

Câmara Municipal de Pontal do Paraná

Mensagem Nº: 047/06

Processo Nº: 301/06

Ante Projeto: de lei complementar

Emenda: "Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo nas áreas urbanas do município".

Iniciativa do: Poder Executivo

Apresentado em 05 / 10 / 06

Obs.: —

COMISSÕES TÉCNICAS

	1º Relator	DATA
LEGISLAÇÃO J.R.	2 »	
	1	
FINANÇAS O.F.	2 »	
	1	
URBANISMO I.M	2 »	
	1	
Educ. C.S.A.T.M.A.	2 »	
	1	

OBS.: _____

Encaminhada a Sessão pelo Ofício N.º: 343/06

Em Pauta - 1ª Sessão Dia ____/____/____

Em Discussão e Votação a Emenda em ____/____/____

Em Discussão e Votação Única ____/____/____

Em 1ª Discussão e Votação em ____/____/____

Em Disc. e Votação a Redação Final em ____/____/____

CÂMARA MUNICIPAL DE PONTAL DO PARANÁ

Estado do Paraná

FONE/FAX: (041) 455-1574 – 455-1571

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003/06

DIA 11/12/06

NOME	SIM	NÃO
VEREADOR ALEXANDRE GUIMARÃES		
VEREADOR ARLINDO SERAFIM DO NASCIMENTO		
VEREADOR JOÃO DE SOUZA MOTA		
VEREADOR MARCIO LUIZ GONÇALVES		
VEREADOR ODAIR SERAFIM DO NASCIMENTO		
VEREADOR SEBASTIÃO ALEVINO CARLESSO		
VEREADOR SEBASTIÃO RIBEIRO DA SILVA		
VEREADOR VALDEVINO SIMÕES PERICO		
VEREADOR WOLNEI MOROZ		

ABSTENÇÃO DE VOTO:

VOTOS À FAVOR:

VOTOS CONTRA:

Presidente

1º Secretário

2º Secretário

PROJETO DE LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Súmula: Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo nas áreas urbanas do município e dá outras providências.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A organização do espaço contido nos limites do Perímetro Urbano Municipal é definida por esta Lei através de Setores e Zonas, cada qual com parâmetros urbanísticos específicos, em especial para o Uso do Solo e para a Ocupação construtiva nos imóveis, em atividades funcionais sobre o território.

Parágrafo único - São partes integrantes desta Lei, como complemento ao presente texto, os seguintes anexos:

- I. Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, com indicações do Sistema Viário e legenda, em escala 1:75.000 e 1:20.000 em 05 pranchas;
- II. Tabela 01, fixando os usos permitidos, permissíveis e proibidos nos Setores e Zonas;
- III. Tabela 02, fixando parâmetros para Ocupação do Solo nos Setores e Zonas.

Art. 2º - São objetivos desta Lei:

- I. Garantir a função social da propriedade e igualdade de direitos no que se refere aos potenciais de ocupação do solo urbano;
- II. Orientar a ocupação e utilização do solo quanto ao uso, quanto à distribuição da população e quanto ao desempenho das funções urbanas;
- III. Prever densidades de uso e ocupação do solo e controlá-las, como medida instrumental de gestão da cidade e de oferta de serviços públicos compatíveis;
- IV. Harmonizar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares, dentro das porções homogêneas do espaço urbano.

Art. 3º. As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I. Na concessão de alvarás de construção;
- II. Na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
- III. Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

- IV. Na urbanização de áreas;
- V. No parcelamento do solo.

Art. 4º - As edificações, obras e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, ficam sujeitos às diretrizes e critérios estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único - Todas as construções ou ocupações territoriais e todas as localizações funcionais de atividade dependerão de prévia licença da Administração Municipal.

CAPÍTULO II - CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Art. 5º - Para fins de aplicação da presente Lei, são adotados os conceitos e definições abaixo enumerados.

Afastamento: é a menor distância entre duas edificações, ou entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde ela se situa.

Agrupamento Residencial (H5): é um conjunto de edificações de uso habitacional, guardando uma certa vinculação entre si e formando um agrupamento integrado.

Coefficiente de Aproveitamento: é a relação entre a área edificável e a área total do lote.

Comércio: é a atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca visando ao lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias.

Comércio e Serviço Distrital (CS2): é a atividade de médio porte, de utilização imediata ou intermitente, destinada a atender um bairro ou zona, e que necessite de uma área construída não inferior a 100,00m² (cem metros quadrados) e não superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), tais como: sapatarias, chaveiros, cabeleireiros, barbearias, salões de beleza, saunas; confeitarias, tabacarias, armarinhos, bijuterias, joalherias, butiques, ateliês, galerias de arte, loterias, livrarias, papelarias e antiquários; escritórios de profissionais liberais, de prestação de serviços, consultórios médicos, odontológicos e veterinários; laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos; agências bancárias, de jornal, de turismo; postos telefônicos, de correios e telégrafos; manufaturas e artesanatos; oficinas de eletrodomésticos; loja de ferragens, materiais domésticos, calçados e roupas; restaurantes e cafés; panificadoras; malharias, lavanderias, tipografias, clichérias; venda de eletrodomésticos móveis, materiais de construção, de veículos e acessórios; oficinas mecânicas e borracharias; lanchonetes, pastelarias, peixarias e mercados.

Comércio e Serviço Especial (CS4): é a atividade de qualquer porte, cujas características lhe conferem uma peculiaridade que exige tratamento diferenciado, em

função de sua natureza ou impacto no tráfego local, tais como: estacionamento de veículos, edifícios-garagem; distribuição ou abastecimento de combustíveis em geral, lava-rápidos; serviços públicos federal, estadual e municipal; depósitos e instalações de armazenagem em geral; concessionárias de vendas de veículos em geral; camping, postos de venda de gás.

Comércio e Serviço Geral (CS3): é a atividade de médio e grande porte, de utilização imediata ou intermitente, destinada a atender um grupo de bairros ou toda a cidade, e que necessite de uma área construída superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), quais sejam: instituições bancárias, entidades financeiras; hotéis, pousadas e assemelhados; grandes escritórios, grandes lojas; restaurantes; centros comerciais, de jornalismo; super e hipermercados; Impressoras, editoras; grandes oficinas, oficinas de lataria; comércio atacadista; armazéns gerais, depósitos; entrepostos, cooperativas, silos; cerâmicas e marmorarias.

Comércio e Serviço Vicinal (CS1): é a atividade disseminada no interior das zonas residenciais de utilização imediata, destinada a atender determinado bairro ou zona, cuja construção não ultrapasse 100,00m² (cem metros quadrados), quais sejam: mercearias, açougues, leiterias, quitandas, farmácias, revistarias; endereços comerciais, atividades profissionais não incômodas exercidas individualmente na própria residência.

Equipamentos Sociais e Comunitários (E): são as edificações que acomodam os usos e atividades de interesse social e comunitário, tanto do setor público como da iniciativa privada, tais como estabelecimentos culturais, de ensino, de culto, de saúde e assistência social, os clubes sociais, recreativos e esportivos e os estabelecimentos administrativos do setor público, considerando-se "vicinais" **(E1)** aqueles que demandarem uma área construída não superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) e "distritais" **(E2)**, aqueles que demandarem uma área construída maior que 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), quais sejam: creches, postos assistenciais, sedes de entidades religiosas, ambulatórios e clínicas; casas de espetáculos e de culto; estabelecimentos de ensino; hospitais, casas de saúde, sanatórios; estabelecimentos administrativos do setor público; cinemas, teatros, museus, auditórios de rádio e televisão; clubes, sociedades recreativas; campos desportivos, parques de diversão, circos.

Faixa de drenagem: é a faixa de largura variável, compreendendo a faixa não edificável de drenagem propriamente dita e mais uma faixa de proteção, destinada a garantir perfeito escoamento das águas pluviais da respectiva bacia hidrográfica.

Habitação Coletiva (H2): É a edificação destinada a abrigar pessoas que, por diversos motivos, não residem com suas famílias, ou seja, é a edificação destinada a atividades assistenciais e comunitárias (internatos, asilos, albergues, conventos e similares).

Habitação Coletiva Multifamiliar (H3): é a edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família, contendo duas ou mais unidades autônomas e partes de uso comum.

Habitação de Interesse Social (H5): é a habitação unifamiliar, cuja área total não ultrapasse 100,00m² (cem metros quadrados), onde os padrões construtivos são especiais.

Habitação Unifamiliar (H1): é a edificação destinada a servir de moradia para uma só família.

Habitação Unifamiliar em Série: é a habitação unifamiliar contígua a outra de uso similar, a qual está separada por uma parede ou outro elemento comum. Caracteriza-se como agrupamento residencial (H4).

Incômoda: é aquela atividade ou uso capaz de produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou significativa perturbação no tráfego local.

Indústria: é atividade da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos.

Indústria Caseira (I1): é a atividade industrial formal de pequeno porte, não incômoda e não poluidora, instalada em conjunto com a habitação, e que envolve até 05 (cinco) pessoas trabalhando no local.

Indústria Micro (I2): é a atividade industrial formal de pequeno porte, não incômoda e não poluidora, e que necessita de área construída não superior a 180m² (cento e oitenta metros quadrados), envolvendo até 10 (dez) pessoas trabalhando no local.

Indústria de Pequeno Porte (I3): é a atividade industrial formal de pequeno porte, não incômoda e não poluidora, e que necessita de área construída não superior a 300m² (trezentos metros quadrados), envolvendo até 15 (quinze) pessoas trabalhando no local.

Indústria de Médio Porte (I4): é a atividade industrial formal de médio porte, não poluidora, e que necessita de área construída não superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), envolvendo até 50 (cinquenta) pessoas trabalhando no local.

Indústria de Grande Porte (I5): é a atividade industrial formal, de grande porte, não poluidora, e que necessita de área construída superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), envolvendo mais de 50 (cinquenta) pessoas trabalhando no local.

Nociva: é aquela atividade ou uso capaz de causar poluição de qualquer natureza em grau e intensidade incompatíveis com a presença do ser humano, e com a necessidade de uma conveniente preservação do meio ambiente natural.

Outras indústrias: são as atividades industriais que, em função da área construída demandada ou da maior geração de empregos, não possam ser classificadas em outras categorias, bem como aquelas de natureza nociva, perigosa ou poluidora de qualquer porte.

Perigosa: é a atividade ou uso capaz de pôr em risco a vida de pessoas e a integridade física das edificações vizinhas.



Recuo frontal: é a distância entre a parede frontal da edificação e o alinhamento predial do logradouro, geralmente exigido para fins de reserva com vistas a um eventual alargamento do logradouro ou para aumentar o distanciamento entre as testadas das edificações.

Serviço: é atividade, remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo da mão-de-obra ou assistência física, intelectual ou espiritual.

Setor Especial: é a porção da cidade definida a partir de um fator condicionante ou limitante, e cuja implantação exige uma especial atenção da Administração Municipal.

Taxa de Ocupação: é a relação entre a área de projeção da edificação e a área do lote.

Uso do Solo: é a atividade ou conjunto de atividades desenvolvidas nas edificações a serem implantadas em um determinado lote ou zona.

Uso Adequado: é o uso mais compatível com a conceituação da zona, devendo ser estimulado na mesma.

Uso Permissível: é o uso que pode eventualmente ser permitido em uma zona, dependendo de uma análise específica pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

Uso Proibido: é o uso incompatível com a conceituação da zona, e que não pode ser aceito na mesma.

Zona: é cada porção da cidade com uma conceituação específica e sujeita a regimes urbanísticos próprios e diferenciados.

CAPÍTULO III - DOS DISPOSITIVOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I – DO ZONEAMENTO

Art. 6º - A área urbana municipal fica subdividida em Setores Especiais de Ocupação e Zonas Urbanas, dentro do zoneamento indicado no Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei, conforme súmula nos incisos a seguir:

- I. **Setor Especial do Canal do DNOS (SEC – DNOS):** caracterizado pelas edificações com caráter náutico e de habitação, executadas ao longo do Canal do DNOS no Balneário de Pontal do Sul. Os empreendimentos para esse Setor deverão obedecer ao contido nas Tabelas 1 e 2 e demais regulamentações propostas pelos órgãos competentes em nível federal, estadual e municipal;
- II. **Setor Especial Industrial (SEI):** caracterizado pelo espaço urbano reservado às indústrias não poluentes, cujo licenciamento será precedido de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para edificações com área igual ou superior a



- 1000,00m² (mil metros quadrados). Os parâmetros de uso e ocupação do solo para o Setor Especial Industrial são os constantes das Tabelas 01 e 02;
- III. **Setor Especial Portuário (SEP):** caracterizado pelo espaço urbano destinado à instalação das atividades portuárias relacionadas ao embarque de passageiros e cargas. Os parâmetros de uso e ocupação do solo para o Setor Especial Portuário são os constantes das Tabelas 01 e 02;
 - IV. **Setor Especial do Centro Cívico (SECC):** compreende a área onde se concentrarão atividades administrativo-institucionais do serviço público municipal e que deve ser objeto de estudo específico para sua ocupação;
 - V. **Zona Residencial 01 (ZR2):** caracterizada como zona de uso habitacional, independente de densidade populacional, permitidas edificações com até 03 (três) pavimentos, de acordo com os parâmetros das Tabelas 01 e 02, onde é permitida a edificação de habitação unifamiliar em série;
 - VI. **Zona Residencial 02 (ZR2):** caracterizada como zona de uso habitacional, destinada principalmente à implantação de Condomínios Residenciais, cuja densidade máxima será de 7 habitações/ha atendendo uma fração fração ideal do solo não poderá ser inferior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) com altura máxima de 02 pavimentos e mantendo 40% da área total do imóvel como reserva de área de conservação e/ou preservação; no caso de loteamento de glebas, será exigida criação de Unidade de Conservação de mesma área como medida compensatória, mantendo o uso dos parâmetros das Tabelas 01 e 02;
 - VII. **Zona Balneária 01 (ZB1):** caracterizada como zona de uso habitacional com caráter de veraneio incluindo os estabelecimentos de hospedagens, destinada a construções com até 03 pavimentos, não sendo admitido habitações unifamiliares em série e de acordo com os parâmetros das Tabelas 01 e 02 anexas;
 - VIII. **Zona Balneária 02 (ZB2):** caracterizada como zona de uso habitacional com caráter de veraneio, pousadas e complexos hoteleiros, permitindo construções com até 10 (dez) pavimentos mediante a aquisição onerosa de potencial construtivo e de acordo com os parâmetros constantes das Tabelas 01e 02 anexas;
 - IX. **Zona de Conservação Ambiental (ZCA):** zona atualmente pouco ocupada, com cobertura vegetal, destinada à ocupação secundária com os mesmos parâmetros da Zona Residencial 2 (ZR2), de acordo com os parâmetros constantes das Tabelas 01 e 02 anexas;

- X. **Área de Preservação Permanente (APP):** margens dos rios e canais de maior porte dentro do perímetro urbano destinadas à preservação permanente, seguindo as indicações da legislação ambiental vigente;
- XI. **Parques:** áreas destinadas à criação ou manutenção de áreas públicas para preservação de características ambientais importantes no município.
- XII. **Parágrafo Único** – Os parâmetros de uso e ocupação do solo dos Setores Especiais, em face da dinâmica de crescimento e estudos desenvolvidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo, poderão ser ajustados por ato do Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO II – DOS USOS DO SOLO E SUA CLASSIFICAÇÃO

Art. 7º - Os usos do solo serão classificados quanto à sua natureza, subdividindo-se quanto à sua escala, conforme abaixo discriminado, seguida da codificação que as representam na Tabela 01 de Usos Permitidos, Permissíveis e Proibidos, parte integrante desta Lei:

- I. **Habitação (H):**
 - a) habitação unifamiliar (H1);
 - b) habitação unifamiliar em série (H2)
 - c) habitação coletiva (H3);
 - d) habitação coletiva multifamiliar (H4);
 - e) agrupamento residencial (H5);
 - f) habitação de interesse social (H6);
 - g) habitação de caráter temporário como alojamentos para trabalhadores e similares (H7).
- II. **Comércio e Serviços (CS):**
 - a) comércio e serviço vicinal (CS1);
 - b) comércio e serviço distrital (CS2);
 - c) hotéis e similares (CS3);
 - d) centros comerciais ou comércio e serviço especiais (CS4);
 - e) supermercados, hipermercados, e shoppings (CS5);
 - f) silos, armazéns e empórios atacadistas (CS6).
- III. **Equipamentos Sociais e Comunitários (E):**
 - a) equipamentos vicinais (E1);
 - b) equipamentos distritais (E2);
 - c) equipamentos regionais (E3);
 - d) complexos educacionais e hospitalares (E4);

- e) complexos clubísticos, de recreação ou de lazer, pousadas (E5).
- IV. Atividades Produtivas ou Usos Industriais (I):
 - a) indústria caseira (I1);
 - b) indústria micro(I2);
 - c) indústria de pequeno porte (I3);
 - d) indústria de médio porte (I4);
 - e) indústria de grande porte (I5);
 - f) indústria naval de qualquer porte (I6).
- V. Atividades Estratégicas Macro-Regionais:
 - a) de interesse Turístico, Cultural ou Ambiental (M1);
 - b) de interesse Portuário e estalajadeiro(M2); e
 - c) de Infra-Estrutura ou Segurança (M3).

§ 1º - Para efeitos de classificação serão assemelhados à categoria de habitação coletiva (H2) os hotéis, apart-hotéis, flats, motéis, hotéis-residências, pousadas e similares.

§ 2º - Os usos e atividades citados neste artigo estão definidos e classificados no Capítulo II - Conceitos e Definições.

§ 3º - As categorias funcionais relacionadas e classificadas nos incisos e alíneas deste artigo, poderão sofrer acréscimos por proposição do Conselho Municipal de Urbanismo (CMU), desde que caracterizem usos inusitados e não passíveis de enquadramento em qualquer das classificações já existentes.

Art. 8º - Quanto a sua adequação a cada zona, a partir da conceituação desejada para esta, os usos e atividades se classificam em:

- I. usos permitidos;
- II. usos permissíveis; e
- III. usos proibidos.

§ 1º - Os usos permissíveis terão sua licença condicionada à análise prévia do projeto e sua aprovação por parte do Conselho Municipal de Urbanismo, devendo permanecer inalterados os parâmetros de ocupação da Zona onde se situará a obra ou iniciativa.

§ 2º - Os usos proibidos serão vetados.

Art. 9º - As especificações de adequação de cada uso aos Setores e às Zonas da cidade são aqueles expressos na Tabela 01 integrante desta Lei.

Art. 10 - Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo, em cada Setor ou Zona da área urbana do município, são aqueles expressos na Tabela 02 integrante desta

Lei, onde são estabelecidos: área mínima do lote, testada mínima do lote, taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade mínima, coeficiente de aproveitamento máximo, altura máxima em pavimentos, recuo mínimo frontal, recuo mínimo das laterais e soma mínima das divisas laterais, recuo mínimo dos fundos, coeficiente máximo e altura máxima com aquisição de direito de construir.

§ 1º. A altura máxima da edificação deverá obedecer às restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao Plano da Zona de Proteção dos Aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL, referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Microondas de Telecomunicações do Paraná.

§ 2º. Para fins de parcelamento do solo, nos terrenos de esquina, a testada mínima estabelecida para o lote deverá ser acrescida do recuo obrigatório previsto para a zona ou setor onde o terreno se localiza.

SEÇÃO III – DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 11 - A edificação em solo urbano deverá ocorrer de forma que seja garantido o potencial construtivo igual a uma vez a área do lote em qualquer Setor ou Zona urbana.

§ 1º - O potencial construtivo poderá ser majorado mediante a outorga onerosa do direito de construir, de acordo com o permitido para cada Setor ou Zona Urbana, não podendo exceder ao coeficiente de aproveitamento total de 3,0 (três);

§ 2º - As atividades classificadas como hotéis e pousadas, poderão obter como prêmio um coeficiente de aproveitamento igual uma vez a área do lote, além do coeficiente 1,0 (um) existente, desde que respeitados os demais parâmetros construtivos para o Setor ou Zona em que se localiza.

§ 3º - Os lotes destinados aos Programas Habitacionais de Interesse Social, poderão obter como prêmio um coeficiente de aproveitamento igual a uma vez a área do(s) lote(s), além do coeficiente 1,0 (um) existente, desde que respeitados os demais parâmetros construtivos para o Setor ou Zona em que se localiza.

§ 4º - Consideram-se Programas Habitacionais de Interesse Social aqueles destinados às populações com renda familiar não superior a 03 (três) salários mínimos, promovidos pelo Poder Público Federal, Estadual ou Municipal, compreendendo esses programas não apenas a habitação, como também a infra-estrutura e os equipamentos públicos comunitários a eles vinculados.

SEÇÃO IV – DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 12 - Área não computável é a somatória das áreas edificadas, que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 13 - São consideradas áreas não computáveis:

- I. a superfície ocupada por escadas enclausuradas, a prova de fumaça com até 15m² (quinze metros quadrados), poço de elevadores, central de gás, central elétrica (de transformadores) e central de ar condicionado;
- II. sacadas, balcões ou varandas de uso exclusivo da unidade até o limite de 6m² (seis metros quadrados) por unidade imobiliária;
- III. até 100% (cem por cento) da área mínima exigida em regulamento específico para áreas de recreação e lazer, tais como: salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e similares, desde que de uso comum;
- IV. as áreas ocupadas com casas de máquinas, caixa d'água e barrilete;
- V. as áreas dos pavimentos situados em subsolo destinadas ao uso comum dos usuários de edificação habitacional, desde que atendidas as condições mínimas de habitabilidade e conforto ambiental prevista na legislação em vigor;
- VI. as áreas dos pavimentos situados em subsolo destinados a estacionamento exclusivo da edificação;
- VII. o ático – projeção da área coberta sobre a laje da cobertura do último pavimento, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, sendo no ático permitido todos os compartimentos necessários para a instalação de casa de máquinas, caixa d'água, áreas de circulação comum do edifício, dependências destinadas ao zelador, área comum de recreação e parte superior de unidade duplex nos edifícios de habitação coletiva;
- VIII. o sótão – em residências, desde que esteja totalmente contido no volume do telhado e caracterizado como aproveitamento deste espaço.

Art. 14 - Para efeito de verificação da taxa de ocupação, não serão considerados os seguintes elementos:

sacadas, balcões e varandas até o limite de 6m² (seis metros quadrados) por unidade imobiliária;

escadas enclausuradas, à prova de fumaça, com até 15m² (quinze metros quadrados).

SEÇÃO V – DO INCENTIVO À PROTEÇÃO E À PRESERVAÇÃO



Art. 15 - Objetivando a proteção e preservação do Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental no Município, ao imóvel que compõe esse patrimônio, poderá ser estabelecida condição especial de ocupação ou autorizado pelo órgão competente a transferência a terceiros do potencial construtivo permitido no imóvel objeto de limitações urbanísticas, ou aos que doarem ao Município o imóvel sob proteção e preservação.

Parágrafo único. Constitui o Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental do Município de Pontal do Paraná o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental, tais como:

- I. Unidades de Interesse de Preservação;
- II. Unidades de Conservação;
- III. Áreas Verdes.

Art. 16 - Também se aplica, no que couber, o dispositivo desta Seção à desapropriação parcial ou total, de imóveis necessários à adequação do Sistema Viário Básico, e à instalação de equipamentos urbanos e comunitários de uso público.

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 17 - Será mantido o uso das atuais edificações, desde que devidamente licenciadas, sendo que as ampliações que contrariem disposições desta Lei dependerão da análise e parecer favorável do Conselho Municipal de Urbanismo.

§ 1º - Em casos específicos, caracterizada a periculosidade ou nocibilidade das atividades, o Conselho Municipal de Urbanismo poderá exigir a adequação das atividades aos preceitos legais.

§ 2º - Será admitida a transferência ou substituição de alvará de funcionamento de estabelecimento legalmente autorizado, desde que a nova localização ou atividade atenda aos dispositivos expressos nesta Lei e em seus regulamentos.

Art. 18 - A Administração Municipal poderá determinar medidas corretivas, a serem tomadas junto aos responsáveis pelas edificações e usos desconformes com os dispositivos desta Lei e seus regulamentos, caso esta desconformidade for julgada prejudicial às diretrizes de ordenamento funcional na cidade.

Art. 19 - A permissão para a localização ou construção de edificação envolvendo qualquer uso ou atividade considerada nociva, causadora de impacto ou perigosa, assim

declarada pelo Departamento de Urbanismo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, dependerá de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e prévia aprovação do projeto pelos órgãos competentes do Estado, atendidas as exigências específicas para cada caso.

Art. 20 - Os alvarás de localização e funcionamento poderão ser cassados a qualquer tempo nos casos em que a atividade desenvolvida:

- I. se revele incômoda, nociva ou perigosa às pessoas e propriedades circunvizinhas;
- II. seja desvirtuada de suas características originalmente aprovadas; ou
- III. contrarie o interesse público e as diretrizes desta Lei e seus regulamentos.

Art. 21 - Ficam vedadas:

- I. a construção de edificações para atividades, que sejam consideradas como de uso proibido, na zona ou setor onde se pretenda sua implantação;
- II. a realização de quaisquer obras de ampliação ou reforma de edificação existente, destinada a atividades consideradas como de uso proibido na zona ou setor onde se situam.

§ 1º. Não se incluem na vedação prevista no inciso II, as obras necessárias à segurança e higiene das edificações ou as destinadas às atividades de lazer e recreação.

§ 2º. A critério do Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, poderão ser liberados alvarás para reformas de edificações onde funcionem atividades comunitárias, comerciais, de serviços ou industriais já licenciadas, não enquadradas nas vedações previstas nos incisos I e II deste artigo, desde que fique comprovado que os direitos de vizinhança não estejam prejudicados.

Art. 22 - Ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo - CMU a transferência ou modificação de alvará de estabelecimento comercial, de serviço ou industrial, já em funcionamento, em zona ou setor onde a atividade seja considerada como de uso proibido, poderá ser autorizada, desde que:

- I. haja apenas modificação da razão social da empresa;
- II. o novo ramo de atividade não contrarie expressamente as disposições desta lei e demais regulamentos;
- III. não ofenda os direitos de vizinhança, as disposições expressas desta lei e outras ditadas pelo interesse da coletividade.

Art. 23 - Os limites entre as zonas e setores indicados no Mapa de Zoneamento anexo, que faz parte integrante desta lei, poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites, ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art. 24 - Os parâmetros de uso e ocupação do solo da legislação anterior, terão 01 (um) ano de prazo de validade contado a partir da data de vigência desta lei, renovável uma única vez, por igual período, para:

- I. os projetos já licenciados;
- II. os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta lei.

§ 1º. As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo expedidas anteriormente a data de vigência desta lei, terão validade de 90 (noventa) dias contados da data de sua expedição.

§ 2º. Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 01 (um) ano, contado a partir da data de licenciamento.

§ 4º. Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações estejam concluídas até o nível da viga de baldrame.

Art. 25 - Os alvarás de localização de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade licenciada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.

§ 1º. As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no *caput* deste artigo.

§ 2º. A manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

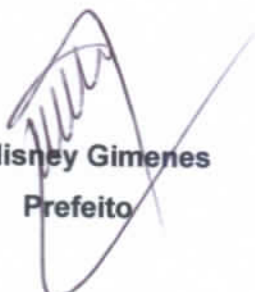
Art. 26 - As determinações desta lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 27 - As infrações à presente lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Art. 28 - Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Municipal de Urbanismo (CMU).

Art. 29 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pontal do Paraná, 05 de outubro de 2006.



Rudisney Gimenes
Prefeito

ANEXOS



LEGENDA

SEI - Setor Especial Industrial	ZB1 - Zona Balneária 1	SEC-DNOS - Setor Especial do Canal do DNOS	ZCA - Zona de Conservação Ambiental
ZR1 - Zona Residencial 1	ZB2 - Zona Balneária 2	APP - Área de Preservação Permanente	Via Arterial
ZR2 - Zona Residencial 2	SEP - Setor Especial Portuário	SECC - Setor Especial do Centro Cívico	Via Coletora
	Parques	SETUR - Setor Especial de Turismo	Caminhos
			Via Beira-Mar
			Arruamento
			Perímetro Municipal
			Hidrografia

PROJETO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE PONTAL DO PARANÁ

TÍTULO DA LEI

LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

TÍTULO DA PRANCHA

MOSAICO - 1

LOGO PREFEITURA

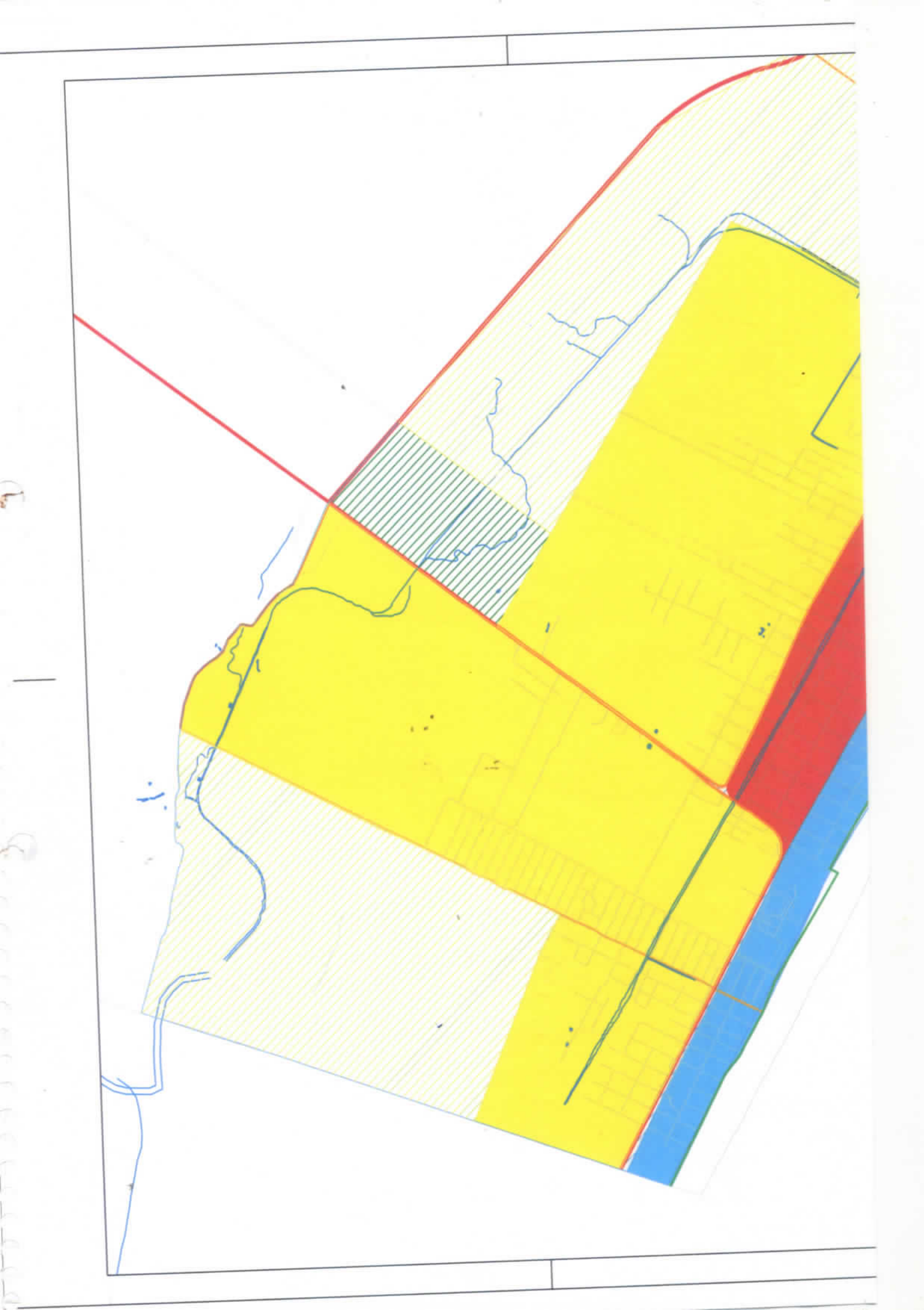


ESCALA 1:20.000 DATA MAIO/2006

NÚMERO DE PRANCHAS 05 ESCALA GRÁFICA

PRANCHA

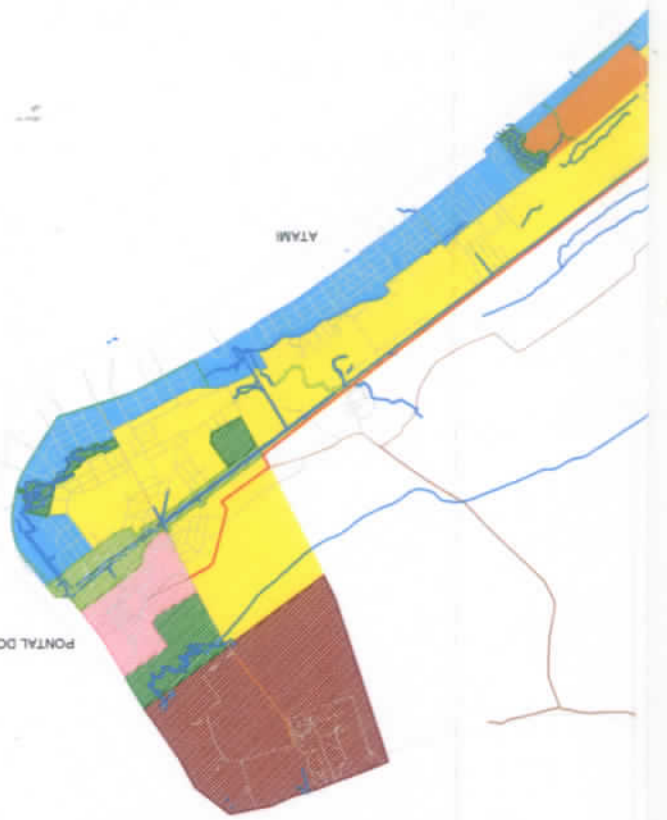
02



NORTE

PONTAL DO SUL

ATAM



LEGENDA

ZB1 - Zona Balneária 1	SEC-DNGS - Setor Especial do Canal do DNOS	ZCA - Zona de Conservação Ambiental
SEI - Setor Especial Industrial	APP - Área de Preservação Permanente	Via Arterial
ZR1 - Zona Residencial 1	SECC - Setor Especial do Centro Cívico	Via Coletora
ZR2 - Zona Residencial 2	SETUR - Setor Especial de Turismo	Caminhos
Parques		Hidrografia

PROJETO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE PONTAL DO PARANÁ

TÍTULO DA LEI

LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

TÍTULO DA PRANCHA

GERAL

ESCALA

1:20.000

DATA

MAIO/2006

NÚMERO DE PRANCHAS

05

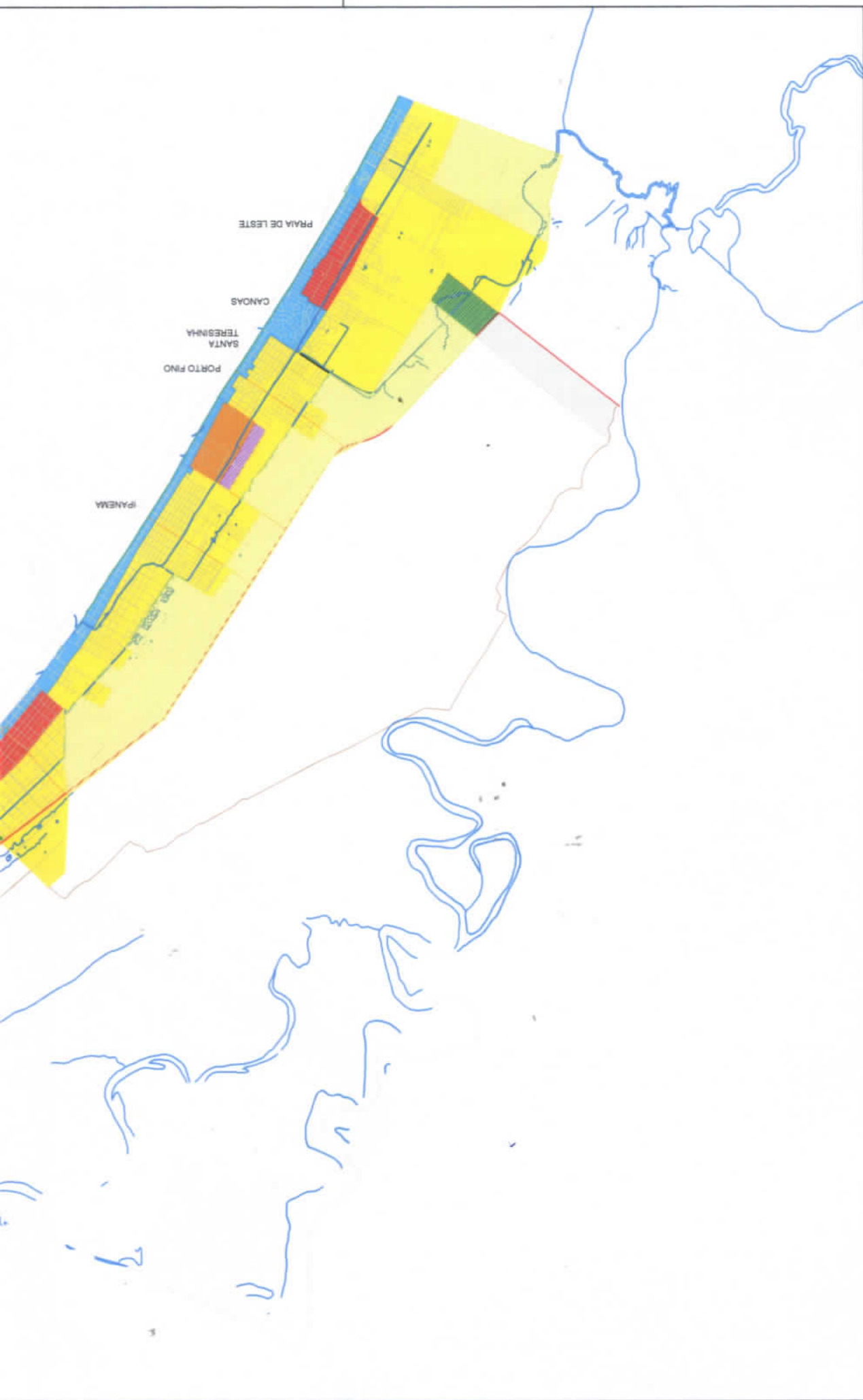
ESCALA GRÁFICA

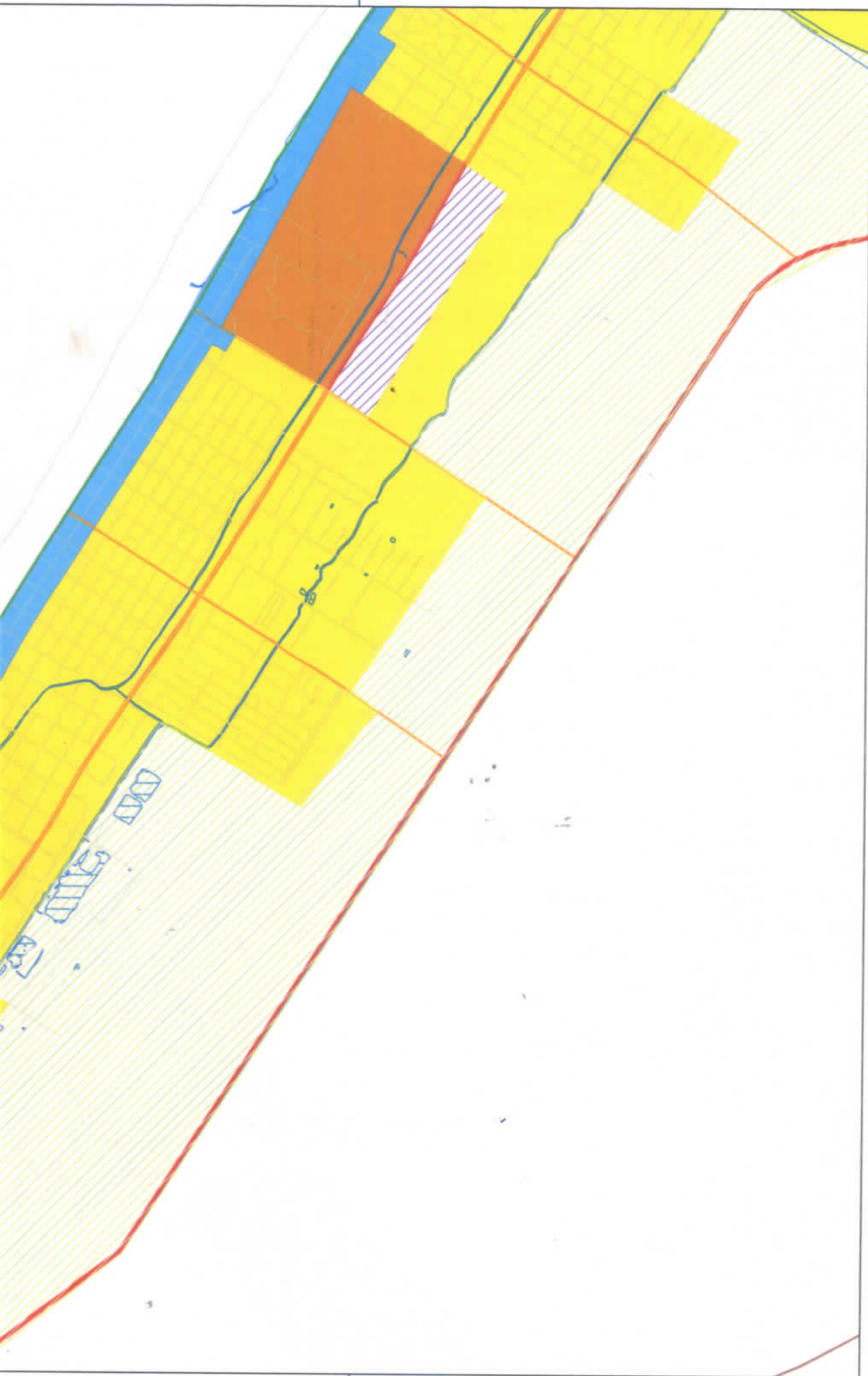
PRANCHA

01

LOGO PREFEITURA







0 3

EMA

SHANGRI-LA

LEGENDA

- | | |
|--|--|
|  | ZB1 - Zona Balneária 1 |
|  | SEI - Setor Especial Industrial |
|  | ZB2 - Zona Balneária 2 |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |
|  | SECC - Setor Especial do Centro Cívico |

PROJETO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE PONTAL DO PARANÁ

TÍTULO DA LEI

LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

TÍTULO DA PRANCHA

MOSAICO - 2

DATA

MAIO/2006

MOSAICO

ESCALA GRÁFICA

ESCALA 1:20.000

NÚMERO DE PRANCHAS

05

PRANCHA

03

LOGO PREFEITURA



LEGENDA	ZB1 - Zona Balneária 1	SEC-DNOS - Setor Especial do Canal do	ZCA - Zona de Conservação Ambiental
		DNOS	Via Beltra-Mar
		APP - Área de Preservação Permanente	Via Arterial
		SECC - Setor Especial do Centro Cívico	Via Coletora
		SEP - Setor Especial Portuário	Via Coletora
		Parques	Caminhos
		ZR2 - Zona Residencial 2	Hidrografia
		ZR1 - Zona Residencial 1	Perímetro Municipal
		SEI - Setor Especial Industrial	Armazenamento
		ZB2 - Zona Balneária 2	



ATAMI

LOGO PREFEITURA

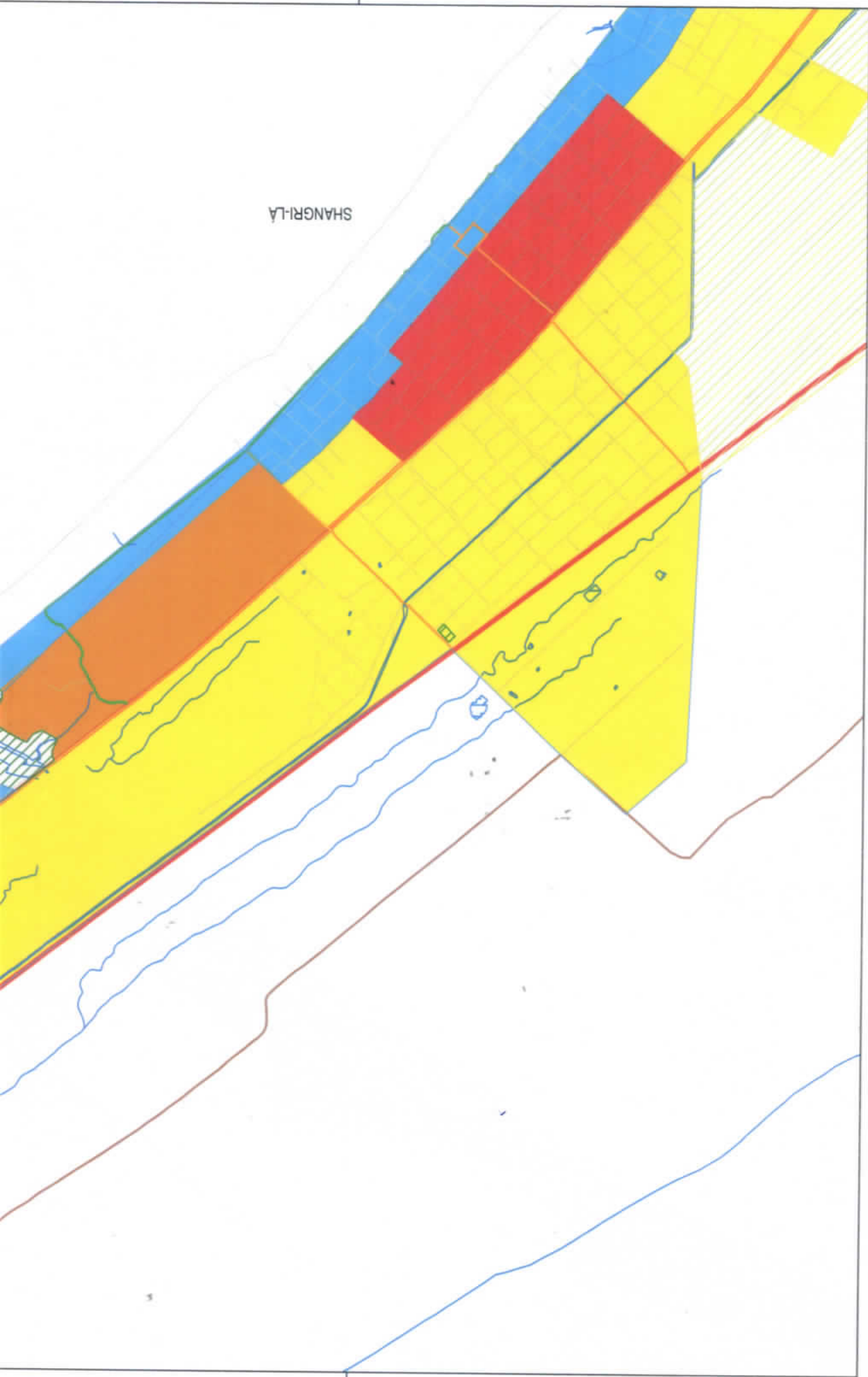


TABELA 01 - USOS ADEQUADOS, PERMISSÍVEIS E PROIBIDOS

Usos nos Setores e Zonas	SEC	SEI	SEP	ZR1	ZR2	ZB1	ZB2	ZCA
H1	👍	proibido	proibido	👍	👍	👍	👍	👍
H2	proibido	proibido	proibido	👍	○	👍	👍	○
H3	proibido	proibido	proibido	👍	👍	👍	👍	proibido
H4	proibido	proibido	proibido	👍	○	👍	○	proibido
H5	proibido	proibido	proibido	👍	○	👍	○	proibido
CS1	👍	👍	proibido	👍	👍	👍	👍	👍
CS2	proibido	👍	proibido	○	proibido	👍	👍	proibido
CS3	○	proibido	proibido	👍	○	👍	👍	○
CS4	proibido	proibido	proibido	○	○	○	👍	proibido
CS5	proibido	proibido	proibido	○	proibido	○	👍	proibido
CS6	proibido	○	proibido	○	proibido	proibido	proibido	proibido
E1	👍	proibido	proibido	👍	proibido	👍	👍	proibido
E2	○	proibido	proibido	○	○	○	○	○
E3	○	proibido	proibido	○	proibido	👍	👍	proibido
E4	proibido	proibido	proibido	○	proibido	○	👍	proibido
E5	○	proibido	proibido	○	proibido	👍	👍	proibido
I1	proibido	👍	proibido	👍	👍	👍	👍	👍
I2	proibido	👍	proibido	👍	proibido	○	○	proibido
I3	proibido	👍	○	proibido	proibido	proibido	proibido	proibido
I4	proibido	👍	○	proibido	proibido	proibido	proibido	proibido
I5	proibido	proibido	👍	proibido	proibido	proibido	proibido	proibido

Simbologia

👍	Uso adequado ao Setor ou Zona Urbana.
○	Uso permissível no Setor ou Zona Urbana, mediante análise prévia do Conselho Municipal de Urbanismo.
proibido	Uso proibido no Setor ou Zona Urbana.

TABELA 02 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DE SOLO URBANO

SETORES / ZONAS		Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Taxa de Ocupação		Taxa de Permeabilidade		Altura Máxima de Pavimentos		Coeficiente Máx. de Aproveitamento		Disposições Gerais
		Testadas (m)	Área (m²)	Frontal (m)	Lateral (m)	Soma das Laterais(m)	Fundos (m)		(%)	sem aquisição de Potencial Construtivo	com aquisição de Potencial Construtivo	sem aquisição de Potencial Construtivo	com aquisição de Potencial Construtivo		
														(%)	
SEC - DNOS															
Setor Especial do Canal do DNOS		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	60	20		2	3	1,0	1,8	(1) Obedecer os parâmetros de ocupação aprovados para o Setor, mediante estudo e proposição dos órgãos técnicos do estado.
SEI		20,00	500,00	5,00	livre	3,00	3,00	50	35		02	03	1,0	1,5	* Aprovação mediante análise de Estudo de Impacto de Vizinhança(EIV) para edificações igual ou superior a 1000,00m² (mil metros quadrados).
SETUR		15,00	600,00	5,00	1,5(a)	3,00	livre(2)	40 (b)	40		03	03	1,0		
Setor Especial de Turismo			1.200,00					30 (b)	50		03	05	1,5		
			2.400,00					20 (b)	60		03	10	2,0		
SEP		50,00	5.000,00	10,00	livre	5,00	10,00	30 (2)	40		04	06	1,2	1,8	(2) Permitido ocupação do terreno em até 50% da área de lote para pátios e deposição de containers.
Setor Especial Portuário															
ZR1		12,00	360,00	5,00	1,5(a)	livre	livre(3)	50 (b)	30		03	03	1,5	1,5	(3) Permitido edícula com afastamento mínimo de 4,00m (quatro metros) da edificação principal.
Zona Residencial 01			720,00					40 (b)	40		03	05	1,2	2,0	
			1.440,00					30 (b)	50		03	09	0,9	2,5	
ZR2		14,00	560,00	5,00	1,5(a)	3,00	livre(3)	40 (b)	40		03	03	1,0	1,2	(3) Permitido edícula com afastamento mínimo de 4,00m (quatro metros) da edificação principal.
Zona Residencial 02			1.120,00					30 (b)	50		03	05	0,9	1,5	
			2.240,00					20 (b)	60		03	10	0,6	2,0	
ZB1		12,00	360,00	5,00	1,5(a)	3,00	livre(3)	40 (b)	40		03	03	1,2	1,2	(3) Permitido edícula com afastamento mínimo de 4,00m (quatro metros) da edificação principal.
Zona Balneária 01															
ZB2		12,00	360,00	5,00	1,5(a)	livre	livre(3)	50 (b)	30		03	03	1,5	1,5	(3) Permitido edícula com afastamento mínimo de 4,00m (quatro metros) da edificação principal.
Zona Balneária 02			720,00					40 (b)	40		03	05	1,2	2,0	
			1.440,00					30 (b)	50		03	09	0,9	2,5	
ZCA		20,00	2.000,00	5,00	1,5(a)	5,00	livre	10	70		02	02	0,2	0,2	* Permitido desmatem em no máximo 20% da área do lote.
Zona de conservação Ambiental															

denunciatura:

Nomenclatura:

(a) Quando da existência de aberturas.

(b) Permitida ocupação do terreno em até 60% da área do lote para uso comercial e garagens para lotes confrontantes com as vias arteriais, vias coletoras e vias de passeio, onde taxa de permeabilidade será de 30%.