



LEI Nº 090/2005

Estabelece condições de uso e ocupação do solo para a área incluída no perímetro urbano do Município de Canaã dos Carajás, Pará e dá outras providências.

ÍNDICE

Capítulo I - Das Disposições Preliminares

Seção I - Dos Objetivos

Seção II - Das Definições

Capítulo II – Da Concessão de Licença para Construção

Capítulo III - Do Zoneamento

Capítulo IV - Das Áreas de Estacionamento

Capítulo V – Das Disposições Transitórias

Capítulo VI – Das Disposições Gerais

Capítulo VII – Da Proteção Ambiental dos Igarapés

Anexo I – Delimitação das zonas e mapa

Anexo II – Quadro de Uso e Atividades

Tabela I – Grupo de Usos e Atividades

Tabela II – Usos e Atividades por Zona

Anexo III – Tabela III – Ocupação do Solo Urbano

Anexo IV – Tabela IV – Tipologia das Edificações por Zona

RECEBIDO

EM 29/11/2005
Buzidante
Câmara M. C. Carajás

PREFEITURA MUNICIPAL
DE CANAÃ DOS CARAJÁS
PUBLICADO NO MURAL
EM: 04/11/05



CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. As condições de uso e ocupação do solo para a área que compreende o Perímetro Urbano do Município de Canaã dos Carajás são as estabelecidas na presente lei.

SEÇÃO I DOS OBJETIVOS

Art. 2º. A presente Lei tem como objetivos:

I. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do cidadão com o meio físico;

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

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

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

SEÇÃO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º. Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I. Zoneamento: é a divisão da área do Perímetro Urbano da Sede do Município, em zonas para as quais são definidos os usos, atividades e os parâmetros de ocupação do solo;

II. Uso do Solo: é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona, podendo esses usos ser definidos como, adequados, tolerados e inadequados;

III. Uso permitido: uso predominante às zonas, sem restrições;



IV. Uso tolerado: uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura, ouvido quando necessário o parecer do órgão competente;

V. Uso inadequado: uso proibido;

VI. PAA – Projeto Aprovado de Alinhamento: Projeto proposto pelo Poder Municipal Executivo e aprovado por lei. Define os limites de domínio entre o público e o privado;

VII. Ocupação do Solo: é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são: coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos, taxa de ocupação, taxa de permeabilização e afastamentos dos limites do lote ou entre edificações;

VIII. Coeficiente de Aproveitamento: valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área total máxima edificada;

IX. Número de Pavimentos: altura máxima que uma edificação pode ter numa determinada zona, altura essa medida em pavimentos, qualquer que seja a sua natureza;

X. Afastamento mínimo obrigatório: distância mínima permitida entre edificações em um mesmo lote e entre os limites da edificação e do lote;

XI. Taxa de Ocupação: proporção entre a área de projeção da edificação e a área lote;

XII. Taxa de Permeabilização: porcentagem da área do lote que não poderá receber nenhum tipo de construção, inclusive calçadas;

XIII. Edificação Residencial Unifamiliar: aquela que abriga apenas uma unidade residencial por lote,

XIV. Edificação Residencial Multifamiliar: conjunto de duas ou mais unidades residenciais em uma edificação,

XV. Edificação Comercial: destinada a lojas ou salas comerciais, ou a ambas,

XVI. Edificação Mista: destinada a abrigar atividades de usos diferentes,

XVII. Hotel: destinada ao uso residencial transitório,

J. Z

[Signature]



XVIII. Edificação Industrial: atividade onde se dá a transformação de matéria prima em bens de produção ou de consumo;

XIX. Edificação de Uso Exclusivo: destinada a abrigar uma só atividade, comercial ou industrial, de uma mesma empresa

XX Licença de Construção: documento expedido pela Prefeitura, que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

XXI. Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pela Prefeitura, que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulamentação desta Lei;

XXII. Subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo, que pode ser semi-enterrado,

XXIII. Faixa de Proteção: faixa paralela a um curso d'água ou a área de proteção ambiental, medida a partir da sua margem ou limites e perpendicular a esta, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas Leis Federal, Estadual e Municipais relativas à matéria;

XXIV. Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XXV. Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos, como – postes para iluminação pública, sinais de trânsito, brinquedos, bancos, telefones públicos, caixas postais e sinalização em geral

XXVI. Serviços Públicos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

CAPÍTULO II

DA CONCESSÃO DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO

Art. 4º. Os usos e edificações existentes serão tolerados, não sendo permitidos quaisquer acréscimos ou modificações contrárias às normas e diretrizes urbanísticas, salvo aquelas fundadas em interesse público, decretado pelo Executivo Municipal.

4.8



Art. 5º. A concessão da licença de construção somente poderá ocorrer com observância das Normas de Uso e Ocupação do Solo Urbano estabelecidos nesta Lei, demais Regulamentos vigentes e respeitados os PAAs.

Parágrafo único. Os procedimentos para a obtenção da licença de construção serão regulamentados através de Decreto específico,

Art. 6º. O alvará de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente será concedido quando observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao uso e ocupação do solo previsto para cada zona.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO

Art. 7º. A área do Perímetro Urbano da Sede do Município de Canaã dos Carajás, conforme o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano constante do ANEXO I desta Lei, fica subdividida nas seguintes Zonas:

- I. ECSR: Eixo de Comércio e Serviço Regional;
- II. ZM: Zona de Comércio, Serviço e Habitação;
- III. ZI: Zona Industrial;
- IV. ZR-1: Zona Residencial 1;
- V. ZR-2: Zona Residencial 2;
- VI. ZRBD: Zona Residencial de Baixa Densidade;
- VII. ZE-1: Zona de Expansão Urbana 1;
- VIII. ZE-2: Zona de Expansão Urbana 2;
- IX. ZPP: Zona de Preservação Permanente.
- X. ZEM: Zona Especial de Mineração

§1º. Os limites entre as zonas são definidos pelas quadras e limites de lotes e glebas, conforme delimitação das zonas de uso e mapa, que fazem parte do Anexo I da presente lei;



§2º. Os parâmetros urbanístico para os lotes de ambos os lados das vias que limitam zonas diferentes obedecerão a zona menos restritiva.

Art. 8º. O uso residencial será permitido em todas as zonas com exceção da zona especial de mineração (ZEM), onde este uso é proibido.

Art. 9º. Os usos comerciais, de serviços e os industriais estão agrupados respectivamente na Tabela I e na Tabela II do Anexo II, partes integrantes e complementares desta Lei. Estas Tabelas estabelecem os usos permitidos, conforme a zona onde se localizem.

§1º. Os usos existentes, nas edificações localizadas em zonas que não permitam aquele uso, serão tolerados até que os mesmos sejam extintos, não podendo os mesmos serem ampliados;

§2º. As atividades não especificadas na Tabela I do Anexo II serão analisadas, tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, ouvido o órgão municipal competente;

§3º. Nas esquinas das Zonas Residenciais será permitido o uso comercial do Grupo I da Tabela I do Anexo II.

Art. 10. Os usos especiais terão sua aprovação condicionada ao prévio estudo de avaliação dos impactos causados sobre a vizinhança e o sistema viário.

Art. 11. A regulamentação dos tipos de Uso do Solo e normas para Ocupação do Solo, para as diversas Zonas, que definem o coeficiente de aproveitamento, o número de pavimentos, a taxa de permeabilização, a taxa de ocupação, a área mínima dos lotes e a testada mínima dos lotes estão previstos na tabela III do ANEXO III.

§1º. A altura máxima inclui todos os elementos construtivos da edificação;

§2º. Nos casos de terrenos em declive, a altura máxima fixada inclui a parte da edificação situada abaixo do nível dos logradouros;

§3º. Na ZPP serão permitido apenas a construção de edificações necessárias e de apoio, como portaria, administração, sanitários, cantina e mobiliário urbano;

Art. 12. O remembramento de lotes será permitido em toda área.

J. Z

PREFEITURA MUNICIPAL
DE CANAÃ DOS CARAJÁS
PUBLICADO NO MURAL
EM: 04/11/05



Art. 13.. O desmembramento e parcelamento dos lotes será permitido em toda área, obedecendo o previsto na Tabela III do Anexo III e dos demais dispositivos legais previstos na Lei n.036 de 04/7/2002 e suas regulamentações.

Art. 14. Os tipos de edificações permitidos nas diversas zonas de uso e nas áreas de especial interesse são os constantes no Anexo IV desta lei, e estão designados por:

- I. Edificação Residencial Unifamiliar – RU
- II. Edificação Residencial Multifamiliar – RM
- III. Edificação de Uso Exclusivo – EU
- IV. Edificação Comercial – C
- V. Edificação Mista – M
- VI. Edificação Industrial - I

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 15. As edificações terão, obrigatoriamente, área de estacionamento para vaga de veículos, conforme o seguinte:

- I. Em edificação residencial multifamiliar: uma vaga de estacionamento por cada 4 (quatro) unidades com até 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de área útil, por cada 2 (duas) unidades com mais 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) até 100,00m² (cem metros quadrados) de área útil ou por uma unidade residencial com mais de 100,00m² (cem metros quadrados) de área útil;
- II. Em edificação destinada a sede de empresa: uma vaga de estacionamento para cada 70,00m² (setenta metros quadrados) de área útil;
- III. Em lojas e salas comerciais: uma vaga de estacionamento para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área útil;



- IV. Em supermercados e similares: uma vaga de estacionamento para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de área útil, mais uma vaga, no mínimo, para estacionamento de caminhões;
- V. Em estabelecimentos hospitalares: uma vaga de estacionamento para cada 6 (seis) leitos, excluídas as vagas para ambulâncias;
- VI. Em hotéis: uma vaga de estacionamento para cada 4 (quatro) unidades de alojamento;
- VII. Em restaurantes: uma vaga para cada 40,00m² (quarenta metros quadrados) de área útil.

§1º. As dimensões das vagas a que se referem o caput deste artigo são de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 5,00m (cinco metros),

§2º. As edificações residenciais unifamiliares não estão obrigadas a prever local para vaga de estacionamento para veículo,

§3º. Quando houver rampa de acesso ao local de estacionamento, essas devem ter largura mínima de 3,00m (três metros) e inclinação máxima de 25%,

§4º. Será permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais e de fundos;

§5º. Nas edificações residenciais multifamiliares e nas partes destinadas a unidades residenciais das edificações mistas são permitidos em um mesmo pavimento os locais destinados ao estacionamento das edificações, desde que completamente isoladas.

§6º. As áreas de estabelecimentos que por ventura não estejam previstas neste código, serão por semelhança estabelecidas pelo órgão competente da Prefeitura.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 16. O imóvel edificado anteriormente a presente lei, e que não obedeça ao PAA determinado para o local e a legislação vigente, será tolerado a sua permanência, desde que seja permitida a implantação de passeio ao longo da testada correspondente, com a dimensão mínima de 1,50m (um metro e meio), garantindo a circulação de pedestres.



§1º. Caso seja solicitado projeto de modificação e/ou acréscimo no imóvel mencionado acima, o projeto deverá obedecer ao alinhamento aprovado para o local, bem como, a legislação em vigor;

§2º. Quando da abertura de um novo logradouro, se houver edificação irregular obstruindo a execução das obras, este terá um prazo a ser regulamentado por decreto para ser demolido pelo seu responsável.

§3º. A transformação das construções existentes em madeira para alvenaria, ficará condicionada ao respeito do presente regulamento e do PAA.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 17. As edificações não estão obrigadas a prever afastamento frontal, com exceção das localizadas na zona denominada de Eixo de Comércio e Serviço Regional (ECSR).

Parágrafo Único: Na ECSR será obrigatório o afastamento frontal mínimo de 1,5 m (um metro e meio), que deverão ser aproveitados para a implantação de galeria contínuas para pedestres, em toda a extensão da testada do lote.

Art. 18. Nas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos, qualquer que seja a sua natureza, será obrigatório a existência de no mínimo um elevador.

Art. 19. A área mínima útil das unidades residenciais será de 30.00m² (trinta metros quadrados).

Art. 20. Será permitida em um mesmo lote, desde que este possua área superior a 300.00m² (trezentos metros quadrados), a construção de grupamento de edificações unifamiliares, justapostas ou isoladas, afastadas ou não das divisas laterais, com altura máxima de 12.00m (doze metros), dispostas a formarem ruas ou praças interiores sem caráter de logradouro público.

Art. 21. Nos grupamentos de edificações unifamiliares, os afastamentos laterais e de fundos mínimos, quando exigidos, bem como os prismas de iluminação e ventilação, terão dimensões de:

I – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações até 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de altura;



II – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para as edificações com altura de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), inclusive, até 11m (onze metros).

Parágrafo Único: As demais normas a necessárias para a construção de agrupamento de edificações deverão ser regulamentadas através de decreto, num prazo máximo de 90(noventa) dias após a publicação da presente lei.

CAPÍTULO VII DA PROTEÇÃO AMBIENTAL DOS IGARAPÉS

Art. 22. Para os efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do município, ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água ou igarapés, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, e preservação de áreas verdes.

Parágrafo Único. Os arroios e os igarapés terão uma faixa de no mínimo 50,00m (cinquenta metros) para cada lado a partir do seu eixo, delimitando uma área denominada de Zona de Preservação Permanente (ZPP), portanto não edificáveis, e não parceláveis, que devem ser reflorestadas, obrigatoriamente, com mata nativa e ciliar.

Art. 23. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS, aos 04 dias do mês de novembro de 2005.


Joseilton do Nascimento Oliveira
Prefeito Municipal



(LEI N.º 090/2005)

ANEXO I
DELIMITAÇÃO DAS ZONAS E MAPA

(LEI N.º 090/2005)

ANEXO II
QUADRO DE USOS E ATIVIDADES

TABELA I – GRUPOS DE USOS E ATIVIDADES

I. GRUPO 1 - Comércio e Serviço: Atividade de pequeno porte,

Açougue	Lanchonete
Agência bancária	Lavanderia não industrial
Armarinho	Livraria
Artesanato	Locadora de vídeo
Atividade profissional não incômoda, exercida na própria residência.	Ateliê
Chaveiro	Loja de ferragens
Creche	Mercearia
Drogaria e Perfumaria	Oficina de eletrodomésticos
Estabelecimento de ensino (elementar)	Padaria
Farmácia	Papelaria
Florista	Peixaria
Foto e ótica	Quitanda
Jornaleiro	Salão de beleza
	Sapateiro

II. GRUPO 2 – Serviços, Saúde e Comestíveis.

Academia de ginástica	Imobiliária
Albergue	Hospital; Geral.
Ambulatório	Joalheria
Antiquário	Laboratório de análise clínica
Bijuteria	Mercado
Boutique	Restaurante
Calçados e roupas	Serviço de correio
Clínica	Supermercado
Confeitaria	Pastelaria
Consultório Médico e Odontológico	Venda de eletrodomésticos
Curso de línguas, informática, etc.	Venda de móveis
Escritório de profissional liberal	Veterinário



III. GRUPO 3 – Serviços de Lazer e Turismo

Cinema	Parque de diversões
Clube de esporte	Pensão, asilo e similares
Hotel	Parque/bosque/jardins
Motel	Teatro

IV. GRUPO 4 - Indústrias em geral

V. GRUPO 5 – Extração e Mineração

VI. GRUPO 6 - Usos especiais

Armazenagem de alimentos	Oficina de lanternagem e pintura
Clicheria	Oficina mecânica para serviço de grande porte
Comércio atacadista	Posto de abastecimento de combustíveis
Comércio de agrotóxicos	Posto de venda de gás
Depósito de ferro velho	Sede de entidade religiosa
Depósito de inflamáveis	Serralheria
Gráfica	Serralheria
Imprensa	Tipografia
Lava rápido	Transportadora
Marcenaria	Venda de veículos e acessórios



TABELA II – QUADRO DE USOS E ATIVIDADES POR ZONA

ZONAS	USOS ADEQUADOS – Grupo
ECSR	1, 2, 3
ZM	1, 2, 3
ZI	4
ZR-1	1
ZR-2	1
ZRBD	Nenhum
ZE-1	1
ZE-2	1
ZPP	3, *
ZEM	5, **

Observações: * Proibido Hotel, Motel, Pensões, Albergue
 ** Vedado o uso Residencial e Comercial

(LEI N.º 090/2005)

ANEXO III
TABELA III - OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

ZONA	Coeficiente de Aproveitamento	Número De Pavimentos	Taxa de Permeabilização	Taxa de Ocupação	Área mínima de lote	Testada mínima de lote
ECSR	3	5	-	85%	300,00m²	12,00m
ZM	3	5	20%	70%	300,00m²	12,00m
ZI	1	2	40%	50%	600,00m²	30,00m
ZR-1	3	5	30%	50%	300,00m²	12,00m
ZR-2	1	2	30%	50%	125,00m²	8,00m
ZRBD	1	2	70%	30%	500,00m²	25,00m
ZE-1	0,5	2	50%	30%	300,00m²	12,00m
ZE-2	0,5	1	70%	10%	600,00m²	30,00m



(LEI N.º 090/2005)

ANEXO IV

TABELA IV – TIPOLOGIA DAS EDIFICAÇÕES POR ZONA

ZONA	TIPOLOGIA
ECSR	RU, RM, UE, C, M
ZM	RU, RM, UE, C, M
ZI	UE, C, I
ZR-1	RU, RM, UE, C, M
ZR-2	RU, RM, C, M
ZRBD	RU, RM, C
ZE-1	RU, C
ZE-2	RU