LEI Nº 25/2012

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE FÊNIX E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FÊNIX

Faço saber que a Câmara Municipal de Fênix, Estado do Paraná, APROVOU, e eu, Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que me são conferidas, SANCIONO a seguinte Lei:

Art. 1°. O Uso e Ocupação do Solo do Município de Fênix serão regidos pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes.
Parágrafo Único. Esta Lei também estabelece critérios para incentivos construtivos em área urbana.

Art. 2°. São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:
I - Anexo I – Parâmetros Urbanísticos;
II - Anexo II - Mapa de Uso e Ocupação do Solo Municipal;
III - Anexo III – Quadro de Parâmetros de Uso do Solo Municipal;
IV - Anexo IV - Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede;
V - Anexo V - Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Distrito de Bela Vista do Ivaí;
VI - Anexo VI – Quadros I e II de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
VII - Anexo VII – Classificação das Atividades de Uso do Solo Urbano.

CAPÍTULO I
DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Art. 3°. As disposições desta lei devem ser observadas obrigatoriamente:
I - na concessão de alvarás de construção, reformas e ampliações;
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;
VI- na implantação de atividades no meio rural que estejam estabelecidas nos parâmetros de uso desta lei.

Seção I
Dos Objetivos

Art. 4°. A presente Lei tem por objetivos:
I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo municipal, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
II - orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

III - definir áreas e zonas, em âmbito municipal e urbano, respectivamente, estabelecendo parâmetros de uso e ocupação do solo;
IV - promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;
V - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo municipal, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
VI - compatibilizar usos e atividades complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e da eficácia dos serviços e da infra-estrutura.

Seção II
Das Definições

Art. 5°. Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei, adotam-se os conceitos e definições adiante estabelecidas:
I – Zona, Sub-zona ou Áreas: É a delimitação de uma parte do espaço do município, definida por suas características físicas, sociais e ambientais e sobre onde incidirá parâmetros específicos de uso e ocupação do solo.
II - Uso do Solo: É o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona ou área, sendo esses usos definidos como:
***a)* permitido** – compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da área ou corredor correspondente;
***b)* permissível** - compreendem as atividades cujo grau de adequação à área dependerá da análise do Conselho de Desenvolvimento Urbano Municipal e outras organizações julgadas afins;
c) tolerado – compreendem as atividades já instaladas anteriores a esta lei ou atividades que embora não sendo adequado à zona, é admitido a título precário, desde que não prejudique a à vocação da zona em questão.
***d)* proibido** - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da área ou corredor correspondente.
III - Ocupação do solo: É a maneira como a edificação ocupa o terreno, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos.
IV - Os parâmetros urbanísticos, ilustrados no Anexo I, parte integrante desta Lei, são definidos como:
***a)* coeficiente de aproveitamento básico:** valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima computável a construir, determinando o potencial construtivo do lote;
***b)* taxa de ocupação:** percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área total do lote;
***c)* taxa de permeabilidade:** percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote.
***d)* altura da edificação:** é a dimensão vertical máxima da edificação, em números de pavimentos a partir do térreo, inclusive;
***e)* lote mínimo:** área mínima de lote, para fins de parcelamento do solo;
***f)* testada mínima:** dimensão mínima da menor face do lote confrontante com uma via.
***g)* recuo:** distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e as divisas do lote:
1. os recuos serão definidos por linhas paralelas às divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos no Código de Obras;

2. os recuos de frente serão medidos com relação aos alinhamentos, ou seja, distância mínima perpendicular entre a fachada da edificação incluindo o subsolo e o alinhamento predial existente ou projetado.

V - Dos termos gerais:

a) **área computável:** área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno e taxa de ocupação máxima;

b) **regime urbanístico:** conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno.

CAPÍTULO II
DO USO DO SOLO MUNICIPAL

Seção I
Das Áreas Municipais

Art. 6°. O município de Fênix fica dividido nas seguintes áreas, conforme Anexo II, parte integrante desta Lei, que recebem a denominação como segue:

I – Área Urbana da sede municipal e do Distrito de Bela Vista do Ivaí;
II - Área da Sub-bacia do Rio Roncador;
III – Área da Sub-bacia do Ribeirão Ariranha;
IV – Área da Sub-bacia do Rio Ivaí- Norte;
V – Área da Sub-bacia do Rio Fortuna;
VI - Área da Sub-bacia do Rio Arurão;
VII – Área da Sub-bacia do Rio Dez;
VIII - Área da Sub-bacia do Rio Ivaí- Nordeste;
IX - Área da Sub-bacia do Rio Corumbataí;
X - Área da Sub-bacia do Rio do Bagre;
XI – Área de Proteção Permanente (Área de Fragilidade Ambiental);
XII – Área de Urbanização Específica – Vila Rural Boa Esperança e Vila Rural Novos Caminhos.

Parágrafo Único. Os critérios de uso do solo nas diversas áreas estão contidos no Quadro do Anexo III, parte integrante desta lei.

Art. 7°. As Áreas das sub-bacias são aquelas delimitadas pelo seu rio principal correspondente à porção de território com uso e ocupação de características não urbanas, que apresentam relevo variado, com diferentes declividades, com características distintas, para o melhor aproveitamento da área em si e mantendo a qualidade ambiental do território municipal;

§ 1°. **A Área da Sub-bacia do Rio Roncador:** Área localizada na porção extrema noroeste do território municipal fazendo divisa com o município de Quinta do Sol tendo como principal afluente as águas da Santa Rita. Nesta Macrozona predominantemente apresenta declividades entre 3 % a 10%, com características de baixa degradação de solo com boa aptidão do solo para produção de maneira geral, destinando à produção de produtos primários, à exploração de recursos naturais de forma sustentável.

§ 2°. **A Área da Sub-bacia do Ribeirão Ariranha:** Área localizada na porção extrema a oeste na divisa municipal com o município de Quinta do Sol, sendo a menor sub-bacia do

território, tendo como afluentes no caso as Águas do Monjolo e Águas do Lambari dentro do território de Fênix. O Rio principal desta sub-bacia o denominado Ribeirão Ariranha encontra-se integralmente dentro do território vizinho de Quinta do Sol.Nesta Macrozona predominantemente apresenta declividades altas entre 10 % a 45%, com características de baixa degradação de solo, com boa aptidão do solo para produção de maneira geral, destinando à produção de produtos primários, à exploração de recursos naturais de forma sustentável.

§ 3°. **A Área da Sub-bacia do Rio Ivaí-Norte:** Área localizada na parte extrema norte do território municipal, limitada pelo Rio Ivaí fazendo divisa aos municípios de Itambé e São Pedro do Ivaí,sendo uma das menores sub-bacias do território, onde se situa a pequena comunidade denominada de Volta Grande. Por ter uma boa topografia com declividades suaves e moderadas predominantemente de 0% a 10% apresenta-se com bom aproveitamento agropecuário nesta porção do território. A sub-bacia em questão apresenta próximo aos limites da sub-bacia na parte leste junto ao Rio Ivaí um remanescente de área de mata contínua. A abrangência de suas áreas destinadas predominantemente às atividades de pastagem e outra parte de lavoura abrangendo as áreas que se destinam à produção agropecuária no município, sempre de maneira a respeitar os recursos naturais e a exploração do meio ambiente de maneira sustentável.

§ 4°. **A Área da Sub-bacia do Rio Fortuna:** Área delimitada pela Sub-bacia do Rio Fortuna, que atravessa o território no sentido sul/norte desembocando no Rio Ivaí, localizada na parte norte do território, entre as sub-bacias do Rio Roncador e Ivaí-Norte e do outro lado sub-bacia do Rio Arurão. Sub-bacia de grande importância no território visto que além da sua área rural encontra-se situado o Distrito de Bela Vista do Ivaí e a Vila Rural de Boa Esperança. É destinada a atividades urbanas e não urbanas, isto é, na sua maioria atividades predominantemente de lavouras ou pastagens e de exploração sustentável dos recursos naturais.

§ 5º. **A Área da Sub-bacia do Rio Arurão:** Área delimitada pela Sub-bacia do Rio Arurão, principal rio que atravessa o território no sentido sul/norte desembocando no Rio Ivaí, sendo a maior sub-bacia municipal, ocupando quase um terço da área global, localizada na parte central do território e uma das mais importantes sub-bacias do município, tanto pelo seu tamanho como pela sua relevância geográfica que se estende do limite norte ao limite sul, tendo como principais afluentes o Rio do Bugre, Águas da Primavera, Águas do Lambari, Águas do Encanto, Águas do Manacá e Córrego Águas de São Pedro. As medidas de controle ambientais devem ser bastante intensas nesta sub-bacia, sendo que qualquer tipo de exploração deva ser feita de maneira sustentável e respeitando as legislações ambientais. É destinada a atividades predominantemente de lavouras ou pastagens e de exploração sustentável dos recursos naturais na parte Norte, sendo que na parte Sul desta sub-bacia, encontra-se as maiores declividades variando predominantemente de 20% a 45%, existindo uma inaptidão do solo devido a processos erosivos e com alta degradação.Localizam-se nesta sub-bacia as pequenas comunidades rurais de Porteira Preta ao norte, Água do Bagre na parte central e Gleba Valadão na parte sul da sub-bacia.

§ 6º. **A Área da Sub-bacia do Rio Dez:** Sub-bacia localizada na parte central do município, sub-bacia de importância, visto a sua extensão, sendo a segunda maior do município, indo do limite sul do território até o limite norte, cortando a sede urbana na sua porção oeste, tendo como afluente do Rio Dez na margem direita o Córrego Urutu e na margem esquerda o Ribeirão Um, Córrego Bom Jesus, Córrego Cinco e Águas Vila Rica.As medidas de controle ambientais devem ser bastante intensas nesta sub-bacia, sendo que qualquer tipo de exploração deva ser feita de maneira sustentável e respeitando as legislações ambientais. É destinada a atividades predominantemente de lavouras ou pastagens e de

exploração sustentável dos recursos naturais na parte Norte, sendo que na parte Sul desta sub-bacia, encontra-se as maiores declividades variando predominantemente de 20% a 45%, existindo uma inaptidão do solo devido a processos erosivos e com alta degradação. Nesta sub-bacia na parte sul situa-se a comunidade de Vila Rica.

§ 7º. **A Área da Sub-bacia do Rio Ivaí-Nordeste:** Sub-bacia de pequeno porte, localizado na parte nordeste do município entre as sub-bacias do Rio Dez e da Sub-bacia do Corumbataí, tendo como comunidade rural a região denominada de Porto Velho, a Vila Rural Caminhos Novos e a região denominada Vila Rica do Espírito Santo. A Sub-bacia do Rio Ivaí-Nordeste inclui a porção norte da sede urbana, e se limita ao sul pela sub-bacia de maior importância frente os aspectos ambientais. A Sub-bacia também é composta beleza natural exuberante do Rio Ivaí bem como o seu encontro com o Rio Corumbataí, destinada à exploração de recursos naturais de forma sustentável, onde os empreendimentos voltados ao turismo rural e de lazer, devam ser incentivados, como alternativa para gerar renda à população local, possibilitando a diversificação econômica do município e a integração com o meio ambiente com o aproveitamento da beleza natural do Rio Ivaí, bem como a utilização do rio como atividades esportivas pesqueiras. Ao longo do Rio Ivaí deve-se manter a característica de preservação de sua mata ciliar, podendo exercer atividades produtivas desde que não prejudiquem e mantenham as características ambientais com restrições e controle de seus usos.

§ 8º. **A Área da Sub-bacia do Rio Corumbataí:** Principal sub-bacia do território localizada na parte leste do município, sendo que a mesma corta a malha urbana da sede na sua porção leste, estando inserida dentro desta sub-bacia a Reserva Florestal denominada Vila Rica do Espírito Santo (Parque Estadual). Estão localizados nesta sub-bacia parte sudeste da sede urbana e as pequenas comunidades de Paineirinha e Urtiguinha. Os principais afluentes do Rio Corumbataí nesta sub-bacia são as Águas do Ingá e Córrego Urtiguinha. A Sub-bacia também é composta de beleza natural exuberante do Parque Estadual de Vila Rica do Espírito Santo, com o museu do parque e de seu patrimônio histórico riquíssimo bem como seu recurso hídrico principal,o Rio Corumbataí. Nesta sub-bacia encontra-se localizada a Igrejinha de São Luiz Gonzaga que necessita de restauro para enquadrar-se no roteiro turístico. As medidas de controle ambientais devem ser bastante intensas nesta sub-bacia, sendo que qualquer tipo de exploração deva ser feita de maneira sustentável e respeitando as legislações ambientais. Serão destinadas à exploração de recursos naturais de forma sustentável, onde os empreendimentos voltados ao turismo rural e de lazer, devam ser incentivados, como alternativa para gerar renda à população local, possibilitando a diversificação econômica do município e a integração com o meio ambiente com o aproveitamento da beleza natural do Rio Corumbataí, bem como a utilização do rio como atividades esportivas pesqueiras. Ao longo do Rio Corumbataí deve-se manter a característica de preservação de sua mata ciliar, podendo exercer atividades produtivas desde que não prejudiquem e mantenham as características ambientais com restrições e controle de seus usos.

§ 9º. **A Área da Sub-bacia do Rio do Bugre:** Sub-bacia localizada na porção Sul, entre a divisa do Município de Barbosa Ferraz e a Sub-bacia do Rio Dez, tendo como principais afluentes as Águas de São Martim, Água Sete alqueires, Águas do Bagrinho e o 8º afluente. Estão localizadas dentro desta sub-bacia as comunidades rurais de Cantinho do Céu e Arco-íris. Trata-se da sub-bacia de grandes declividades, predominantemente com alta degradação erosiva e inapto ao uso do solo para lavoura devido o seu alto processo erosivo, que se destinam à produção agropecuária e à exploração de recursos naturais de forma sustentável, na transformação de produtos primários, onde os empreendimentos voltados ao agronegócio e a agricultura familiar, devem ser incentivados, como alternativa para gerar

renda à população local, possibilitando a sua manutenção no campo. São áreas destinadas predominantemente à pastagem abrangendo as áreas que se destinam à produção agropecuária e pecuária leiteira no município, sempre de maneira integrada com meio ambiente de maneira sustentável.

Art. 8°. As Áreas da Sub-bacia do Rio Ivaí- Nordeste e Sub-bacia do Rio Corumbataí são áreas destinadas à exploração de recursos naturais de forma sustentável, devendo estas áreas ser estruturadas de maneira a respeitar as características naturais e potencializar o turismo rural como atividade econômica local.

Art. 9°.Área de Fragilidade Ambiental: São áreas que tem sua função social ligada ao gerenciamento das bacias hidrográficas em conjunto com os municípios afeto a mesma, as questões de preservação ambiental, e, nesse sentido, serão respeitadas as áreas de preservação permanente, sendo que seus critérios de ocupação devem permitir: O aproveitamento sustentável do entorno do recurso hídrico, a mobilidade das populações rurais no acesso e à sede urbana do município e o escoamento da produção.
Parágrafo Único. Dentro da área de Fragilidade Ambiental fica definida a Sub-zona de Proteção Permanente com o objetivo de manter preservar e conservar a mata ciliar e priorizar o desenvolvimento de atividades de reflorestamento.

Art. 10°. A Sub-zona de Proteção Permanente são áreas definidas como proteção ambiental, estabelecidas em legislação, cuja possibilidade de uso é restrita às questões de preservação, conservação, recuperação ou educação ambiental. Neste grupo enquadram-se as faixas de preservação e proteção permanente ao longo dos cursos d'água, rios, ribeirões e córregos, manutenção da mata ciliar principalmente no Rio Roncador,Ribeirão Ariranha, Rio Ivaí, Rio Fortuna, Rio Dez, Rio Arurão, Rio Corumbataí e Rio do Bugre, seus afluentes e nascentes.
Parágrafo Único. A Sub-zona de Proteção Permanente correspondem às áreas de preservação permanente definidas por Lei Federal (Lei nº 4771/65) e demais legislações aplicáveis. O objetivo destas áreas é preservar, recuperar e manter o equilíbrio de todo o ecossistema da região, proteger os cursos d'água, suas margens, bem como os reservatórios de represas, além de configurar importante refúgio para a fauna local, caracterizando-se como corredor de biodiversidade.

Art. 11. A Área Urbana corresponde à porção do território delimitada pelo Perímetro Urbano da sede municipal de Fênix e do Distrito de Bela Vista do Ivaí.
§1°. O objetivo destas áreas é consolidar a ocupação urbana existente e estruturar locais passíveis de serem ocupados, aliando ações de infra-estruturação e recuperação das condições sócio-ambientais.
§2°. Os parâmetros de uso e ocupação do solo das Áreas Urbanas são detalhados no Capítulo III da presente Lei.
§3°. As áreas municipais externas as Áreas Urbanas e as Áreas de Urbanização Específica configuram a área rural do município de Fênix.

Art. 12. Área de Urbanização Específica corresponde à área da Vila Rural Boa Esperança(próximo ao Distrito de Bela Vista do Ivaí) e Vila Rural Novos Caminhos (localizada na parte norte do Município de Fênix), configurada com limite próprio e sem possibilidade de expansão territorial.

Parágrafo Único.São áreas com regulamentação própria, que ficam sujeitos a critérios especiais de cobrança de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano a serem definidos em lei,sendo que as mesmas estão fora do quadro urbano e, no entanto devem manter suas características agrárias.

Art. 13. As características de ocupação do solo rural devem seguir legislação federal, regulamentada e orientada pelo órgão competente.

Seção II
Da Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal

Art. 14. Para efeito desta lei as atividades de uso do solo municipal classificam-se em:
I. agroindústria: atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos agrícolas e de pecuária;
II. atividade turística e de lazer: atividade em que são promovidas a recreação, entretenimento, repouso e informação;
III. educação ambiental: conjunto de ações educativas voltadas à compreensão da dinâmica dos ecossistemas, considerando efeitos da relação do homem com o meio, a determinação social e a variação/evolução histórica dessa relação;
IV. mineração: atividade pela qual são extraídos minerais ou substâncias não metálicas do solo e sub-solo;
V. preservação e recuperação: atividade que visa garantir a manutenção e/ou recuperação das características próprias de um ambiente e as interações entre os seus componentes;
VI. pesquisa científica: realização concreta de uma investigação planejada, desenvolvida e redigida de acordo com as normas da metodologia consagradas pela ciência, permitindo elaborar um conjunto de conhecimentos que auxilie na compreensão da realidade e na orientação de ações;
VII. usos agrossilvipastoris: conjunto de atividades de administração (gerenciamento) de uma floresta e/ou área de atividades agrossilvipastoris a fim de que seja possível utilizar-se de forma otimizada os recursos agroflorestais. Abrange aspectos físicos, financeiros, informativos e organizacionais e tem como resultado precípuo o aproveitamento dos bens e benefícios produzidos pela floresta e pelo solo, associado à manutenção da qualidade ambiental.
VIII. usos habitacionais: edificações destinadas à habitação permanente.
IX. reserva particular do patrimônio natural - RPPN: São unidades de conservação particulares, transformando a área de propriedade rural em reserva permanente,com vantagens tributarias.

CAPÍTULO III
DO USO DO SOLO URBANO

Seção I
Das Zonas e Setores Urbanos

Art. 15. A área urbana do Município de Fênix, constante no Mapa do Anexo IV, parte integrante desta Lei, fica dividida em zonas e sub-zonas urbanas, que passam a ser denominadas como segue:
I – ZR 1 - Zona Residencial I;

II – ZR 2 - Zona Residencial II;
III – ZCSC - Zona de Comércio e Serviço Central;
IV – ZEU – Zona de Expansão Urbana;
V – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;
VI – ZCSG – Zona de Comércio e Serviço Geral;
VII– ZIT – Zona Institucional;
VIII – ZRU – Zona de Renovação Urbana;
IX – ZA – Zona Agroindustrial;
X – ZFUA – Zona de Fragilidade Urbana e Ambiental com as seguintes sub-zonas:
a) SURC- Sub-zona de Uso Restrito e Controlado;
b) SPP – Sub-zona de Preservação permanente.
§ 1°. Os critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas estão contidos nos Quadros do Anexo VI, parte integrante desta lei.
§ 2°. As áreas que estão fora do perímetro urbano, contudo, mantém uma relação direta com áreas urbanas são denominadas de periurbanas e são as seguintes:
I - Área Especial de Preservação de Manancial Hídricos;
II – Área de Entorno da Malha Urbana;
III – Área de Urbanização Específica – Vila Rural Boa Esperança e Vila Rural Novos Caminhos;
§ 3°. A Área Especial de Preservação de Manancial Hídricos são as faixa de proteção permanente dos córregos, rios e nascentes próximas a malha urbana fora do perímetro urbano, principalmente as nascentes e afluentes do Córrego do Alemão(porção norte), do Rio Dez(porção oeste) e do Rio Corumbataí (porção leste);
§ 4°. A Área de Entorno da Sede Urbana compreende as áreas que são circundantes ao perímetro urbano estabelecido, que tem como objetivo delimitar uma faixa de proibição de utilização de agrotóxico em todas as propriedades localizadas na zona rural e limítrofes ao perímetro das zonas urbanas em uma faixa não inferior a quinhentos metros de distância em torno deste perímetro;
§ 5°. Área de Urbanização Específica – A Vila Rural Boa Esperança (próximo ao Distrito de Bela Vista do Ivaí) e Vila Rural Novos Caminhos (localizada na porção norte do território municipal) são áreas específicas destinadas a manter o homem no campo, com propriedades entorno de 5.000m2, devendo obrigatoriamente manter a característica agrária, tendo os benefícios fiscais mantidos e mantendo a sua tipologia de origem não podendo ser subdividido o presente lote.

Art. 16. A Zona Residencial 1 (ZR- I) corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente residencial, muito próximo das áreas centrais, geralmente loteamentos mais antigos e consolidados, de baixa densidade tendo como apoio o comércio e serviço vicinal de médio e pequeno porte.
Parágrafo Único. A Zona Residencial 1 (ZR-I) possui o objetivo de manter e ampliar a qualidade de sua ocupação residencial, visto a proximidade com as áreas mais centralizadas da cidade, mantendo o atendimento de infra-estrutura e qualidade paisagística e oferta de serviços públicos na sede urbana.

Art. 17. A Zona Residencial 2 (ZR- II) corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente residencial, mais periférica em relação à malha urbana, de média densidade e com grande quantidade de lotes vagos e com carência de Infra-estrutura urbana.

Parágrafo Único. A Zona Residencial 2 (ZR -II) possui o objetivo de consolidar a ocupação existente predominantemente residencial, priorizando ações de atendimento de infra-estrutura e oferta de serviços públicos,tendo como apoio o comércio e serviço vicinal de pequeno porte.

Art. 18. A Zona de Comércio e Serviço Central (ZCSC) correspondente predominantemente à faixa de área urbana composta pelos lotes com testada para Avenida Dr. Joaquim Vicente de Castro e Avenida Pau d'alho, trecho da Rua Pedro Livon de fronte a Pça Concórdia e a 1º quadra da Av. São Vicente de Paula com predomínio de usos de comércio e serviços públicos e privados, sendo permitido o uso residencial.
§1°. A Zona de Comércio e Serviço Central (ZCSC) tem o objetivo de consolidar as características comerciais e de serviço no principal eixo estrutural da sede urbana (Avenida Dr. Joaquim Vicente de Castro e Avenida Pau d'alho), que por sua conformação atual é passível comportar intensificação destas atividades.
§2°. A Zona de Comércio e Serviço Central (ZCSC) poderão incidir mecanismos de incentivos construtivos por meio dos instrumentos: Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 19. A Zona de Comércio e Serviços Gerais(ZCSG) correspondente as áreas urbana composta pelos lotes com testada para Avenida Dr. Joaquim Vicente de Castro no trecho compreendido pelas Ruas Boa Ventura Soares e Orquídeas na entrada da cidade e no início da Avenida nas duas primeiras quadras, visando incentivar atividades de comércio e serviços de bairro, a fim de diversificar as funções e descentralizar as atividade facilitando o acesso da população menos favorecida e evitando alguns deslocamento para o centro da cidade. O objetivo é melhorar o acesso principal da sede urbana, propondo novas construções para o atendimento de Comércios e Serviços que sirvam de complementaridade da área industrial, sendo destinadas ao uso predominantemente de serviços de médio e grande porte, sendo permissível o uso residencial.
Parágrafo Único. A Zona de Comércio e Serviços Gerais (ZCSG) tem por objetivo definir área para atração e concentração de serviços de médio e grande porte, promovendo prioritariamente o Comércio e Serviço de Bairro e Comércio e Serviço Setorial e Geral.

Art. 20. A Zona de Expansão Urbana (ZEU) compreende por áreas próximas às destinadas à urbanização prioritária. Nesta zona destacam-se as áreas próximas aos loteamentos já consolidados, mas que ainda não foram parceladas, loteadas ou edificadas. São áreas que estão próximo da infra-estrutura instalada e que portanto, estão aptas a receber a população.

Art. 21. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) corresponde à área carente de infra-estruturação adequada, com parâmetros de alta densidade que poderão ser flexibilizados para regularizações e reurbanizações.
§1°. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) tem por objetivo delimitar área prioritária para ações de implantação de infra-estrutura e regularização/reurbanização por parte do poder público. No caso da abertura de novos parcelamentos incidirá o lote mínimo de 250 m², já para regularização dos parcelamentos existentes serão tolerados lotes no mínimo de 150 m².
§2°. Será admitida para regularização do imóvel, lotes menores que 150 m² (até 125 m²), se foram implantados em loteamentos anteriores a vigência desta lei, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Rural – CONDUR e Departamento específico da Prefeitura Municipal.

Art. 22. As Zonas Institucionais (ZIT) corresponde às áreas urbanas de ocupação preferencial por usos institucionais. Atualmente os principais serviços e equipamentos públicos estão próximos a Praça Concórdia no centro da cidade, predominantemente distribuído de maneira centralizada em função da malha urbana.
Parágrafo Único. As Zonas Institucionais tem por objetivo descentralizar as atividades destinadas ao uso institucional e preservar a paisagem urbana principalmente nas áreas menos desprovidas de serviço público, facilitando o acesso a toda população de maneira igualitária.

Art. 23. A Zona de Renovação Urbana (ZRU) compreende predominantemente aos lotes frontais a Avenida Antônio Quinteiro Simões, acesso principal passando pela sede urbana, ao Parque Estadual Vila Rica do Espírito Santo – PEVRES, com o objetivo de melhoria na qualidade paisagística e de incremento turístico.

Art. 24. A Zona Agroindustrial (ZA) compreende as áreas ocupadas pelas agroindústrias COAMO e CAMPAGRO.

Art. 25.A Zona de Fragilidade Urbana e Ambiental é constituída de duas sub-zonas e são as seguintes: Sub-zona de Preservação Permanente (SPP) e Sub-zona de Uso restrito e Controlado(SURC).

Art. 26. A Sub-zona de Proteção Permanente (SPP) de Fundo de Vale corresponde à área de preservação permanente, definida por Lei Federal (Lei nº 4.771/65).
Parágrafo Único. A Sub-zona de Proteção Permanente tem o objetivo de proteger, preservar e recuperar os corpos d'água e suas nascentes, principalmente a faixa de fundo de vale do dos afluentes do Córrego do Alemão, do Rio Dez e do Rio Corumbataí, por sua influência direta com a malha urbana, bem como áreas com potencial ambiental paisagístico e de mata nativa, além de configurar importante refúgio para a fauna local.

Art. 27. A Sub-zona de Uso Restrito e Controlado (SURC) compreende as áreas com dificuldade para a expansão e ocupação a oeste da malha urbana, próximo as nascentes e afluentes do Rio Dez e na parte Nordeste junto as nascentes do afluente do Córrego do Alemão e os demais espaços destinados as áreas verdes de potencial dentro da sede urbana. Os maiores problemas da restrição a ocupação é devido a questão ambiental de preservação junto ao Fundo de Vale de proteção das nascentes e afluentes do Rio Dez para formação do Parque da Olaria. A Sub-zona de Uso Restrito e Controlado tem o objetivo de restringir e controlar a ocupação ordenada do uso do solo urbano em áreas de funde vale, com potencial ambiental e com acentuada declividade, como o Parque da Olaria e seu entorno imediato, visando manter o equilíbrio de todo o ecossistema da região, resguardando o espaço urbano não ocupado para finalidades ambientais potenciais.

Seção II
Da Classificação dos Usos do Solo Urbano

Art. 28. Para efeito desta lei os usos do solo urbano ficam classificados:
I - quanto às atividades;
II - quanto ao porte;
III - quanto à natureza.

Art. 29. As atividades, segundo suas categorias, classificam-se em:
I - Uso Habitacional: edificações destinadas à habitação permanente, podendo ser:
a) Unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
b) Coletiva horizontal: edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
c) Coletiva vertical: edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
d) Habitação de Uso Institucional – edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como: Albergue, Alojamento Estudantil, Casa do Estudante, Asilo, Convento, Seminário, Internato e Orfanato;
II – Habitação transitória: Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, subclassificando-se em:
a) Habitação transitória 1: Apart-Hotel e Pensão
b) Habitação transitória 2: Hotel e Pousada
c) Habitação transitória 3: Motel
III - Uso Institucional: Trata-se de edificações de instituições públicas, destinado a comportar atividades executadas exclusivamente pelo poder público nas suas diferentes esferas de poder, como Prefeitura, Câmara de Vereadores, Secretarias públicas, autarquias, órgãos da administração federal, estadual e municipal, equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer e assistência social.
IV - Usos Comunitários: Trata-se de edificações da iniciativa privada ou instituições religiosas, destinado a comportar atividades de educação, esporte e lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos.
Subclassificam-se em:
a) Uso Comunitário 1: atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial;
b) Uso Comunitário 2: atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e padrões viários especiais;
c) Uso Comunitário 3: atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial e sujeitas a controle específico.
V - Comércio e Serviço: atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, subdivido em:
a) Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro: atividade comercial varejista de pequeno e médio porte, destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona;
b) Comércio e Serviço Setorial: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas ao atendimento de maior abrangência;
c) Comércio e Serviço Geral: atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria;
d) Comércio e Serviço Específico 1 e 2: atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial;
VI – Agroindústrias- é o conjunto de atividades relacionadas à transformação de matérias-primas provenientes da agricultura, pecuária, aquicultura ou silvicultura. O grau de transformação varia amplamente em função dos objetivos destas empresas.

VII - Industrial: atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, subdividida em:
a) Indústria Tipo 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno;
b) Indústria Tipo 2: atividades industriais compatíveis ao seu entrono e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos;
c) Indústria Tipo 3: atividades industriais em estabelecimentos que impliquem na fixação de padrões específicos, quando as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados.
Parágrafo Único. A classificação das atividades de uso do solo está contida no Anexo VI, parte integrante desta lei.

Art. 30. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto à natureza em:
I - perigosa: atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalação de detritos danosos à saúde ou que eventualmente possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
II - nocivas: atividades que impliquem a manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água;
III - incômodas: atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, induções à implantação de atividades urbanisticamente indesejáveis, que venham incomodar a vizinhança e/ou contrariem o zoneamento do Município.

Art. 31. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto ao porte em:
I - pequeno porte: área de construção até 180 m² (cento e oitenta metros quadrados);
II - médio porte: área de construção acima de 181 m² (cento e oitenta e um metros quadrados) a 600 m² (seiscentos metros quadrados);
III - grande porte: área de construção superior a 600,00 m² (seiscentos metros quadrados).

Art. 32. As atividades não especificadas no Anexo VII nesta Lei serão analisadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Rural – CONDUR que estabelecerá alternativas de localização e eventuais medidas mitigadoras.

CAPÍTULO IV
DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art 33. Considera-se área não computável as áreas edificadas que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art 34. São consideradas áreas não computáveis:
I - superfície ocupada por escadas enclausuradas, a prova de fumaça e com até 15,0 m² (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 6,0 m² (seis metros quadrados) por unidade imobiliária;

III - floreiras de janela projetadas no máximo 50,0 cm (cinqüenta centímetros) além do plano da fachada;
IV - reservatórios e respectivas bombas, ar condicionado, geradores e outros equipamentos de apoio, desde que com altura máxima de 2,0 m (dois metros);
V - áreas ocupadas com casas de máquinas, caixa d'água e barrilete;
VI - até 100% da área mínima exigida para área de recreação desde que de uso comum;
VII - sótão em residência, desde que esteja totalmente contido no volume do telhado e caracterizado como aproveitamento deste espaço;
VIII - ático não sendo considerado no cálculo do número de pavimentos, desde que atendidos os seguintes itens:
a) 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;
b) afastamento mínimo de 3,0 m (três metros) em relação à fachada frontal e de 2,0 m (dois metros) em relação à fachada de fundos do pavimento imediatamente inferior;
c) será tolerado somente o volume da circulação vertical no alinhamento das fachadas frontais e de fundos;
d) pé-direito máximo para dependências destinadas ao zelador e parte superior da unidade duplex de 3,2 m (três metros e vinte centímetros);
e) são toleradas áreas destinadas a nichos, que constituam elementos de composição das fachadas e que atendam as condições estabelecidas no Código de Obras.
Parágrafo Único. Para efeito de verificação da taxa de ocupação, não serão considerados os elementos constantes nas alíneas de I a III deste artigo.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35. Para áreas rurais, o parcelamento do solo segue o disposto por legislação federal específica e de acordo com instruções do órgão competente.
§ 1°. Serão observadas as disposições constantes na Instrução Normativa INCRA nº 17-b de 22/12/80, bem como Decreto 59.428/66 e Lei 6766/79.
§ 2°. Para a regularização das aglomerações ou ocupações sub-normais, dispersos pela área urbana ou até mesmo rural de Fênix, cabe ao município a realização do levantamento do número de famílias; tempo de permanência/residência; identificação e notificação dos proprietários da área ocupada; verificação da possibilidade de acordo para doação da área ao município para que promova a regularização fundiária; identificação da vocação local: se agrícola, rural ou outros. Ainda, deve ser feito o georreferenciamento da área ocupada, e se possível a delimitação dos lotes mínimos para cada família, para se evitar novas invasões.

Art. 36. Para áreas urbanas, o parcelamento do solo segue o disposto em Lei Municipal específica respeitadas disposições de Legislação Federal (lei 6766/79 e alterações).

Art. 37. As construções existentes no município não aprovadas na prefeitura municipal ou em trâmites de licenciamento terão 01 (um) ano de prazo de validade, contando a partir da data de vigência desta Lei;

§ 1° As informações constantes nos documentos oficiais para consultas de construção e parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data de vigência desta lei terão validade de 06 (seis) meses, contados da data de sua expedição.
§ 2° Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 06 (seis) meses, contado a partir da data de licenciamento.
§ 3° Será admitida a transferência ou substituição de alvará de funcionamento de estabelecimentos legalmente autorizado, desde que a nova localização ou atividade atenda aos dispositivos expressos nesta Lei e em seus regulamentos.
§ 4° os usos consolidados já instalados anteriormente a esta lei e divergentes da legislação em vigor, serão conotados como uso tolerado e dependendo da incomodidade deverão ser submetidos ao Conselho de Desenvolvimento Urbano e Rural - CONDUR.
§ 5° Para fins de regularização de obras existentes antes da promulgação desta lei, poderão ser aprovados edificações existentes e consolidadas, sendo submetido à análise e parecer do CONDUR, podendo ser flexibilizado os parâmetros urbanístico na zona urbana, desde que a obra não tenha um comprometimento em termos de segurança, higiene ou salubridade.

Art. 38. Ficará a cargo da Prefeitura Municipal de Fênix ou ao Órgão Estadual competente o pedido de estudos ambientais e/ou medidas mitigadoras conforme a natureza das atividades desenvolvidas ou o porte das mesmas.

Art. 39. Esta lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias de sua publicação oficial revogadas as disposições em contrário, bem como a Lei Municipal 0019/2005.

FÊNIX, 04 de julho de 2012.

Altair Molina Serrano
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I: PARÂMETROS URBANÍSTICOS

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (CA)

$$CA = \frac{\text{Área edificável}}{\text{Área do terreno}}$$

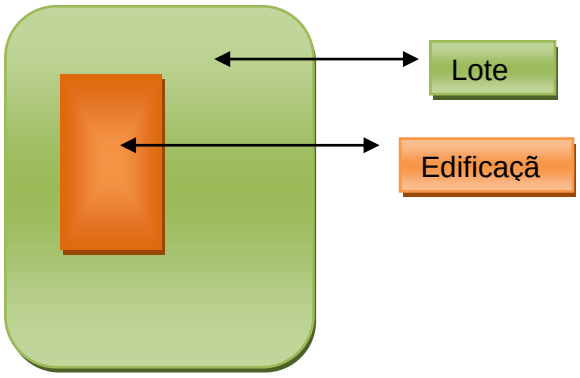




(a + b)

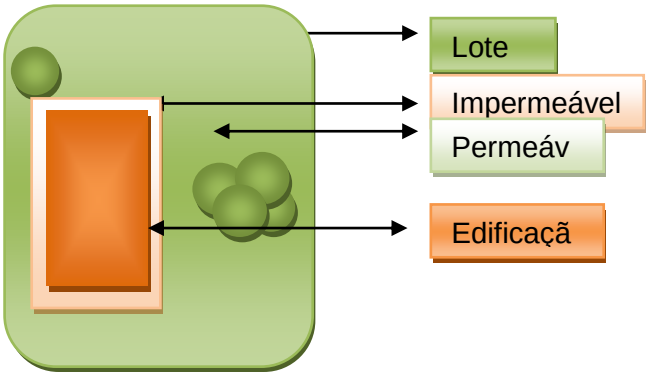
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO)

$$TO = \frac{\text{Área de projeção da edificação no solo}}{\text{Área do terreno}}$$



TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (TP)

$$TP = \frac{\text{Área permeável}}{\text{Área do terreno}}$$



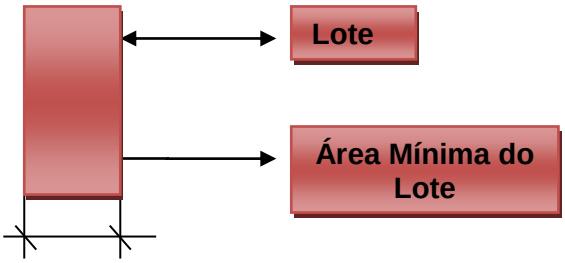
ALTURA MÁXIMA



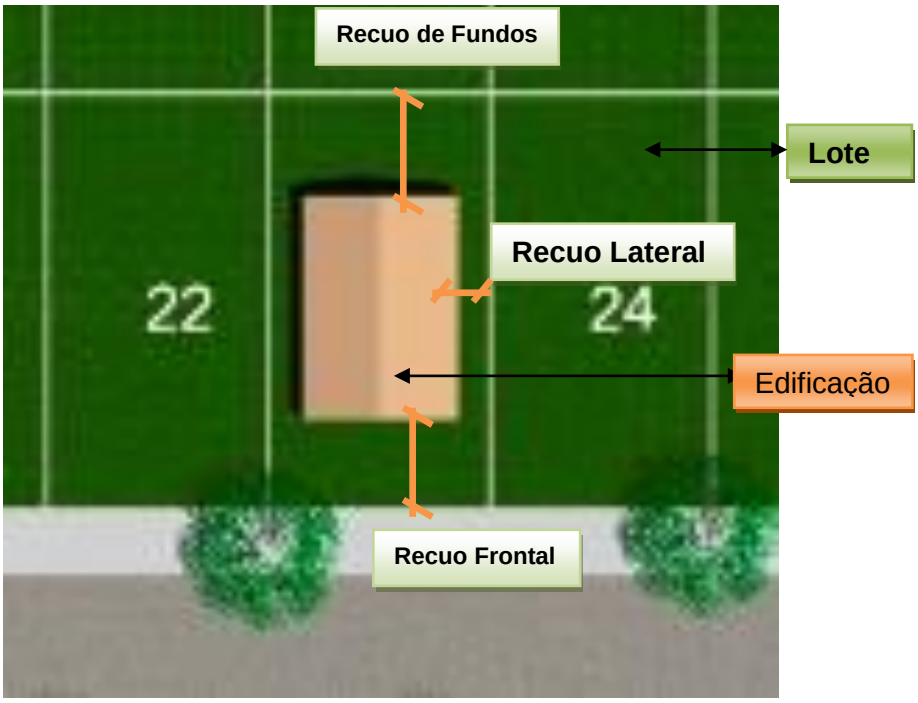
Altura máxima
(nº de pavimentos)

LOTE MÍNIMO E TESTADA MÍNIMA

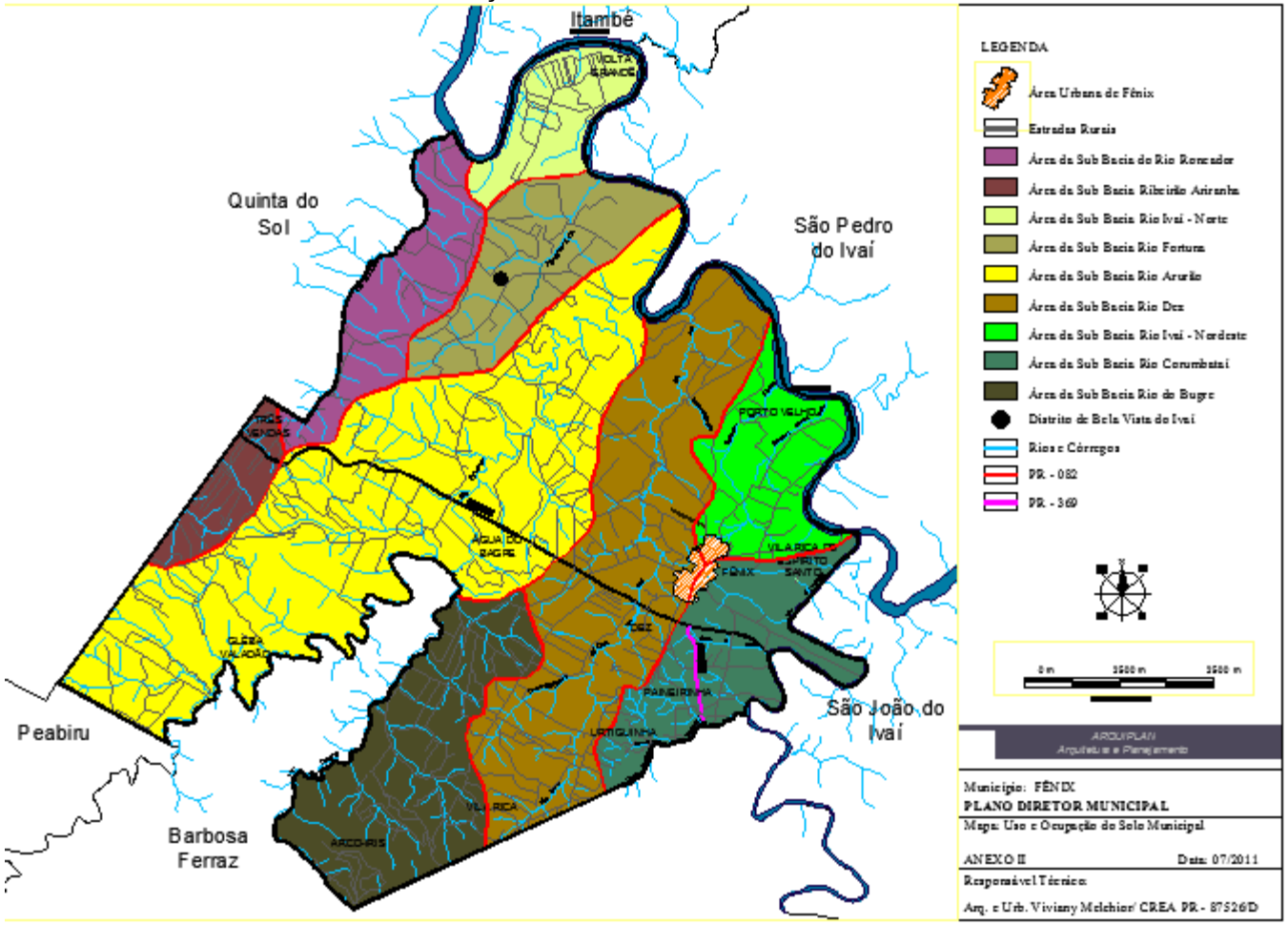

13
12
11
10
09
22
23
24
26


Lote
Área Mínima do Lote
Testada

RECUOS


Recuo de Fundos
Lote
Recuo Lateral
22
24
Edificação
Recuo Frontal

ANEXO II - MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL



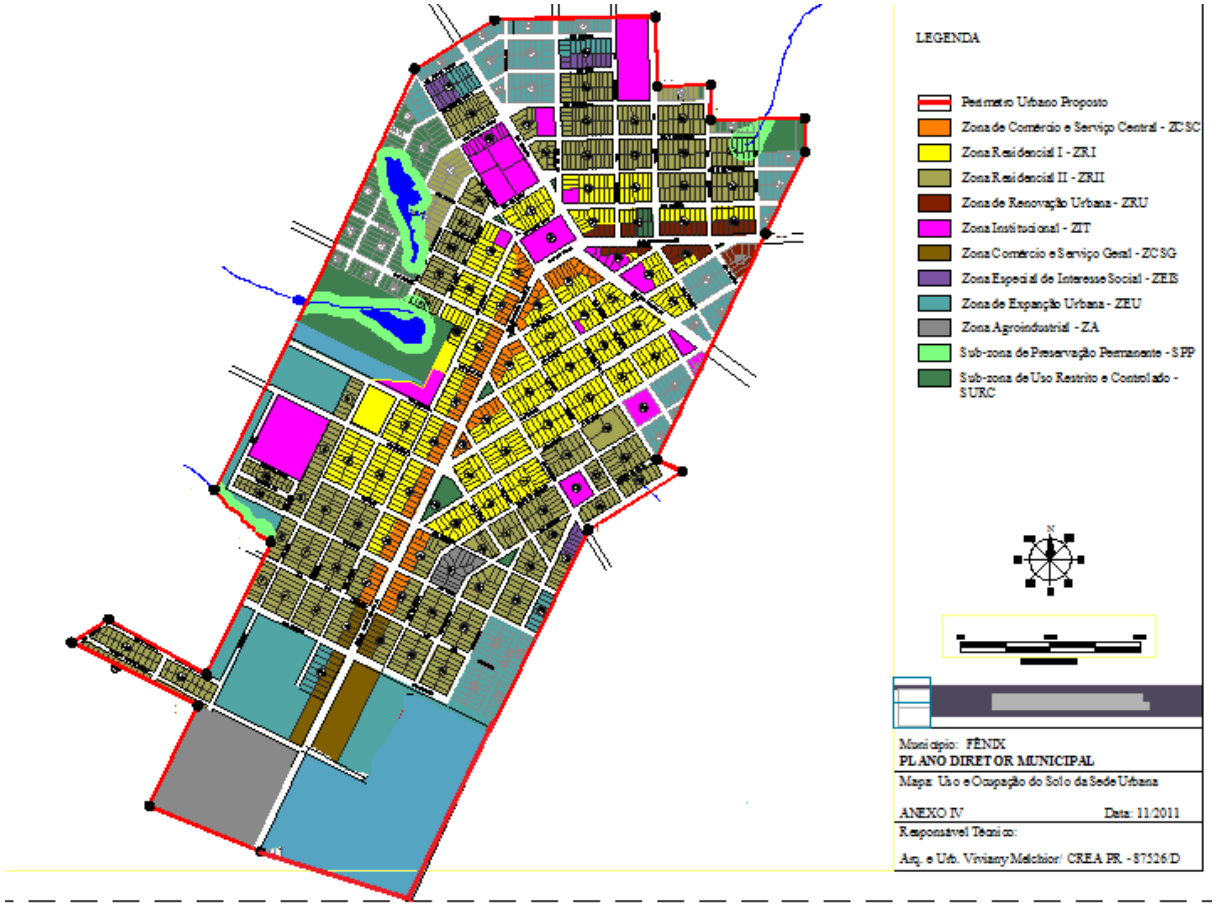
ANEXO III - QUADRO DE PARÂMETROS DE USO DO SOLO MUNICIPAL

Zona	Usos		
	Permitido	**Permissível**	**Proibido**
Área da Sub-bacia do Rio Roncador	- preservação e recuperação - pesquisa científica - educação ambiental - atividade de lavoura e pecuária desde que respeitado os recursos naturais. - agrossilvipastoril	- usos habitacionais (1)	- todos os demais usos
Área da Sub-bacia do Ribeirão Ariranha	-preservação e recuperação - educação ambiental - educação alimentar - atividade de lavouras e pecuária desde que respeitado os recursos naturais; - agrossilvipastoril - usos habitacionais (1)	- atividades turísticas e de lazer (1) - comércio e serviços de apoio ao turismo	- todos os demais usos
Área da Sub-bacia do Rio Ivaí- Norte	- preservação e recuperação - educação alimentar - atividades de lavoura e pecuária desde que respeitado os recursos naturais. - agrossilvipastoril	- usos habitacionais (1) e (2) - atividades turísticas e de lazer (1)	- todos os demais usos
Área da Sub-bacia do Rio Fortuna	- preservação e recuperação - educação alimentar - agrossilvipastoril - usos habitacionais (1) e (2) - RPPNs - pesquisa científica - educação ambiental - núcleos de urbanização Específica (5)	- atividades de lavoura e pecuária desde que respeitado os recursos naturais. - atividades turísticas e de lazer (1) - comércio e serviços de apoio ao turismo	- todos os demais usos
Área da Sub-bacia do Rio Arurão	- preservação e recuperação -atividades de lavoura e pecuária desde que respeitado os recursos naturais. - agrossilvipastoril - usos habitacionais (1) e (2) - atividades turísticas e de lazer (1) - comércio e serviços de apoio ao turismo - educação ambiental	-- agroindústria (2)	- todos os demais usos
Área da Sub-bacia do Rio Dez	- atividades turísticas e de lazer (1) - agrossilvipastoril - RPPNs - educação ambiental - atividades de lavoura e pecuária desde que respeitado os recursos naturais.	- usos habitacionais (1) —	- todos os demais usos

	- agroindústria (2)		
Área da Sub-bacia do Rio Ivaí-Nordeste	- atividades turísticas e de lazer (1) - comércio e serviços de apoio ao turismo - agrossilvipastoril - RPPNs - educação ambiental - usos habitacionais (1) — - núcleos de urbanização Específica (5)	- atividades de lavoura e pecuária desde que respeitado os recursos naturais.	- todos os demais usos
Área da Sub-bacia do Rio Corumbataí	- agrossilvipastoril - RPPNs - educação ambiental - reflorestamento - atividades turísticas e de lazer (1)	- usos habitacionais (1) — - atividades de lavoura e pecuária desde que respeitado os recursos naturais.	- todos os demais usos
Área da Sub-bacia do Ric do Bugre	- atividades turísticas e de lazer (1) - agrossilvipastoril - RPPNs - educação ambiental - atividades de lavoura e pecuária desde que respeitado os recursos naturais.	- usos habitacionais (1) —	- todos os demais usos
Área Urbana da sede do Distrito de Bela Vista do Ivaí	Parâmetros estabelecidos pelo Uso e Ocupação do Solo Urbano		
Área de Proteção Permanente	- preservação e recuperação - pesquisa científica -RPPNs	- educação ambiental (2)	- todos os demais usos
Área de Urbanização específica – Vila Rural Boa esperança e Vila Rural Novos Caminhos	- educação ambiental - atividades de lavoura e pecuária de subsistência, desde que respeitado os recursos naturais.	- habitação unifamiliar (apenas uma moradia)	- todos os demais usos

(1) Respeitadas às regulamentações de parcelamento do INCRA.
(2) Mediante parecer do Conselho de Desenvolvimento Urbano Rural – CONDUR e do órgão ambiental competente.
(3) Desde que utilizando matéria-prima oriunda da mesma propriedade (conforme legislação vigente).
(4) Seguidas às regulamentações e requerimentos ambientais.
(5) Relativo às áreas de ocupação ou aglomerações na área rural, que para ser regularizado, o município deve promover ações específicas.

ANEXO IV - MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DA SEDE



ANEXO V - MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE BELA VISTA DO IVAÍ



LEGENDA

- Zona de Comércio e Serviço Central - ZCSC
- Zona Residencial I - ZR I
- Zona Residencial II - ZR II
- Zona Institucional - ZIT
- Zona de Expansão Urbana - ZEU
- Sub-Zona de Ocupação Restrita e Controlada - SORC
- Perímetro Urbano Proposto

Município: FÊNIX
PLANO DIRETOR MUNICIPAL
Mapa: Uso e Ocupação do solo do Distrito de Bela Vista do Ivaí
ANEXO V — Data: 11/2011
Responsável Técnico:
Arq. e Urb. Viviany Melchior/ CREA PR - 87526/D

ANEXO VI - QUADROS I E II DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Quadro I - Parâmetros de Uso do Solo Urbano

Zona	Usos			
	Permitido	**Permissível**	**tolerado**	**Proibido**
ZR- 1 ZonaResidencial - I	-habitação unifamiliar; -habitação coletiva horizontal; -comércio e serviço vicinal e de bairro; - uso comunitário 1 - uso institucional	- uso comunitário 2, -comércio e serviço setorial;	- habitação transitória 1 e 2	- todos os demais usos
ZR- 2 Zona Residencial - II	-habitação unifamiliar; -habitação coletiva horizontal; - uso comunitário 1 - uso institucional	- uso comunitário 2, -comércio e serviço vicinal e de bairro;	- habitação transitória 1 e 2	- todos os demais usos
ZRU Zona de Renovação Urbana	-habitação unifamiliar; -habitação coletiva horizontal; -comércio e serviço vicinal e de bairro; - uso comunitário 1 - uso institucional	- uso comunitário 2,	- habitação transitória 1 e 2	- todos os demais usos
ZIT- Zona Institucional	uso institucional - uso comunitário 1	uso comunitário 2	-uso comunitário 1	- todos os demais usos
ZEU Zona de Expansão Urbana	-habitação unifamiliar -habitação coletiva horizontal - uso comunitário 1	- uso institucional - habitação transitória 1 e 2 -comércio e serviço vicinal e de bairro	- uso comunitário 2	- todos os demais usos
ZEIS – Zona Especial de Interesse social	-habitação unifamiliar (1)	-comércio e serviço vicinal e de bairro	- uso comunitário 1 - uso institucional	- todos os demais usos
ZCSC Zona de Comércio e Serviço Central	-habitação transitória 1 e 2 -habitação coletiva vertical -comércio e serviço vicinal e de bairro --comércio e serviço setorial - uso comunitário 1	-comércio e serviço específico 1 - indústria tipo 1 uso comunitário 2	-habitação unifamiliar	- todos os demais usos
ZCSG Zona de Comércio e Serviço Geral	-comércio e serviço vicinal e de bairro - uso comunitário 1 -comércio e serviço setorial -comércio e serviço específico 1	- indústria tipo 1	-habitação unifamiliar habitação coletiva -habitação transitória 1 e 2	- todos os demais usos
ZA Zona Agroindustrial	- Agroindústrias	- comercio e serviço gerais - indústrias		- todos os demais usos

		tipo 1 e 2		
ZFUA - Zona de Fragilidade Urbana e Ambiental Descriminadas através das suas subzonas				
SPP – Sub-zona de Proteção Permanente	-preservação e recuperação - pesquisa científica - atividades de lazer e parques urbanos	-educação ambiental		- todos os demais usos
SURC – Subzona de Uso Restrito e Controlado	-preservação e recuperação -educação ambiental	- atividades de lazer e parques urbanos	-	- todos os demais usos

(1) uma habitação unifamiliar por lote
(2) mediante concessões das licenças ambientais emitidas pelo órgão ambiental competente.
(3) O serviços de Habitação Transitória 3 terão o caráter de permissividade sendo sempre analisado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano Rural – CONDUR e não sendo permitido dentro do perímetro urbano.

Quadro II - Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano

Zona	Coeficiente de aproveitamento básico	Taxa de Ocupação máxima (%)	Taxa de Permeabi-lidade mínima (%)	Altura máxima (pav.)	Lote mínimo/ testada mínima (m²/m)	Recuos (m) (1)(2)		
						Frente (3)	Lateral (4)	Fundos
ZCSC – Zona de Comércio e Serviço Central	3.4	70%(térreo e 1ºpav.) 50%demais	10%	6	450/12,5	-	1,50 (6)	1,50
ZCSG – Zona de Comércio e Serviços Gerais	1.8	60%	15%	3	600/15	-	1,50	2,5
ZR 1 - Zona Residencial - I	1.8	60%	15%	3	200/10 (6) (10)	3,0	1,50	2,00 (5)
ZR 2 - Zona Residencial - II	1.2	60%	15%	2	200/10 (6) (10)	3,0	1,50	2,00 (5)
ZRU – Zona de Renovação Urbana	1.2	60%	15%	2	360/12 (6) (10)	3,0	1,50	2,00 (5)
ZIT - Zona Institucional	1.5	50%	20%	3	360/12	5,0	1,50	2,00(5)
ZEIS- Zona Especial de Interesse Social	1.0	50%	15%	2	200/10 (9)	3,0	1,50	2,00 (5)
ZEU – Zona de Expansão Urbana	1.0	50%	15%	2	200/10 (7) (10)	3,0	1,50	2,00 (5)
ZA – Zona Agroindustrial	1.8	60%	20%	3	1000/20	5,0	1,50	2,00 (5)
SURC – Sub-zona de Uso	0.6 (13)	15% (13)	50% (13)	2 (13)	-	5,0 (13)	2,5 (13)	2,5 (13)

Restrito e controlado									
SPP – Sub-zona de Proteção Permanente	0.3 (13)	15% (13)	50% (13)	1 (13)	-		5,0 (13)	2,5 (13)	2,5 (13)

(1) atendidas as exigências mínimas de iluminação e ventilação
(2) os lotes de esquina, para efeito desta proposta, possuem somente frente e laterais, não possuindo fundos
(3) Para fins de regularização de obras existentes antes da promulgação desta lei, poderão ser aprovados edificações existentes e consolidadas, sendo submetido à análise e parecer do CONDUR, podendo ser flexibilizado o recuo na zona urbana, desde que a obra não tenha um comprometimento em termos de segurança, higiene ou salubridade e não interfira na ampliação do sistema viário básico.
(4) em construções de alvenaria, sem aberturas laterais não há necessidade do recuo lateral
(5) em construções de alvenaria, sem abertura para os fundos não há necessidade do recuo dos fundos
(6) as construções que utilizarem o potencial construtivo deverá ter o recuo lateral de 2,00 m, considerando questões de sombreamento.
(7) para habitação coletiva horizontal, será permitida densidade máxima de 40 habitações/ha
(8) para habitação coletiva horizontal, será permitida densidade máxima de 30 habitações/ha
(9) para habitação coletiva horizontal, será permitida densidade máxima de 05 habitações/ha
(10) para novos parcelamentos serão exigidos lotes mínimos de 200 m² a exceção da ZEIS que poderão ser admitidos lotes de 180m2 com testada de 10mts, para regularização de parcelamentos existentes serão tolerados lotes mínimos de 150 m² e mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano Rural - CONDUR e Prefeitura Municipal
(11) para habitação coletiva horizontal, serão permitidas no máximo 20 unidades por empreendimento.
(12) para utilização da Transferência do Direito de Construir será utilizado coeficiente de aproveitamento básico 0,01
(13)somente serão aplicados esses parâmetros para os empreendimento que obtiverem a concessões das licenças ambientais emitidas pelo órgão ambiental competente.
Obs. Os lotes mínimos e testadas mínima de cada zona deverá ser respeitada a partir da homologação desta lei tanto para os novos parcelamentos bem como as subdivisões e fracionamentos de imóveis, evitando a descaracterização da região bem como a desvalorização do imóvel e de seu entorno.

ANEXO VII: CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES DE USO DO SOLOURBANO

INSTITUCIONAIS	
Edificações de instituições públicas, órgãos da administração federal, estadual e municipal, equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer e assistência social.	
COMUNITÁRIO 1	
Ambulatório	Biblioteca
Equipamentos de Assistência Social	Ensino Maternal, Pré-Escolar, Jardim de Infância
Berçário e Creches privadas	Escola Especial
Unidade de Saúde	Estabelecimentos de Ensino de 1º, 2º e 3º Graus
Cancha de Bocha e Quadra Poliesportiva	Campo de futebol
COMUNITÁRIO 2	
Auditório	Clube Cultural, Esportiva e Recreativa
Boliche	Sociedade Cultural
Casa de Espetáculos	Maternidade
Centro de Recreação	Pronto Socorro
Cinema	Sanatório
Colônia de Férias	Casa de Culto
Museu	Templo Religioso
Piscina Pública	Parque de eventos e exposição
COMUNITÁRIO 3	
Autódromo, Kartódromo	Estádio
Centro de Equitação, Hipódromo	Pista de Treinamento
Circo, Parque de Diversões	Rodeio

COMÉRCIO E SERVIÇOS

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL E DE BAIRRO

Açougue	Serviços de Datilografia, Digitação, Manicuro e Montagem de Bijuterias
Armarinhos	Agência de Serviços Postais
Casa Lotérica	Bilhar, Snooker, Pebolim
Drogaria, Ervanário, Farmácia	Consultórios
Floricultura, Flores Ornamentais	Escritório de Comércio Varejista
Mercearia, Hortifrutigranjeiros	Instituto de Beleza, Salão de Beleza
Papelaria, Revistaria	Jogos Eletrônicos
Posto de Venda de Pães	Academias
Bar	Agência Bancária
Cafeteria, Cantina, Casa de Chá, Confeitaria	Borracharia,
Comércio de Refeições Embaladas	Choperia, Churrascaria, Petiscaria, Pizzaria
Lanchonete	Comércio de Material de Construção
Leiteria	Comércio de Veículos e Acessórios
Livraria	Escritórios Administrativos
Panificadora	Estabelecimentos de Ensino de Cursos Livres
Pastelaria	Estacionamento Comercial
Posto de Venda de Gás Liquefeito	Joalheria
Relojoaria	Laboratórios de Análises Clínicas, Radiológicos e Fotográficos
Sorveteria	Lavanderia
Profissionais Autônomos	Oficina Mecânica de Veículos
Atelier de Profissionais Autônomos	Restaurante, Roticeria
Pet-shops	Entidades Financeiras
COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL	
Buffet com Salão de Festas	Sede de Empresas
Centros Comerciais	Serv-Car
Clínicas	Serviços de Lavagem de Veículos
Edifícios de Escritórios	Escritório de Comércio Atacadista
Imobiliárias,	Lojas de Departamentos
Mercados	
COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL	
Agenciamento de Cargas	Impressoras, Editoras
Canil	Oficinas de Lataria de Pintura
Comércio Varejista de Grandes Equipamentos	Serviços e Coleta de Lixo
Entrepostos, Cooperativas, Silos	Transportadora
Oficinas, Hospital Veterinário e	Hotel para Animais
Comércio Atacadista	Depósitos, Armazéns Gerais
Marmorarias	Super e Hipermercados
COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1	
Comércio Varejista de Combustíveis	Posto de abastecimento de Combustíveis
Comércio Varejista de Derivados de Petróleo	Serviços de Bombas de Combustível para Abastecimento de Veículos da Empresa
COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 2	
Capela Mortuária	Ossário
Novos Cemitérios	
INSTITUCIONAL 1	
Prefeitura Municipal	SecretariasMunicipais
Autarquias e fundações	Creches Públicas
Concessionárias de Serviços Públicos	órgãos estaduais e federais e ONGs
Correio e Posto de serviço postal	Pátio rodoviário municipal
Praça pública	Entidades de classe e sindicatos
INSTITUCIONAL 2	
Cemitério Municipal(existente)	

USOS INDUSTRIAIS

INDÚSTRIA TIPO 1

Confecção de Cortinas
Fabricação e Restauração de Vitrais
Malharia
Fabricação de:

- Absorventes
- Acessórios do Vestuário
- Acessórios para animais
- Adesivos
- Aeromodelismo
- Artigos de Artesanato
- Artigos de Bijuteria
- Artigos de Colchoaria
- Artigos de Cortiça
- Artigos de Couro
- Artigos de Decoração
- Artigos de Joalheria
- Artigos de Pele
- Artigos para Brinde
- Artigos para Cama, Mesa e Banho
- Bengalas
- Bolsas
- Bordados
- Calçados
- Capas para Veículos
- Clichês
- Etiquetas
- Fraldas
- Gelo
- Guarda-chuva
- Guarda-sol
- Material Didático
- Material Ótico
- Mochilas
- Painéis Cerâmicos e Mosaicos Artísticos
- Pastas Escolares
- Perucas e Cabeleiras
- Produtos Alimentícios
- Produtos Desidratados
- Produtos Naturais
- Relógio
- Rendas
- Roupas
- Sacolas
- Semijóias
- Sombrinhas
- Suprimentos para Informática

INDÚSTRIA TIPO 2

Cozinha Industrial
Indústria Tipográfica
Fiação
Indústria Gráfica
Funilaria
Serralheria
Indústria de Panificação

- Acabamentos para Móveis
- Acessórios para Panificação
- Acumuladores Eletrônicos
- Agulhas
- Alfinetes
- Anzóis
- Aparelhos de Medidas
- Aparelhos Fotográficos e Cinematográficos
- Aparelhos Ortopédicos
- Artefatos de Bambu
- Artefatos de Cartão
- Artefatos de Cartolina
- Artefatos de Junco
- Artefatos de Lona
- Artefatos de Papel e Papelão
- Artefatos de Vime
- Artigos de Caça e Pesca
- Artigos de Carpintaria
- Artigos de Esportes e Jogos Recreativos
- Artigos Diversos de Madeira
- Artigos Têxteis
- Box para Banheiros
- Brochas
- Capachos
- Churrasqueiras
- Componentes Eletrônicos
- Esquadrias
- Estandes para tiro ao Alvo
- Estofados para Veículos
- Estopa
- Fitas Adesivas
- Formulário Contínuo
- Instrumentos Musicais
- Instrumentos Óticos
- Lareiras
- Lixas
- Luminárias
- Luminárias para Abajur
- Luminosos
- Materiais Terapêuticos
- Molduras
- Móveis
- Móveis de Vime
- Painéis e Cartazes Publicitários
- Palha de Aço
- Palha Trançada
- Paredes Divisórias
- Peças e Acessórios e Material de Comunicação
- Peças para Aparelhos Eletro-Eletrônico e Acessórios
- Persianas
- Pincéis
- Portas e Divisões Sanfonadas
- Portões Eletrônicos

• Escovas • Componentes e Sistemas da Sinalização • Cordas e Barbantes • Cordoalha • Correias • Cronômetro e Relógios • Cúpulas para Abajur • Embalagens • Espanadores	• Produtos Alimentícios com Forno a Lenha • Produtos Veterinários • Sacarias • Tapetes • Tecelagem • Toldos • Varais • Vassouras

INDÚSTRIA TIPO 3

Construção de Embarcações	Indústria Eletromecânica
Curtume	Indústria Granito
Desdobramento de Madeira	Indústria de Plástico
Destilação de Álcool	Indústria de Produtos Biotecnológicos
Entrepostos de Madeira para Exportação (Ressecamento)	Indústria Mecânica
Frigorífico	Indústria Metalúrgica
Fundição de Peças	Indústria Petroquímica
Fundição de Purificação de Metais Preciosos	Montagem de Veículos
Geração e Fornecimento de Energia Elétrica	Peletário
Indústria Cerâmica	Produção de Óleos vegetais e outros Prod. Da Dest. da Madeira
Indústria de Abrasivo Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Veget. e Animais	
Indústria de Águas Minerais	Reciclagem de Plástico
Indústria de Artefato de Amianto	Reciclagem de Sucatas Metálicas
Indústria de Artefatos de Cimento	Reciclagem de Sucatas não Metálicas
Indústria de Beneficiamento	Recuperação de Resíduos Têxteis
Indústria de Bobinamento de Transformadores	Refinação de Sal de Cozinha
Indústria de Compensados e/ou Laminados	Secagem e Salga de Couro e Peles
Indústria de Fumo	Sementação de Aço
Indústria de Implementos Rodoviários	Sintetização ou Pelotização de Carvão de Pedra e Coque
Indústria de Madeira	Tanoaria
Indústria de Mármore	Têmpera de Aço