PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 003/2020, DE 16 DE ABRIL DE 2020.

DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E DE EXPANSÃO URBANA INDUSTRIAL DO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON.

A Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, aprovou a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O uso e ocupação do solo das áreas urbanas e da área de expansão urbana industrial do Município de Marechal Cândido Rondon, instituídas pela lei complementar dos perímetros urbanos, serão regidos pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes, observado o disposto na Lei do Plano Diretor.

Art. 2º Ficam sujeitas às disposições da presente Lei todas as atividades exercidas no solo urbano, em qualquer escala ou nível, de iniciativa pública ou particular, além das disposições já estabelecidas pelas leis federais e estaduais em vigor.

Art. 3º A permissão para localização de qualquer atividade, principalmente aquelas consideradas perigosas, incômodas ou nocivas, dependerá de aprovação do Projeto Legal ou Arquitetônico específico pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. O uso e a ocupação do solo do Município têm como fundamento o Macrozoneamento do território, tal qual descrito na Lei do Plano Diretor.

Art. 4º As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I – No Parcelamento do Solo;

II – Na concessão de alvarás de construção;

III – Na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;

IV – Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

V – Na urbanização de áreas.

Parágrafo único. A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações residenciais, comerciais, de prestação de serviço, industriais e outras, somente poderá ocorrer com observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei.

Art. 5º A presente Lei, juntamente à Lei Geral do Plano Diretor e de acordo com os Princípios Fundamentais do Plano Diretor, o ordenamento territorial tem como

objetivo a gestão eficiente e sustentável do Território, sendo instituído pelos seguintes instrumentos:

I – Macrozoneamento Municipal, que incorpora todo o Território Municipal e será definido com base nas características dos ambientes naturais e construídos;

II – Macrozonas Urbanas, definidas a partir do grau de urbanização e do padrão de Uso e Ocupação desejável para a área urbana e de expansão urbana.

Art. 6° A presente Lei tem como objetivos:

I – Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo, tendo em vista o bem estar do cidadão, o cumprimento da função social da cidade e da propriedade estabelecida pela Constituição e preconizada pelo Estatuto da Cidade;

II – Orientar o crescimento da Cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

III – Definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização atual, com a finalidade de reduzir as disparidades entre os diversos setores da Cidade;

IV – Integrar o zoneamento, o uso e o ocupação do solo com o sistema viário e o meio ambiente;

V – Promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;

VI – Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, incentivando o adensamento em áreas urbanizadas com infraestrutura viária adequada, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

VII – Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 7° Para efeito desta Lei, o território do Município compõe-se de:

I – Macrozoneamento Municipal;

II – Macrozonas Urbanas;

III – Zonas de Adensamento;

IV – Área Periurbana;

Art. 8° São consideradas áreas urbanas aquelas contidas dentro dos perímetros das Macrozonas Urbanas do Distrito Sede e dos distritos de Bela Vista, Bom Jardim, Iguiporã, Margarida, Novo Horizonte, Novo Três Passos, Distrito Turístico de Porto Mendes, Porto Mendes e São Roque, e áreas rurais, as demais localidades do município.

I - Os perímetros das Macrozonas são definidos em lei própria e consta do mapa parte integrante desta Lei.

II – A área rural está sujeito às determinações do macrozoneamento municipal definido na Lei do Plano Diretor.

Art. 9º Para efeito desta Lei serão adotadas as seguintes definições:

I – **Alinhamento predial** — linha fixada pela municipalidade a fim de estabelecer o limite entre as áreas pública da via e privada do lote;

II – **Alvará de construção** — documento expedido pelo Município que autoriza a execução das obras sujeitas à sua fiscalização;

III – **Alvará de demolição** — documento expedido pelo Município que autoriza a demolição das obras sujeitas à sua fiscalização;

IV – **Alvará de localização e funcionamento** — documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;

V – **Área computável** — área da edificação a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, conforme previsto no Código de Obras, que correspondendo a: Área coberta; Compartimentos considerados habitáveis; Escada — contabilizada somente uma vez por pavimento; Poço de elevador — contabilizado uma única vez no projeto;

VI – **ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** — área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas que compõem Áreas Verdes a serem doadas ao Poder Executivo Municipal;

VII – **Equipamentos comunitários** — são os equipamentos públicos de interesse geral da comunidade: educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

VIII – **Equipamentos urbanos** — são instalações públicas de infraestrutura urbana básica: abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;

IX – **Faixa de domínio ou servidão** — área contígua à vias de tráfego e a redes de infraestrutura, vedada a construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;

X – **Gleba** — área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XI – **Infraestrutura básica** — equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;

XII – **Medidas mitigadoras** — procedimentos a serem adotados para reduzir o impacto negativo da instalação de determinados atividades;

XIII – **Profundidade do lote** — distância medida entre o alinhamento do lote e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;

XIV – **Regime urbanístico** — conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem as formas de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à via e ao entorno;

XV – **Subsolo** — Considera-se como subsolo qualquer pavimento situado em nível inferior ao pavimento térreo, o qual tenha no mínimo metade de seu pé direito abaixo da cota média do meio-fio;

XVI – **Vizinhos lindeiros** — são aqueles que fazem divisas com o Imóvel em questão;

XVII – **Vizinhos imediatos** — são aqueles mais próximos ao imóvel em questão, excluídos os lindeiros.

Art. 10. Considera-se Macrozoneamento Urbano a divisão das áreas urbanas e de expansão urbana do Município em zonas para as quais são definidos os parâmetros de uso e ocupação do solo, nos termos dos critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

Art. 11. Considera-se uso do solo o tipo de utilização de parcelas do solo por certas atividades.

Art. 12. Considera-se ocupação do solo a maneira como a edificação está disposta no lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo de acordo a Zona de Adensamento a que pertence.

Parágrafo único. Para fins da presente Lei, os índices urbanísticos referidos no caput são os seguintes:

I – **Área Mínima de Terreno por Unidade Habitacional** — Fração de área de terreno relativas a cada unidade habitacional.

II – **Altura da edificação** — a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros quando medida do nível médio da rua ao teto da última unidade habitável;

III – **Coeficiente de aproveitamento Mínimo** — valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno paro se obter a área mínima a ser construída e evitar áreas urbanas infraestruturas e não utilizadas;

IV – **Coeficiente de aproveitamento máximo** — valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir, condicionada a aplicação de instrumentos urbanísticos previstos;

V – **Densidade Habitacional** — Parâmetro de ocupação, produto da razão entre a Fração Mínima e a Área do Lote;

VI – **Fração Mínima** — Fração de área de terreno necessária a cada edificação, seja unidade habitacional ou unidade de comércio e serviço;

VII – **Recuo** — distância entre o limite externo da edificação e as divisas do lote, definidos por linhas paralelas às divisas do lote;

VIII – **Taxa de ocupação** — proporção entre área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote;

IX – **Taxa de permeabilidade** — percentual da área do lote que deverá permanecer permeável:

X – **Testada** — largura do lote voltada para a via pública;

XI – **Zonas de Densidade** — definem os Coeficientes de Ocupação, os Coeficientes de Ocupação, os Usos Compatíveis e Incompatível.

CAPÍTULO III
DAS ZONAS DE ADENSAMENTO

Art. 13. As Zonas de Adensamento são Instrumentos componentes do Ordenamento Territorial que determinam:

I – Os parâmetros de Ocupação do Solo Urbano;

II – Os Coeficientes de Aproveitamento e Coeficientes Construtivos;

III – Os Usos Compatíveis e Incompatível

Art. 14. O principal parâmetro para planejamento das Políticas de Ordenamento Territorial são as Densidades Habitacionais das Zonas de Adensamento.

Art. 15. A delimitação das Zonas de Adensamento do Município de Marechal Cândido Rondon estão definidos nas Leis de Uso e Ocupação do Solo Urbano e de Perímetro Urbano, integrantes do Plano Diretor Municipal, instituído pela presente Lei.

Art. 16. Consideram-se Zonas de Adensamento, delimitadas nos Mapas em Anexo, parte integrante desta Lei:

I – Zona de Baixo Adensamento (ZBA);

II – Zona de Médio Adensamento (ZMA);

III – Zona de Alto Adensamento (ZAA);

IV – Zona de Produção Industrial (ZPI);

V – Área Periurbana.

§ 1° Para efetivação do adensamento é necessária a adequação da edificação e da conexão desta à rede de esgoto municipal.

§ 2° Nas Zonas de Produção Industrial faz-se necessário Cortina Verde, com vegetação, cuja largura será indicada pelo Executivo Municipal, separando os diferentes usos, podendo ser em vias com canteiro central.

§ 3° O Macrozoneamento dos Corredores Produtivos e de Adensamento será delimitado por vias, quando não, será delimitado pelo Órgão competente de Planejamento e o Conselho do Plano Diretor Municipal.

§ 4° Poderão ser construídas Residências Agrupadas, exclusivamente, nas Zonas de Adensamento Médio e Alto, observando as áreas atendidas pela rede coletora de esgotamento sanitário.

§ 5° Os lotes que forem unificados por remembramento com zonas de adensamento diferentes prevalece a do lote de maior adensamento.

Art. 17. Ficam definidos como Zona de Baixo Adensamento os lotes lindeiros às áreas de preservação permanente ou outras áreas que apresentem restrições ambientais.

Parágrafo único. Para a Zona de Baixo Adensamento ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – Constituir áreas de menor densidade populacional de modo a atenuar o impacto de ocupação nas faixas contíguas às áreas de preservação;

II – Manter taxas de permeabilidade maiores visando a garantir a capacidade natural de drenagem dessas áreas;

III – Estar associado às Vias Coletoras e Vias Locais.

Art. 18. Ficam definidas como Zona de Médio Adensamento as áreas em que há uso residencial e comunitário combinado com comércio e serviços de vizinhança especializados, de localização restrita e, eventualmente, industrial de baixo impacto.

§ 1° Para a Zona de Médio Adensamento ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – Otimizar e consolidar a ocupação do solo, priorizando a instalação de novos empreendimentos em terrenos não edificados contíguos a empreendimentos já instalados;

II – Criar uma transição de usos através da ocupação de atividades compatíveis, como oficinas mecânicas, autopeças, postos de abastecimento, churrascarias, entre outros;

III – Controlar a implantação de usos incompatíveis com a zona que comprometam o grau de mobilidade da via;

§ 2° A Zona de Médio Adensamento está associadas às Vias Locais, Vias Coletoras e Vias Arteriais.

Art. 19. Ficam definidas como Zona de Alto Adensamento as áreas em que há o maior potencial construtivo, viabilizando a verticalização e possibilitando atividades de alto e médio impacto, localizado geralmente junto às vias de maior capacidade, nos espigões do território.

§ 1° Para a Zona de Alto Adensamento ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – Otimizar e consolidar a ocupação do solo, efetivando a Função Social da Propriedade lotes não edificados, a Requalificação Urbana e Corredores Produtivos;

II – Criar uma transição de usos através da ocupação de atividades compatíveis;

III – Controlar a implantação de usos incompatíveis com a zona que comprometam o grau de mobilidade da via;

IV – A Zona de Alto Adensamento está associadas às Vias Coletoras e Vias Arteriais.

§ 2° Para atingir o adensamento máximo, a localidade de interesse dever ser atendida por infraestruturas de esgotamento sanitário, abastecimento de água, energia elétrica e equipamentos comunitários que estejam circunscritos em um raio de 500m (quinhentos metros).

Art. 20. Ficam definidas como Zona de Produção Industrial as para uso industrial de baixo e alto impacto e comércio e serviços de localização restrita e com disponibilidade de infraestrutura básica, sobretudo naquilo que diz respeito aos acessos.

Parágrafo único. Para a Zona de Produção Industrial ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – Distribuir de forma mais equilibrada e adequada às diferentes Zonas de Produção Industrial em Marechal Cândido Rondon;

II – Reservar os espaços para implantação das diretrizes viárias de caráter expresso lançadas como infraestrutura logístico-industrial;

III – Prover infraestrutura para potencializar as condições logísticas dessas zonas;

IV – Controlar a implantação de usos incompatíveis com o uso industrial.

Art. 21. No entorno dos poços de captação de água ficam definidos usos mais restritivos de acordo com parecer do SAAE, para cada caso do que os das zonas aos quais são sobrepostos, observado ainda o que segue:

§ 1° Todas as atividades que possam apresentar caráter nocivo, perigoso ou incômodo devem ser analisadas pelo Conselho do Plano Diretor e ter Anuência Prévia do SAAE — Serviço Autônomo de Água e Esgoto.

§ 2° Para os casos de regularizações, reformas ou construções novas em lotes pertencentes à loteamentos, desmembramentos ou qualquer outra modalidade de parcelamento do solo devidamente aprovado até a aprovação da presente Lei, serão exigidos os seguintes requisitos mínimos:

I – Respeitar distância mínima de 50 metros de nascentes e captações de mina (superficiais) para implantação de edificações e sistemas de tratamento de esgoto;

II – Apresentar anuência prévia concedida pelo SAAE, referente ao sistema de esgotamento sanitário necessário a ser implantado pelo requerente;

III – As aprovações das atividades estarão condicionadas aos termos especificados no parágrafo primeiro deste artigo.

Art. 22. Com o objetivo de projeção da população, determina-se a Área Periurbana, margeando em 500,00m (quinhentos metros) as áreas ocupadas, que deve seguir as seguintes diretrizes:

I – Proíbe-se o uso de agrotóxicos e atividades geradoras de odores indesejados;

II – Proíbem-se atividades de alto risco ambiental e/ou alta periculosidade e/ou incompatíveis com o meio urbano.

III – Proíbe-se expressamente as atividades:

IV – Criação de suínos e aviários — as atividades já implantadas nesta área têm 2 (dois) anos para adotar medidas de controle ambiental quanto a gases (odor), tratamento de resíduos sólido e efluentes;

V - Aterros e vazadouros de lixo;

VI – Curtumes, matadouros e frigoríficos;

VII – Fábricas e depósitos de explosivos — conforme Decreto 3.665/2000, não podem estar no Perímetro Urbano ou em sua proximidade;

VIII – Fábricas e depósitos de fogos de artifício;

IX – Implantação de qualquer tipo de edificação que interrompa o segmento do arruamento projetado ou existente nos limites do Perímetro Urbano que margeia.

CAPÍTULO IV
DOS USOS DO SOLO

Art. 23. Todos os usos poderão se instalar no território municipal, desde que obedeçam às características e objetivos previstos para a Zona de Adensamento em que vierem a se instalar, de acordo com os Anexos da presente Lei.

Parágrafo único. As atividades e suas características serão discriminadas no Código de Posturas Municipal.

Art. 24. Para fins desta Lei, os usos do solo são classificados, definidos e relacionados quanto à atividade, parâmetros de uso e natureza:

I – Quanto à atividade, os usos são classificados em:

a) **Habitacional** — edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;

b) **Comunitário** — espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou cultos religiosos;

c) **Comercial e de serviços** — atividade caracterizada pela relação de troca, visando o lucro, estabelecendo a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pelo préstimo de mão de obra e assistência de ordem intelectual;

d) **Industrial** — atividade que resulta na produção de bens pela transformação de insumos.

II – Quanto aos parâmetros de uso:

a) **Compatível** — atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

b) **Incompatível** — atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

CAPÍTULO V
DOS USOS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 25. Os usos das edificações já existentes que contrariam as disposições desta Lei serão avaliados pelo Secretaria de Coordenação e Planejamento, que estabelecerá condições e prazos para sua regularização ou adequação.

Art. 26. Serão proibidas obras de acréscimo de área ou reconstrução nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, admitindo-se somente obras de reforma e manutenção.

Art. 27. Os casos onde não será possível a regularização ou adequação dos usos ficarão sujeitos ao cancelamento do alvará, conforme avaliação do Secretaria de Coordenação e Planejamento.

Art. 28. A correspondência entre as atividades econômicas (CNAEs) e os usos elencados no Anexo III, será estabelecia em ato do próprio do Executivo.

Art. 29. Os Alvarás de Construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigorem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data de publicação desta lei.

Parágrafo único. Considera-se obra iniciada, aquela cujas fundações e baldrames estejam concluídos.

Art. 30. A inscrição municipal e as licenças para funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviço ou industriais, serão concedidas, sempre a título precário, desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, ficando sujeitas, respectivamente, à suspensão ou cassação, caso a atividade, depois de autorizada, demonstrar impacto negativo ao meio ambiente natural ou construído.

Art. 31. As licenças a que se refere este capítulo poderão ser cassados, sem gerar qualquer direito à indenização, ocorrendo descumprimento:

I – Das exigências do alvará de construção/demolição;

II – Das exigências das licenças de localização e funcionamento.

Art. 32. Quando se tratar de atividade comprovadamente incômoda, perigosa ou nociva, a inscrição municipal ou as licenças dos estabelecimentos poderão ser, respectivamente, suspensa ou cassadas.

Art. 33. A suspensão, bem como a cassação, deverá ser precedida de processo administrativo, que será regulamentado pelo Poder Executivo.

Art. 34. A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta lei.

Art. 35. A concessão do Alvará de Licença para Funcionamento de qualquer atividade perigosa, nociva ou incômoda, poderá depender da aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, de Estudo de Impacto Ambiental - EIA, ou, ainda, de licenças da União, Estado e outros órgãos do Município.

Art. 36. O alvará para localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do Projeto Legal se for o caso, pelos órgãos competentes da União, Estado e Município, além das exigências específicas de cada caso.

Seção I
Do Uso Habitacional

Art. 37. São edificações destinadas à habitação permanente ou transitória, atendendo as seguintes tipologias:

I – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ISOLADO — Edificação destinada à moradia com apenas uma unidade de habitação por lote.

II – RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR — Uso que comporta duas ou mais unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente ou horizontalmente, com espaços e instalações de uso comum.

III – RESIDENCIAL COLETIVO — Edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como: albergues, alojamento estudantil, asilo, convento, seminário, internato e orfanato.

Parágrafo único. O anexo III define a tipologia residencial por zona de adensamento.

Seção II
Do Uso Comunitário

Art. 38. São espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, recreação, esporte, cultura, saúde, assistência social, templos de qualquer culto e assemelhados.

Parágrafo único. As atividades referentes cada uso será apresentado por decreto segundo critério da Secretaria Municipal da Fazenda.

Seção III
Do Uso Comercial e de Serviços

Art. 39. Os tipos de atividades de comércio e serviço serão apresentados por decreto segundo critério da Secretaria Municipal da Fazenda e de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), sendo discriminados em:

I – COMERCIAL E DE SERVIÇO DE VIZINHANÇA — atividades de pequeno porte, públicas ou privadas, de interesse e utilização imediata e cotidiana, não incômodas ao uso residencial.

II – COMERCIAL E DE SERVIÇO INTERMEDIÁRIO — Atividades de pequeno, médio e grande porte, públicas ou privadas, com maior abrangência e impacto no sistema viário.

III – COMERCIAL E DE SERVIÇO DE LOCALIZAÇÃO RESTRITA — Atividades, públicas ou privadas, destinadas à população em geral, que só podem ser exercidas em áreas próprias, em virtude de seu porte e/ou natureza.

Parágrafo único. A compatibilização das atividades de comércio e serviço com as localidades é descrito no capítulo III de áreas de desenvolvimento econômico e no anexo IV.

Seção IV
Do Uso Industrial

Art. 40. ZONA PRODUTIVA INDUSTRIAL DE BAIXO IMPACTO — Atividades industriais das quais resulta a produção de bens pela transformação de insumos:

I – Não geradoras de fluxos intensos de pessoas e veículos;

II – Com baixa geração de resíduos;

III – Sem emissão de poluentes atmosféricos;

IV – Com geração de poluição sonora de até 50,00 db;

V – Empregando até 50 funcionários;

VI – Com área construída não superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 41. ZONA PRODUTIVA INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO — Atividades industriais das quais resulta a produção de bens pela transformação de insumos:

I – Geradoras de fluxos intensos de pessoas e veículos;

II – Que implique na fixação de padrões específicos quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de serviços urbanos e disposição de resíduos gerados;

III – Cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impacto específicos.

CAPÍTULO VI
ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 42. Os perímetros urbanos e de expansão urbana do Município de Marechal Cândido Rondon ficam subdivididos em áreas de desenvolvimento econômico, definidas e delimitadas em consonância com as diretrizes das Zonas de Adensamento, conforme mapa integrante desta Lei (Anexo IV).

Parágrafo único. As delimitações e as alterações das áreas de desenvolvimento econômico e de expansão urbana são de responsabilidade da Secretaria Municipal de Fazenda.

Art. 43. Consideram-se Áreas de Desenvolvimento Econômico:

I – Área Apoio Residencial (AAR);

II – Área Comercial I (AC1);

III – Área Comercial II (AC2);

IV – Área de Uso Misto (AUM);

V – Área Industrial (AI);

VI – Área Especial Aeroportuária (AEA);

VII – Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA);

VIII – Área dos Distritos - Residencial (AD-R);

IX – Área dos Distritos - Uso Misto (AD-UM);

X – Área Rural (ARU).

Parágrafo único. A delimitação das Áreas de Desenvolvimento Econômico e seus parâmetros de uso e ocupação estão definidos nos anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII - a, b, c, d, e, f, g, integrantes desta Lei.

Art. 44. Fica definida como Área Apoio Residencial – AAR aquela de ocupação habitacional consolidada, ou com característica residencial, que por sua natureza permita atividades de baixo impacto à vizinhança.

§ 1° A AAR comporta os seguintes usos:

I – Comunitário;

II – Comercial e de serviço de vizinhança.

§ 2° Para a AAR, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – Garantir o predomínio do uso residencial;

II – Garantir a continuidade do sistema viário e a qualidade de desenho urbano nos novos loteamentos;

III – Garantir a inclusão urbano da população marginalizada, mediante acesso a espaços de expressão cultural, política e de lazer.

Art. 45. Fica definida como Área Comercial I – AC1 aquela localizada na região central da cidade e nos eixos de bairro.

§ 1° A AC1 comporta os seguintes usos:

I – Comunitário;

II – Comercial e de serviços de vizinhança;

III – Comercial e de serviços intermediários.

§ 2° Para a AC1, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – Consolidar e fortalecer a área como centro comercial e prestador de serviços;

II – Otimizar a infraestrutura existente, com ocupação adequada dos parcelamentos e edificações;

III – Adensar a ocupação, possibilitando o crescimento em altura e a utilização máxima dos parâmetros construtivos.

Art. 46. Fica definida como Área Comercial II – AC2 aquela localizada na região central da cidade e em vias específicas, onde há maior disponibilidade de infraestrutura e serviços.

§ 1° A AC2 comporta os seguintes usos:

I – Comunitário;

II – Comercial e de serviços de vizinhança;

III – Comercial e de serviços intermediários;

IV – Comercial e de serviços de localização restrita, com uso permitido apenas para as atividades que caracterizarem grau médio de impacto de vizinhança, nos termos de ato próprio do Executivo.

§ 2° Para a AC2, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – Consolidar e fortalecer a área como centro comercial e prestador de serviços;

II – Otimizar a infraestrutura existente, com ocupação adequada dos parcelamentos e edificações;

III – Adensar a ocupação, possibilitando o crescimento em altura e a utilização máxima dos parâmetros construtivos.

IV – Incentivar a localização de comércios e serviços de porte intermediário, de modo a otimizar a infraestrutura e os gastos públicos.

Art. 47. Fica definida como Área de Uso Misto – AUM aquela que comporta a convivência de usos distintos, abrangendo igualmente atividades comunitárias, de comércio e serviço e industriais de baixo impacto.

§ 1° A AUM comporta os seguintes usos:

I – Comunitário;

II – Comercial e de serviços de vizinhança;

III – Comercial e de serviços intermediários;

IV – Comercial e de serviços de localização restrita;

V – Industrial de baixo impacto.

§ 2° Para a AUM ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – Fortalecer as características de uso do solo que vem se consolidando em vias específicas ou trechos de vias, que por se localizarem em espaço viário adequado, facilitam a circulação de veículos de carga e descarga;

II – Garantir o dinamismo de uso ao longo de vias com vocação para o desenvolvimento de atividades diversas;

III – Estimular padrões diferenciados ao longo dos eixos, evitando-se a concentração de moradias em vias de fluxo intenso;

IV – Incentivar a localização de atividades comerciais e serviços de maior porte de modo a otimizar a infraestrutura e os gastos públicos;

V – Exercer a função de área de amortecimento entre as zonas residencial e industrial.

Art. 48. Fica definida como Área Industrial – AI aquela com localização específica que dispõe de infraestrutura básica, sobretudo naquilo que diz respeito aos acessos.

§ 1° A AI comporta os seguintes usos:

I – Comercial e de serviços de localização restrita;

II – Industrial de baixo impacto;

III – Industrial de alto impacto.

§ 2° Poderão ser permitidas atividades que caracterizem uso diverso daqueles mencionados no parágrafo anterior, desde que sejam auxiliares ou afetas aos estabelecimentos industriais, nos termos de ato próprio do Executivo.

§ 3° Para a AI ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – Permitir a instalação de indústrias com impacto ambiental e de vizinhança;

II – Reservar espaços para implantação das diretrizes viárias de caráter expresso, lançadas como infraestrutura logístico-industrial;

III – Prover infraestrutura para potencializar as condições logísticas dessas zonas;

IV – Controlar a implantação de usos incompatíveis com o uso industrial.

Art. 49. Fica definida como Área Especial Aeroportuária - AEA a região em torno do Aeroporto Rubem Berta, delimitada de acordo com o plano aeroportuário, onde a densificação e a verticalização de ocupação urbana devem ser proibidas e/ou evitadas.

Parágrafo único. Para a AEA ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – Controlar usos incompatíveis com o bom funcionamento do Aeroporto Ruben Bertha;

II – Cumprir o plano aeroportuário e controlar a densificação de ocupação dentro do cone de ruído e a verticalização dentro do cone de aproximação.

Art. 50. A Área Urbana de Proteção Ambiental – AUPA, corresponde a Macrozona Urbana Ambiental, com os seguintes parâmetros:

I – As faixas de largura mínima de 30 m (trinta metros) de cada lado, não edificáveis, a partir das margens e cursos de água, para recomposição de matas ciliares, salvo exigências mais restritivas da legislação específica;

II – Os raios mínimos de 50 m (cinquenta metros) das nascentes e áreas próximas às minas de captação, não edificáveis, salvo exigências mais restritivas da legislação específica;

III – As áreas com declividade acima de 30%, não edificáveis;

IV – As áreas de vegetação nativa;

V – As faixas de amortecimento de vias parque e de parques de lazer.

§ 1° A AUPA comporta os seguintes aproveitamentos, desde que respeite os parâmetros não edificáveis:

I – Harmonia paisagística e proteção da biodiversidade;

II – Educação ambiental e ecoturismo, mediante previsão no plano de manejo das áreas;

III – Estudos científicos de instituições de ensino e/ou pesquisa, mediante previsão no plano de manejo das áreas.

§ 2° A utilização das áreas descritas nos incisos IV e V do caput deste artigo para fins diferentes do definido como AUPA somente será autorizada mediante estudos ambientais específicos e licenciamento ambiental do órgão competente.

§ 3° Para a macrozona urbana ambiental ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – Contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental e paisagístico do município;

II – Fiscalizar essas áreas intensiva e constantemente para evitar invasões e supressão da mata ciliar;

III – Elaborar projetos urbanos e paisagísticos para preservação dessas áreas.

§ 4° A APP (área de preservação permanente), conforme novo Código Florestal – Lei Federal n.° 12.651/2012, é considerada área não edificável, devendo ser destinada às atividades exclusivamente de preservação ambiental.

Art. 51. Ficam definidas como Áreas dos Distritos - AD aquelas que apresentam uma ocupação com características urbanas, embora mantenham algumas características de ocupação rural.

§ 1° As ADs compreendem as áreas correspondentes aos distritos de Bela Vista, Bom Jardim, Iguiporã, Margarida, Novo Horizonte, Novo Três Passos, Porto Mendes e São Roque, devidamente delimitadas pela lei de perímetro urbano.

§ 2° Para as ADs ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – Adotar parâmetros urbanísticos diferenciados daqueles das áreas urbanas residenciais da sede a fim de controlar a densidade de ocupação;

II – Concentrar os usos habitacional, comunitário, comercial e de serviços de vizinhança e comercial e de serviços intermediários, voltados ao atendimento da população rural.

§ 3° As Áreas dos Distritos - Apoio Residencial (AD-AR) compreendem os lotes inseridos no perímetro urbano que não tenham testada para as avenidas.

§ 4° As Áreas dos Distritos – Uso Misto (AD-UM) compreendem os lotes com testadas para as avenidas.

§ 5° Nos Distritos a Macrozona de Consolidação e a Macrozona de Expansão Urbana – descritas na Lei Geral do Plano Diretor -, correspondem a Zona de Baixo Adensamento.

Art. 52. Fica definida como Área Rural – ARU aquela compreendida pelas áreas do território municipal que apresentam uso rural e que estão localizadas fora do perímetro urbano.

Parágrafo único. As atividades econômicas comportadas pela ARU, inclusive as industriais, serão estabelecidas em ato próprio do Executivo, o qual deverá observar as seguintes diretrizes:

I – Baixa densidade de ocupação;

II – Compatibilidade das atividades com aquelas essencialmente rurais desenvolvidas na circunvizinhança;

III – Observância e enquadramento à legislação ambiental vigente.

CAPÍTULO VII
DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 53. Para ordenar o pleno desenvolvimento da Função Social da Cidade e fazer com que a propriedade urbana cumpra sua função social, a Administração

Municipal utilizará, além de Planos Setoriais e Legislação respectiva, os instrumentos previstos na Lei Geral do Plano Diretor e os instrumentos detalhados a seguir, de forma isolada ou combinada.

Parágrafo único. Os instrumentos são regidos por legislação própria, observado o disposto na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 — Estatuto da Cidade, neste Plano Diretor e na Lei Orgânica do Município de Marechal Cândido Rondon.

Art. 54. Para correto cumprimento dos Instrumentos de Desenvolvimento Territorial, faz-se necessário consulta às Macrozonas inseridas no Perímetro Urbano, descritas na Lei Geral do Plano Diretor e nas Zonas de Adensamento, que determinam as áreas passíveis de aplicá-los e quando necessário será fixada em Lei Municipal específica um detalhamento destas áreas.

Art. 55. Poderão ser utilizados outros instrumentos, não mencionados nesta lei, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor, nas demais normas municipais e na Lei Federal nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade.

Art. 56. A Regularização Fundiária de Interesse Social redação em Lei específica respeitando o estabelecido no Plano Diretor, no Plano Local de Habitação de Interesse Social, seus parâmetros de ocupação, objetivos de ocupação e de preservação ambiental.

Seção I
Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 57. A Zona Especial de Interesse Social é um Instituto Jurídico cuja função é promover a urbanização às populações de baixa renda em áreas específicas, possibilitando, excepcionalmente, a mudança de sua Zona de Adensamento, visando o incremento populacional e maior oferta habitacional em áreas abastecidas de infraestrutura e serviços públicos.

Art. 58. A Lei Geral do Plano Diretor Municipal estabelece quais Macrozonas Urbanas são passíveis de serem implementadas o Instrumento Urbanístico das Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 59. As Zonas Especiais de Interesse Social serão aplicadas preferencialmente em lotes, edificações ou áreas delimitadas subutilizadas e devidamente identificados pelo Poder Público.

Art. 60. As Zonas Especiais de Interesse Social serão regulamentadas em Lei Específica Municipal e requerem minimamente:

I – Ser aplicada, por requerimento do proprietário, em lotes, edificações ou áreas em Zona de Média Densidade;

II – Plano de Urbanização da área a ser aplicado o Instrumento;

III – Estudo de Impacto de Vizinhança prevendo a mudança de densidade que favorável à sua aplicação;

IV – Ser matéria debatida em Audiência Pública com a população interessada, o agente interessado que promoverá sua edificação, a população vizinha à área de aplicação, o Poder Público e o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 61. As Zonas Especiais de Interesse Social implicam em mudanças na Densidade Líquida, na Fração Mínima, nos Coeficientes de Ocupação e nos Coeficientes Construtivos.

Parágrafo único. Nas Macrozonas configuradas como ZEIS poderão ser aplicados os Coeficientes de Ocupação e Coeficientes Construtivos Máximos.

Art. 62. Poderá ser construído Unidades Habitacionais na Média Densidade com Coeficientes Construtivos e de Ocupação da Alta Densidade desde que:

I – Esteja situado em Zona de Médio Adensamento e Macrozona compatível e configurado como ZEIS;

II – Esteja situado preferencialmente em:

a) Local determinado pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social;

b) Lotes, edificações ou áreas delimitadas identificadas pelo Poder Público como subutilizadas ou não utilizadas;

III – Esteja situado em área abastecida de infraestrutura e serviços urbanos;

IV – O número de Unidades Habitacionais resultado da diferença dos parâmetros da Alta e da Média Densidade deverá ser destinado ao Plano de Urbanização das Zonas Especiais de Interesse Social;

V – As Unidades Habitacionais destinadas a ZEIS deverão seguir os parâmetros determinados pelo Código de Obras e demais legislação pertinente, mantendo sua qualidade construtiva e habitacional;

VI – Não haja diferenciação de acessos a todas as Unidades Habitacionais;

VII – O Coeficiente de Aproveitamento resultado da diferença dos parâmetros poderá ser aplicado em Unidades Habitacionais ou comerciais, independentemente das tipologias e metragens previstas em projeto;

VIII – As Unidades Habitacionais poderão ter metragens e tipologias diferenciadas desde que sigam os parâmetros estabelecido no Código de Obras e legislação pertinente às ZEIS.

Art. 63. As alterações de Parâmetros e Coeficientes citadas no caput artigo anterior serão aplicadas somente na área a ser edificada para as Zonas Especiais de Interesse Social, de forma que não extrapole para seu entorno.

Subseção I
Das Habitações de Interesse Social

Art. 64. É permitida a construção de habitação multifamiliar vertical de até 04 (quatro) pavimentos, desde que obedecidas as seguintes condições:

I – Estar localizada em Zona de Densidade Alta ou Zona Especial de Interesse Social e Macrozoneamento compatível com a densidade final;

II – Área mínima do terreno de 2.250,00m² (dois mil duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente não inferior a 50,00m (cinquenta metros);

III – Área destinada a recreação, de acordo com o previsto nesta Lei e na Lei de Parcelamento do Solo;

IV – Ter fração mínima residencial por unidade habitacional de 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados).

V – As edificações deverão estar recuadas dos alinhamentos prediais, em distância mínima igual à altura da construção. Para cálculo da altura, não se considera o reservatório de água e a casa de máquinas.

VI – Em quaisquer das Zonas de que trata esta Lei, poderão ser construídos, pelos poderes públicos, Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, desde que aprovados pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

Art. 65. A construção pelos poderes públicos, de conjuntos habitacionais de interesse social em quaisquer das Zonas de que trata esta Lei, obedecerão aos seguintes critérios:

I – Lote mínimo de 200m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – Os demais índices previstos nos anexos para a Zona de Densidade Média.

III – Em Zonas de Densidade Média, concluída as construções de duas ou mais unidades residenciais em um único lote, será admitido o DESDOBRO do mesmo, desde que os lotes resultantes perfaçam minimamente em área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 6,00m (seis metros), e as edificações possam tornar-se independentes, sem partes comuns. O pedido de desdobro deverá estar acompanhado do "habite-se" e certidão de conclusão de obra de ambas as unidades residenciais, conforme disposto na Lei de Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 66. São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes Anexos:

I – **ANEXO I —** MAPA DE ZONAS DE ADENSAMENTO NO DISTRITO SEDE DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON;

II – **ANEXO II —** QUADRO DE PARÂMETROS DE USOS DO SOLO;

III – **ANEXO III —** USOS DAS ZONAS DE ADENSAMENTO RESIDENCIAL;

IV – **ANEXO IV** - MAPA DAS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO;

V – **ANEXO V** - ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO.

Art. 67. Os limites entre as zonas e setores indicados no mapa de zoneamento, constante do anexo I desta lei, poderão ser ajustados, desde que haja parecer favorável do Conselho do Plano Diretor, quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas à maior precisão dos limites ou para se obter melhor

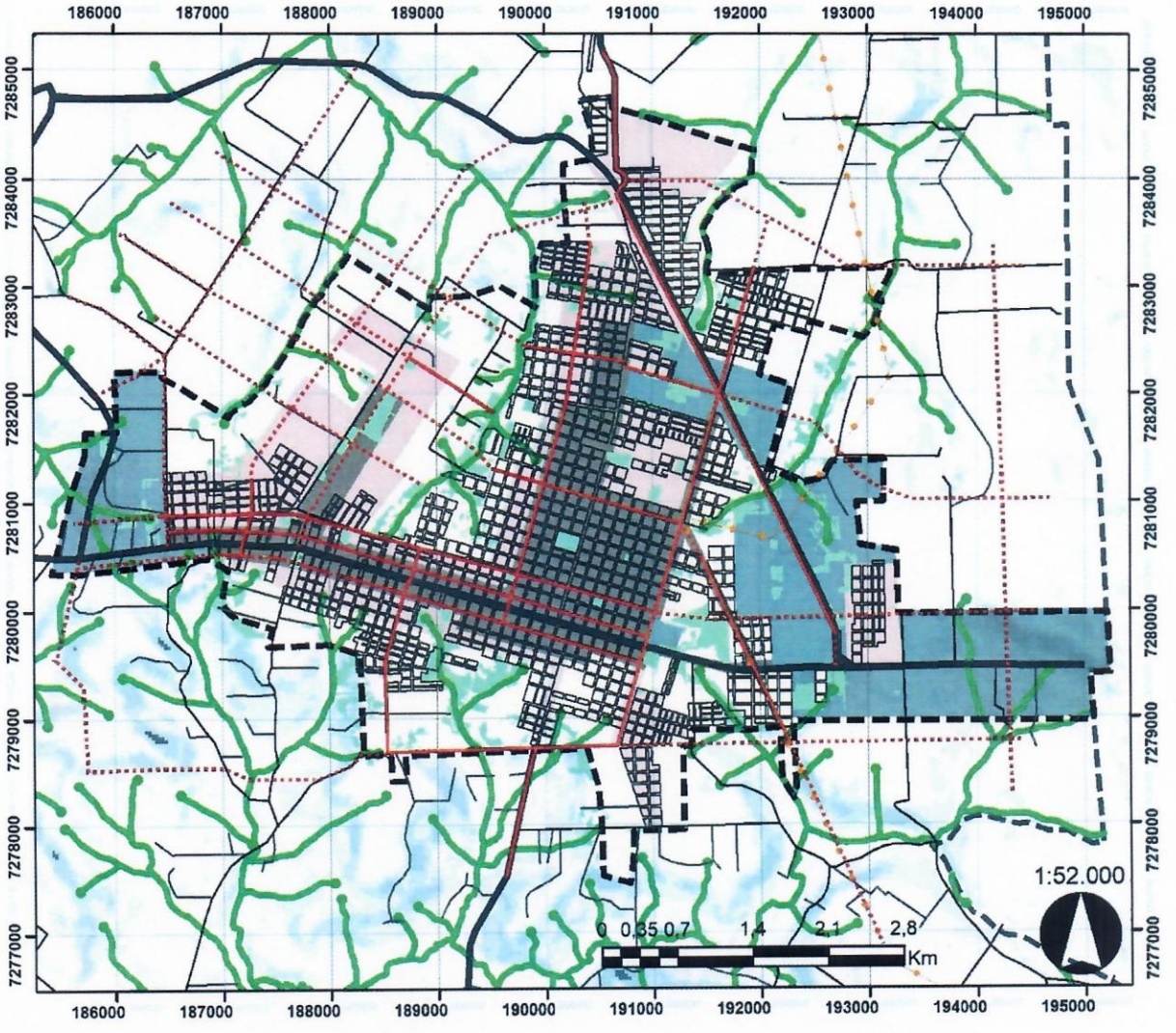
adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art. 68. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições contrárias.

Gabinete do Prefeito do Município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, em 16 de abril de 2020.

MARCIO ANDREI RAUBER
Prefeito

ANEXO I — MAPA DE ZONAS DE ADENSAMENTO NO DISTRITO SEDE DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON



ZONAS DE ADENSAMENTO

- ZAA - Zona Alto Adensamento
- ZMA - Zona Médio Adensamento
- ZBA- Zona Baixo Adensamento
- ZPI - Zona Produtiva Industrial
- Área de Preservação Permanente
- Áreas Verdes

- Arterial
- Projeção Arterial
- Perímetro Urbano
- Limite Municipal

ANEXO II — QUADRO DE PARÂMETROS DE USOS DO SOLO

COEFICIENTES DE OCUPAÇÃO										COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO			GABARITO	RECUOS (5)	
ZONA DE ADENSAMENTO	Densidade líquida (hab./ha)	Fração mínima (m²)			Taxa de ocupação		Taxa de permeabilidade (%)	Lote mínimo (m²)	Frente mínima (m)	Mínimo	Básico	Máximo	Nº de pavimentos	Frente (m) (6)	Lateral (m) (7)
		Unid. habitacional (m²/U.H.)		Unid. comercial e serviço (m²)	Térreo (%)	Torre ou a partir do 5º pavimento (%)									
ALTA	800	BÁSICA	37,00	20,00	85% (1)	50%	15% (2)	400,00	15,00	0,1	4,0	5,0	-	4,00	1,50 (7)
	1200	MÁXIMA	25,00												
MÉDIA	400	MÁXIMA	75,00	250,00	70%	50%	25%	300 ou 360 (4)	10,00	0,1	1,5	2,0	-	4,00	1,50 (7)
BAIXA	100	MÁXIMA	300,00	300,00	50%	-	25%	300,00	15,00	0,1	1,0	1,0	2 pavimentos	4,00	1,50
PRODUÇÃO INDUSTRIAL	0	0		500,00	70%	-	20% (3)	1000,00	20,00	0,05	1,0	1,0	-	4,00	

(1) TAXA DE OCUPAÇÃO — Zona de alto adensamento: pode aumentar para 95% desde que apresente projeto e cálculo de dispositivo de infiltração

(2) TAXA DE PERMEABILIDADE: Zona de alto adensamento — pode ser reduzida até 5% desde que apresente projeto e cálculo para dispositivo de infiltração

(3) TAXA DE PERMEABILIDADE: INDUSTRIAL — Pode ser reduzida até 15% desde que apresente projeto e cálculo para dispositivo de infiltração

(4) LOTE MÍNIMO — Em lotes de esquinas nas zonas de média densidade, o lote mínimo é de 360,00m². E se tratando de residências agrupadas, o lote poderá ser desdobrado até 150,00m²

(5) RECUOS — Manter a distância mínima entre torres entre 4,00 e 6,00m, conforme NPT007

(6) RECUO FRONTAL — Nas áreas comerciais e a mista é permitida a ocupação até o alinhamento predial quando o uso da edificação for comercial, atendendo a classificação das áreas de desenvolvimento econômico (anexo IV)

(7) RECUO LATERAL — O recuo lateral deve ser mínimo de 1,50m, sendo dispensado até o segundo pavimento quando não houver aberturas, exceto na zona industrial.

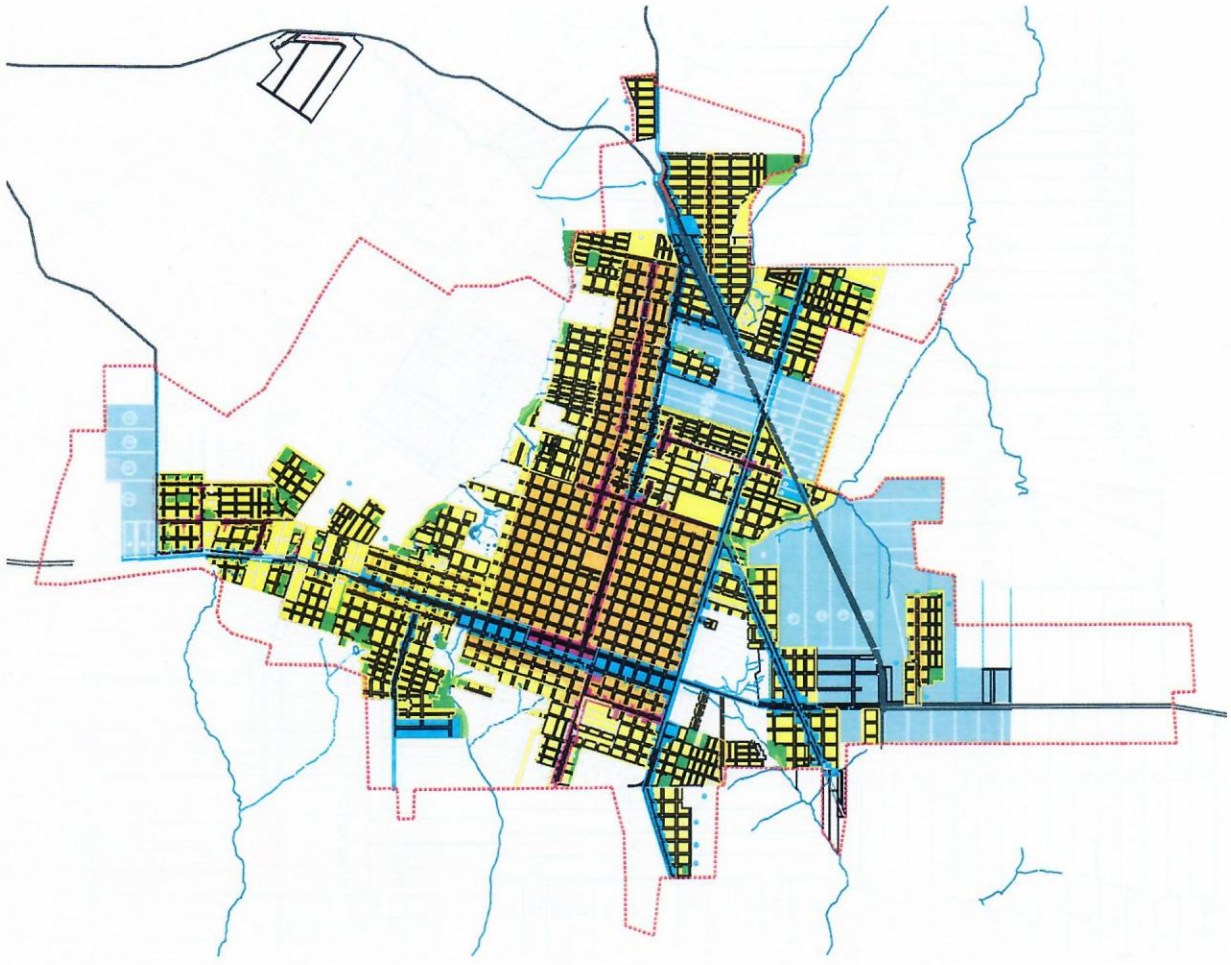
MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON
ESTADO DO PARANÁ

ANEXO III — USOS DAS ZONAS DE ADENSAMENTO RESIDENCIAL

Zona de Adensamento	Compatível	Incompatível
Zona de Alto Adensamento (ZAA)	- Residencial multifamiliar - Residencial unifamiliar isolado - Residencial coletivo	
Zona de Médio Adensamento (ZMA)	- Residencial multifamiliar - Residencial unifamiliar isolado - Residencial coletivo	
Zona de Baixo Adensamento (ZBA)	- Residencial unifamiliar isolado	- Residencial unifamiliar isolado - Residencial coletiva
Zona Produtiva Industrial (ZPI)*		- Residencial multifamiliar - Residencial unifamiliar isolado - Residencial coletivo

*Deve-se considerar os parâmetros restritivos do macrozoneamento urbano, onde aponta as atividades que são incomodas a área produtiva industrial leste e área produtiva industrial oeste, descrito na Lei geral do Plano Diretor.

ANEXO IV -MAPA DAS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO



AC1 - Área Comercial 1
AC2 - Área Comercial 2
AUM - Área de Uso Misto
AI -Área Industrial
AAR - Área de Apoio Residencial
Perímetro Urbano

ANEXO V -ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

	COMPATÍVEL	INCOMPATÍVEL
Área de Apoio Residencial (AAR)	Comunitário Comercial e de serviço de vizinhança	Comercial e de serviços intermediários Comercial e de serviços de localização restrita Industrial de baixo impacto Industrial de alto impacto
Área Comercial I (AC1)	Comunitário Comercial e de serviços de vizinhança Comercial e de serviços intermediários	Comercial e de serviços de localização restrita Industrial de baixo impacto Industrial de alto impacto
Área Comercial II (AC2)	Comunitário Comercial e de serviços de vizinhança Comercial e de serviços intermediários Comercial e de serviços de localização restrita (com uso permitido apenas para as atividades que caracterizarem grau médio de impacto de vizinhança, nos termos de ato próprio do Executivo)	Industrial de baixo impacto Industrial de alto impacto
Área de Uso Misto (AUM)	Comunitário Comercial e de serviços de vizinhança Comercial e de serviços intermediários Comercial e de serviços de localização restrita Industrial de baixo impacto	Industrial de alto impacto
Área Industrial (AI)	Comercial e de serviços de localização restrita Industrial de baixo impacto Industrial de alto impacto	Comunitário Comercial e de serviços de vizinhança Comercial e de serviços intermediários
Área Especial Aeroportuária (AEA)	Conforme Plano Aeroportuário	Conforme Plano Aeroportuário
Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA)	Nos termos do § 2º do art.53, desta Lei	Nos termos do § 2º do art. 53, desta Lei
Área dos Distritos – Apoio Residencial (AD-AR)	Comunitário Comercial e de serviço de vizinhança	Comercial e de serviços intermediários Comercial e de serviços de

		localização restrita Industrial de baixo impacto Industrial de alto impacto
Área dos Distritos – Uso Misto (AD-UM)	Comunitário Comercial e de serviços de vizinhança Comercial e de serviços intermediários Comercial e de serviços de localização restrita Industrial de baixo impacto	Industrial de alto impacto
Área Rural (ARU)	Conforme ato próprio do Executivo	Conforme ato próprio do Executivo