

LEI COMPLEMENTAR Nº 090/08
DATA: 13/11/08

SÚMULA: *Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, do território municipal de Cornélio Procópio, e dá outras providências.*

AMIN JOSÉ HANNOUCHE, Prefeito do Município de Cornélio Procópio, Estado do Paraná, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER

a todos que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte

LEI:

SANCÃO
Sanciono nesta data a Lei Complementar nº090/08.
C. Procópio, 13 de novembro de 2008.

Prefeito em Exercício

CAPITULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O ordenamento do uso e da ocupação do solo no município de Cornélio Procópio obedecerá aos termos desta lei e seus respectivos anexos, tendo como pressuposto o atendimento às disposições previstas no Plano Diretor Municipal.

Art. 2º. As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I - na concessão de alvarás de construção, reforma ou ampliação;
- 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, e;
- V - no parcelamento do solo.

Seção I

Dos Objetivos

Art. 3º. Esta Lei tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes, através de intervenções que:

- I - assegurem condições de convivência entre as diversas funções urbanas e rurais;
- II - assegurem padrões mínimos e máximos de intensidade de Ocupação do Solo.
- III - orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- IV - promover a qualidade de valores estético-paisagísticos, naturais ou culturais, próprios da região e do município.

CAPÍTULO II

DOS ALVARÁS

Art. 4º. Nenhum estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial poderá funcionar sem prévia licença da Prefeitura Municipal, a qual só será concedida mediante alvará, quando observadas as disposições desta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona e demais normas legais e regulamentares pertinentes.

Art. 5º. Será proibida toda ampliação ou reforma nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, sendo que a concessão de Alvará para construir, reformar ou ampliar edificações de uso residencial, comercial, de prestação de serviços ou industrial somente poderá ocorrer com observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta lei.

Art. 6º. Os Alvarás de Construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados na sua vigência, 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 os baldrames estiverem concluídos.

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 seu uso demonstre real inconveniente, contrariando as disposições desta Lei ou demais Leis pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do município.

Art. 8º. A instalação de obra ou atividade potencialmente geradora de modificações no espaço urbano e no meio ambiente, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme Capítulo X do Plano Diretor.

Seção I

Dos Usos e Atividades Desconformes

Art. 9º. São considerados usos e atividades desconformes aqueles em desacordo com as normas de uso do solo previstas nesta lei, que antecedem sua vigência.

Art. 10. Os usos e atividades desconformes terão um prazo de 5 (cinco anos) para sua regularização ou adequação.

Parágrafo Único. Os casos onde não será possível a regularização ou adequação dos usos e atividades, ficarão sujeitos ao cancelamento do Alvará, mediante avaliação do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Art. 11. Os parâmetros urbanísticos contidos na legislação anterior manterão sua validade, para:

- I - projetos já licenciados;
- II - projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei;

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO

Art. 12. Zoneamento é a divisão do território do Município visando dar a cada região melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infra-estrutura existente, através da criação de zonas de uso e ocupação do solo e adensamentos diferenciados.

Art. 13. O território do Município de Cornélio Procópio fica subdividido em zonas definidas e delimitadas de acordo com:

- I - os parâmetros e objetivos do Macrozoneamento, parte integrante da Lei do Plano Diretor;
- II - as especificidades de fragilidade ambiental e capacidade de uso e ocupação adequado para cada porção do território.

Art. 14. O território do Município, conforme ANEXO I - MAPA DE ZONEAMENTO, parte integrante desta Lei, fica subdividido nas seguintes zonas:

- I - Zona de Consolidação Urbana - ZCU;
- II - Zona Urbana de Uso Controlado - ZUUC;
- III - Zona de Expansão Urbana - ZEU
- IV - Zona de Desenvolvimento Econômico- ZDE;
- V - Zona Rural – ZR.

Seção I

Da Zona de Consolidação Urbana

Art. 15. A Zona de Consolidação Urbana caracteriza-se por áreas ambientalmente aptas ao crescimento urbano. Destina-se a usos múltiplos compatíveis com a infra-estrutura disponível e tem os seguintes objetivos:

- I - ordenar o adensamento construtivo;
- II - evitar a saturação do sistema viário;
- III - permitir o adensamento populacional onde este ainda for possível, como forma de aproveitar a infra-estrutura disponível;
- IV - qualificar equipamentos públicos e espaços verdes e de lazer;
- V - qualificar a paisagem.

Seção II

Da Zona Urbana de Uso Controlado

Art. 16. A Zona Urbana de Uso Controlado compreende áreas ambientalmente frágeis, contíguas às áreas urbanas consolidadas, que se destinam a uma ocupação de baixa/média densidade e usos múltiplos compatíveis com as características do solo e da infra-estrutura disponível. São objetivos desta zona:

- I - promover a ocupação de baixa/média densidade de forma ordenada no território;
- II - integrar a ocupação existente ao restante da malha urbana;
- III - ampliar a oferta de infra-estrutura;
- IV - ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos, os espaços verdes e de lazer;
- V - garantir a integridade do entorno, ambientalmente frágil;
- VI - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- VII - recuperar ambientalmente as áreas degradadas.

Seção III

Da Zona Expansão Urbana

Art. 17. A Zona de Expansão Urbana compreende áreas desocupadas, contíguas à ZCU, ambientalmente aptas à expansão da malha urbana, carentes de infra-estrutura, serviços e atividades socioeconômicas, que necessitam de Plano de Ocupação, a ser elaborado exclusivamente pelo poder público, ou em parceria com entidades civis.

Art. 18. São objetivos desta zona:

- I - proporcionar a expansão da malha urbana;
- II - promover a ocupação ordenada do território;
- III - qualificar a paisagem;
- IV - implantar novos usos e atividades;

V - disponibilizar de equipamentos e serviços públicos;

VI - prover infra-estrutura urbana.

Art. 19. O Plano de Ocupação deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I - contendo diagnóstico com análise físico-ambiental, especialmente quanto à aptidão do solo;

II - prevendo diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana;

III - contendo os projetos básicos e as intervenções urbanísticas necessárias, incluindo, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional.

Seção IV

Da Zona de Desenvolvimento Econômico

Art. 20. Zona de Desenvolvimento Econômico caracterizada por uma base física apta ao desenvolvimento de atividades industriais, comerciais e de serviços de pequeno, médio e grande porte, com os seguintes objetivos:

I - potencializar as atividades econômicas;

II - dar condições de desenvolvimento e incrementar as atividades econômicas;

III - concentrar atividades incômodas ao uso residencial de forma controlada;

IV - concentrar atividades de risco ambiental de forma controlada.

Parágrafo Único. O uso e ocupação desta área deverá estar em consonância com a legislação ambiental federal e estadual pertinentes.

Seção V

Da Zona Rural

Art. 21. Zona Rural corresponde às áreas de proteção do ambiente natural e de uso rural, com os seguintes objetivos:

- I - desenvolver de forma sustentável as atividades agropecuárias, florestais e turísticas;
- II - garantir adequadas condições de acessibilidade aos núcleos urbanos de apoio rural.
- III - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- IV - recuperar ambientalmente as áreas degradadas.

Art. 22. Os parâmetros urbanísticos de todas as zonas estão definidos no ANEXO II desta lei.

CAPÍTULO IV

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE

Art. 23. As Zonas Especiais de Interesse compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

- I - I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- II - II - Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA;

Parágrafo Único. Salvo o explicitamente disposto em contrário nesta Lei, as Zonas Especiais, delimitadas no ANEXO III – Mapa das Zonas Especiais de Interesse, deverão obedecer aos parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento da Zona onde se localizam.

Seção I

Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 24. As Zonas Especiais de Interesse Social compreendem áreas destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à

produção de Habitação de Interesse Social, a partir de um tratamento diferenciado na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento.

Parágrafo Único. A flexibilização de parâmetros urbanísticos será condicionada a aprovação de Planos de Urbanização Específica, em conformidade com a Lei do Plano Diretor, a serem elaborados pelo poder público exclusivamente, ou em parceria com entidades civis, para cada Zona Especial de Interesse Social, aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção II

Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental

Art. 25. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental compreendem áreas destinadas prioritariamente à proteção e/ou recuperação da paisagem e do meio ambiente e à exploração econômica de forma controlada.

Parágrafo Único. A exploração econômica de forma controlada fica sujeita a aprovação de Planos de Manejo, a serem elaborados pelo poder público exclusivamente, ou em parceria com representantes da sociedade civil, com responsabilidade técnica específica, em conformidade com a Lei do Plano Diretor.

CAPÍTULO V

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 26. Os usos do solo, segundo suas categorias classificam-se em:

- I - habitacional – edificação destinada à habitação permanente ou transitória;
- II - comunitário/turístico – espaço, estabelecimento ou instalação destinada à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;
- III - comercial e de serviço – atividade caracterizada pela relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pelo préstimo de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual;

IV - industrial – atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos;

V - agropecuário – atividade de produção de plantas, criação de animais e agroindústrias;

VI - extrativista – atividade de extração mineral e vegetal.

Art. 27. Em qualquer zona é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei e de demais diplomas legais.

Art. 28. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei classificam-se:

I - quanto ao porte, em:

(a) pequeno porte – área de construção até 100,00m² (cem metros quadrados);

(b) médio porte – área de construção entre 100,00m² (cem metros quadrados) e 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);

(c) grande porte – área de construção superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

II - quanto à natureza, em:

(a) perigosas - as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

(b) incômodas - as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;

(c) nocivas - as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

(d) adequadas - as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Parágrafo Único. A aprovação e instalação dos empreendimentos de natureza perigosa, nociva ou incômoda estão condicionadas a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção I

Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 29. Os empreendimentos de impacto são aqueles que podem causar danos e ou alteração no ambiente socioeconômico, natural ou construído ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

Art. 30. São considerados empreendimentos de impacto de acordo com a lei do Plano Diretor:

- I - parcelamentos urbanos com área total superior a 100.000 m2 (cem mil metros quadrados);
- II - empreendimentos comerciais com área total superior a 5.000 m2 (cinco mil metros quadrados);
- III - cemitérios e crematórios;
- IV - plantas industriais com mais de 1.000 m2 (mil metros quadrados) e quaisquer empreendimentos industriais situados na área rural do município.

Art. 31. Entre outros, são considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades, independente da área construída:

- I - shopping center;
- II - centrais de carga;
- III - centrais de abastecimento;
- IV - estações de tratamento de efluentes;
- V - terminais de transporte;
- VI - transportadora;
- VII - garagem de veículos de transporte de passageiros;
- VIII - cemitérios e crematórios;
- IX - presídios;

- X - postos de serviço, com venda de combustível;
- XI - depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XII - hipermercados;
- XIII - estações de rádio-base;
- XIV - subestação de energia elétrica;
- XV - depósitos e fábricas de material explosivo;
- XVI - moagem de calcáreo;
- XVII - atividades de mineração.
- XVIII -aeroporto

Parágrafo Único. Quando entender necessário, o poder executivo poderá definir como impactantes outros empreendimentos não mencionados neste artigo.

Art. 32. A aprovação e instalação dos empreendimentos de impacto estão condicionadas a elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça (EIV), obedecendo as normas estabelecidas no Capítulo X da Lei do Plano Diretor e lei específica.

CAPÍTULO VI

DO APROVEITAMENTO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 33. De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona as atividades urbanas serão consideradas como:

- I - permitidas - compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;
- II - permissíveis - compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;
- III - proibidas - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

§ 1º. As atividades permissíveis serão apreciadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano, que quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais

restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei, em especial quanto a:

- (a) adequação à zona onde será implantada a atividade;
- (b) ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário.

§ 2º. A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, cômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

Art. 34. A classificação das atividades como de uso permitido, tolerado ou permissível, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona de uso, assim como, a área máxima de construção das edificações às quais estão vinculadas, é a constante no ANEXO II, parte integrante desta lei.

Parágrafo Único. Para os efeitos de aplicação dos critérios estabelecidos no ANEXO II, serão consideradas como de uso proibido, em cada zona de uso, todas as atividades que ali não estejam relacionadas como de uso permitido, tolerado ou permissível.

Art. 35. Ficam vedadas:

- I - a construção de edificações para atividades, que sejam consideradas como de uso proibido, na zona onde se pretenda sua implantação;
- II - a realização de quaisquer obras de ampliação ou reforma de edificação existente, destinada às atividades consideradas como de uso proibido na zona onde se situam.

Parágrafo Único. Não se incluem na vedação prevista no inciso II, as obras necessárias à segurança e higiene das edificações ou as destinadas às atividades de lazer e recreação.

Art. 36. Ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano a transferência ou modificação de alvará de estabelecimento comercial, de serviço ou industrial, já em funcionamento, em zona onde a atividade seja considerada como de uso proibido, poderá ser autorizada, desde que:

- I - haja apenas modificação da razão social da empresa;

II - o novo ramo de atividade não contrarie expressamente as disposições desta lei e demais regulamentos;

III - não ofenda os direitos de vizinhança, as disposições expressas desta lei e outras ditadas pelo interesse da coletividade.

Art. 37. Para efeitos desta lei, em cada zona, os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação:

I - taxa de ocupação - é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

II - coeficiente de aproveitamento - é o fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno, define a área máxima computável admitida nesse mesmo terreno;

III - 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;

IV - recuo do alinhamento predial - é a distância mínima perpendicular entre a fachada da edificação incluindo o subsolo e o alinhamento predial existente ou projetado;

V - afastamento das divisas - é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno.

VI - taxa de permeabilidade - é o percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável;

VII - dimensão do lote - é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote.

§ 1º. A altura máxima da edificação deverá obedecer às restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao Plano da Zona de Proteção dos Aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL, referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Microondas de Telecomunicações do Paraná.

§ 2º. Para fins de parcelamento do solo, nos terrenos de esquina, a testada mínima estabelecida para o lote deverá

ser acrescida do recuo obrigatório previsto para a zona onde o terreno se localiza.

§ 3º. Para efeito de aplicação do índice estabelecido para o afastamento das divisas, prevalece a maior dimensão obtida entre o índice e o mínimo determinado no ANEXO II, que parte integrante desta lei.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38. São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

- I - ANEXO I – Mapa de Zoneamento de Uso do Solo
- II - ANEXO II – Quadro de Parâmetros Urbanísticos
- III - ANEXO III – Mapa de Zonas Especiais de Interesse da Área Urbana
- IV - ANEXO IV - Mapa de Zonas Especiais de Interesse da Área Rural

Art. 39. Os limites entre as zonas indicados no mapa de zoneamento anexo, parte integrante desta Lei, poderão ser ajustados, desde que haja parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Urbano, quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas à maior precisão dos limites ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art. 40. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 41. Revogam-se todas as disposições contrárias a esta Lei.

Gabinete do Prefeito, 13 de novembro de 2008.

Arnoldo Marty Júnior
Prefeito em Exercício

Claudio Trombini Bernardo
Procurador Geral do Município

PROMULGAÇÃO
Promulgo nesta data a Lei Complementar nº090/08.
C. Procópio, 13 de novembro de 2008.

Prefeito em Exercício