LEI COMPLEMENTAR Nº 006/2008

DATA: 22 DE DEZEMBRO DE 2008.

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

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

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - *O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Município de Quatro Pontes será regido por esta Lei.*

SEÇÃO I
Dos Objetivos

Artigo 2º - *A presente Lei tem como objetivos:*

I. *Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, 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 de solo urbano, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos compatibilizados com um crescimento ordenado;*
IV. *Compatibilizar os usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano.*
V. *Disciplinar a localização de atividades no município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança;*
VI. *Definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização atual;*

VII. *Estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território, garantindo a qualidade de vida da população;*
VIII. *Ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores naturais, culturais e paisagísticos;*
IX. *Regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;*
X. *Compatibilizar do uso do solo com o sistema viário;*
XI. *Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;*
XII. *Hierarquizar o sistema viário, de forma a garantir o deslocamento de veículos, atendendo às necessidades da população, bem como ao adensamento habitacional e de atividades comerciais e de serviços.*

Artigo 3º - *As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:*

I. *Na concessão de alvarás de construção;*
II. *Na concessão de alvarás de localização de usos e atividades;*
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.*

Parágrafo Único - *A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos por órgãos públicos.*

SEÇÃO II
Das Definições

Artigo 4º - *Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:*

§ 1º - Zoneamento é a divisão por 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 ser 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:

I. *Número de pavimentos: altura máxima que uma edificação pode ter numa determinada zona, altura essa medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo;*
II. *Recuo: distância entre o limite extremo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;*
III. *Taxa de ocupação: proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote.*
IV. *Afastamento ou recuo: menor distância estabelecida pelo município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;*
V. *Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;*
VI. *Altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;*
VII. *Área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo a: área do térreo e demais pavimentos; ático com área superior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento; porão com área superior a 1/3 (um terço) do pavimento térreo;*
VIII. *Área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;*
IX. *Área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;*
X. *Áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;*
XI. *Coeficiente de aproveitamento / potencial construtivo: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;*
XII. *Dimensão do lote: é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote;*

XIII. *Espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;*
XIV. *Fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;*
XV. *Fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada de da via de maior hierarquia;*
XVI. *Taxa de permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;*
XVII. *Testada: largura do lote voltada para a via pública.*

§ 3º - Dos Usos do Solo Urbano:

I. *Uso Permitido: Uso adequado às zonas, sem restrições;*
II. *Uso Permissível: Uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do Órgão de Planejamento da Prefeitura;*
III. *Uso Proibido: Uso inadequado às zonas.*

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

I. *Zona de Adensamento Urbano: Faixas contíguas às vias estruturais do município onde deverá ser incentivado o adensamento tanto residencial como de atividades residenciais e de serviços;*
II. *Zona de Consolidação da Ocupação: Corresponde às áreas de ocupação mais consolidadas da cidade, onde se pretende um adensamento da ocupação. Corresponde também ao Conjunto Habitacional Itatiaia;*
III. *Zona de Ocupação Orientada: Corresponde às chácaras na região norte e sul da cidade. Sua ocupação deve estar condicionada aos parâmetros urbanístico definidos nesta legislação, de forma a garantir a integração com o sistema viário existente, mantendo-se o desenho urbano predominante;*
IV. *Zona de Ocupação Controlada: Corresponde à área entre o perímetro urbano atual e a Macrozona de Proteção Ambiental do Arroio Quatro Pontes, definida no Mapa. Essa área corresponde a uma zona de transição dentro da bacia hidrográfica do Arroio Quatro Pontes, de forma a garantir a preservação da bacia com uma ocupação de baixa densidade entre a zona de proteção do curso d`água e a área urbana consolidada;*
V. *Zona de Incentivo à Industrialização: Corresponde a área onde está situado o Parque Industrial e uma pequena ampliação na região sul;*
VI. *Zona de Proteção Ambiental: Corresponde à faixa de proteção do Arroio Quatro Pontes, definida em mapa, onde deverão ser tomadas medidas para a conservação da área. Nessa zona deverá ser indicada a área para implantação do Parque Municipal Arroio Quatro Pontes.*

VII. *Zona de Preservação Permanente de Fundos de Vale: Compreende as faixas ao longo dos fundos de vale da área urbana municipal, destinadas a proteção dos cursos d´água e recuperação das matas ciliares. Essas faixas têm dimensões diferenciadas, conforme a largura do rio, sendo definidas de acordo com o Código Florestal, não apresentando, entretanto, largura inferior a 30 (trinta) metros de cada margem do curso d´água.*

§ 5º - Das atividades:

I. *Habilitação:*

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 à 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 em comum.*
e) *Série: edificações com a grande maioria de características idênticas.*
f) *Uso institucional - edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados.*

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 ou Criação 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:

I. *Alvará de Construção: Documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução das obras sujeito a sua fiscalização;*
II. *Alvará de Localização e Funcionamento: Documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulamentação por esta Lei;*
III. *Ampliação ou Reforma em Edificações: Obra destinada a benfeitorias de edificações já existentes, sujeitas também à regulamentação pelo Código de Obras do Município;*
IV. *Baldrames: Viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o soalho;*
V. *Equipamentos Comunitários: São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;*
VI. *Equipamentos Urbanos: São os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e faz canalizado;*
VII. *Fundações: Parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;*
VIII. *Faixa de Proteção: Faixa paralela a um curso d'água, media a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger as espécies vegetais e animal desse meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas leis Federal, Estadual e Municipais relativas a matéria;*
IX. *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;*
X. *Subsolo: Pavimento abaixo da menor cota do passeio fronteiriço a 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

Artigo 5º - *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 a 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.

a) a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obras residenciais, comerciais, de prestação de serviço ou industriais somente

poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidos nesta Lei.

Artigo 6º - *Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigorar, 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 baldrames estiverem concluídos.*

Artigo 7º - *A localização de quaisquer obras, usos e atividades dependerão de autorização do Município de Quatro Pontes, através do Alvará correspondente.*

Parágrafo Único – *Para cumprimento do disposto no caput, o Município expedirá:*

I. *Alvará de Edificação, Reforma ou Demolição;*
II. *Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Remembramento do Solo;*
III. *Alvará de Localização e Funcionamento de atividades.*

Artigo 8º - *Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que autorizadas pelo Município ou protocolados nos órgãos competentes até a data de vigência desta Lei, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.*

Artigo 9º - *A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos por órgãos públicos.*

Artigo 10º - *Serão proibidas obras de acréscimo ou reconstrução nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, admitindo-se somente obras de reforma e manutenção.*

Artigo 11 - *A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obras residenciais, comerciais, de prestação de serviço ou industriais, somente poderá ocorrer com observância às Normas de Uso e Ocupação do Solo Urbano estabelecidas nesta Lei.*

Artigo 12 - *As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo expedido anteriormente à data de publicação desta Lei terão validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição, sendo que as referidas consultas poderão ser revalidadas pelo mesmo prazo e uma única vez mediante solicitação do interessado.*

Artigo 13 – *Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de licenciamento.*

Parágrafo Único - *Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrames estejam concluídos.*

Artigo 14 - *Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona.*

Artigo 15 – *Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.*

§ 1º. As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no "caput" deste artigo.

§ 2º. A manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

Artigo 16 – *A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo, que poderá exigir um estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.*

§ 1º - O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento.

§ 2º - De posse do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, os Poderes Públicos, representados pelo órgão municipal de planejamento, se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da Cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

§ 3º - Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização. A Prefeitura fixará o mesmo resumo em edital.

***Artigo 17 -** Consideram-se obras ou atividades potencialmente geradoras de modificações urbanas, dentre outras:*

I. *Edificações residenciais com área computável superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);*
II. *Edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);*
III. *Conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 100 (cem);*
IV. *Parcelamentos do solo com área superior a 50.000 m² (cinqüenta mil metros quadrados);*
V. *Cemitérios e crematórios;*
VI. *Exploração mineral.*

***Artigo 18 –** A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, para cada instalação ou atividade, ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei específica.*

***Artigo 19 -** Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao Uso do Solo previsto para cada zona.*

***Artigo 20 -** Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço 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.

Artigo 21 – *A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.*

Artigo 22 – *A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, ser for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e Município, além das exigências específicas de cada caso.*

Parágrafo Único – *São consideradas perigosas, nocivas e incômodas àquelas atividades que por 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 à 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.

Artigo 23 - *Toda a atividade de grande porte, dependerá da aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal, para a sua localização.*

CAPÍTULO III
DO ZONEAMENTO

Artigo 24 – *A área do Município de Quatro Pontes, conforme o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei, fica subdividida, nas seguintes zonas:*

I. Zona de Consolidação da Ocupação (ZCO);
II. Zona de Ocupação Orientada (ZOO);
III. Zona Ocupação Controlada (ZOC);
IV. Zona de Proteção Ambiental (ZPA);
V. Zona de Incentivo à Industrialização (ZII);

VI. *Zona de Adensamento Urbano (ZAU);*
VII. *Zona de Preservação Permanente de Fundos de Vale (ZPPFV);*
VIII. *Zona Rural (ZR).*

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

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

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

Artigo 25 – *A Zona de Consolidação da Ocupação – ZCO, corresponde às áreas de ocupação mais consolidadas da cidade, melhor servida em termos de infra-estrutura e equipamentos, além das áreas já incorporadas ao perímetro urbano anteriormente e onde se pretende um adensamento da ocupação.*

Corresponde ainda ao conjunto habitacional Itatiaia, que até o presente encontra-se desvinculado da malha urbana da sede.

Artigo 26 - *A Zona de Ocupação Orientada – ZOO, corresponde às chácaras na região norte e sul da cidade. Esta área não está parcelada, e sua ocupação deve estar condicionada aos parâmetros urbanístico definidos pela legislação de forma a garantir a integração com o sistema viário existente, mantendo-se o desenho urbano predominante.*

Artigo 27 – *A Zona de Ocupação Controlada – ZOC, corresponde à área entre o perímetro urbano atual e a Zona de Proteção Ambiental do Arroio Quatro Pontes, definida no mapa. Essa área corresponde a uma zona de transição dentro da bacia hidrográfica do Arroio Quatro Pontes, de forma a garantir a preservação da bacia com uma ocupação de baixa densidade, entre a zona de proteção do curso d'água e a área urbana consolidada.*

Artigo 28 – *A Zona de Proteção Ambiental do Arroio Quatro Pontes – ZPA, corresponde faixa de proteção do Arroio Quatro Pontes, definida em mapa, onde deverão ser tomadas medidas para a conservação da área. Nessa zona deverá ser indicada a área para implantação do Parque Municipal Arroio Quatro Pontes.*

Artigo 29 - *A Zona de Incentivo à Industrialização – ZII, corresponde a área onde está situado o Parque Industrial e uma pequena ampliação na região sul e leste.*

Artigo 30 – *A Zona de Adensamento Urbano – ZAU, corresponde as faixas contíguas às vias estruturais da área urbana onde deverá ser incentivado o adensamento tanto residencial como de atividades comerciais e de serviços.*

Artigo 31 – *Zona de Preservação Permanente de Fundos de Vale (ZPPFV), Zona de Preservação Permanente de Fundos de Vale: Compreende as faixas ao longo dos fundos de vale da área urbana municipal, destinadas a proteção dos cursos d´água e recuperação das matas ciliares. Essas faixas têm dimensões diferenciadas, conforme a largura do rio, sendo definidas de acordo com o Código Florestal, não apresentando, entretanto, largura inferior a 30 (trinta) metros de cada margem do curso d´água.*

Artigo 32 – *A Zona Rural - ZR, corresponde todas as áreas não incluídas no perímetro urbano.*

Artigo 33 – *A regulamentação dos tipos de Uso do Solo e normas para Ocupação do Solo e , para as diversas zonas, estão estabelecidas respectivamente na* ***Tabela I (Ocupação do Solo) e Tabela II (Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal)****, 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 perfaçam 12 m2 por pavimento;*
III. *área de escada de incêndio até 15 m2 por 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

Artigo 34 – *Para os efeitos de proteção necessária dos recursos do Município ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água ou Fundos de Vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes.*

§ 1 – Todos os cursos de água ou fundos de vale terão uma faixa de no mínimo 30 (trinta) metros, para cada lado, consideradas como área de preservação, portando não edificáveis.

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

Artigo 35 – *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, à execução de obras de recuperação nos mesmo.*

Parágrafo Único – *A ampliação de que trata o artigo não será permitida nas faixas não edificáveis.*

CAPÍTULO V
DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Artigo 36 – *Em todo o edifico ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:*

I. *Quota de 6,00 m2 (seis metros quadrados) por unidade de moradias;*
II. *Localização em área isolada sobre os terraços, ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso de veículos e de estacionamento;*
III. *Superfície permeável – com areia ou grama – de no mínimo 12 m2, incluída na quota da alínea a;*
IV. *A área de recreação deve ser isolada, preferencialmente no terreno, devidamente protegida das vias do tráfego, locais de acesso e de estacionamento.*

Parágrafo Único – *Área de que trata este artigo, não será computada como área máxima edificável, e em nenhuma hipótese poderá receber outra finalidade.*

Artigo 37 – *Em edifício comercial, de prestação de serviço, residencial multifamiliar e residência coletivo, será obrigatório à destinação de área de estacionamento interno para veículos, conforme:*

I. *Em edifícios de habitação multifamiliar e coletiva: uma vaga de estacionamento por unidade residencial ou para cada 100 m2 (cem metros quadrados) de área das unidades residenciais, excluídas as área de uso comum;*
II. *Em edifícios de escritórios: uma vaga de estacionamento para cada 120 m2 (cento e vinte metros quadrados) de área, excluídas as área de uso comum;*
III. *Em oficinas mecânicas e comércio atacadista: uma vaga de estacionamento para cada 25 m2 (vinte e cinco metros quadrados) de construção;*
IV. *Em supermercados e similares: uma vaga para cada 25 m2 (vinte e cinco metros quadrados) de construção, mais uma vaga para 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 3 (três) unidades de alojamento;*
VII. *As áreas de estacionamento quando cobertas e localizadas em área externa e edificação, não poderão ter a fachada aberta.*

Parágrafo Único - *Cada vaga de estacionamento corresponde a uma área mínima de 2,5 m de largura por 4,5 m de comprimento.*

CAPÍTULO VI
DA CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Artigo 38 – *Ficam classificados e relacionados os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Uso e Ocupação do Perímetro Urbano de Sede do Município.*

§ 1º - Quanto a atividades:

I. *Habitação*

a) *unifamiliar*
b) *multifamiliar*
c) *coletiva*
d) *geminada*
e) *série*

II. *Comércio;*

a) comércio e serviço vicinal

b) comércio e serviço geral
c) comércio e serviço específico

III. *Indústria;*
a) *Industrias não poluidoras de pequeno porte;*
b) *Industrias em geral;*
c) *Industrias poluidoras de modo geral.*

IV. Agricultura e Criação Animal.

V. Turismo e Lazer

VI. Proteção Ambiental

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

I - Comércio e serviço vicinal: atividades de utilização imediata e cotidiana, destinada a atender a população em geral, como:

1) Creche;
2) Açougue;
3) Mercearia;
4) Farmácia;
5) Sapataria;
6) Padaria;
7) Florista;
8) Quitanda;
9) Revistaria;
10) Chaveiro;
11) Salão de beleza;
12) Referência fiscal;
13) Alfaiataria;
14) Endereço comercial;
15) Estabelecimento de ensino de 1º e 2º grau;
16) Estabelecimento de ensino específico (línguas, datilografia e similares);
17) Escritório de profissional liberal;
18) Consultório médio e odontológico;
19) Oficina de eletrodoméstico;
20) Atividade profissional não incômoda;
21) Atividade exercida na própria residência;
22) Bijuteria;
23) Joalheria;
24) Boutique;

25) Livraria;
26) Papelaria;
26) Antiquário;
27) Escritório;
28) Agencia Bancaria;
29) Loja de ferragens;
30) Materiais domésticos;
31) Calçados e roupas;
32) Lavanderia industrial;
33) Venda de eletrodomésticos;
34) Venda de veículos e acessórios;
35) Posto de telefonia e telégrafos;
36) Venda de moveis;
37) Agencias de jornal;
38) Banca de jornal;
39) Casa de sauna;
40) Calçados e roupas;
41) Serviço de correio;
42) Ateliê;
43) Foto e ótica;
44) Clínica;
45) Ambulatório;
46) Imobiliária;
47) Drogaria e perfumaria;
48) Laboratório de análises clínicas;
49) Venda de móveis;
50) Lavanderia não industrial;
51) Pensões, asilos internatos e similares;
52) Secos e molhados;
53) Supermercado;
54) Mercado;
55) Loja de material de construção;
56) Confeitaria;
57) Panificadora;
58) Pastelaria;
59) Lanchonete;
60) Restaurante;
61) Cafė;
62) Hotel;
63) Sauna;
64) Teatro e cinema;
65) Malharia;
66) Peixaria;
67) Mercado.

II - Comércio e Serviço Geral: Atividades destinadas à população em geral, as quais por seu porte ou natureza, exigem confinamento em áreas próprias.

Grupo 01

a) *Tipografia*
b) *Clicheria*
c) *Imprensa*
d) *Lava rápido*
e) *Cooperativa de abastecimento*
f) *Comércio atacadista*
g) *Armazenagem de alimentos*
h) *Depósito de ferro velho e material usado*
i) *Comércio de agrotóxicos*
j) *Oficina de lataria e pintura*
k) *posto de abastecimento de combustível*
l) *Oficina mecânica para serviço de grande porte*
m) *Transportadora*
n) *Montagem de esquadrias*
o) *Serralheria*
p) *Marcenaria*
q) *Cerâmica*
r) *Jato de areia*
s) *Boate, danceteria, discoteca e bailão*

Grupo 02

a) *Cerâmica transportadora*
b) *Jato de areia*
c) *Montagem de esquadrias*
d) *Serralheria*
e) *Serraria e lenheiro*
f) *Marmoraria*

III - Comércio e Serviço Específico: Atividades peculiares cuja adequação à vizinhança depende de uma série de fatores a serem analisados pelo órgão competente, para cada caso:

a) *Hospital geral*
b) *Clinica especializada*
c) *Camping*
d) *Circo*
e) *Parque de diversões*
f) *Sede de entidade religiosa*

g) *Casa de culto*
h) *Serraria*
i) *Albergue*
j) *Motel*
k) *Sede de associação*
l) *Casa de culto*

§ 3º - Quanto à sub-classificação hierárquica de industrias:

I. *Industrias não poluidoras de pequeno porte com até 50,00m2;*
II. *Industrias não poluidoras em geral, com até 500,0m2;*
III. *Industrias poluidoras de modo geral.*

Artigo 39 – *Para ser alterada ou modificada qualquer localização deverá ser apresentado um relatório circunstanciado, e encaminhado ao Órgão Gestor de Planejamento para parecer e para Conselho de desenvolvimento urbano para deliberação*

Artigo 40 – *As atividades não especificadas no Artigo anterior serão analisadas, tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, ouvida o Órgão Gestor de Planejamento e Conselho de Desenvolvimento Municipal.*

CAPITULO VII
DAS DIPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 41 – *São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:*

I. *Anexo 1 - Definições*
II. *Anexo 2 - Ocupação do Solo Urbano – Tabela I*
III. *Anexo 3 – Uso do Solo Urbano – Tabela II*
IV. *Anexo 4 – Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo - Urbano;*

Artigo 42 – *A presente Lei entrara em vigor na data de sua publicação revogando as demais disposições em contrario.*

Gabinete do Prefeito do Município de Quatro Pontes, Estado do Paraná, em 22 de dezeembro de 2008.

SILVESTRE KUHN
PREFEITO MUNICIPAL

Jair Majolo
Diretor do Departamento
de Administração

ANEXO 1
DEFINIÇÕES

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

- *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;*
- *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 permitidos ou permissíveis;*
- *Uso permitido: uso adequado às zonas, sem restrições;*
- *Uso permissível: uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da prefeitura, ouvido quando necessário o parecer da secretaria municipal de obras;*
- *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 recuos;*
- *Coeficiente de aproveitamento: valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir;*
- *Número de pavimentos: altura mínima que uma edificação pode ter numa determinada zona, altura essa medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo;*
- *Recuo: distância entre o limite extremo da edificação e a divisa do lote;*
- *Taxa de ocupação: proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote;*
- *Taxa de permeabilização: porcentagem da área do lote que não poderá receber nenhum tipo de construção, inclusive calçadas;*
- *Habitação unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;*
- *Habitação multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas e superpostas (prédio apartamentos);*
- *Habitação coletiva: edificação destinada a servir de moradia a um grupo de pessoas, como pensões, asilos, internatos e similares;*
- *Habitação geminada: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, contínuas e horizontais, com uma parede comum;*
- *Comércio: atividade onde fica caracterizada uma relação de troca, visando lucro, e estabelecendo-se a circulação de mercadoria;*
- *Serviço: atividade remunerada ou não, onde fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra, ou assistência de ordem técnica, intelectual ou espiritual;*
- *Indústria: atividade onde se dá a transformação de matéria prima em bens de produção ou de consumo;*
- *Alvará de construção: documento expedido pela prefeitura, que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;*
- *Alvará de localização e funcionamento: documento expedido pela prefeitura, que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulamentação desta lei;*

- *Ampliação ou reforma em edificações: obra destinada a benfeitorias de edificações já existentes;*
- *Baldrame: viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o piso;*
- *Fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;*
- *Subsolo: pavimento abaixo da menor cota do passeio fronteiriço à divisa do lote da edificação, conforme previsto e apresentado a seguir no plano diretor do município de Quatro Pontes;*
- *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 vegetais e animais desse meio. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas leis federal, estadual e municipal relativa à matéria;*
- *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;*
- *Faixa de domínio ou servidão: área contígua a vias de tráfego regional, vedada à construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;*
- *Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;*
- *Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;*
- *Taxa de ocupação - valor expresso em porcentagem ou fração e que define a porção da área do lote que pode ser ocupado pela projeção em planta das construções.*
- *Área livre do lote, a área do terreno menos as áreas relativas dos relevos.*
- *Coeficiente de aproveitamento é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construções nesse lote.*

Quando houver mais de uma edificação, os recuos entre os edifícios serão correspondentes à soma de recuos de cada edificação.

Estarão isentas do recuo de fundos, as partes de construções destinadas à garagem ou outras dependências caracterizadamente de serviços que não tenha altura superior a 6 m em relação do nível do terreno natural na área em que se situarem.

A Prefeitura poderá exigir, na conformidade da Lei de Loteamentos quando convenientes, ou quando fixado em Projeto Municipal de Infra-estrutura Sanitária, a reservam de faixa não edificante em equipamentos urbanos, bem como para canalizações de escoamento de águas pluviais dos lotes.

No caso de uma edificação ser construído, mantendo uma das paredes laterais sobre a divisa, sob a forma de parede cega, o afastamento lateral em relação à outra, deverá ser, no mínimo igual à soma dos afastamentos laterais impostos.
Atividade de comércio e serviço específico é denominado como permissível devido à peculiaridade, devendo, portanto, passas por uma anuência prévia em qualquer das zonas.