
- f) Produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

## CAPÍTULO III

### DO ZONEAMENTO

**Art. 9º** - A área do Perímetro Urbano da Sede do Município de Nova Andradina, conforme o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei fica subdividida em zonas que conforme o uso a que se destinam, classificam-se em:

- a) Zonas Residenciais;
- b) Zonas Comerciais;



# Prefeitura Municipal de Nova Andradina

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

000

- c) Zonas Industriais;
- d) Zonas Especiais;
- e) Zonas de Expansão.

**Art. 10º** - As Zonas Residenciais têm a finalidade de atender ao uso residencial, individual ou coletivo, predominantemente. Os outros usos existentes na zona devem ser considerados como acessórios de apoio e/ou complementação. As Zonas Residenciais se denominam:

- a) **ZR1** - Zona Residencial de Baixa Densidade;
- b) **ZR2** - Zona Residencial de Média Densidade;
- c) **ZR3** - Zona Residencial de Alta Densidade.

**Art. 11** - As Zonas Comerciais destinam-se ao exercício do comércio e da prestação de serviços. Deve-se predominar o uso, especializado ou não, da atividade comercial e de serviços ou ainda da pequena indústria anexa à atividade principal. As Zonas Comerciais se Denominam:

- a) **ZCC** - Zona Comercial Central;
- b) **ZCS** - Zona Comercial e de Serviços.

**Parágrafo Único** - Os diferentes tipos de Zonas Comerciais visam:

- I. Na **ZCC** - Zona Comercial Central, a atividade característica de centro urbano, única e principal da cidade, onde todo tipo de comércio e prestação de serviços acontecem. Nesta zona deve ser incentivada a maior variedade possível de ofertas de serviços, comércio varejista, artes, recreação, pontos de encontro e convívio social, bem como o uso residencial multifamiliar. É uma zona de alta densidade;
- II. Na **ZCS** - Zona Comercial e de Serviços, estimular a concentração de comércio e serviços de interesse regional, atendendo a região polarizada pela cidade. Destina-se a qualquer tipo de comércio e serviço em grande escala. É uma zona de média densidade.

**Art 12** - As Zonas Industriais tem a finalidade de atender o uso industrial predominantemente. Os dois tipos de Zonas Industriais visam:

- a) Na **ZI-1** - Zona Industrial Um, a atividade característica de Zona Industrial Pesada que são aquelas de grande porte, que necessitam de grandes áreas para armazenamento e geram tráfego intenso;
- b) Na **ZI-2** - Zona Industrial Dois, a atividade característica de uma Zona Industrial Leve, que são aquelas que necessitam de pequenas áreas para armazenamento e instalação.

**Art. 13** - As Zonas Especiais são aquelas para fins específicos e sujeitas à normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do Poder Público Municipal. Estas Zonas classificam-se de acordo com a finalidade pelas quais foram criadas e são relacionadas conforme segue:

- I. Zona Especial de Preservação Histórica ou Natural - Destinam-se a propiciar ao Poder Público condições adequadas à preservação do ambiente, obras ou monumentos de valor histórico, ou áreas que contenham espécies animais e vegetais, raros ou notáveis;
- II. Zona Especial de Preservação de Fundo de Vale - Toda área que contenha nascentes, córregos, ribeirões ou qualquer curso d'água, será considerada zona especial de preservação de fundo de vale. Estas áreas são limitadas pelas nascentes e margens em distância variável, com a dimensão da bacia hidrográfica, respectiva topografia, vegetação e demais acidentes naturais. Destinam-se prioritariamente à formação de parques lineares e contínuos, objetivando o uso para prática de lazer e recreação. Quaisquer obras nessas áreas devem restringir-se às correções de escoamento pluvial, fluvial e saneamento, levando em conta a proteção da fauna e da flora.



# Prefeitura Municipal de Nova Andradina

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL



CATEGORIA DE USO OU TIPO DE ESTABELECIMENTO	ÁREA MÍNIMA RESERVADA PARA ESTACIONAMENTO
Habitação de interesse social	Normas a serem definidas pelo Executivo Municipal
Residencial	1 vaga para cada unidade habitacional
Edifício Residencial Multifamiliar	1 vaga de estacionamento para cada unidade residencial ou para cada 100,00m <sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área das unidades residenciais excluídas as áreas de uso comum.
Lojas de departamentos; supermercados ou centros de compras	Igual ou superior a 100% (cem por cento) da área construída.
Estabelecimento de comércio atacadista; entrepostos; depósitos e armazéns; lojas de materiais de área construída superior ou igual a 300,00m <sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).	1 vaga para cada 50,00 m <sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de construção da área construída.
Hospitais	1 vaga p/ cada 8 leitos
Motéis	1 vaga p/ cada
Hotéis	1 vaga p/ cada 3 hóspedes considerando lotação plena

§ 1º - Cada vaga de estacionamento, corresponde a uma área de 3,00m (três metros) de largura por 5,00m (cinco metros) de comprimento;

§ 2º - Toda vaga de estacionamento deverá ter o seu acesso independente das vagas vizinhas.

## CAPÍTULO VI

### DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

**Art. 20** - Ficam classificados, definidos e relacionados os Usos do Solo, para implantação do Zoneamento de Uso do Solo do Perímetro Urbano da Sede do Município.

§ 1º - Quanto às atividades:

#### I . HABITAÇÃO

- a) Unifamiliar - edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
- b) Multifamiliar - edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, sobrepostas (prédio de apartamentos);
- c) Coletiva - edificação destinada a moradia de um grupo de pessoas, como pensões, asilos, internatos e similares;
- d) Geminada - edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, contíguas com uma parede comum.

#### II . COMÉRCIO

Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias.



**Art. 14** - As Zonas de Expansão foram criadas especificamente para atender a expansão de novos loteamentos. Têm por finalidade consolidar uma política de crescimento e são destinadas, sobretudo, à expansão residencial e são relacionadas conforme segue:

- I. **ZEX-1** - Zona de Expansão 1, destina-se a expansão, residencial unifamiliar. Zona de Baixa Densidade.
- II. **ZEX-2** - Zona de Expansão 2, destina-se a expansão residencial unifamiliar. Zona de Média Densidade.
- III. **ZEX-3** - Zona de Expansão 3, destina-se a expansão residencial da Zona Residencial 3, assemelhando-se a esta quanto a taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuo obrigatório e ao uso e ocupação dos lotes. É uma Zona de Alta Densidade.

**Art. 15** - As Zonas Agropecuárias destinam-se a produção de plantas e animais para subsistência ou com vistas de mercado. Poderá complementarmente receber o uso residencial ou agroindustrial.

**Art. 16** - A regulamentação dos tipos de Uso de Solo e normas para Ocupação do Solo, para as diversas Zonas, estão estabelecidas na tabela em anexo, parte integrante desta Lei. Esta tabela estabelece o uso permitido e proibido e define as dimensões mínimas dos lotes, a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, o número de pavimentos e os recuos obrigatórios.

## CAPÍTULO IV

### DA PROTEÇÃO DOS FUNDOS DE VALE

**Art. 17** - Para efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água ou fundos de vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes.

**Parágrafo Único** - Todos os novos loteamentos que possuam curso d'água deverão prever uma faixa de proteção de no mínimo 50,00m (cinquenta metros) para cada lado das margens

## CAPÍTULO V

### DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E ESTACIONAMENTO

**Art. 18** - Em todo edifício ou contínuo residencial com quatro ou mais unidades, será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- a) Quota de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade de moradia;
- b) Localização em área isolada sobre os terraços ou no térreo, desde que protegida de ruas, locais de acesso e de estacionamento.

**Art. 19** - Em edifício comercial, de prestação de serviço, residencial multifamiliar e residencial coletivo, será obrigatória a destinação de área de estacionamento interno para veículos, conforme tabela abaixo:



# Prefeitura Municipal de Nova Andradina

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

000

## III . SERVIÇOS

Atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizada o préstimo de mão-de-obra, ou assistência de ordem técnica, intelectual e espiritual.

## IV . INDÚSTRIA

Atividade na qual se dá a transformação da matéria- prima em bens de produção ou de consumo.

## V . AGRICULTURA E CRIAÇÃO ANIMAL

Atividade pela qual se utiliza a fertilidade do solo para a produção de plantas e animais para as necessidades do próprio agricultor ou com vistas de mercado.

§ 2º - Quanto a sub-classificação hierárquica de comércio e serviços:

## I . COMÉRCIO E SERVIÇOS VICINAIS

Atividade de pequeno porte de utilização imediata e cotidiana, como:

- . açougue;
- . mercearia;
- . quitanda;
- . farmácia;
- . revistaria;
- . creche;
- . estabelecimento de ensino de 1º e 2º grau;
- . estabelecimento de ensino específico (línguas, datilografia e similares);
- . escritório de profissional liberal;
- . sapataria;
- . chaveiro;
- . alfaiataria;
- . salão de beleza;
- . endereço comercial;
- . referência fiscal;
- . consultório médico e odontológico;
- . oficina de eletrodoméstico;
- . atividade profissional não incômoda, exercida na própria residência

## I . COMÉRCIO E SERVIÇOS

Atividade de médio porte, de utilidade intermitente e imediata, destinada a atender a população em geral.

### GRUPO I

- . bijuteria;
- . joalheria;
- . boutique;
- . livraria;
- . papelaria;
- . antiquário;
- . escritório;
- . venda de móveis;
- . agência de jornal;
- . agência bancária;



# Prefeitura Municipal de Nova Andradina

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

000

- . loja de ferragens;
- . materiais domésticos;
- . calçados e roupas;
- . lavanderia não industrial.

## GRUPO II

- . manufaturado e artesanato;
- . ambulatório;
- . clínica;
- . supermercado;
- . tipografia;
- . clichéria.

## X GRUPO III

- . confeitaria;
- . oficina de eletrodomésticos;
- . panificadora;
- . restaurante;
- . teatro e cinema;
- . hotel;
- . malharia;
- . pastelaria;
- . peixaria;
- . mercado;
- . lanchonete;
- . sauna.

## III. COMÉRCIO E SERVIÇOS GERAIS

Atividade destinada a população em geral, as quais por seu porte ou natureza, exigem confinamento em áreas próprias.

### GRUPO I

- . armazenamento de alimentos;
- . comércio atacadista;
- . editora;
- . depósito de material usado;
- . depósito de ferro velho;
- . posto de serviço;
- . comércio de agrotóxicos;
- . oficina de lataria e pintura;
- . boate, danceteria, discoteca e casa de dança;
- . imprensa;
- . gráfica;
- . lava- rápido;
- . posto de abastecimento;
- . oficina mecânica para serviço de grande porte;
- . material de construção.

### GRUPO II

- . cerâmica;
- . transportadora;
- . jato de areia;
- . montagem de esquadrias;
- . serralheria;
- . serraria.



# Prefeitura Municipal de Nova Andradina

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

1970

## IV. COMÉRCIO E SERVIÇOS ESPECÍFICOS

Atividades peculiares cuja adequação a vizinhança depende de uma série de fatores a serem analisados pelo órgão competente, para cada caso.

- . equipamento urbano e comunitário;
- . camping;
- . posto de venda de gás;
- . circo;
- . albergue;
- . motel;
- . parque de diversões;
- . depósito de inflamáveis;
- . sede de associações;
- . sede de entidade religiosa;
- . casa de culto.

**Art. 21** - As atividades não especificadas no Artigo anterior serão analisadas, observando-se sua similaridade com as constantes na listagem, ouvido o Conselho de Urbanismo de Nova Andradina.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 22** - Fica criado o Conselho de Urbanismo de Nova Andradina, a ser regulamentado por Decreto, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de publicação desta Lei.

**Art. 23** - São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

I. Tabela de Uso e Ocupação do Solo

II. Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

**Art. 24** - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Nova Andradina, 18 de dezembro de 1992.

**Durval Andrade Filho**

Prefeito Municipal

Registrado na Secretaria de Administração,  
às fls. 192 a 200/V do Livro n.º 17





## MEMORIAL DESCRITIVO

### MACROZONEAMENTO CIDADE DE NOVA ANDRADINA

#### INTRODUÇÃO

O principal objetivo do Plano Diretor de Desenvolvimento é o estabelecimento de uma estratégia de desenvolvimento físico- territorial, a curto/médio prazo, para a cidade e suas áreas adjacentes. O Plano visa estabelecer as principais tendências para o crescimento da cidade, as áreas de restrições físicas e as principais medidas de intervenção do Poder Público.

O Macrozoneamento da cidade de Nova Andradina, uma das etapas para execução do Plano, onde são esboçadas as bases do futuro Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, ficou assim dividido (conforme mapa anexo):

#### 01 - ÁREA CONSOLIDADA

A área consolidada estende-se pela rua Antonio Duarte entre a rua Espírito Santo e a rua prof. João de Lima Paes no sentido sudoeste-nordeste, no sentido noroeste-sudeste, estende-se pela rua prof. João Lima Paes até a rua Mazurca, daí no sentido sudoeste-nordeste estende-se pela mesma rua até a rua Vearní Castro, de onde segue no sentido noroeste-sudeste até a avenida Rio Brillhante, daí seguindo no sentido sudoeste-nordeste até a avenida Eurico Soares Andrade até a rua Santo Antonio, no sentido noroeste-sudeste. Da rua Santo Antonio segue no sentido sudeste- nordeste até a rua Elizabeth, seguindo pela mesma no sentido noroeste-sudeste até a rua Miguel Fabrício Duarte, daí segue pela mesma rumo noroeste-sudeste, passando pela avenida Antonio Joaquim de Moura Andrade, rua Milton Modesto, rua São José até a rua Redentor, daí seguindo pela mesma rumo sudoeste- nordeste até a rua Osvaldo Campesato, daí segue rumo noroeste- sudeste até a rua José Gomes de Paula quando então segue rumo nordeste-sudoeste até a avenida Guanabara, passando pela rua Waldemar do Carmo Martins e rua Miguel Fabrício Duarte. Na avenida Guanabara toma rumo noroeste-sudeste até a rua André Loyer seguindo, então, rumo nordeste-sudoeste até a rua Espírito Santo, seguindo, então, pela mesma, rumo sudeste- noroeste até o ponto de partida.



São áreas servidas de infra-estrutura urbana, com exceção da rede de esgoto e galerias de águas pluviais que se encontram apenas em um pequeno trecho da cidade.

A densidade de ocupação desta área é média, não apresentando tendência de densificação.

As construções nesta área são na maioria de madeira, pressupondo-se, assim, uma situação de renovação.

## 02 - ÁREAS EM DENSIFICAÇÃO

A densificação está acontecendo no setor Leste da cidade na área compreendida entre a avenida Antonio Joaquim de Moura Andrade e a rua José Gomes da Rocha e entre a rua Imaculada Conceição e a rua Pastor Júlio Ferreira Alencar.

São áreas que possuem infra-estrutura de abastecimento d'água, energia elétrica e agora recebendo pavimentação e meio-fio.

## 03 - ÁREAS PARA INTENSIFICAÇÃO

A baixa densidade dos setores Norte e Leste, a facilidade de implantação de equipamentos de infra-estrutura de abastecimento d'água e energia elétrica, a limitação físico-territorial imposta pela fazenda Baile à noroeste e a proximidade do município de Nova Andradina com o município de Bataiporã à sudoeste nos levam a propor a intensificação e posterior densificação nestes dois setores, norte e leste.

## 04 - ÁREAS PARA VERTICALIZAÇÃO

Não existe evidência de verticalização na cidade. Primeiro porque a quantidade de lotes vazios é bastante grande e segundo que as baixas densidades não estimulam este tipo de ocupação. Mas apesar do porte da cidade não justificar este tipo de ocupação, torna-se necessário a delimitação de uma área onde isto possa se desenvolver, visto que este processo é hoje mais um "modismo" do que uma necessidade.

Entretanto, recomendamos prudência na delimitação dessa área e nos parâmetros urbanísticos (índice de aproveitamento, taxa de ocupação, altura máxima e recuos) a serem adotados para a mesma em virtude destes parâmetros estarem condicionados a variáveis de abastecimento de água, energia elétrica, sistema viário e topografia entre outros.



## 05 - ÁREAS DE RENOVAÇÃO URBANA

Uma única área caracterizada como área de renovação urbana foi localizada no lote 38, próximo à fábrica de laticínios.

Esta área tem como característica, habitações precárias e ausência de infraestrutura.

## 06 - ÁREAS COMERCIAIS

Foram caracterizadas como áreas comerciais a av. Joaquim Antonio de Moura Andrade em toda a sua extensão; a rua Walter Hubacher e rua Nilton Modesto no trecho entre a rua Espírito Santo e av. Eurico Soares Andrade; a av. Eurico Soares Andrade no trecho entre a av. Joaquim Antonio de Moura Andrade e a rua André Loyer.

## 07 - ÁREAS INDUSTRIAIS

As indústrias existentes não se encontram de forma concentrada. Localizam-se basicamente na saída para Ivinhema, na saída para Bataipor e na saída para a Casa Verde. Ocorrem ainda espalhadas por toda a malha urbana.

## 08 - RESTRIÇÕES FÍSICO-TERRITORIAL

A cidade está contida à noroeste pelo limite da fazenda Baile, uma barreira territorial que impede o seu crescimento neste sentido.

## 09 - ÁREA DE VAZIOS URBANOS

As áreas configuradas como vazios urbanos somam aproximadamente 147.805,00 m<sup>2</sup>, cerca de 39% da área para ocupação com um total aproximado de 375.240,00 m<sup>2</sup>.

## 10 - ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA

Caracterizamos como área de expansão toda aquela dentro do Perímetro Urbano, que não tiveram uma programação de uso e não possuem restrições quanto ao assentamento.



# Prefeitura Municipal de Nova Andradina

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

0770

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em função das baixas densidades nos setores Norte e Leste da cidade, recomendamos a ocupação da Zona de Expansão Urbana somente nos casos de novos loteamentos, desde que estejam providos de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública e galerias de águas pluviais, devendo ainda haver o cumprimento de todas as exigências da Lei Federal 6766/79.

Registrado na Secretaria de Administração,  
às fls. 012 a 0310 do Livro n.º 18

# Prefeitura Municipal de Nova Andradina

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL



## QUADRO SÍNTESE DO ZONEAMENTO

Zonas	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Proibidos	Tipos de Edificação	Índices Urbanísticos						
					Taxa de Ocupação	Coeficiente de Aproveitamento	Terreno		Afastamentos		
							Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Frente Mínima (m)	frontal	lateral	Fundos
ZEX-1	Residencial		Residencial Pluri-habitacional Industrial	Residencial Unifamiliar	0,70	1,10	800,00	20,00	4,00	1,50	-
ZEX-2	Residencial		Residencial Pluri-habitacional Comercial Industrial	Residencial Unifamiliar	0,70	1,40	400,00	10,00	4,00	1,50	-
ZEX-3	Residencial		Comercial Industrial	Residencial Unifamiliar Edifício Pluri-habitacional	0,60 0,40	1,20 1,60	200,00	10,00	4,00 4,00	1,50 1,50	- (*)
ZR1	Residencial	Residencial Pluri-habitacional	Comercial Industrial	Residencial Unifamiliar Edifício Pluri-habitacional	0,70 0,50	1,40 2,00	400,00	10,00	4,00 4,00	1,50 1,50	- (*)
ZR2	Residencial		Industrial	Residencial Unifamiliar Edifício Pluri-habitacional Edifício Pluri-habitacional comercial Edifício Comercial	0,70 0,50 1,00 1,00	1,40 2,00 2,00 2,00	400,00	10,00	4,00 4,00 -	1,50 2,50 -	- (*) -
ZR3	Residencial		Industrial	Residencial Unifamiliar Edifício Unifamiliar Edifício Unifamiliar com comércio	0,80 0,60 1,00	1,20 1,20 2,00	200,00	10,00	4,00	1,50 1,50	- -

Observação: 1º (\*) 1/8 = comprimento do lote  
2 (\*\*) Outras restrições a serem determinados pelos projetos específicos

$$\text{ÍNDICE DE APROVEITAMENTO} = \frac{\text{ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA}}{\text{ÁREA TOTAL DO TERRENO}}$$

$$\text{TAXA DE OCUPAÇÃO} = \frac{\text{ÁREA OCUPADA PELA PROJEÇÃO HORIZONTAL DA EDIFICAÇÃO}}{\text{ÁREA TOTAL DO TERRENO}}$$



# Prefeitura Municipal de Nova Andradina

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL



Zonas	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Proibidos	Tipos de Edificação	Índices Urbanísticos						
					Taxa de Ocupação	Coeficiente de Aproveitamento	Terreno		Atasamentos		
							Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Frente Mínima (m)	frontal	lateral	Fundos
ZR2	Residencial	Ambulatório Clínica Médica e Odontológica Joalheria, Botique Estab. Ensino de 1º e 2º Grau Estab. Ensino Específicos (Dallografia e similares) Igrejas e Templos Mesquita Quilomba Farmácia Serraria Salão de Beleza Oficina de Eserodômicos	Industrial	Residencial Unifamiliar, Purif-habitacional, Edifício Unifamiliar com comércio	0,70 0,50 1,00 1,00	1,40 2,00 2,00 2,00	400,00	10,00	4,00 4,00	1,50 2,50	- -
ZR3	Residencial	Residencial Unifamiliar e Purif-habitacional Clubes Noturnos Teatros, restaurantes e auditórios Escritórios, Agências, Escritórios e Consultórios Supermercados e Centros Comerciais Imprentas, Radiodifusão e Editoras Salões de Órgãos Públicos (excetuando-se os de cartéis, presídios, e casas de detenção)	Industrial	Residencial Unifamiliar com comércio, Edifício Industrial	0,80 0,50 1,00	1,20 1,20 2,00	200,00	10,00	4,00	1,50 1,50	- -
ZCC	Comercial		Industrial	Edifício Comercial, Edifício Unifamiliar com comércio, Edifício Industrial, Edifício Purif-habitacional	1,00 0,70 1,00 0,50	2,00 1,40 2,00 2,00	400,00	10,00	4,00 4,00	1,50 1,50	- -
ZCS	Comercial	Armazéns de Depósitos Oficinas de Reparo e Manutenção Postos de Serviços e Abastecimento	Industrial	Edifício Comercial, Edifício Unifamiliar com comércio, Edifício Purif-habitacional	1,00 0,45 1,00	2,00 0,90 2,00	200,00	10,00	4,00	1,50	-
ZI-1	Industrial (Industrial Pesada)	Residencial (Apenas de Residuos e guardas)	Residencial Comercial	Edifício Industrial	0,80	1,50	5.000,00	50,00	10,00	-	-
ZI-2	Industrial (Industrial Leve)	Residencial (Apenas de zeladores e guardas)	Residencial Comercial	Edifício Industrial	0,90	1,50	1.800,00	20,00	5,00	-	-
ZE	Cultural Recreativo Esportivo		Residencial Comercial Industrial								

Observação: 1º (\*) 1/8 = comprimento do lote  
 2 (\*\*) Outras restrições a serem determinados pelos projetos específicos

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO =  $\frac{\text{ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA}}{\text{ÁREA TOTAL DO TERRENO}}$   
 TAXA DE OCUPAÇÃO =  $\frac{\text{ÁREA OCUPADA PELA PROJEÇÃO HORIZONTAL DA EDIFICAÇÃO}}{\text{ÁREA TOTAL DO TERRENO}}$



# Prefeitura Municipal de Nova Andradina

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

000

## ÍNDICE

CAPÍTULO I	
. Das disposições preliminares .....	.01
CAPÍTULO II	
. Dos Alvarás .....	.01
CAPÍTULO III	
. Do Zoneamento .....	.03
CAPÍTULO IV	
. Da Proteção dos Fundos de Vale .....	.04
CAPÍTULO V	
. Das Áreas de Recreação e estacionamento .....	.04
CAPÍTULO VI	
. Da Classificação, Definição e Relação dos Usos do Solo .....	.05
CAPÍTULO VIII	
. Das Disposições Finais .....	.08