



## **LEI ORDINÁRIA Nº 309**

*de 27 de dezembro de 1973*

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

*O Prefeito Municipal de Coxim, faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu*

*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.*

*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 poderão ser fixadas exigências mínimas quanto às construções.*

*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.*

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

*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.*

*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.*

*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.*

*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<sup>2</sup>) 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<sup>2</sup>);*

#### **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;*

*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.*

*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, poderá ser 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).*

*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.*

*Na área central a área de terreno por apartamento de prédio de uso misto será de mínimo de quarenta metros quadrados.*

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

*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.*

*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 m<sup>2</sup> 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 gabinete 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 INDUSTRIAIS**

### **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 o 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.**

*A 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, fixa-da 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*

*Gabinete do Prefeito Municipal, 27/12/1973*

*sanciono a seguinte Lei:*

---

*Lei Ordinária Nº 309/1973 - 27 de dezembro de 1973*

*Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em*