LEI Nº 508/2005

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE PEABIRU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Peabiru, Estado do Paraná, aprovou e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano do Município de PEABIRU será regido por esta lei.

Art. 2º - Zoneamento é o processo de orientação, distribuição e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso do solo do município, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados, visando garantir o equilíbrio na ocupação do solo quanto à densidade demográfica, espaços públicos, ordenação das atividades e preservação ambiental.

Art. 3º - Para efeito de aplicação da presente Lei, sem prejuízo da divisão, fica o território municipal dividido nas seguintes áreas:

I. - área Urbana;
II. - área Rural.

§ 1º - Entende-se por Área Urbana o espaço contínuo da cidade, que engloba áreas efetivamente ocupadas e loteamento urbanos ainda não ocupados, bem como os terrenos não parcelados, com pouca ou nenhuma ocupação, para onde se queira induzir a ocupação de forma ordenada, de modo a atender à futura expansão urbana.

§ 2º - Entende-se por Área Rural o restante do solo do Município não destinado a fins urbanos, onde são desenvolvidas, predominantemente, atividades rurais.

SEÇÃO I

Dos Objetivos

Art. 4º - A presente Lei tem como objetivo:

I. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o meio, e das atividades que os permeia;

II. Promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético – paisagístico – naturais ou culturais – próprios da região e da sede do Município;

III. Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem publico e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com um crescimento ordenado;

IV. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;

V. Promover a proteção dos recursos naturais nas áreas urbanas e rurais para as gerações futuras.

SEÇÃO II

Das Definições

Art. 5º - Para o efeito de aplicação para a presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

§1º - Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da Sede do Município, em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo.

a) Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos serem definidos como:

- Permitidos
- Proibidos

b) Ocupação do Solo é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetro urbanístico incidente sobre os mesmos, que são:

- Coeficiente de Aproveitamento
- Número de Pavimentos (Gabarito)
- Recuos
- Taxa de Ocupação
- Taxa de Permeabilidade

§ 2º - Dos índices Urbanísticos.

a) Coeficiente de Aproveitamento: Valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada zona;

b) Numero de Pavimentos (Gabarito): Altura máxima que uma edificação pode ter em uma determinada zona, altura medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo;

c) Recuo: Distância entre o limite extremo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

c) Taxa de Ocupação: Proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote;

d) Taxa de Permeabilidade é a relação entre a área permeável, que permite a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante e a área do lote.

§ 3º - Dos usos do Solo Urbano

a) Uso Permitido: Uso adequado às zonas, sem restrições;
b) Uso proibido: Uso inadequado às zonas.

§ 4º - Das Zonas, segundo o uso predominante.

a) Zonas 1 e 2: ao uso residencial unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado, comercial e industrial de pequeno porte, não incômodo, nocivo ou perigoso predominantemente. Os outros usos existentes nas zonas devem ser considerados como acessório, de apoio ou de complemento.
b) Zonas Industriais: Áreas estrategicamente disposta de forma a concentrar as atividades industriais, sem o prejuízo da qualidade de vida e da flora e fauna a preservar.
c) Zona Especial de Interesse Público: Denomina-se Zona Especial de Interesse Público aquela a qual o poder público poderá dispor para a instalação de equipamentos urbanos, tais como centro de eventos, praças, escolas, creches, postos de saúde, instalações esportivas, incubadoras industriais e habitação de interesse social.
d) Zona Especial de Proteção Ambiental: Área destinada à proteção do Patrimônio Cultural, Histórico, Paisagístico, Arqueológico e Arquitetônico ou instalação de equipamentos públicos de lazer.

§ 5º - Das Atividades

a) Habitação

- Unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
- Multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas (prédio de apartamento);
- Coletiva: edificação destinada a moradia de um grupo de pessoas, como pensões, asilos, internatos e similares;
- Geminada: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, como uma parede comum.

b) Comércio:

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

c) Serviços:

- Atividade renumerada ou não, pela qual fica caracterizado o prestigio de mão – de – obra, ou assistência de ordem teórica, intelectual e espiritual.

d) Indústria:

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

§ 6º - Dos termos gerais:

a) Alvará de Construção: Documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;

b) Alvará de Localização e Funcionamento: Documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita a regulamentação por esta Lei;

c) Ampliação ou Reformas em Edificação: Obra destinada a benfeitorias de edificações já existentes, sujeitas também à regulamentação pelo Código de Obras do Município;

d) Baldrame: Viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o soalho;

e) Equipamentos comunitários: São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

f) Equipamentos Urbanos: São equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

g) Fundações: Parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

h) Faixa de Proteção: Faixa paralela a um curso d'água, medida a partir de sua margem e perpendicular a este, destinada a proteger as espécies vegetal e animal deste meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas Leis Federal, Estadual e Municipal relativas à matéria;

i) Regime Urbanístico: Conjunto de medidas relativas a uma determinadas zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;

j) Subsolo: Pavimento abaixo da menor cota do passeio fronteiriço a divisa do lote da edificação, e cuja altura do pé – direito seja até 1,20m (um metro e vinte centímetro) acima desse mesmo referencial.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO

SEÇÃO I
Da Zona Rural

Art. 6º - Zona Rural é toda área situada no território municipal, destinada às atividades agropecuárias, de silvicultura, extrativas ou agro-industriais

Art. 7º - A Prefeitura Municipal, baseando-se em leis federais, estaduais ou municipais, não aprovará projetos de parcelamento para fins urbanos na Área Rural.
Parágrafo Único – As chácaras particulares e públicas destinadas ao lazer e recreação seguirão normas específicas estabelecidas pela prefeitura municipal, levando-se em conta parecer do conselho do Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo Urbano e órgãos federais e estaduais de regulação e fiscalização ambiental.

Art. 8º - As edificações ao longo das estradas federais, estaduais e municipais devem ter afastamento mínimo de 5m (cinco metros), a contar dos limites externos da faixa de domínio prevista.
Parágrafo Único - Quando não estiverem demarcados os limites das faixas de domínio, o afastamento do eixo da estrada deve ser 30m (trinta metros) para as edificações situadas à margem de estradas federais e estaduais e de 20m (vinte metros), para as situadas à margem das estradas municipais.

Art. 9º - O uso da Zona Rural é regulado por legislação Estadual e Federal pertinente complementada por Normas Municipais.

Art. 10º - Na Zona Rural poderão existir Áreas de Interesse Público, demarcadas pelo Município para fins turísticos, de lazer e de recreação, de execução de serviços públicos, de proteção histórica/arqueológica, antropológica/cultural ou ambiental e para fins industriais.

Art. 11º - O Órgão Municipal de Planejamento (Departamento de Obras) demarcará as Áreas de Interesse Público definindo para tais áreas, normas específicas que regulem o uso e ocupação do solo, sem prejuízo daquelas estabelecidas por esta lei, regulamentadas por ato do Poder Executivo.

Art. 12º - Mediante convênio com órgãos e entidades públicas federais ou estaduais, deverá o Município participar de planos, programas ou projetos que promovam a melhoria da qualidade de vida, a conservação dos recursos naturais, a fixação das populações rurais, o zoneamento e uso do solo agrícola, bem como a produtividade e rentabilidade das atividades rurais.

Art. 13º - As edificações na Zona Rural ficarão submetidas às normas urbanísticas do Município.

Art. 14º – As áreas de Proteção Ambiental localizadas na zona rural serão regidas pelas Leis n.º 9.433 de 8 de janeiro de 1997 e N.º 4.771 de 15 de setembro de 1965, com modificações introduzidas pela MP n.º 1.956 de 26 de junho de 2000, que tratam da Política Nacional dos Recursos Hídricos e do Código Florestal, respectivamente, conforme artigos da Constituição Federal.

SEÇÃO II
Do Zoneamento Urbano

Art. 15º - A área do Perímetro Urbano da Sede do Município de PEABIRU, conforme o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei, fica subdividida, nas seguintes zonas:

a) Zonas 1 e 2;
b) Zona Industrial;
c) Zona Especial de Interesse Público;
d) Zona Especial de Proteção Ambiental.

§ 1º - As zonas são delimitadas por limites do Perímetro Urbano rios, vias e por divisas de lotes.

§ 2º - O regime urbanístico para os lotes de ambos os lados das vias que limitam zonas diferentes, serão os da zona de parâmetro urbanístico menos restrito.

§ 3º - Para efeito do parágrafo anterior, a profundidade considerada não será superior à profundidade média dos lotes na zona.

Art. 16º - As Zonas 1 e 2 destinadas ao uso residencial unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado, comercial e industrial de pequeno porte, não incômodo, nocivo ou perigoso, denominam – se:

a) Z1 – Zona 1;
b) Z2 – Zona 2 (expansão urbana).

Parágrafo único – Os diferentes tipos de Zonas visam à distribuição homogênea da população no espaço urbano, tendo em vista o dimensionamento das redes de infra-estrutura urbana, do sistema viário e a configuração da paisagem.

Art. 17º - A Zona Industrial deverá concentrar todas as indústrias pelo seu porte, grau de poluição ou outras características que sejam incompatíveis com as atividades predominantes das demais zonas, e é denominada:

a) ZI – Zona Industrial.

Art. 18º - As Zonas Especiais terão regulamentação própria quando assim determinar o Poder Público Tutelar, cabendo à Prefeitura Municipal fazer cumprir as exigências mínimas por esta Lei estatuídas, no que couber, ou intervir sempre que, nestas zonas, atividades ou práticas forem contrárias ao espírito desta Lei. As zonas especiais denominam-se:

a) Zona Especial de Interesse Público;
b) Zona Especial de Proteção Ambiental.

Art. 19º - Denomina-se Zona Especial de Interesse Público aquela a qual o poder público poderá dispor para a instalação de equipamentos urbanos, tais como praças, escolas, creches, postos de saúde, instalações esportivas, incubadoras industriais e habitação de interesse social.

§ 1º - As Zonas Especiais de Interesse Público denominam-se:

a) ZEIP1 – Zona Especial de Interesse Público para Habitação de Interesse Social;
b) ZEIP2 - Zona Especial de Interesse Público para Uso Industrial;
c) ZEIP3 - Zona Especial de Interesse Público para Equipamentos Urbanos.

§ 2º - O Poder Público poderá proceder a mudança de uso dentro da Zona Especial de Interesse Público desde que não ocorra em prejuízo à população e ao meio ambiente e que não haja para benefício de particulares.

Art. 20º - Ficam considerados Zona Especial Proteção Ambiental a área delimitada no mapa de zoneamento parte integrante desta lei, destinada à conservação dos recursos naturais notáveis, com vistas à manutenção do equilíbrio ecológico, ficando sujeita, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

I - categoria de usos permitidos:

. Usos inerentes ao funcionamento de Parques e toda a infra-estrutura necessária para a instalação de lazer público;

II – categoria de usos proibidos:

. parcelamento de qualquer tipo;

. outros usos que não compatíveis com o item I e II.

Art. 21º - A regulamentação dos tipos de Uso do Solo e normas para Ocupação do Solo, para as diversas zonas, está estabelecidas respectivamente na Tabela I e Tabela II, em anexo, partes integrantes desta Lei. Estas tabelas estabelecem os usos permitidos e permissíveis e definem as dimensões mínimas dos lotes, a Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento, o Número de Pavimento (Gabarito), os Recuos obrigatórios e Taxa de Permeabilidade.

§ 1º - Não serão computados na área máxima edificável para efeito de Coeficiente de Aproveitamento, e nem nenhuma hipótese poderão receber outra finalidade:

I. Terraço de cobertura, desde que de uso comum dos condôminos;

II. Sacadas, desde que não vinculadas à dependências de serviço;

III. Área de escada de incêndio;

IV. Poço de elevadores, casa de máquinas, de bombas, de transformadores e geradores, caixas d'água, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água, instalações de gás, medidores em geral e instalação para deposito de lixo;

V. Área de recreação equipada conforme disposto no Código de Obras;

VI. Áreas para estacionamento, quando localizadas sobre pilotis e/ ou subsolo;

§ 2º - Não serão computados na área máxima edificável, para efeito de Coeficiente de Aproveitamento, pavimento situado no subsolo, para fins residenciais, desde que observadas ou trás exigências mínimas estabelecidas pelo Código de Postura.

CAPÍTULO III

Da Classificação e Relação
dos Usos do Solo

Art. 22º - Ficam classificados e relacionados os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano, da Sede do Município de PEABIRU.

§ 1º - Quanto às atividades:

a) Habitação
   Unifamiliar
   Multifamiliar
   Coletiva
   Geminada
b) Comércio
c) Serviço
d) Indústria

§ 2º - Quanto a subclassificação hierárquica de Comercio e Serviço:

a) Comercio e Serviço Vicinal:

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

Creche;

Açougue;
Mercearia;
Farmácia;
Sapataria;
Alfaiataria;
Endereço comercial;
Padaria;
Florista;
Quitanda;
Revistaria;
Chaveiro;
Salão de beleza;
Residência fiscal.
- Estabelecimento de ensino de 1º e 2º grau;
- Estabelecimento de ensino especifico (línguas, datilografia e similares);
- Escritório de profissional liberal;
- Consultório médico e odontológico;
- Oficina de eletrodoméstico;
- Atividade profissional não incomoda, exercida na própria residência.

b) Comercio e Serviço de Bairro:
- Atividade de médio porte, de utilidade intermitente e imediata, destinada a atender à população em geral.

Bijuteria;
Joalheria;
Boutique;
Ateliê;
Galeria;
Livraria;
Papelaria;
Antiquário;
Escritório;
Agência bancária;
Loja de ferragens;
Materiais domésticos;
Calçados e roupas;
Lavanderia não industrial;
Venda de eletrodoméstico;
Venda de veículos;
Venda de acessórios para veículos;
Posto telefônico;

Venda de móveis;
Agência de jornal;
Manufaturado e artesanato;
Ambulatório;
Clínica;
Supermercado;
Tipografia;
Clicheria;
Material de construção;
Borracharia;
Confeitaria;
Pastelaria;
Panificadora;
Lanchonete;
Restaurante;
Café;
Hotel;
Sauna;
Teatro e cinema;
Malharia;
Peixaria;
Mercado;
Oficina de eletrodoméstico.

c) Comércio e Serviço Geral:

- Atividades destinadas à população em geral as quais por seu porte e natureza, exigem confinamento em áreas próprias.

Armazenagem de alimento;
Comércio atacadista;
Editora;
Depósito de material usado;
Depósito de ferro velho;
Posto de serviço;
Comércio de agrotóxico;
Oficina de lataria e pintura;
Boate, danceteria e bailão;
Imprensa;
Gráfica;
Lava rápido;
Posto de abastecimento;
Oficina mecânica e grande porte;
Cerâmica;
Transportadora;
Jato de areia;

Montagem de esquadrias;

Serralheria;

Serraria.

d) Comércio e Serviço Específico:

- Atividades peculiares cuja adequação à vizinhança depende de uma serie de fatores a serem analisados pelo órgão competente para cada casio:

Equipamento Urbano e Comunitário;

Camping;

Posto de venda de gás;

Circo;

Albergue;

Motel;

Parque de diversões;

Depósito de inflamáveis;

Sede de associação;

Sede de entidade religiosa;

Casa de culto.

§ 3º - Quanto a subclassificação de indústria:

a) Indústria do Tipo A (Tipo I)

- não poluidoras ou de baixa poluição, com área até 500,00m².

b) Indústria do Tipo B (Tipo II e III) - não poluidoras ou de baixa poluição, com área superior a 500,00m². Neste grupo inclui – se ainda as indústrias de mediana poluição sonora e do ar, não importando a área.

c) Indústrias do Tipo C (Tipos IV até X) - poluidoras do meio ambiente, de modo geral e medianamente poluidoras da água, não importando a área.

Art. 23º - As atividades não especificadas no Artigo anterior devem ser analisadas, tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, ouvido órgão responsável da Prefeitura Municipal de PEABIRU.

CAPÍTULO IV
Dos Alvarás

Art. 24º - Os alvarás de construção expedidos anteriormente serão respeitados enquanto estiverem no prazo de vigência.

Art. 25º - Os alvarás de licença de funcionamento e localização do estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial concedidos, poderão ser caçados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando, as disposições desta Lei, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art. 26º - A transferência ou modificação de alvará de estabelecimento comercial, industrial já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 27º - A permissão para localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda dependerá de aprovação de projeto completo, com detalhes finais, das instalações para depuração e tratamento dos resíduos, além das exigências de cada caso.

Art. 28º - É vedada qualquer construção, reconstrução, ampliação, alteração ou reforma de qualquer edificação sem a necessária licença expedida pelo órgão competente da prefeitura.

Art. 29º - Sem prejuízo de outras penalidades, a Prefeitura poderá embargar e mandar demolir, às expensas dos proprietários as construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

Art. 30º - Quando necessário a Prefeitura poderá exigir reserva de faixas não edificáveis para fins de passagem de rede de água, esgoto e águas pluviais bem como outros equipamentos urbanos em rede.

Art. 31º - Os casos omissos e a análise dos usos permissíveis, as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura.

CAPÍTULO V

Das Disposições Finais

Art. 32º - São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

I. Tabela I – Uso do Solo Urbano
II. Tabela II – Indicadores do Uso e Ocupação do Solo Urbano
III. Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

Art. 33º - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando de mais disposições em contrário.

Peabiru, 20 de Dezembro de 2005.

JOÃO CARLOS KLEIN
PREFEITO MUNICIPAL

Anexo I - Tabela de Uso e Ocupação do Solo urbano		
ZONA	USO PERMITIDO	USO PROIBIDO
Z1	Residencia unifamiliar, coletiva, multifamiliar, geminada, uso misto, comercio e serviço vicinal e de bairro, de qualquer porte não incomodo, nocivo ou perigoso; Indústria de pequeno porte não incomoda, nociva ou perigosa; Comercio e serviço geral.	Indústria pesada Todos os demais
Z2	Residencia Unifamiliar; Comercio e serviço vicinal e de bairro; Uso misto;	Todos os demais
ZI	Industria de qualquer porte; Comercio e serviço geral; Industria pesada.	Todos os demais
ZEIP1	Residencia Unifamiliar de interesse social; Comercio e serviço vicinal e de bairro; Uso misto;	Todos os demais
ZEIP2	Indústria de pequeno e médio porte não poluidora; Comercio e serviço geral;	Todos os demais
ZEIP3	Equipamentos públicos urbanos*	Todos os demais
ZEPA	Proteção ambiental e Equipamentos de lazer**	Todos os demais

Anexo II - TABELA DE INDICADORES										
ZONA	Uso	Lote Mínimo	Frente mínima	Taxa% Ocupação	Taxa% Permeabilidade	Gabarito	Recuo			Coeficiente Aproveitamento
							Frente	Lateral	Fundo	
Z1	R	250	10	75%	15%	7	5	1,5	1,5	3
	M	250	10	75%	15%	2	-	1,5	1,5	1,5
	C	300	12	75%	15%	2	-	1,5	5	1,5
	I	450	15	75%	15%	0	5	1,5	5	1
Z2	R	250	10	75%	15%	2	5	1,5	1,5	1,5
	C	250	10	75%	15%	2	-	1,5	1,5	1,5
	M	250	10	75%	15%	2	-	1,5	1,5	1,5
ZI	I	600	15	80%	10%	0	10	1,5	5	1
	C	600	15	80%	10%	0	5	1,5	5	1
ZEIP1	R	200	10	75%	10%	2	3	1,5	1,5	1
	C	200	10	75%	10%	2	3	1,5	1,5	1
	M	200	10	75%	10%	2	3	1,5	1,5	1
ZEIP2	I	450	15	80%	10%	0	5	1,5	1,5	1
	C	450	15	80%	10%	0	3	1,5	1,5	1

LEGENDA

R Residencial
C Comercial
I Industrial

OBS:

1. A ZEPI3 destina-se a equipamentos públicos urbanos e sofrerá regulamentação especial quando da sua ocupação.
2. A ZEPA não sofre a aplicação dos indicadores e terá legislação própria quando da sua ocupação.