



Prefeitura Municipal de Coronel Vivida

Estado do Paraná

LEI DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

LEI Nº 1.360/95

DATA: 31.08.95

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO PERÍMETRO URBANO DA SEDE DO MUNICÍPIO DE CORONEL VIVIDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano da Sede do Município de Coronel Vivida será regido pôr esta 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 homem com o meio, e das atividades que os permeia;

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

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

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



SEÇÃO II

Das Definições

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

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

I - uso do solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos serem definidos como:

- a) permitidos;
- b) permissíveis;
- c) proibidos.

II - ocupação do solo, é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são:

- a) coeficiente de aproveitamento;
- b) número de pavimentos;
- c) recuos;
- d) taxa de ocupação.

§ 2º - Dos índices urbanísticos:

- a) coeficiente de aproveitamento: valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada zona;
- b) número de pavimentos: altura máxima que uma edificação pode ter numa determinada zona, altura essa medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo;
- c) recuo: distância entre o limite extremo da área ocupada pôr edificação e a divisa do lote;
- d) taxa de ocupação: proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote.

§ 3º - Dos Usos do Solo Urbano:

- a) uso permitido: Uso adequado às zonas, sem restrições;



Prefeitura Municipal de Coronel Vivida

Estado do Paraná

b) uso permissível: Uso passível de ser admitido nas zonas, a critério da Secretaria de Planejamento da Prefeitura, ouvido o parecer do órgão consultor;

c) uso proibido: uso inadequado às zonas.

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

a) Zonas Residenciais: áreas destinadas ao uso residencial, unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado, predominantemente. Os outros usos existentes nas zonas devem ser considerados como acessórios, de apoio ou complementação;

b) Zonas Comerciais e de Serviços: áreas onde se concentram, predominantemente, atividades comerciais e de prestação de serviços, especializados ou não. Os demais usos são considerados complementares do espaço;

X c) Zonas Industriais: áreas estrategicamente dispostas de forma a concentrar as atividades industriais, sem o prejuízo da qualidade de vida e da flora e fauna a preservar;

d) Zonas Agropecuárias: áreas dentro do perímetro urbano onde predominem atividades agrícolas e/ou de criação animal;

e) Zona Especial: visam a manutenção de padrões urbanísticos específicos, a critério do órgão competente do executivo em áreas onde haja presença de atividades, usos e funções urbanas de características excepcionais não enquadráveis nas zonas definidas neste artigo;

f) Zona Institucional: área de características especiais do ponto de vista jurídico, não regulamentáveis pôr esta Lei. Estas áreas são consideradas parte das zonas especiais;

g) Zona de Proteção Ambiental: área destinada à proteção do Patrimônio Cultural, Histórico, Paisagístico, Arqueológico, Arquitetônico e do Meio Ambiente;

h) Zonas de Expansão Urbana: área com recursos a facilidades para a instalação de infra-estrutura e com boas condições para assentamento urbano.

§ 5º - Das Atividades:

I - habitação:

a) unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;

b) multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas (prédio de apartamentos);

c) coletiva: edificação destinada a moradia de um grupo de pessoas, como pensões, asilos, internatos e similares;

d) geminada: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, com uma parede comum.



Prefeitura Municipal de Coronel Vivida

Estado do Paraná

II - comércio

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

III - serviço:

a) atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra, ou assistência de ordem técnica, intelectual e espiritual.

IV - indústria:

a) atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção ou de consumo.

V - agricultura e produção animal:

a) atividade pela qual se utiliza a fertilidade do solo para a produção de plantas e animais para as necessidades do próprio agricultor ou com vistas de mercado.

§ 6º - Dos Termos Gerais:

a) alvará de construção: documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;

b) alvará de localização e funcionamento: documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita e regulamentação pôr esta Lei;

c) ampliação ou reforma em edificações: obra destinada a benfeitorias de edificações já existentes, sujeitas também a regulamentação pelo Código de Obras do Município.

d) baldrame: viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o assoalho;

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

f) equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

g) fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

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

i) 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 encontro;



Prefeitura Municipal de Coronel Vivida

Estado do Paraná

j) subsolo: pavimento abaixo da menor cota do passeio fronteiro à divisa do lote da edificação, e cuja altura do pé-direito seja até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) acima desse mesmo referencial.

CAPÍTULO II

DOS ALVARÁS

Art. 4º - Os usos das edificações, que contrariam as disposições desta Lei, serão definidos e será estabelecido um prazo para a sua regularização ou adequação.

§ 1º Cabe à Prefeitura, dentro do prazo de um ano, os procedimentos para regularizar o exposto neste artigo.

§ 2º Será proibida toda ampliação e reforma nas edificações cujos usos contrariam as disposições desta Lei.

x - A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial somente poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei.

Art. 5º - Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigerem, 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 - Uma construção é considerada iniciada se as fundações e baldramas estiverem concluídos.

Art. 6º - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art. 7º - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

Parágrafo único - Os alvarás a que se refere o presente artigo poderão ser cassados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei, ou demais Leis pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art. 8º - A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviços ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 9º - A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e Município, além das exigências específicas de cada caso.



Prefeitura Municipal de Coronel Vivida

Estado do Paraná

X Parágrafo único - São consideradas perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que pôr sua natureza:

- a) ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;
- b) possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;
- c) possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;
- d) produzam gases, poeiras e detritos;
- e) impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;
- f) produzam ruídos e ou conturbem o tráfego local.

Art. 10 - Toda a atividade considerada de grande porte, dependerá da aprovação do CONSELHO MUNICIPAL DE PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO, para a sua localização.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO

Art. 11 - A área do Perímetro Urbano da Sede do Município de Coronel Vivida, conforme o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei, fica subdividida nas seguintes zonas:

- a) zonas Residenciais (ZR);
- b) zonas Comerciais e de Serviços (ZC);
- c) zonas Industriais (ZI);
- d) zonas Agropecuárias (ZA);
- e) zonas Especiais (ZE);
- f) zonas de Expansão Urbana (ZEU);
- g) zona de Proteção Ambiental (ZPA).

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

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



Prefeitura Municipal de Coronel Vivida

Estado do Paraná

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

Art. 12 - As Zonas Residenciais destinadas ao uso residencial unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado, predominantemente, se denominam:

- a) ZR1 - Zona Residencial I
- b) ZR2 - Zona Residencial II
- c) ZR3 - Zona Residencial III

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

Art. 13 - As Zonas Comerciais e de Serviços destinadas ao exercício dessas atividades, se denominam:

- a) ZC1 - Zona Comercial 1
- b) ZC2 - Zona Comercial 2
- c) ZC3 - Zona Comercial 3

Parágrafo único - Os diferentes tipos de Zonas Comerciais e de Serviços visam compatibilizar a implantação destas atividades com a infra-estrutura e sistema viário existentes, estimular a implantação dos diferentes tipos de comércio e serviços em locais cujo grau de adequabilidade seja mais aceitável.

Art. 14 - As Zonas Industriais deverão concentrar todas as indústrias que pelo seu porte, grau de poluição ou outras características sejam incompatíveis com as atividades predominantes das demais zonas. Os diferentes tipos de Zonas Industriais se denominam:

- a) ZI - Zona Industrial

Parágrafo único - Os diferentes tipos de zonas industriais visam se adequar as necessidades de cada tipo de indústria, racionalizar serviços e infra-estrutura, além de assegurar um maior controle do impacto ambiental e qualidade de vida.

Art. 15 - As Zonas Agropecuárias destinam-se a produção de plantas e criação animal para subsistência ou com vistas de mercado predominantemente.

Art. 16 - As Zonas de Proteção Ambiental destinam-se a contribuir para a manutenção do equilíbrio ecológico e paisagístico da ocupação urbana e do meio ambiente.

§ 1º - As Zonas de Proteção Ambiental são as seguintes:



Prefeitura Municipal de Coronel Vivida

Estado do Paraná

I - zona de Proteção Ambiental I - Constituída a faixa de largura mínima de 30 m de cada lado das nascentes e cursos d'água para recomposição e manutenção das matas ciliares;

II - zona de Proteção Ambiental II - Parque Ecológico;

III - zona de Proteção ambiental III - Entorno do Country Clube.

Art. 17 - A regulamentação dos tipos de Uso do Solo e normas para Ocupação do Solo, para as diversas zonas, estão estabelecidas respectivamente na Tabela I e Tabela II, em anexo, partes integrantes desta Lei. Estas tabelas estabelecem os usos permitidos e permissíveis e definem as dimensões mínimas dos lotes, a Taxa de Ocupação, o Coeficiente de Aproveitamento, o Número de Pavimentos e os Recuos Obrigatórios.

§ 1º - Não serão computados na área máxima edificável para efeito de coeficiente de aproveitamento, e em nenhuma hipótese poderão receber outra finalidade:

I - terraço de cobertura, desde que de uso comum dos condôminos;

II - sacada, desde que não vinculadas a dependências de serviço que a soma perfaça 12 m² pôr pavimento;

III - área de escada de incêndio até 15 m² pôr pavimento;

IV - poço de elevadores, casas de máquinas, de bombas, de transformadores e geradores, caixas d'água, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água, instalações de gás, contadores e medidores em geral e instalações para depósito de lixo;

V - área de recreação equipada conforme exigência do artigo 20 desta Lei;

VI - áreas para estacionamento, quando localizadas sob pilotis e/ou subsolo.

§ 2º - Não serão computados na área máxima edificável, para efeito de coeficiente de aproveitamento, pavimentos situados no subsolo, para fins residenciais, desde que observadas outras exigências mínimas estabelecidas pelo Código de Posturas.

CAPÍTULO IV

DA PROTEÇÃO DOS FUNDOS DE VALE

Art. 18 - Para os efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água ou Fundos de Vale, de forma a permitir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes.

§ 1º - Todos os cursos de água ou fundos de vale terão uma faixa mínima de 30 m (trinta metros), para cada lado, consideradas como área de preservação, portanto não edificáveis.



Prefeitura Municipal de Coronel Vivida

Estado do Paraná

§ 2º - Nos cursos d'água canalizados ou retificados dever-se-á prever uma faixa não edificável de, no mínimo 5 m (cinco metros) para cada lado das margens.

Art. 19 - A Prefeitura Municipal, a seu critério, poderá condicionar a permissão de obras de ampliação nos lotes existentes às margens já comprometidas dos cursos d'água a feitura de obras de recuperação dos mesmos.

Parágrafo único - A ampliação de que trata o artigo não será permitida nas faixas não edificáveis.

CAPÍTULO V

DAS ÁREA DE RECREAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Art. 20 - Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- a) quota de 6,00 m² (seis metros quadrados) pôr unidade de moradia;
- b) localização em área isolada sobre os terraços, ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso de veículos e de estacionamento;
- c) superfície permeável - com areia ou grama - de no mínimo 12 m² (doze metros quadrados), incluída na quota da alínea "a";
- d) a área de recreação deve ser isolada, preferencialmente no terreno, devidamente protegida das vias do tráfego, locais de acesso e de estacionamento.

Parágrafo único - A área de que trata este artigo, não será computada como área máxima edificável, e em nenhuma hipótese poderá receber outra finalidade.

Art. 21 - Em edifício comercial, de prestação de serviço, residencial multifamiliar e residencial coletivo, será obrigatório a destinação de área de estacionamento interno para veículos, conforme:

- a) em edifícios de habitação multifamiliar e coletiva: uma vaga de estacionamento pôr unidade residencial ou para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área das unidades residenciais, excluídas as áreas de uso comum;
- b) em edifícios de escritórios: uma vaga de estacionamento para cada 120 m² (cento e vinte metros quadrados) de área, excluídas as áreas de uso comum;
- c) em oficinas mecânicas e comércio atacadista: uma vaga de estacionamento para cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) de construção;
- d) em supermercados e similares: uma vaga para cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) de construção, mais uma vaga, no mínimo para estacionamento de caminhões;



e) em estabelecimentos hospitalares: uma vaga de estacionamento para cada 6 (seis) leitos, excluídas as vagas para ambulâncias;

f) em hotéis: uma vaga de estacionamento para cada 3 (três) unidades de alojamento;

g) as áreas de estacionamento quando cobertas e localizadas em área externa a edificação, não poderão ter a fachada aberta.

Parágrafo único - cada vaga de estacionamento corresponde a uma área mínima de 2,5 m de largura pôr 4,5 m de comprimento.

CAPÍTULO VI

DA CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

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

§ 1º - Quanto as atividades:

a) habitação:

- unifamiliar
- multifamiliar
- coletiva
- geminada

b) comércio:

c) serviço;

d) indústria;

e) agricultura e criação animal.

§ 2º - Quanto a sub-classificação hierárquica de comércio de serviço:

a) comércio e serviço vicinal

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

- . creche
- . açougue
- . mercearia
- . farmácia
- . sapataria



Prefeitura Municipal de Coronel Vivida

Estado do Paraná

- . padaria
- . florista
- . quitanda
- . revistaria
- . chaveiro
- . salão de beleza
- . referência fiscal
- . alfaiataria
- . endereço comercial
- . estabelecimento de ensino de 1º e 2º graus
- . estabelecimento de ensino específico (línguas, datilografia e similares)
- . escritório de profissional liberal
- . consultório médico e odontológico
- . oficina de eletrodomésticos
- . atividade profissional não incômoda
- . exercida na própria residência

b) comércio e serviço de bairro

- atividade de médio porte, de utilidade intermitente e imediata, destinada a atender a população em geral.

GRUPO 1

- bijuterias
- joalheria
- boutique
- ateliê
- galeria
- livraria
- papelaria
- antiquário
- escritório
- agência bancária
- loja de ferragens
- materiais domésticos
- calçados e roupas
- lavanderia não industrial
- venda de eletrodomésticos
- venda de veículos e acessórios
- posto de telefonia e telégrafo
- venda de móveis
- agência de jornais

GRUPO 2

- manufaturado e artesanato



Prefeitura Municipal de Coronel Viciosa

Estado do Paraná

- ambulatório
- clínica
- supermercado
- tipografia
- clicheria
- material de construção
- borracharia
- sede de entidade religiosa
- casa de culto

GRUPO 3

- confeitaria
- panificadora
- pastelaria
- lanchonete
- restaurante
- café
- hotel
- sauna
- teatro e cinema
- malharia
- peixaria
- mercado
- oficina de eletrodomésticos

c) comércio e serviço em geral

- atividades destinadas a população em geral, as quais pôr seu porte ou natureza, exigem confinamento em áreas próprias.

GRUPO 1

- armazenagem de alimentos
- comércio atacadista
- editora
- depósito de material usado
- depósito de ferro velho
- posto de serviço
- comércio de agrotóxicos
- oficina de lataria e pintura
- boate, danceteria, discoteca e bailão
- imprensa
- gráfica
- lava-rápido
- posto de abastecimento
- oficina mecânica para serviço de grande porte



GRUPO 2

- cerâmica
- transportadora
- jato de areia
- montagem de esquadrias
- serralheria
- serraria e lenheiro
- marmoraria

d) comércio e serviços específicos

- atividades peculiares cuja adequação a vizinhança depende de uma série de fatores a serem analisados pelo órgão competente para cada caso:

- . equipamento urbano e comunitário
- . camping
- . posto de venda de gás
- . circo
- . albergue
- . motel
- . parque de diversões
- . depósito de inflamáveis
- . sede de associação
- . sede de entidade religiosa
- . casa de culto

§ 3º - Quanto a sub-classificação de indústria:

a) indústria do tipo A:

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

b) indústria do tipo B:

- . não poluidoras ou de baixa poluição com até 4.500,00 m²

c) indústria do tipo C:

- . poluidoras do meio ambiente, de modo geral, e medianamente poluidora da água, não importando a área.

Art. 23 - Para ser modificada qualquer localização de zona deverá ser apresentado um relatório circunstanciado e encaminhado ao Conselho Municipal de Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano para emitir um parecer.



Prefeitura Municipal de Coronel Vivida
Estado do Paraná

Art. 24 - As atividades não especificadas no artigo anterior serão analisadas, tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, ouvido o Conselho Municipal de Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25 - São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

I - anexo 1 - Recuo lateral e fundos desenhos explicativos;

II - anexo 2 - Uso e Ocupação do Solo; Tabela I;

III - anexo 3 - Ocupação do Solo Urbano; Tabela II;

IV - anexo 4 - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 26 - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as demais disposições em contrário.

Coronel Vivida, 31 de agosto de 1.995


Ivanir Ogliari
PREFEITO MUNICIPAL