PREFEITURA MUNICIPAL DE IPORÃ

ESTADO DO PARANA

SUMÁRIO
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES
CAPÍTULO III
DOS OBJETIVOS
CAPÍTULO I V
DOS DISPOSITIVOS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
SEÇÃO I – DO ZONEAMENTO
SEÇÃO II – DAS CLASSIFICAÇÕES DOS USOS
CAPÍTULO V
DO CONCEITO DOS USOS
CAPÍTULO VI
DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
SEÇÃO I – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS
SEÇÃO II – DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
SEÇÃO III – DA TAXA DE OCUPAÇÃO
SEÇÃO IV – DA TAXA DE PERMEABILIDADE
SEÇÃO V – DOS RECUOS E AFASTAMENTOS
CAPÍTULO VII
DA APROVAÇÃO
CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS
ANEXO I – MAPA DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO SEDE DE IPORÃ
ANEXO II – MAPA DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO VILA NILZA
ANEXO III – MAPA DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO NOVA SANTA HELENA
ANEXO IV – TABELA DE ZONEAMENTO E ÍNDICES URBANÍSTICOS
ANEXO V – ATIVIDADES SUJEITAS AO LICENCIAMENTO AMBIENTAL
ANEXO VI – FLUXOGRAMA DOS PROCEDIMENTOS PARA EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO E LOCALIZAÇÃO
ANEXO VII – MODELO PARA CONSULTA PRÉVIA PARA ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO E LOCALIZAÇÃO
ANEXO VIII – MODELO DE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO E LOCALIZAÇÃO
ANEXO IX – MODELO DE ANUÊNCIA PRÉVIA DE VIZINHOS
ANEXO X – MODELO DE TERMO DE CONDUTA
ANEXO XI – TABELA DE ÁREAS PARA ESTACIONAMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPORÃ
ESTADO DO PARANÁ
LEI COMPLEMENTAR Nº 013/2011
SÚMULA: DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE IPORÃ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE IPORÃ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
Art. 1º. A organização do espaço contido nos limites do perímetro urbano do município é definida por esta lei.
Parágrafo único. Todos os usos e ocupações deverão estar de acordo com esta Lei, com a legislação vigente sobre Sistema Viário e sobre Parcelamento do Solo Urbano, bem como com os princípios previstos na Lei do Plano Diretor Municipal; Lei Federal n° 10.257/2001 – Estatuto da Cidade; Resolução CONAMA n° 369/ 2006 e demais resoluções do CONAMA – Conselho Nacional de Meio Ambiente; Lei Federal n° 11.455/2007 – Saneamento Básico; Lei Federal n° 4771/1965 - Código Florestal e suas alterações e Lei Federal nº 11.124/2005 – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.
Art. 2º. Os parâmetros urbanísticos específicos aplicam-se ao uso do solo urbano quanto à localização e funcionamento de atividades, bem como a ocupação construtiva de imóveis.
Art. 3º. São partes integrantes desta lei como complemento ao texto:
I. Anexo I – Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do distrito sede de Iporã;
II. Anexo II – Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do distrito Vila Nilza;
III. Anexo III – Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do distrito Nova Santa Helena;
IV. Anexo IV – Tabela de zoneamento e índices urbanísticos;
V. Anexo V – Atividades sujeitas ao Licenciamento Ambiental;
VI. Anexo VI – Fluxograma dos procedimentos para expedição de alvará de funcionamento e localização;
VII. Anexo VII – Modelo para consulta prévia para alvará de funcionamento e localização;
VIII. Anexo VIII – Modelo de alvará de funcionamento e localização;
IX. Anexo IX – Modelo de anuência prévia de vizinhos;
X. Anexo X – Modelo de Termo de Conduta;
XI. Anexo XI – Tabela de áreas para estacionamento.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES
Art. 4º. Adotam-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados no texto desta Lei.
I. Acréscimo – aumento de área construída de uma edificação, quer no sentido horizontal ou vertical;
II. Alinhamento – linha divisória entre um terreno e a via pública;
III. Altura da Edificação – é a distância medida entre o nível do piso do pavimento térreo até o teto do último pavimento;
IV. Área Construída ou Área de Construção – área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes;
V. Área de Lazer - é a área de terra a ser doada ao Município para a construção de praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;
VI. Área Máxima de Construção – é o limite de área de construção que pode ser edificada em um terreno urbano;
VII. Área Mínima de Terreno por Unidade Habitacional – fração de área de terreno necessária a cada unidade habitacional;
VIII. Área Non Aedificandi – é a área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
IX. Área de Preservação Ambiental – é a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural;
X. Áreas Públicas - são as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;
XI. Área Urbana – é aquela contida dentro do perímetro urbano;
XII. Área Útil - é a superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes;
XIII. Balanço - é o avanço da edificação sobre o alinhamento do pavimento térreo e acima deste, ou qualquer elemento que, tendo seu apoio no alinhamento das paredes externas, se projete além delas;
XIV. Coeficiente de Aproveitamento Básico – é a relação entre a área do terreno e a área edificável que determina o direito de construir independente de contrapartida ao Poder Executivo Municipal;
XV. Coeficiente de Aproveitamento Máximo – é a relação entre o coeficiente de aproveitamento básico da área do terreno e a área máxima edificável que permite o direito de construir mediante contrapartida ao Poder Executivo Municipal;
XVI. EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança;
XVII. Equipamentos Comunitários - são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;
XVIII. Equipamentos Urbanos - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos sanitários, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;
XIX. Fachada - elevação das partes externas de uma construção;
XX. Frente Mínima Normal – é a dimensão mínima da testada de um terreno não caracterizado como esquina;
XXI. Frente Mínima Esquina – é a dimensão mínima das testadas de um terreno que possua duas ou mais testadas contínuas voltadas para vias públicas;
XXII. Gabarito da Edificação – é a altura máxima das edificações definida através da altura da edificação e do número máximo de pavimentos;
XXIII. Gleba - área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
XXIV. Lote - área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
XXV. Ocupação do Solo Urbano – é a maneira pela qual a edificação pode ocupar o terreno urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo;
XXVI. Pavimentos – cada um dos planos horizontais de um edifício destinados a uma utilização efetiva;
XXVII. Perímetro Urbano - é a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;
XXVIII. Pé-Direito - é a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento;
XXIX. Platibanda - é o prolongamento das paredes externas, acima do último teto de uma edificação;
XXX. Quadra – é a área de terras, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;
XXXI. Recuo Frontal – distância entre a edificação e o alinhamento;
XXXII. Recuo Lateral – distância da construção às divisas laterais do terreno;
XXXIII. Recuo de Fundo – distância da edificação às divisas de fundo do terreno;
XXXIV. Subsolo – área da edificação cuja altura de sua laje superior estiver, no máximo, a 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima da cota mínima do terreno, sendo esta, a menor cota do passeio público em relação ao terreno;
XXXV. Taxa de Ocupação – valor expresso em porcentagem e que define a porção da área do terreno que pode ser ocupada pela projeção, em planta, da totalidade das edificações sobre o terreno;
XXXVI. Uso do Solo Urbano – é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano;
XXXVII. Zonas – cada uma das unidades territoriais que compõe o zoneamento e para as quais são definidos os usos e as normas para se edificar no terreno urbano;
XXXVIII. Zoneamento – é a divisão da área urbana em zonas de uso e ocupação do solo;
XXXIX. Vegetação Nativa - floresta ou outra formação florística com espécies predominantemente autóctones, em clímax ou em processos de sucessão ecológica natural;
XL. Zoneamento - é a divisão da área urbana em zonas de uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO III
DOS OBJETIVOS
Art. 5º. Constituem-se objetivos da lei:
I. Garantir que a propriedade urbana cumpra com a função social;
II. Orientar a localização das atividades urbanas de acordo com as aptidões do sítio físico;
III. Orientar a ocupação do solo urbano segundo os parâmetros urbanísticos estabelecidos nas disposições desta lei;
IV. Assegurar a justa distribuição da população na área urbana, de modo a conferir a oportunidade de acesso à moradia e às atividades urbanas;
V. Controlar a intensidade de usos mediante a capacidade de suporte da infra-estrutura urbana;
VI. Estabelecer densidades de uso e ocupação do solo compatíveis ao sítio urbano;
VII. Usar instrumentos de desenvolvimento urbano para garantir a oferta de serviços públicos;
VIII. Assegurar a compatibilidade dos usos em cada zona de planejamento;
IX. Condicionar o uso e a ocupação urbana aos níveis de sensibilidade ambiental;
X. Propiciar a manutenção e recuperação da qualidade ambiental;
XI. Servir de base para as secretarias públicas responsáveis pela aplicação e fiscalização das normas urbanísticas;
XII. Exigir dos empreendimentos de impacto as condições que tornem aceitável a atividade diante das características de vizinhança.
Art. 6º. Ficam sujeitos às diretrizes e critérios estabelecidos nesta lei todas as edificações, obras e serviços públicos ou particulares, de pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado.
Art. 7º. Toda e qualquer atividade urbana procederá à ocupação territorial mediante licença concedida pela administração municipal.
Art. 8º. A localização e exercício de qualquer atividade ou moradia em determinado local do município não constitui direito adquirido, devendo se adequar ao melhor aproveitamento do solo urbano caso seja necessário, indicado pelas normas de direito público.

CAPÍTULO IV
DOS DISPOSITIVOS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
SEÇÃO I
DO ZONEAMENTO
Art. 9º. Aplica-se a toda área compreendida pelo perímetro urbano a subdivisão em zonas com espaços especializados quanto ao uso e ocupação solo.
Art. 10. Todas as zonas devem atender as diretrizes do ordenamento territorial estabelecidas na Lei do Plano Diretor Municipal.
Art. 11. As zonas urbanas, conforme súmula dos incisos a seguir, classificam-se em:
I. Zona Residencial 1 – ZR1 – caracterizada como a área destinada predominantemente ao uso habitacional unifamiliar de baixa e média densidade populacional em edificações de até 3 (três) pavimentos. Admite-se a instalação de atividades econômicas complementares;
II. Zona Residencial 2 – ZR2 – caracterizada como a área destinada predominantemente ao uso habitacional unifamiliar de baixa e média densidade populacional em edificações de até 3 (três) pavimentos e a construção de no máximo 4 (quatro) unidades geminadas por lote. Admite-se a instalação de atividades econômicas complementares;
III. Zona Residencial 3 – ZR3 – caracterizada como a área destinada predominantemente ao uso habitacional social, sendo unifamiliar e multifamiliar de alta densidade populacional em edificações de até 3 (três) pavimentos. Admite-se a instalação de atividades econômicas complementares;
IV. Zona Residencial 4 – ZR4 – caracterizada como a área destinada predominantemente ao uso habitacional unifamiliar e multifamiliar de alta densidade populacional em edificações de até 5 (cinco) pavimentos. Admite-se a instalação de atividades econômicas complementares de comércio varejista de pequeno porte e prestação de serviços;
V. Zona Comercial 1 – ZC1 – caracterizada como área destinada a instalação de comércio varejista e atacadista de médio e grande porte e de prestação de serviços para atendimento ao comércio de caráter regional. É admitido em edificações de até 4 (quatro) pavimentos localizado em vias de grande fluxo e circulação de veículos;
VI. Zona Comercial Central – ZCC – caracterizada como área destinada à instalação de comércio varejista de pequeno e médio porte e prestação de serviços ao longo da via principal, na maior parte da Avenida Presidente Castelo Branco. É admitido em edificações de até 6 (seis) pavimentos localizado em vias do fluxo da área central de Iporã;
VII. Zona Industrial 1 – ZI 1 – Área destinada a instalação de indústrias leves que não poluem o ambiente, nem trazem incômodo de ruído ou trânsito a vizinhança. Admite-se a transformação de matérias-primas em produtos transportáveis por processos mecânicos e elétricos ou qualquer outro que não cause impacto ao meio ambiente. O licenciamento para o funcionamento está condicionado ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, para empreendimentos com área igual ou superior a 500,0 m²;
VIII. Zona Industrial 2 – ZI 2 – Área destinada a instalação de indústrias pesadas cuja nocividade e periculosidade podem ser evitadas e minimizadas pela localização adequada. São indústrias não poluentes, mas que pelo seu porte, trazem distúrbios ao trânsito urbano pelo tráfego de veículos pesados;
IX. Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1 – Área destinada ao uso habitacional de regularização fundiária de habitações consolidadas devendo atender aos parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação estabelecidos para a zona. Deve ser aplicado nas áreas consolidadas com terrenos de (7,5m X 15,0m) na Vila Ipiranga e Vila Operária;
X. Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2 – Área destinada a implantação de programas de habitação social em edificações unifamiliares atendendo aos parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação estabelecidos para a zona;
XI. Zona de Proteção Ambiental – ZPA – Área destinada à preservação de fundos de vale, nascentes e recursos naturais inseridas na área urbana do distrito sede. Constitui uma área com faixa non aedificandi necessária para a manutenção dos cursos d´água e da climatização da área urbana, além da área prevista em legislação específica.
Parágrafo único. Todas as atividades complementares são permissíveis em cada zona desde que não ultrapassem o nível de impacto ambiental e de vizinhança estando sujeito a aprovação do poder público municipal e demais instâncias consultivas e deliberativas.
Art. 12. As Zonas Agrícolas – ZA destinam-se à expansão urbana e controle de atividades no entorno da ocupação urbana priorizando atividades agrícolas que não coloque em risco a saúde da população e o abastecimento municipal, devendo a área de uso agropecuário corresponder a maior porção do território municipal com atividades tipicamente rurais agrícolas e pecuaristas; e atender as políticas e estratégias de desenvolvimento estabelecidas pelo município e Governo do Estado de acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico, bacias hidrográficas e as aptidões endofoclimáticas do Zoneamento Agrícola do Paraná.
§ 1º. O uso agropecuário da área rural deve atender os parâmetros contemplados no Macrozoneamento Municipal da Lei do Plano Diretor de Iporã de acordo com os aspectos ambientais e de ocupação estabelecidos para:
I. APA – Área de Proteção Ambiental do Rio Xambrê, de acordo com o Decreto Municipal nº. 066/1999, devendo seguir as normas de restrição ambiental definidas para a zona;
II. Área de Interesse Turístico localizada na porção sul do município nas proximidades do Parque Corredeira dos Índios e Rio Piquiri, devendo atender as normas de ocupação ambiental devido a proximidades com os cursos hídricos;
III. Área para uso agropecuário, destinada a ocupação do solo com a produção de culturas e atividades pecuárias de acordo com as aptidões endofoclimáticas, como também o monitoramento ambiental das microbacias hidrográficas quanto à recuperação e manutenção da qualidade do meio ambiente;
IV. Áreas urbanas e de urbanização específica, com parâmetros próprios de uso e ocupação.
§ 2º. Nas áreas rurais não se aplica o parcelamento para fins urbanos como também coeficientes de adensamento e taxas de ocupação, devendo estas áreas seguir os parâmetros de parcelamento estabelecidos pelo INCRA e as normas de edificação do Código de Obras Municipal.
§ 3º. O zoneamento agrícola ou agrário deve ser realizado mediante determinações estaduais, federais e outros de competência municipal e não deve ser submetido às influências do zoneamento do solo urbano.

SEÇÃO II
DAS CLASSIFICAÇÕES DOS USOS
Art. 13. As atividades da área urbana devem atender ao ordenamento territorial a fim de garantir as diretrizes de desenvolvimento e no respeito ao meio ambiente.
Art. 14. Os usos do solo classificam-se em:
I. Uso Residencial:
a. Residencial Unifamiliar;
b. Residencial Multifamiliar;
c. Residencial para Habitação Social;
d. Residencial Geminado.
II. Uso de Comércio e Serviços:
a. Serviços e Comércio Varejista Central;
b. Comércio de Apoio;
c. Serviço e Comércio Atacadista;
d. Serviço e Comércio específico.
III. Uso Institucional Social:
a. Institucional Social Educacional;
b. Institucional Social Cultural;
c. Institucional Social de Lazer;
d. Institucional Social de Saúde;
e. Institucional Social Administrativo.
IV. Uso Industrial:
a. Indústrias Primárias;
b. Indústrias Leves;
c. Indústrias Médias;
d. Indústrias Pesadas e Gerais;
e. Indústrias Incômodas e Perigosas.
Art. 15. Os usos comerciais, serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:
I. Incômodos - as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança;
II. Nocivos – atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria-prima que possam trazer riscos a saúde;
III. Perigosos - aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam por em perigo pessoas ou propriedades do entorno.
Art. 16. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei nas áreas urbanas do município, classificam-se quanto ao porte, segundo os seguintes critérios:
I. Para as categorias de uso comercial e de serviços:
a. Pequeno porte – área de construção até 150,00m² (cento e cinqüenta metros quadrados) ocupada com até 10 (dez) pessoas;
b. Médio porte – área de construção entre 151,00m² (cento e cinqüenta e um metros quadrados) e 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) ocupando entre 11 (onze) a 50 (cinqüenta) indivíduos;
c. Grande porte – área de construção superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) ocupando acima de 51 (cinqüenta e um) indivíduos.
II. Para a categoria de uso industrial:
a. Micro indústria – área de construção até 250,00m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados) ocupada com até 10 (dez) pessoas;
b. Pequeno porte – área de construção entre 251,00m² (duzentos e cinqüenta e um metros quadrados) e 800,00m² (oitocentos metros quadrados) ocupada com 11 (onze) a 19 (dezenove) pessoas;
c. Médio porte – área de construção entre 801,00m² (oitocentos e um metros quadrados) e 3000,00m² (três mil metros quadrados) ocupando de 20 (vinte) a 99 (noventa e nove) indivíduos;
d. Grande porte – área de construção superior a 3000,00m² (três mil metros quadrados) ocupando acima de 100 (cem) indivíduos.
Parágrafo único. O porte das empresas deverá ser utilizado como parâmetro na decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento na liberação de alvará de construção e localização das atividades de acordo com os parâmetros urbanísticos do Anexo IV, considerando aumento de fluxo de veículos de passeio e de carga.
Art. 17. Os usos do solo serão classificados quanto à natureza e porte das construções, constando em tabela os usos permitidos, permissíveis e proibidos.
§ 1º. Os usos permitidos são aqueles destinados a zona, sendo compatíveis com a realidade local.
§ 2º. Os usos permissíveis são aqueles admitidos na zona desde que haja compatibilidade com os usos permitidos, mediante.
I. Apresentação de EIV – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, elaborado e assinado por profissional habilitado, às custas do interessado, analisado pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, com emissão de parecer, favorável ou não, e com a aprovação obrigatória, por maioria simples, do Conselho Municipal de Desenvolvimento – CMD;
II. Anuência obrigatória de 75% (setenta e cinco por cento) de, no mínimo, oito vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão.
§ 3º. Usos proibidos são aqueles que não serão permitidos de modo algum na zona.
§ 4º. O capítulo V lista as atividades pertinentes a cada uso indicado nas zonas de acordo com o Anexo IV.
Art. 18. A anuência dos vizinhos a que se refere o artigo 17, § 2º desta Lei obedecerá aos seguintes critérios:
I. Quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);
II. Dois vizinhos à frente do imóvel em questão;
III. Dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;
IV. A consulta será realizada aos vizinhos proprietários;
V. Não deverão ser considerados vizinhos àqueles que apresentem graus de parentesco com o requerente;
VI. Não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;
VII. Se qualquer um dos vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato for condomínio, a anuência deverá ser dado em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho;
VIII. Se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos;
IX. Salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos retrocitados se mostrarem impraticáveis, poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal e com a aprovação obrigatória, por maioria simples, do Conselho Municipal de Desenvolvimento;
X. O Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados.
Art. 19. O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das Zonas instituídas por esta Lei, quando o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA concluir pela sua não realização ou, no caso de condicionar sua aprovação à adoção de medidas compensatórias, enquanto todas não forem realizadas e aprovadas pelo órgão púbico municipal competente, sem prejuízo das demais disposições na legislação em vigor.

CAPÍTULO V
DO CONCEITO DOS USOS
Art. 20. Os usos do solo urbano são conceituados como:
I. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR – são caracterizados domicílios onde reside uma família por edificação;
II. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – são caracterizadas por domicílios agrupados em uma edificação, como conjuntos e condomínios verticais e horizontais;
III. RESIDENCIAL PARA HABITAÇÃO SOCIAL – esse tipo de habitação segue parâmetros específicos de ocupação, devendo atender à população de baixa renda;
IV. RESIDENCIAL GEMINADO – trata-se da divisão do terreno em frações de moradia, podendo ser a mesma edificação;
V. SERVIÇOS E COMÉRCIO VAREJISTA CENTRAL – é caracterizado por destinar-se ao comércio varejista e serviços diversificados, não incômodos, não nocivos e não perigosos, tais como:
1. Academia de Ginástica, Dança e Luta;
2. Administradora de bens, Corretoras de Câmbio e Agência Bancária;
3. Agência de Empregos;
4. Agência de jornais rádio e televisão e congêneres;
5. Agência de Turismo e de Publicidade;
6. Agência de Vigilância;
7. Antiquário; Comércio de artigos para decoração;
8. Auto Escola;
9. Bar, Lanchonete, Pastelaria, Adega, Restaurante, Cantina, Buffet, Churrascaria, Choperia e Sorveteria;
10. Bicicletarias;
11. Bilhar, Sinuca e Diversões Eletrônicas;
12. Boates, Danceterias, Discotecas e congêneres;
13. Cartório e Tabelionato;
14. Casa de jogos em geral;
15. Comércio de alimento para animais;
16. Comércio de alimentos congelados, alimentos prontos e assados;
17. Comércio de armas e munições;
18. Comércio de artesanato em geral;
19. Comércio de artigos de beleza e cosméticos em geral;
20. Comércio de artigos e artefatos de borracha, couro e plásticos;
21. Comércio de artigos para a construção civil, tintas e vernizes;
22. Comércio de artigos para caça e pesca;
23. Comércio de artigos para cama, mesa e banho;
24. Comércio de artigos para computadores;
25. Comércio de artigos para festas;
26. Comércio de artigos para jardinagem;
27. Comércio de artigos religiosos;
28. Comércio de discos, fitas e congêneres;
29. Comércio de ferragens e ferramentas;
30. Comércio de Gás classificados como classe 1 (desde que eqüidistanciem 50,00m (cinqüenta metros) de postos de saúde, escolas, centro de educação infantil e pré-escolas);
31. Comércio de material esportivo e vestuário;
32. Comércio de panos e confecções em geral;
33. Comércio e reparos de artigos e componentes eletrônicos e som e imagem;
34. Comércio e reparos de artigos para presentes;
35. Comércio e reparos de eletrodomésticos;
36. Comércio e reparos de instrumentos e materiais médicos e dentários;
37. Comércio e reparos de instrumentos musicais e artigos afins;
38. Comércio e reparos de materiais para escritório;
39. Comércio e reparos de material elétrico e hidráulico;
40. Comércio e reparos de utensílios domésticos, estofados e colchões;
41. Comércio e serviços de filmes e fotografias;
42. Comércio e serviços de reprodução de documentos;
43. Confecção de chaves;
44. Corretoras e Empresas de Seguros;
45. Despachantes;
46. Escritório de eletricistas e encanadores e congêneres;
47. Escritório de representação e consultoria;
48. Escritório técnico de profissional liberal;
49. Estacionamentos de automóveis;
50. Hotel, Pensão e Pousada;
51. Imobiliárias;
52. Joalheiros, Relojoarias e Óticas;
53. Laboratório de Análises Clínicas, consultórios e clínicas de profissionais liberais;
54. Lavanderias;
55. Livrarias, papelarias e venda de material de desenho e pintura em geral;
56. Lojas de departamentos;
57. Lojas de móveis e presentes;
58. Magazines e armarinhos em geral;
59. Posto de abastecimento de combustível; Lava-rápido; Desde que eqüidistanciem 200,00m (duzentos metros) de postos de saúde, escolas, centro de educação infantil e pré-escolas e no caso dos postos de combustível deverão obedecer as normatização estabelecida pela ANP – Agencia Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustível;
60. Serviço funerário;
61. Supermercados;
62. Supermercados, Mercados e Shoppings;
63. Tabacarias;
64. Teatro, Cinemas e Museu;
65. Venda de brinquedos em geral;
66. Venda de especiarias em geral;
67. Venda de louças, porcelanas e cristais e congêneres;
68. Venda de material de limpeza;
69. Venda de veículos automotores e acessórios;
70. Vidraçaria e confecção de molduras;
71. Demais atividades congêneres, assemelhadas e similares a este item.
VI. COMÉRCIO DE APOIO - é caracterizado por abrigar atividades comerciais e por prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza dessas atividades são não-incômodas, não-nocivas e não-perigosas, tais como:
1. Açougue, Mercearia, Empório, Sacolão, Quitanda e Frutaria;
2. Alfaiataria e Ateliê de Corte e Costura;
3. Ateliês de Pintura;
4. Atividades desenvolvidas por profissionais liberais (pessoa física ou pessoa Jurídica) e outros prestadores de serviço, desde que exercidas individualmente na própria residência;
5. Banca de Jornal e Revistas;
6. Bazar e Bijuteria;
7. Farmácia e Drogaria;
8. Floricultura;
9. Instituto de Beleza e Barbearia;
10. Padarias, Panificadoras, Confeitarias e Docerias;
11. Sapataria;
12. Demais atividades congêneres, assemelhadas e similares a este item.
VII. SERVIÇO E COMÉRCIO ATACADISTA – é caracterizado por abrigar atividades comerciais atacadistas e por prestação de serviços diversificados, de necessidades eventuais da população local, cuja natureza dessas atividades são incômodas, não-nocivas e não-perigosas, tais como:
1. Editora e Gráfica;
2. Aluguel e oficina de guindastes e gruas e congêneres;
3. Comercialização de madeira Industrializada;
4. Comércio atacadista e distribuidores em geral;
5. Comércio de Sucatas;
6. Depósito e venda de produto agrícola;
7. Distribuidores de bebidas;
8. Estofamentos em geral;
9. Fabricação e manuseio de produtos em fibra de vidro e lã-de-vidro;
10. Máquinas e implementos para a indústria;
11. Marcenaria e serralheria;
12. Oficina mecânica, funilaria e pintura em geral;
13. Oficinas de compressores;
14. Oficinas de dedetização;
15. Oficinas, vendas de peças automotivas;
16. Retífica e recapagem;
17. Revendedores e serviços mecânicos autorizados;
18. Soldagens em geral;
19. Lojas e depósitos de material de construção;
20. Demais atividades congêneres, assemelhadas e similares ao item.
VIII. SERVIÇO E COMÉRCIO ESPECÍFICO – Atividades peculiares como subestação de energia elétrica, de telecomunicações, radiocomunicação, torre de transmissão de alta tensão, antenas celulares e torre de telecomunicação, posto de serviços de veículos, dentre outros, descritas no ANEXO V, cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA e em casos específicos o ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL;
IX. INSTITUCIONAL SOCIAL EDUCACIONAL – espaços, estabelecimentos ou instalações com parâmetros específicos destinados ao uso e atividades de ensino, como centros de educação infantil; escolas regulares e especiais; cursos de extensão universitária; instituições de ensino superior, dentre outros do mesmo gênero;
X. INSTITUCIONAL SOCIAL CULTURAL – espaços, estabelecimentos ou instalações com parâmetros específicos destinados ao uso e atividades de cultura, como auditórios, anfiteatros, centros culturais, dentre outros do mesmo gênero;
XI. INSTITUCIONAL SOCIAL DE LAZER – espaços, estabelecimentos ou instalações com parâmetros específicos destinados ao uso e atividades de lazer, como áreas de lazer; pistas de caminhadas; parques, dentre outros do mesmo gênero;
XII. INSTITUCIONAL SOCIAL DE SAÚDE – espaços, estabelecimentos ou instalações com parâmetros específicos destinados ao uso e atividades de saúde, como estabelecimentos hospitalares, os hospitais, maternidades, Casas de Saúde, Postos de Saúde, Pronto Socorro, Ambulatórios, Sanatórios, Necrotérios, Centro de Saúde, Banco de Sangue, Laboratórios Públicos, dentre outros do mesmo gênero;
XIII. INSTITUCIONAL SOCIAL ADMINISTRATIVO – edificação destinada ao uso de atividades administrativas do setor público local, estadual e federal, como as sedes dos poderes executivo e legislativo, secretarias municipais, dentre outros;
XIV. INDÚSTRIAS PRIMÁRIAS – atividade industrial de pequeno porte, artesanal, não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno, compatível com o uso residencial;
XV. INDÚSTRIAS LEVES – aquelas que possam produzir ruídos baixos, trepidações ou pequenas conturbações no tráfego;
XVI. INDÚSTRIAS médias – atividades industriais de médio porte compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não incômoda, não noviça, não incomoda e que não gera fluxo intenso de pessoas e veículos. Os que possam produzir ruídos, trepidações ou conturbações no tráfego, e que venham a incomodar a vizinhança;
XVII. INDÚSTRIAS PESADAS E GERAIS – atividade industrial de grande porte, não poluidora, não incômoda, não nociva e não perigosa, gera fluxo de veículos e pessoas e deve estar separada das outras zonas da cidade;
XVIII. INDÚSTRIAS INCÔMODAS E PERIGOSAS – atividades industriais que o uso deve ser distinto de qualquer outra área da cidade, a definição de indústria incômoda é relacionada às atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança. As indústrias perigosas estão relacionadas àquelas atividades que possam ocorrer eventualmente explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde e ao meio ambiente ou que possam por em risco a vida de pessoas e a integridade física das edificações no entorno. São indústrias que implicam na existência de normas e padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados. A instalação de indústrias desse gênero deve ser sujeitada a aprovação de órgãos públicos.
Parágrafo único. O enquadramento da moradia ou atividade em uma das definições acima será feito pelo Poder Público Municipal após aprovação expressa do Conselho Municipal de Desenvolvimento – CMD. Estas entidades poderão, conjuntamente, elaborar tabelas exemplificativas dos respectivos enquadramentos.

CAPÍTULO VI
DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
SEÇÃO I
DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS
Art. 21. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos no ANEXO IV desta lei, onde são estabelecidos:
I. Área mínima do lote;
II. Frentes e testada mínima do lote;
III. Coeficiente de Aproveitamento;
IV. Taxa de Ocupação Máxima;
V. Recuos;
VI. Taxa de permeabilidade Mínima.
Art. 22. Nos loteamentos para habitações de interesse social, nos desmembramentos de lotes urbanos e construção de casas geminadas será permitida a área mínima do lote de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 7,50 m (sete metros e meio) em lotes de meio de quadra.
Parágrafo único. Nos lotes de esquina deverá será observada testada mínima de 10,00m (dez metros) e lote mínimo de 150,00m² (cento e cinqüenta metros quadrados).
SEÇÃO II
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
Art. 23. Coeficiente de aproveitamento - (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento – CA, da zona em que se situa, não sendo computáveis:
I. Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação, e um pavimento de garagem localizado acima do térreo;
II. Pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;
III. Sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinqüenta por cento) da área deste pavimento;
IV. Parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
V. Áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
VI. Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
VII. Sacadas privativas, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiver situada;
VIII. Ático ou andar de cobertura, de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 da superfície do último pavimento da edificação;
IX. Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6,00m (seis metros) de balanço e 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.
Parágrafo único. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.
Art. 24. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:
I. Coeficiente de aproveitamento mínimo - (CA mín.) refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;
II. O coeficiente de aproveitamento básico - (CA bás.) refere-se ao índice construtivo permitido para a zona.
Art. 25. Em terrenos de esquina ou com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por zonas de uso e ocupação diferentes, prevalecem os critérios da zona de maior coeficiente de aproveitamento.

SEÇÃO III
DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 26. Taxa de ocupação - (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:
I. Piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno; pérgulas;
II. Marquises;
III. Beirais de até 1,00 m (um metro), excluído na construção geminada;
IV. Sacadas e balcões com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, engastados em até 2 (dois) lados da edificação e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiverem situados;
V. Estacionamentos descobertos;
VI. Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6,00m (seis metros) de balanço e 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.
Art. 27. A contrapartida financeira do proprietário, nos casos de outorga onerosa do direito de construir será calculada com base na seguinte equação:
CF = F x (Sexc. / CAb)
Onde:
CF = contrapartida financeira
F = valor venal do metro quadrado do imóvel
Sexc = área acima do coeficiente de aproveitamento básico que pretende construir
CAb = coeficiente de aproveitamento básico
Art. 28. A fórmula da contrapartida mencionada no artigo anterior será aplicada também quando houver alteração do uso do solo, nos termos do Plano Diretor.
SEÇÃO IV
DA TAXA DE PERMEABILIDADE
Art. 29. Considera-se taxa de permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio do ciclo hidrológico, e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, conforme parâmetro definido no Anexo IV desta lei.

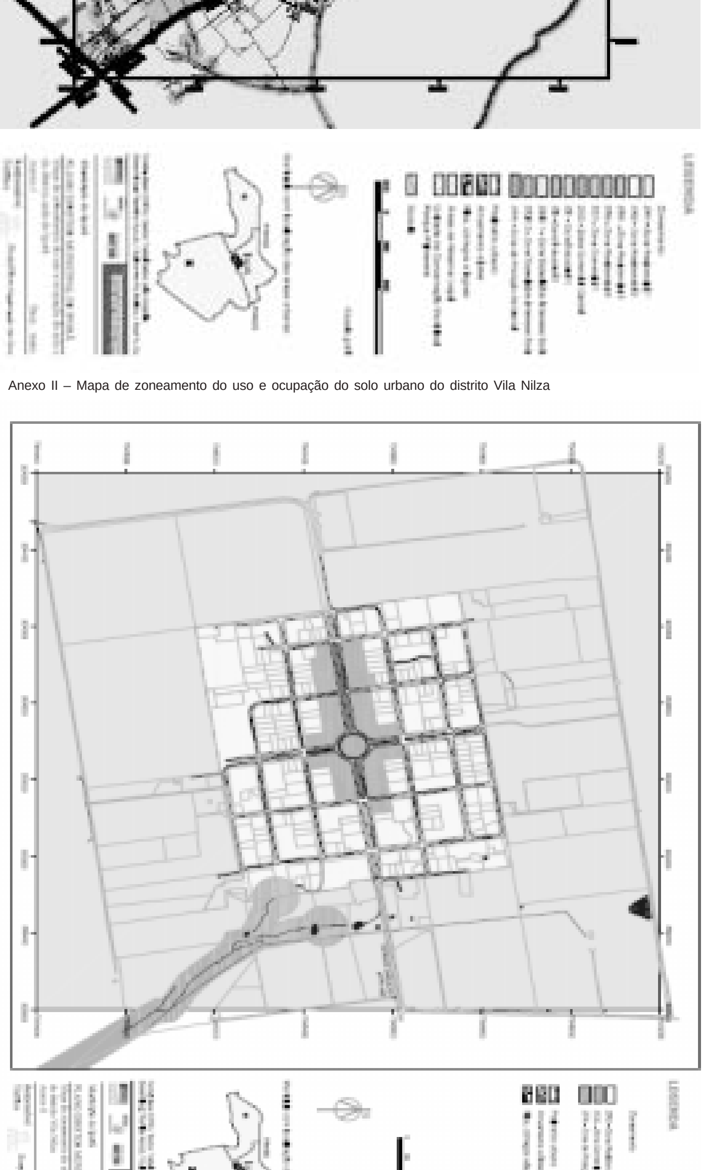
SEÇÃO V
DOS RECUOS E AFASTAMENTOS
Art. 30. Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo, será considerada como frente do terreno a menor dimensão e o recuo lateral mínimo obrigatório será de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros).
Art. 31. Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitas as edificações, excluído a construção a geminada, face às disposições previstas nessa lei.
Art. 32. Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitas as edificações, excluído a construção geminada, face às disposições previstas nessa lei.
Art. 33. Em edificações de até 2 (dois) pavimentos quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas para as divisas laterais e fundos do terreno, são dispensados os recuos de uma das laterais e fundos obrigatórios.
Parágrafo único. Quando se referir ao lote de esquina o recuo lateral deverá estar voltado para a via.
Art. 34. Em edificações acima de 2 (dois) pavimentos deverá ser observado recuo de fundo de 5,00m (cinco metros) da divisa do lote, e recuos laterais de 2,00m (dois metros) a partir do terceiro pavimento.
Art. 35. Em edificações para fins comerciais e serviços, é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º pavimento na Zona Comercial Central (ZCC).
Art. 36. Em caso de poços de iluminação e ventilação a menor dimensão do poço será de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a dimensão que for maior.

CAPÍTULO VII
DA APROVAÇÃO
Art. 37. A implantação de quaisquer obras, usos e atividades dependerão de autorização prévia do poder público que expedirá alvará correspondente:
a. Alvará de Edificação, Reforma ou Demolição;
b. Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Remembramento do Solo;
c. Alvará de Localização e Funcionamento de atividades.
Parágrafo único. Para solicitação de consulta prévia o proprietário/responsável deverá apresentar os projetos de arquitetura e engenharia do empreendimento e projetos de gestão de resíduos quando necessário.
Art. 38. Os alvarás citados no artigo anterior somente serão concedidos desde que observadas às normas estabelecidas nesta Lei.
Art. 39. 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 inapropriada à vizinhança ou ao sistema viário.
§ 1º. As renovações serão concedidas desde que a atividade não contrarie as normas estabelecidas nesta lei.
§ 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.
Art. 40. 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.
Art. 41. Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nessa Lei serão respeitados enquanto estiverem em vigor.
Art. 42. O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas por esta lei, quando o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA for de conclusão desfavorável ou quando o LICENCIAMENTO AMBIENTAL assim recomendar.
Art. 43. Os empreendimentos sujeitos ao LICENCIAMENTO AMBIENTAL pelo órgão municipal, estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos outros órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.
Art. 44. As atividades sujeitas ao LICENCIAMENTO AMBIENTAL listadas no Anexo V desta lei deverão apresentar projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.
Art. 45. Atividades que não estão permitidas em determinadas zonas, e que pela tecnologia aplicada no processo de transformação e tratamento dos resíduos não representem risco ambiental, ou risco à saúde da população, ou conflitos, poderá ser objeto de pedido de análise pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento.
§ 1º. O proprietário/responsável poderá recorrer a um pedido de análise a ser efetuada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, apresentando no ato, a anuência da vizinhança aprovando a instalação da mesma e anuência prévia do LICENCIAMENTO AMBIENTAL.
§ 2º. Em caso de parecer favorável à permissão da atividade, o proprietário deverá celebrar com o órgão municipal responsável o TERMO DE CONDUTA de valor jurídico, em que o responsável pela empresa deverá assumir danos ou conflitos causados à população e ao meio natural.
Art. 46. As atividades geradoras de impacto e conflito com a população local já instaladas anteriores a aprovação esta lei ficam proibidas de realizarem qualquer tipo de reforma ou ampliação e sujeitas a aplicação de estudo de impacto de vizinhança e/ou estudo de impacto ambiental e de licenciamento ambiental no âmbito do município.
Art. 47. O uso habitacional coletivo vertical somente será permitido nas zonas desde que sejam atendidas as condições mínimas de infra-estrutura sendo necessária, para sua aprovação, a apresentação dos projetos de arquitetura e complementares de engenharia civil.
Parágrafo único. A infra-estrutura mínima a ser atendida é a existência no local de sistema de coleta de esgoto, de resíduos sólidos, pavimentação, drenagem das águas pluvial, limpeza pública e abastecimento de água e energia.
Art. 48. As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infra-estrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.
Art. 49. Em terrenos situados na direção dos feixes de microondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente lei e ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.
Art. 50. A implantação, reforma ou ampliação de barracões agrícolas, ficam proibidas dentro do perímetro urbano, restringindo-se apenas à Zona Comercial 1 (ZC1). Os empreendimentos existentes na área do perímetro urbano devem celebrar Termo de Conduta com o poder executivo.
Art. 51. As atividades agrícolas como, pulverização de agrotóxicos, avicultura (granjas), suinocultura e plantio de cana-de-açúcar, deverão respeitar distância mínima de 2.000,00m (dois mil metros) do perímetro urbano.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS
Art. 52. Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de habitação será exigida uma Área de Recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:
I. Área de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;
II. Localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;
III. Não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno.
Art. 53. Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e prestador de serviços será obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Anexo XI da presente Lei.
Art. 54. Todos os terrenos deverão apresentar uma área de permeabilidade mínima da área do terreno, de acordo com o Anexo IV, podendo a mesma ser tratada com pavimento ecológico, grama, ou outros que permitam a percolação da água no solo.
Art. 55. A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, bem como a concessão de alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industrial e prestadores de serviço somente poderão ocorrer em estreita observância às normas previstas nessa Lei.
Art. 56. Em terrenos situados na direção dos feixes de microondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente Lei outros dispositivos legais, prevalecendo o de menor altura.
Art. 57. O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento.
Art. 58. Os recuos de frente, aplicam-se às construções, inclusive em subsolo.
Art. 59. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.
Art. 60. Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo lateral, serão considerados como frente do terreno a menor dimensão do terreno e será dispensado do recuo lateral mínimo obrigatório caso a maior dimensão do terreno seja inferior a 15,00m (quinze metros).
Art. 61. Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitas as edificações, excluídas as edificações geminadas, face às disposições previstas nessa lei.
Parágrafo único. Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral a que estiverem sujeitos os edifícios, face às disposições desta Lei.
Art. 62. Em terrenos com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por zonas de uso e ocupação diferentes, prevalecem os critérios da zona de maior coeficiente de aproveitamento, salvo os terrenos de esquinas.
Art. 63. Não serão computados na área máxima edificável, para efeito de coeficiente de aproveitamento, e em nenhuma hipótese poderão receber outra finalidade.
I. Área de Recreação equipada, conforme exigência desta Lei;
II. Área de estacionamento, quando localizadas sob pilotis e/ou subsolo.
Art. 64. A construção de edifício para uso residencial multifamiliar, vertical ou horizontal, em terrenos com área igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), deve obedecer as seguintes condições:
I. Existência de rede de coleta de esgotos, rede de abastecimento de água potável e rede de energia elétrica;
II. Seja criada uma via pública de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) contornando todo o perímetro do terreno;
III. Sejam construídas as vias previstas no Sistema Viário Básico do Município;
IV. As edificações deverão observar distância mínima de 5,00m (cinco metros) de recuo de todas as vias públicas circundantes.
Art. 65. Na área urbana do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), será obrigatório apresentar ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, elaborado e assinado por profissional habilitado, às custas do interessado, analisado pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.
Art. 66. Só serão permitidas edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos nos terrenos que satisfaçam as seguintes condições:
I. Façam frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;
II. Sejam atendidos por rede de energia elétrica, rede de coleta de esgotos sanitários e rede de água potável.
Art. 67. As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infra-estrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.
Art. 68. O Município poderá elaborar leis específicas para regularização dos imóveis com edificação, ou sem edificação, e que estejam em desacordo com a legislação urbanística do Município, após aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e observadas as diretrizes e objetivos do Plano Diretor.
Art. 69. Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas administrativas e judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.
Art. 70. Quando necessário o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais bem como instalação de outros equipamentos urbanos.
Art. 71. Os ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA serão elaborados de acordo com as orientações contidas na Lei do Plano Diretor e no Anexo V desta lei.
Art. 72. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão municipal de planejamento e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento.
Art. 73. Em atendimento ao disposto no Plano Diretor e no Estatuto da Cidade, em relação à gestão democrática da cidade, para a alteração de qualquer dispositivo desta Lei e de seus anexos, é obrigatória a aprovação por 3/5 dos membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento.
Art. 74. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
Paço Municipal de Iporã, Estado do Paraná, aos doze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e onze.
CÁSSIO MURILO TROVO HIDALGO
PREFEITO MUNICIPAL

Anexo I – Mapa de zoneamento do uso e ocupação do solo urbano do distrito sede de Iporã

Anexo II – Mapa de zoneamento do uso e ocupação do solo urbano do distrito Vila Nilza



CONTINUA NA PÁGINA SEGUINTE