



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE COXIM

LEI Nº 309/1973, DE 27/12/1973

"Dispõe sobre o Zoneamento da Área Urbana da Sede do Município".

EU, PREFEITO MUNICIPAL DE COXIM, ESTADO DE MATO GROSSO, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

**CAPÍTULO I
DO USO DO SOLO**

Art. 1º - Zona é uma área delimitada, na qual predomina um ou mais usos.

Art. 2º - A área urbana da cidade é dividida em zonas de uso:

- I - de predominância residencial
- II - de predominância variável
- III - de predominância industrial
- IV - recreativo ou paisagístico

Parágrafo Único: Os limites de cada zona urbana estão indicados em plantas complementares à presente lei.

Art. 3º - São zonas de uso predominantemente residencial:

- I - as zonas residenciais de tipo unifamiliar (R1 e R2)
- II - a zona de tipo multifamiliar, situada junto ao centro da cidade - (R3)
- III - as áreas dos novos loteamentos residenciais, as quais serão consideradas do tipo unifamiliar que passarão a fazer parte do plano de zoneamento.

§ 1º - São zonas residenciais R2 as localizadas em situação próxima ou de acesso fácil aos locais que ofereçam maiores possibilidades de emprego e para as quais podem ser fixadas exigências mínimas quanto às construções.

§ 2º - Os tipos de construções ou edificações em cada zona (R1, R2 e R3) serão divididos em:

- I - uso conforme
- II - uso permissível
- III - uso não conforme

Art. 4º - São zonas de uso predominantemente variável ou misto:

- I - a área central da cidade
- II - as áreas centrais dos bairros.

Art. 5º - Nos bairros residenciais serão criados centros de bairro, concentrando-se nos mesmos as edificações de uso comercial, de reunião e de uso público.

§ 1º - Os centros de bairros serão localizados em pontos que já apresentem maior adensamento de população, comércio e facilidades sociais.

§ 2º - Nos novos loteamentos os centros de bairros localizar-se-ão à distâncias estabelecidas no termo de acordo firmado com a Prefeitura, quando do início das obras.

§ 3º - A Prefeitura levará em conta a existência dos centros de bairros nos seus programas de obras, para instalação de serviços públicos.

Art. 6º - São zonas de predominância industrial as áreas definidas em loteamentos, para que se estabeleçam fábricas, armazéns, depósitos e trapiches, tendo em vista o escoamento e a poluição.

Art. 7º - São zonas de uso recreativo ou paisagístico as áreas definidas em loteamentos sobre a qual a prefeitura levará em conta, em seu programa de obras, a proteção, conservação e ampliação de prédios de interesse histórico e tradicionais, bem como os pontos de interesse turístico ou paisagístico.

Art. 8º - A existência de outra zona, para fins de edificações especiais ou construções, deverá ser indicada como área reservada para esse fim na planta de loteamento, fazendo constar na planta de zoneamento.

CAPÍTULO II DO VOLUME DAS EDIFICAÇÕES E OUTRAS EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS SEÇÃO I DAS EDIFICAÇÕES DE USO RESIDENCIAL

Art. 9º - Nas zonas residenciais do tipo unifamiliar (R1), o índice de ocupação do lote com a edificação do tipo unifamiliar principal não poderá exceder de 0,50.

§ 1º - Nas zonas R1 nenhuma edificação poderá alcançar as divisas do lote, devendo ser mantidos os afastamentos estabelecidos pelo Serviço de Viação e Obras Públicas da Prefeitura.

§ 2º - O gabarito máximo dos edifícios é de dois pavimentos e o índice de aproveitamento do terreno não superior a 1,0, salvo por determinação prévia do Setor de Obras da Prefeitura.

Art. 10 - Serão permitidas, nas zonas residenciais de qualquer tipo, em lotes de um mesmo proprietário, moradias geminadas ou agrupadas em série, desde que o conjunto seja aprovado pelo serviço competente da Prefeitura.

Parágrafo Único - Nos centros de bairros serão permitidos agrupamentos em forma de vila com residência de um só pavimento.

Art. 11 - Nas vilas a área livre de uso comum e a destinada à circulação de pedestre e ao acesso às moradias deverão ter no mínimo cem metros quadrados (100 m^2) por lote, devendo o caminho de acesso ter largura não inferior a três metros, salvo outras determinações do órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo Único: A área mínima do lote em vila será de noventa metros quadrados, e o afastamento da mesma será de pelo menos seis metros em relação ao logradouro em que estiver situada.

Art. 12 - Nas zonas residenciais de tipo unifamiliar (R2) será permitida a construção de agrupamentos residenciais tipo vilas, observadas as exigências do Setor de Obras da Prefeitura.

Art. 13 - Nas zonas residenciais de tipo multifamiliar (R3) situadas junto à área central da cidade, serão observados os seguintes índices:

- I - índice de ocupação não superior a 0,33;
- II - índice de aproveitamento do terreno não superior a 1;
- III - área de terreno por moradia de pelo menos cento e vinte e cinco metros quadrados (125 m^2);
- IV - soma dos afastamentos laterais de mínimo de quatro metros (4 m)
- V - afastamento frontal de mínimo de três metros.

Parágrafo Único: Em conformidade com as exigências do serviço competente da Prefeitura, os índices estabelecidos nos itens deste artigo, poderão sofrer variações.

Art. 14 - As edificações de uso multifamiliar na área central da cidade obedecerão os seguintes índices:

- I - índice de ocupação não superior a 0,50;
- II - índice de aproveitamento do terreno, não superior a 2, excluindo a superfície sob pilotis;

§ 1º - Para as edificações de tipo residencial mas sem caráter domiciliar os índices de ocupação e de aproveitamento do terreno serão os da edificação unifamiliar das zonas em que estiverem situados, aumentados de 50% e os afastamentos, laterais e frontais serão de no mínimo 5 metros não podendo ser fechadas as áreas dos afastamentos frontais.

§ 2º - Nos centros de bairros o índice de aproveitamento do terreno será aumentado de cem por cento (100%)

Art. 15 - Onde as condições de clima o aconselharem, para melhor ventilação, poder-se-á exigir afastamentos laterais a partir do segundo pavimento, devendo ser sempre igual, da laje do primeiro pavimento até o último.

SEÇÃO II DAS EDIFICAÇÕES DE USO MISTO E COMERCIAL

Art. 16 - Na área central da cidade a ocupação do lote com edificações para uso comercial ou misto não poderá ser superior a 70% da área total e o índice de aproveitamento do terreno não poderá ser superior a três (3).

§ 1º - Não se computa na área construída, em ambos os casos, a área correspondente à galeria, cuja largura seja igual ou superior a 5 metros e sirva para ligação de ruas.

§ 2º - Na área central a área de terreno por apartamento de prédio de uso misto será de mínimo de quarenta metros quadrados.

§ 3º - Poderá ser dispensado o afastamento frontal para as edificações de uso comercial e misto situados nessa área.

§ 4º - Nos centros de bairros poderá ser dispensados os afastamentos laterais e frontais e a área de aproveitamento do terreno e o índice de ocupação, serão os das edificações de uso conforme das zonas residenciais (R1, R2 e R3), porém o cálculo do índice de aproveitamento do terreno não se considerará a área destinada a lojas no pavimento térreo, nem a área correspondente às galerias comerciais, se ligarem ruas.

§ 5º - Na área central de bairros serão permitidos edificações ou agrupamentos do tipo vila, até três pavimentos, de uso misto, se ligarem duas vias, e a área de circulação de pedestres e ao acesso às moradias deverão, quando somadas, ter mínimo de 200 m² por lote, de modo a permitir o traçado de largos ladeados por lojas.

Art. 17 - Nas edificações a que se refere no artigo anterior, o acesso a lojas e galerias deverá ter a largura mínima de cinco metros e poderá ser coberto na altura do primeiro pavimento.

Art. 18 - Para as edificações de uso comercial ou misto situadas fora da área central da cidade ou dos centros de bairros, o índice de ocupação não poderá ser superior a 0,30, o gabarito será de um pavimento e os afastamentos serão fixados na zona para os usos conformes

SEÇÃO III DAS EDIFICAÇÕES DE USO SOCIAL EM ZONAS R1,R2 E R3

Art. 18 - Para as edificações de uso social - educacional, assistencial, religioso, recreativo e administrativo - nas zonas R1 R2 e R3 bem como nos centros de bairros, o índice de aproveitamento e ocupação do terreno, bem como os afastamentos laterais e frontais, será ditados pelo órgão competente da Prefeitura.

SEÇÃO IV DAS EDIFICAÇÕES DE USO INDUSTRIAL

Art. 19 - Para as edificações de uso industrial em geral, situadas nas zonas industriais (Z1), o índice de ocupação será de 0,7 o máximo, sem exigência de afastamento.

Parágrafo Único: As edificações destinadas a indústrias nas zonas R1 e R2, o índice de aproveitamento, ocupação e afastamentos e usos serão definidos pelo setor competente da Prefeitura.

Art. 20 - Para as edificações destinadas a usos não industriais situadas nas zonas industriais (Z1) terão o afastamento frontal de mínimo de seis metros e o índice de ocupação e aproveitamento do terreno não poderão exceder a 0,3 e 0,5 respectivamente, contada do alinhamento e correspondente à extensão total da testada do lote.

SEÇÃO V DAS EDIFICAÇÕES SITUADAS NAS ZONAS DE USO PAISAGÍSTICO- RECREATIVO

Art. 21 - Para as edificações de uso conforme, não conforme e permissível nas zonas paisagística-recreativas o setor competente da Prefeitura expedirá ato contendo índice de afastamento, aproveitamento e ocupação do terreno, tanto para as de uso residencial, uso misto, uso industrial.

SEÇÃO VI DAS EDIFICAÇÕES NAS ZONAS RURAIS

Art. 22 - Nas zonas de uso predominantemente rural o índice de aproveitamento, ocupação e afastamento são livres, salvo quando se tratar de agrupamento, ou edificação beira estrada.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24 - Para efeito desta lei, entende-se como índice de ocupação a projeção do prédio no terreno e, como índice de aproveitamento do terreno ou a área construída, a área de construção dividida pela área do terreno.

Art. 25 - As áreas mínimas de terreno para moradia a que se refere esta lei são as seguintes:

- I - para moradias unifamiliares, a área mínima corresponde à área do lote;
- II - para moradias multifamiliares, a área mínima é a fração ideal do terreno, fixada para cada zona.

Art. 26 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

DESPACHO: Na conformidade do disposto no Artigo 21, Item IV da Lei nº 3.154 de 06 de Janeiro de 1.972, (LEI ORGÂNICA MUNICIPAL), sanciono a presente Lei para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

REGISTRE-SE - PUBLIQUE-SE - CUMPRA-SE

Gabinete do Prefeito em, 27 de Dezembro de 1973

Dr. Salviano Mendes Fontoura
Prefeito Municipal
