



LEI MUNICIPAL Nº 2.108/2007

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DE CLEVELÂNDIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CLEVELÂNDIA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. - Esta Lei tem por finalidade estabelecer a modalidade e a intensidade do Uso do Solo, bem como a localização das atividades permitidas no Município de Clevelândia.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º. Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

§ 1º. Zoneamento é a divisão das macrozonas urbanas do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal de Clevelândia.

§ 2º. Essa lei trata do zoneamento das áreas contidas nas Macrozonas Urbanas Municipais, de acordo com o estabelecido no Macrozoneamento definido na Lei nº 2.103/2007, do Plano Diretor Municipal de Clevelândia.

a) Uso do Solo é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;

b) 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:

-Taxa de Ocupação; Coeficiente de Aproveitamento; Altura da Edificação; Fração Mínima; Testada Mínima; Recuos; Taxa de Permeabilidade.

§ 2º. Dos índices urbanísticos:

a) Taxa de Ocupação: proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote;

b) Coeficiente de Aproveitamento/ Potencial Construtivo: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;

c) 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 nível do patamar de entrada da edificação, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

d) Fração Mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba ou lote deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

e) Testada: largura do lote voltada para a via pública;

f) Recuo Frontal: distância mínima da construção até o limite do lote com frente para via pública;

g) Recuo lateral: é a menor distância de uma edificação, em relação às linhas divisórias do lote onde ela se situa;

h) Taxa de Permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;

i) Área Computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo a área total a construir;

j) Áreas Institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de lazer e cultura, ensino, cultura e similares;

l) 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;

§ 3º. Dos termos gerais:

a) Alvará de Construção/ Demolição: documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

b) Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;

c) Baldrame: viga de concreto, madeira, pré moldada, similares que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o piso;

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

e) Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;

f) Faixa de Domínio ou Servidão: área contígua às vias de tráfego e a redes de infra-estrutura, vedada à construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;

g) Faixa de Proteção: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular à esta, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pela Lei Federal nº 4771/65 – Código Florestal;

h) Fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

i) Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

j) Infra-estrutura Básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;

l) Medidas Mitigadoras: procedimentos a serem adotados para reduzir o impacto negativo da instalação de atividades;

m) Profundidade do Lote: distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;

§ 4º. Para efeitos desta Lei, o Município é dividido em área urbana e área rural, definidas por regulamentos específicos:

I - Entende-se por área urbana aquela definida como tal na Lei do Perímetro Urbano Municipal.

II - Entende-se por área rural o restante do solo do Município, não destinado para fins urbanos.

Art. 3º - Ao Conselho Municipal de Planejamento criado através da Lei do Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo Municipal de Clevelândia, compete apreciar e deliberar:

I - pedidos de novos usos nos limites de sua competência;

II - recursos das decisões do órgão competente, em que as partes alegarem algum erro ou falsa interpretação das normas desta Lei;

III - casos omissos.

Art. 4º - As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, propriedades particulares, divisas de lotes, etc.

TÍTULO II - DOS ALVARÁS

Art. 5º - Não será permitida a construção de edificações sem o competente alvará, em conformidade com o disposto no Código de Obras do Município e demais dispositivos legais pertinentes.

Art. 6º - Não será fornecido alvará para ampliações nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei.

Art. 7º - Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigorarem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de expedição do alvará.

Parágrafo Único - Uma construção será considerada iniciada quando da conclusão das fundações, incluindo os baldrames.

Art. 8º - A permissão para a localização de qualquer nova atividade considerada de natureza perigosa, incômoda ou nociva, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação de projeto detalhado, e das instalações para depuração de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, com a interveniência do órgão municipal competente e outros conselhos nomeados.

Parágrafo único - São consideradas:

- a) Atividades 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) Atividades incômodas – as que possam produzir ruídos, trepidações, gases poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;
- c) Atividades 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;

Art. 9º - A transferência ou modificação do alvará de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei.

TÍTULO III DO ZONEAMENTO DA MACROZONA URBANA DA SEDE MUNICIPAL

Art. 10 - A área urbana do Município de Clevelandia, conforme consta no Mapa de Zoneamento do Solo Urbano no Anexo IV, parte integrante desta Lei, fica dividida em zonas urbanas, as quais passam a ser denominadas como segue:

ZC	Zona Central
ZCS	Zona de Comércio e Serviços
ZI I	Zona Industrial I
ZI II	Zona Industrial II
ZUM	Zona de Uso Misto
ZPAV	Zona de Proteção de Área Verde
APP	Área de Preservação Permanente
ZRO	Zona de Restrição à Ocupação
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

Art. 11 - A Zona Central destina-se ao exercício do comércio e/ou à prestação de serviços, e tem a finalidade de atender aos usos e atividades característicos dos centros urbanos.

Art. 12 - A Zona de Uso Misto tem a finalidade de atender o uso de habitação unifamiliar ou coletiva, assim como serviços, comércio e indústria, desde que já instalada, que não conflitem entre si.

Art. 13 - A Zona de Comércio e Serviços destina-se ao exercício do comércio e/ou à prestação de serviços, onde deve predominar o uso, especializado ou não, destas atividades.

Art. 14 - As Zonas Industriais têm a finalidade de atender ao uso industrial, predominantemente, considerando-se que este tipo de atividade demanda grande área para instalações e armazenagem, e ainda costumam ser pólos geradores de tráfego pesado intenso.

Art. 15 - As Áreas de Preservação Permanente são faixas de terreno destinadas à preservação ou reconstituição da vegetação ao longo dos cursos, nas encostas e topos de morros.

Parágrafo Único: É dever do Poder Público Municipal, através dos órgãos competentes, o resguardo e a reconstituição das matas ciliares, auxiliado, se necessário pelas instituições Estaduais, Federais e Privadas.

Art. 16 - A Zona de Proteção de Áreas Verdes se constitui das áreas onde se permite o uso controlado do solo, desde que sejam preservados o relevo e a vegetação existente.

Art. 17 - A Zona de Especial Interesse Social tem por objetivo garantir o acesso da população à habitação popular, tanto pela abertura de novas áreas habitacionais quanto pela regularização de ocupações irregulares.

Art. 18 - Os critérios para a destinação do Uso e Ocupação do Solo, para as diversas zonas, estão definidos nos Quadros dos Anexos I, II e III, partes integrantes desta Lei, que estabelecem os usos permitidos, permissíveis e proibidos, e definem as dimensões mínimas dos lotes, a taxa de ocupação máxima, altura máxima, coeficientes de aproveitamento (máximo e mínimo) e recuos obrigatórios. Os limites das zonas urbanas da Sede Municipal e dos Distritos de Coronel Firmino e Francisco de Sales estão nos mapas do Anexo IV que faz parte integrante dessa lei.

TÍTULO IV - DAS ZONAS

Art. 19 - A Zona Central (ZC) se caracteriza pela maior concentração de atividades comerciais, bancárias e serviços públicos.

Art. 20 - A Zona de Comércio e Serviços (ZCS) corresponde às áreas junto às vias arteriais e coletoras principais, definidas pela Lei do Sistema Viário Básico do Município.

Art. 21 - As Zonas Industriais 1 e 2 (ZI1, ZI2) são aquelas cujas áreas estão reservadas para fins específicos e sujeitas a normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deve ser objeto de estudos por parte do órgão competente do Poder Público Municipal.

§ 1º - A Zona Industrial 1 (ZI1) corresponde à área situada na porção sul do perímetro urbano da sede municipal com testada para a Rua Crescêncio Martins para a qual propõe-se:

- a) Indústrias em geral, desde que não poluentes;
- b) Comércio e serviço geral e específico;
- c) Controle permanente do impacto ambiental que pode ser gerado por estas atividades.

§ 2º - A Zona Industrial 2 (ZI2) corresponde à área entre a Avenida Nossa Senhora da Luz e a Rodovia Federal nº 280, e para a qual propõe-se:

- a) Indústrias em geral;
- b) Comércio e serviço geral e específico;
- c) Controle permanente do impacto ambiental que pode ser gerado por estas atividades.

Art. 22 - A Área de Preservação Permanente (APP) corresponde às áreas de matas ciliares ao longo de rios e córregos e as áreas alagáveis.

Parágrafo Único - Para esta zona propõe-se:

- a) reconstituição de mata ciliar onde se faz necessário;
- b) recomposição da vegetação de encostas e topos de morros;
- c) reassentamento das habitações que se encontram em áreas de restrição da ocupação;
- d) fiscalização constante, a fim de evitar a ocupação das referidas áreas.

Art. 23 - A Zona de Proteção de Área Verde (ZPAV) corresponde às áreas de maciços florestais, limitrofes às Zonas de Preservação Permanente.

Parágrafo Único - Para esta zona propõe-se:

- a) parcelamento com lotes de no mínimo 2.000,00 m²;
- b) manutenção de maior número de espécies vegetais possível;

c) uso preferencialmente residencial;
e) apresentação detalhada da localização das espécies vegetais existentes no local, quando da aprovação de projetos.

Art. 24- A Zona de Uso Misto (ZUM) corresponde às áreas residenciais, localizadas no perímetro urbano e, onde se prevê um maior adensamento residencial, com possibilidade de uso para atividades de serviços, comércio e indústria desde que já instaladas, que não gerem incomodo à população residente.

Parágrafo Único – Classificam-se nessa zona as áreas urbanas dos distritos municipais de Coronel Firmino Martins e São Francisco de Sales.

Art. 25 - A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), corresponde às áreas nas quais existe interesse por parte do poder público de implantar programas residenciais de interesse social.

Art. 26. A ZEIS subdivide-se em três categorias:

a) ZEIS I - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda nas Macrozonas Urbanas, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária e urbanística, com implantação de infra-estrutura, equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer, e liberando áreas para a implantação de comércio e serviços vicinais;

§ 1º. Essas áreas encontram-se mapeadas no mapa de Zoneamento, integrante do Anexo IV desta Lei.

b) ZEIS II – terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos;

§ 2º. Nas ZEIS II será exigido que, no mínimo, 70 % do terreno seja reservado para Habitação de Interesse Social, admitindo-se a implantação de comércio e serviços de caráter local na fração restante.

§ 3º. Poderão ser criadas ZEIS II nas Macrozonas Urbanas, através de lei específica, devendo atender os requisitos mínimos para a ZEIS apresentados nos Anexos II e III desta lei.

c) ZEIS III - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana e que se encontrem em áreas de preservação permanente de fundo de vale, cuja regularização fica condicionada aos requisitos do Art 9º da Resolução nº 369 do CONAMA, de 28 de março de 2006.

§ 4º. O Poder Público deverá promover a regularização fundiária e urbanística dessas áreas, com implantação de infra-estrutura, equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer;

§ 5º. A Prefeitura Municipal de Clevelândia através da Assessoria de Planejamento deverá encaminhar o Plano de Regularização Fundiária Sustentável da área a ser regularizada para aprovação do organismo ambiental estadual (IAP-PR), que autorizará o procedimento, conforme disposto na Resolução nº 369/2006 do Conama.

§ 6º. A definição das áreas a serem regularizadas será feita a partir de estudo específico realizado pela Prefeitura Municipal no prazo máximo de 12 (doze) meses a partir da data de aprovação desta lei.

§ 7º. A delimitação das áreas deverá ser aprovada pela Câmara Municipal e passar a incorporar o Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo integrante dessa Lei, com a denominação de ZEIS III.

TÍTULO V DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 27 - Ficam classificados, definidos e relacionados os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo das Macrozonas Urbanas definidas pela Lei nº do Plano Diretor Municipal de Clevelândia conforme Quadros I e II dos Anexos I e II integrantes da presente lei.

Art. 28 - Fica delegada competência ao Conselho Municipal de Planejamento para acrescentar atividades não contempladas na presente Lei, através de Portaria Municipal.

Art. 29 - Os alvarás de funcionamento comercial de prestação de serviços e industrial, serão concedidos sempre em caráter experimental, a título precário.

§ 1º - Os alvarás de funcionamento a que se refere o presente artigo poderão ser cassados a qualquer título desde que o uso demonstre inconvenientes, sem direito à nenhuma espécie de indenização por parte da Prefeitura Municipal de Clevelândia.

§ 2º - Quanto ao grau de aceitação do uso à zona:

I - Uso permitido - é o uso mais compatível da zona;

II - Uso permissível - é o uso que pode eventualmente ser permitido, dependendo de uma análise específica pelo órgão competente;

III - Uso tolerado - é o uso que já existia na zona e que pode eventualmente ser permitido, dependendo de uma análise específica pelo órgão competente, desde que não haja modificação de espécie alguma da planta original;

IV - Uso proibido - restrito a qualquer uso.

§ 3º - Uso permissível terá sempre alvará de funcionamento em caráter precário, podendo este ser cassado a qualquer momento, a critério do órgão competente da Prefeitura.

§ 4º - É obrigatória a consulta prévia à Prefeitura Municipal, através do órgão competente, quando da instalação de novas indústrias, reforma das instalações e/ou mudança de ramo nos estabelecimentos em funcionamento.

§ 5º - É da competência e responsabilidade da Prefeitura Municipal a análise para posterior classificação das indústrias quanto ao seu porte, potencial poluidor e geração de tráfego, visando sua localização dentro das zonas industriais.

§ 6º - Consideram-se atividades especiais, para os efeitos desta Lei: estabelecimentos de ensino, serviços públicos Federal, Estadual e Municipal, campos desportivos, parques de diversões, circos, orfanatos, áreas de extração mineral.

§ 7º - As atividades poderão sofrer veto de instalação se as especificações do estabelecimento não forem condizentes com a zona ou via urbana proposta.

TÍTULO VI DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO

Art. 30 - Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deve obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I. quota de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade residencial localizada em área isolada; e área recreativa coberta com 3,00 m² (três metros quadrados) por unidade residencial,

II - localização em área isolada sobre os terrenos, ou no pavimento térreo desde que protegidas de ruas, locais de acesso e de estacionamento.

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

Art. 31 - Em todo o edifício de habitação coletiva, ou comercial, serão obrigatórias as áreas de estacionamento interno para veículos.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se como estacionamento de veículos, as áreas reservadas às paradas e aquelas destinadas à circulação interna dos mesmos conforme as regras abaixo:

I - em edifícios de habitação coletiva - uma vaga de estacionamento por unidade residencial ou para cada 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) de área das unidades residenciais, excluídas as áreas de uso comum;

II - em edifícios comerciais, de escritórios e de serviços - uma vaga de estacionamento para cada 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área, excluídas as áreas de uso comum;

III - em oficinas mecânicas e comércio atacadista - uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de construção

IV - em supermercados e similares - uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de construção, mais uma vaga, no mínimo, para estacionamento de caminhões;

V - em estabelecimentos hospitalares - uma vaga de estacionamento para cada 6 (seis) leitos;

VI - em hotéis - uma vaga de estacionamento para cada 3 (três) unidades de alojamento.

§ 2º - As áreas de estacionamento para veículos quando cobertas e localizadas em área externa da edificação, não poderão ter a fachada frontal aberta.

§ 3º - Cada vaga de estacionamento para automóvel corresponde a uma área mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento.

§ 4º - Toda vaga de estacionamento deverá ter o seu acesso independente das vagas vizinhas, exceto nos casos em que o número de vagas ultrapassar o máximo exigido, quando então, as vagas excedentes poderão ter acessos comuns.

§ 5º -Deverão ser respeitadas as normas definidas pela NBR- 9050 quanto à acessibilidade dos deficientes físicos.

Art. 32 - As áreas para estacionamento, quando localizadas no subsolo não serão computadas com área máxima edificável.

Parágrafo Único - Para os efeitos desta Lei, fica definida como área de subsolo, aquela abaixo da cota média do terreno, sendo esta a média das cotas do meio-fio em relação ao terreno.

Art. 33 - Nos terrenos onde comprovadamente ocorram lajes de pedra, em no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área, conforme laudo técnico assinado por profissional habilitado, a área ocupada para estacionamento, no pavimento térreo, não será computada na área máxima edificável.

Parágrafo Único - Não serão computadas na área máxima edificável:

- a) terraço de cobertura, desde que de uso comum dos condôminos;
- b) sacadas cuja soma das áreas perfaçam, no máximo 12,00 m² (doze metros quadrados) por pavimento;
- c) área da escada de incêndio, até 15,00 m² (quinze metros quadrados) por pavimento;
- d) 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 de depósito de lixo.

TÍTULO VII DOS USOS GERADORES DE INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO

Art. 34. Para os fins desta Lei são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as seguintes atividades:

- I. geradoras de carga e descarga;
- II. geradoras de embarque e desembarque;
- III. geradoras de tráfego de pedestres;
- IV. caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.

Art. 35. A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos em legislação municipal específica.

Art. 36. A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

Art. 37. Usos Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados "Empreendimentos de Impacto".

Art. 38. São considerados Empreendimentos de Impacto:

- I. as edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados), com exceção do previsto no inciso II;
- II. os empreendimentos residenciais com mais de 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único. A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no inciso I está condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal de Planejamento.

Art. 39. São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

- I. shopping-centers;
- II. centrais de carga;
- III. terminais de transporte;
- IV. cemitérios;
- V. presídios;
- VI. hipermercados;
- VII. cerealistas

Art. 40. A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto na Lei do PDM.


TÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41.- Constituem parte integrante da presente Lei:

- I. ANEXO I - QUADRO I - Classificação, Definição e Relação dos Usos do Solo.
- II. ANEXO II – QUADRO II – Parâmetros de Uso do Solo Urbano
- III. ANEXO III – QUADRO III – Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano
- IV. ANEXO IV – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Área Urbana da Sede do Município de Clevelândia,
- V. ANEXO V – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Área Urbana do Distrito de Coronel Firmino Martins,
- VI. ANEXO VI – Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Área Urbana do Distrito de São Francisco de Sales

Art. 42 - A presente Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº. 1.173/88.

Gabinete do Prefeito Municipal de Clevelândia, Estado do Paraná 21 de dezembro de 2007.


Vanderlei Valério
Prefeito Municipal

ANEXO I - QUADRO I - Classificação, Definição e Relação dos Usos do Solo

- | | |
|---|---|
| I – USO HABITACIONAL | edificações destinadas à habitação permanente ou transitória subclassificando-se em: |
| I.1 HABITAÇÃO UNIFAMILIAR | edificação isolada destinada a servir de moradia à uma só família |
| I.2 HABITAÇÃO COLETIVA | edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público |
| I.3 HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE | mais de 03 (três) unidades autônomas de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial |
| I.4 HABITAÇÃO DE USO INSTITUCIONAL | edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como: Albergue, Alojamento Estudantil, Casa do Estudante, Asilo, Convento, Seminário, Internato, Orfanato |
| I.5 HABITAÇÃO TRANSITÓRIA | edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração |
| II USO COMUNITÁRIO | espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em: |
| II. 1 COMUNITÁRIO 1 | atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: Ambulatório, Assistência Social, Berçário, Creche, Hotel Para Bebês, Biblioteca, Ensino Maternal, Pré-Escolar, Jardim de Infância, Escola Especial |
| II. 2 COMUNITÁRIO 2 | atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de |

II.3 COMUNITÁRIO 3

ruidos e padrões viários especiais, subclassificando-se em: Auditório, Boliche, Casa de Espetáculos Artísticos, Cancha de Bocha, Cancha de Futebol, Centro de Recreação, Centro de Convenções, Centro de Exposições, Cinema, Colônias de Férias, Museu, Piscina Pública, Ringue de Patinação, Sede Cultural, Esportiva e Recreativa, Sociedade Cultural, Teatro Estabelecimentos de Ensino de 1º e 2º Graus Hospital, Maternidade, Pronto Socorro, Sanatório Casa de Culto, Templo Religioso atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial sujeitas a controle específico, subclassificando-se em: Autódromo, Kartódromo, Circo, Parque de Diversões, Rádio Campus Universitário, Estabelecimento de Ensino de 3º Grau.

III - USOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS

Atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual.

III.1 COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL

III.1.1 - COMÉRCIO VICINAL

Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, entendida como um prolongamento do uso residencial: Açougue - Armazinhos - Casa Lotérica - Drogaria, Ervanário, Farmácia

Floricultura, Flores Ornamentais - Merceria, Hortifrutigranjeiros - Papelaria, Revistaria - Posto de Venda de Pães - Bar - Cafeteria, Cantina, Casa de Chá, Confeitaria - Comércio de Refeições Embaladas - Lanchonete - Leitaria - Livraria Panificadora - Pastelaria - Posto de Venda de Gás Liquefeito - Relojoaria - Sorveteria

III.1.2 - SERVIÇO VICINAL

Atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte não incômodas ao uso residencial: Profissionais Autônomos; Atelier de Profissionais Autônomos; Serviços de Datilografia, Digitação, Manicuro e Montagem de Bijuterias; Agência de Serviços Postais; Bilhar, Snooker, Pebolim; Consultórios; Escritório de Comércio Varejista; Instituto de Beleza, Salão de Beleza; Jogos Eletrônicos

III.2 COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO

Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços de médio porte destinadas a atendimento de determinado bairro ou zona, tais como: Academias; Agência Bancária, Banco; Borracharia; Choparia, Churrascaria, Petiscaria, Pizzaria; Comércio de Material de Construção; Comércio de Veículos e Acessórios; Escritórios Administrativos; Estabelecimentos de Ensino de Cursos Livres; Estacionamento Comercial; Joalheria; Laboratórios de Análises Clínicas, Radiológicos e Fotográficos; Lavanderia; Oficina Mecânica de Veículos; Restaurante

III.3 COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL

Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como: Buffet com Salão de Festas; Centros Comerciais; Clínicas

Edifícios de Escritórios; Escritório de Comércio Atacadista; Imobiliárias; Lojas de Departamentos; Sede de Empresas; Serviços de Lavagem de Veículos; Serviços Públicos; Supermercados

III.4 COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL

Atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender à população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como: Agenciamento de Cargas/ Transportadora; Comércio Atacadista; depósitos, Armazéns Gerais; Entrepostos, Cooperativas, Silos; Grandes Oficinas; Hospital Veterinário; Impressoras, Editoras; Grandes Oficinas de Lataria e Pintura; Serviços de Coleta de Lixo;

III.5 COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO

Atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial Comércio Varejista de Combustíveis e de Derivados de Petróleo; Serviços de Bombas de Combustível para Abastecimento de Veículos da Empresa;

Capela Mortuária; Cemitério

IV - USO INDUSTRIAL

Atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, subclassificando-se em:

IV.1 INDÚSTRIA TIPO 1

Atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como: Confecção de Cortinas; Fabricação e Restauração de Vitrais; Malharia; Fabricação de: Absorventes; Acessório do Vestuário; Acessórios para Animais; Adesivos; Aeromodelismo; Artigos de Artesanato; Artigos de Bijuteria; Artigos de Colchoaria; Artigos de Cortiça; Artigos de Couro; Artigos de Decoração; Artigos de Joalheria; Artigos de Pele; Artigos para Brindes; Artigos para Cama, Mesa e Banho; Bengalas; Bolsas; Bordados; Calçados; Capas para Veículos; Clichês; Etiquetas; Fraldas; Gelo; Guarda-chuva; Guarda-sol; Material Didático; Material Ótico; Mochilas; Painéis Cerâmicos e Mosaicos Artísticos; Pastas Escolares; Perucas e Cabelleiras; Produtos Alimentícios; Produtos Desidratados; Produtos Naturais; Relógio; Rendas; Roupas; Sacolas

IV.2 INDÚSTRIA TIPO 2

Atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como: Cozinha Industrial; Fiação; Funilaria; Indústria de Panificação; Indústria Gráfica; Indústria Tipográfica; Serralheria; Fabricação de: Acabamentos para Móveis; Acessórios para Panificação; Acumuladores Eletrônicos; Agulhas; Alfinetes; Anzóis; Aparelhos de Medidas; Aparelhos Fotográficos e Cinematográficos; Aparelhos Ortopédicos; Artefatos de Bambu; Artefatos de Cartão; Artefatos de Cartolina; Artefatos de Junco; Artefatos de Lona; Artefatos de Papel e Papelão; Artefatos de Vime; Artigos de Caça e Pesca; Artigos de Carpintaria; Artigos de Esportes e Jogos Recreativos; Artigos Diversos de Madeira; Artigos Têxteis; Box para Banheiros; Brochas; Capachos; Churrasqueiras; Componentes Eletrônicos; Componentes e Sistema de Sinalização; Córdas e Barbantes; Cordoalha; Correias; Cronômetro e Relógios; Cúpulas para Abajur; Embalagens; Espanadores; Escovas; Esquadrias; Estandes para Tiro ao Alvo; Estofados para Veículos; Estopa; Fitas Adesivas; Formulário Contínuo; Instrumentos Musicais; Instrumentos Óticos; Lareiras; Lixas; Luminárias; Luminosos; Materiais Terapêuticos; Molduras; Móveis; Painéis e Cartazes Publicitários; Palha de Aço; Palha Trançada; Paredes Divisórias; Peças e Acessórios e Material de Comunicação; Peças p/ Aparelhos Eletro-Eletrônicos e Acessórios; Persianas; Portas e Divisões Sanfonadas; Portões Eletrônicos; Produtos Alimentícios com Forno a Lenha; Produtos Veterinários; Sacarias; Tapetes; Tecelagem; Toldos; Varais; Vassouras.

IV.3 INDÚSTRIA TIPO 3

Atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, tais como: Curtume; Desdobramento de Madeira; Destilação de Álcool; Entrepasto de Madeira p/Exportação (Ressecamento); Frigorífico; Geração e Fornecimento de Energia Elétrica; Indústria Cerâmica; Indústria de Abrasivo; Indústria de Águas Minerais; Indústria de Artefatos de Cimento; Indústria de Beneficiamento; Indústria de Bobinamento de Transformadores; Indústria de Compensados e/ou Laminados; Indústria de Fumo; Indústria de Implementos Rodoviários; Indústria de Madeira; Indústria de Mármore; Indústria de Plásticos; Indústria de Produtos Biotecnológicos; Indústria Eletromecânica; Indústria Mecânica; Indústria Metalúrgica; Indústria Petroquímica; Montagem de Veículos; Produção de Elem. Quím. e de Prod. Inorg., Org.; Produção de Óleos Vegetais e outros Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Veget. e Animais; eciclagem de Plásticos; Reciclagem de Sucatas Metálicas; Reciclagem de Sucatas não Metálicas; Secagem e Salga de Couro e Peles; Sintetização ou Pelotização de Carvão de Pedra e Coque; Torrefação e Moagem de Cereais; Tratamento e Distribuição de Água; Usina de Concreto; Zincagem; Fabricação de: Açúcar; Adubos; Água Sanitária; Álcool; Anodos; Antenas;

Aparelho, Peças e Acessórios p/ Aparelhos e Equip. Elet. Terapêuticos; Aquecedores, Peças e Acessórios; Arames Metálicos; Argamassa; Armas; Artefatos de Borracha; Artefatos de Concreto; Artefatos de Fibra de Vidro; Artefatos de Metal; Artefatos de Parafina;

IV.3 INDÚSTRIA TIPO 3
(cont)

Artigos de Cutelaria; Artigos de Material plástico e/ou Acrílico; Artigos para Refrigeração; Asfalto; Bebidas; Bicycletas; Biscoitos e Bolachas; Bombas e Motores Hidrostáticos; Borracha e Látex Sintéticos; Brinquedos; Cal; Câmaras de Ar; Carrocerias para Veículos Automotores; Casas Pré-Fabricadas; Ceras para Assoalhos; Chapas e Placas de Madeira; Cimento; Cola; Combustíveis e Lubrificantes; Corretivos do Solo; Cosméticos; Cristais; Defensivos Agrícolas; Desinfetantes; Equipamentos Contra Incêndio; Equipamentos Esportivos; Equipamentos Hospitalares; Equipamentos Industriais, Peças e Acessórios; Equipamentos para Telecomunicação; Equipamentos Pneumáticos; Espelhos; Estruturas de Madeira; Estruturas Metálicas; Fertilizantes; Fios e Arames de Metais; Formicidas e Inseticidas ; Gelatinas; Gemicidas; Graxas; Impermeabilizantes Lacas; Laminados de Metais/ Plásticos; Lâmpadas; Manilhas, Canos, Tubos e Conexão ; Máquinas Motrizes não Elétricas; Massa Plástica; Massas Alimentícias; Materiais p/ Recondicionamento de Pneumáticos; Material Fotográfico; Material Hidráulico; Material p/ Medicina, Cirurgia e Odontologia; Medicamentos; Moldes e Matrizes de Peças e Embalagem Plástica; Motores para Tratores Agrícolas; Munhões; Oxigênio; Papel, Papelão; Peças de Gesso; Peças e Acessórios para Máquinas Agrícolas; Peças e Acessórios para Veículos; Peças e Equipamentos Mecânicos; Pisos; Placas de Baterias; Pneumáticos; Produtos Agrícolas; Produtos de Higiene Pessoal; Produtos de Perfumaria; Produtos Derivados da Destilação do Carvão de Pedra; Produtos Químicos em Geral; Rações Balanceadas e Alim. Preparados p/ Animais; Relaminados de Met. e Ligas de Metais não Ferrosos; Resinas de Fibras; Secantes; Soldas; Solventes; Tanques, Reservatórios e outros Recipientes Metálicos; Tecidos; Telas Metálicas; Telhas; Tintas; Tubos Metálicos; Veículos; Vernizes; Vidros; Vinagre; Xaropes.

V USO
AGROPECUÁRIO

Atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais e piscicultura, tais como: Abate de Animais; Aração e/ou Adubação; Cocheira; Colheita; Criação de Chinchila; Criação de Codorna; Criação de Escargot; Criação de Minhocas; Criação de Peixes; Criação de Rãs; Criação de Répteis; Granja; Pesque e Pague; Produção de Húmus; Serviços de Imunização e Tratamento de Hortifrutigranjeiros; Serviços de Irrigação; Serviços de Lavagem de Cereais; Serviços de Produção de Mudanças e Sementes; Viveiro de Animais.

VI USO EXTRATIVISTA

Atividades de extração mineral e vegetal, tais como: Extração de Areia; Extração de Argila; Extração de Cal; Extração de Caolim; Extração de Cimento; Extração de Madeira; Extração de Minérios; Extração de Pedras; Extração Vegetal; Olaria.

ANEXO II - QUADRO II – PARÂMETROS DE USO DO SOLO URBANO – CLEVELÂNDIA

ZONAS	USO PERMITIDO	USO PERMISSÍVEL (Sob consulta)	USO PROIBIDO
ZC	-Habitação Unifamiliar. -Habitação Coletiva -Habitação de Uso Institucional -Habitação Transitória -Comunitário 1 -Comunitário 2 – lazer e cultura -Comunitário 2 – ensino -Comunitário 2 – saúde -Comunitário 2 – culto religioso -Comércio e Serviço Vicinal	-Comércio e Serviço Geral. -Indústrias Tipo 2 -Habitação em Série.	Todos os demais.

	-Comércio e Serviço de Bairro -Comércio e Serviço Setorial -Indústrias Tipo 1		
ZCS	-Habitação de Uso Institucional -Habitação Transitória -Habitação em Série. -Comunitário 1 -Comunitário 2 – lazer e cultura -Comércio e Serviço de Bairro -Comércio e Serviço Específico -Comércio e Serviço Setorial -Indústrias Tipo 1	-Habitação Unifamiliar. -Habitação Coletiva -Habitação em Série. -Comunitário 2 – ensino -Comunitário 2 – saúde -Comunitário 2 – culto religioso -Comércio e Serviço Vicinal	Todos os demais.
ZI1	-Indústrias Tipo 1 -Indústrias Tipo 2 -Indústrias Tipo 3 -Comércio e Serviço Geral. -Comércio e Serviço Específico.	-Comunitário 2 – ensino -Comunitário 2 – saúde -Comunitário 2 – culto religioso	Todos os demais.
ZI2	-Indústrias Tipo 1 -Indústrias Tipo 2 -Indústrias Tipo 3 -Comércio e Serviço Geral. -Comércio e Serviço Específico	-Comunitário 2 – ensino -Comunitário 2 – saúde -Comunitário 2 – culto religioso	Todos os demais
ZUM	-Habitação Unifamiliar. -Habitação Coletiva -Habitação de Uso Institucional -Habitação Transitória -Habitação em Série. -Comunitário 1 -Comunitário 2 – lazer e cultura -Comunitário 2 – ensino -Comércio e Serviço Vicinal	-Comunitário 3 – lazer -Comunitário 3 – ensino	Todos os demais.
ZPAV	Preservação de florestas nativas		Todos os demais.
APP	Preservação permanente		Todos os demais.
ZRO	Uso liberado para habitação unifamiliar somente com parecer do órgão competente		Todos os demais.
ZEIS	-Habitação Unifamiliar. -Habitação em Série. -Comércio e Serviço Vicinal	-Comunitário 1 -Comunitário 2 – lazer e cultura -Comunitário 2 – ensino -Comercial e Serviços de Bairro	Todos os demais.

OBS: Todos os usos listados ficam subordinados aos instrumentos do Estatuto da Cidade no que couber.

ANEXO III – QUADRO III – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – CLEVELÂNDIA

Zonas	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coefficiente de Aproveit. Máximo (*10)	Altura Máxima (Nº de Pav.)	Área Mínima dos Lotes (m ²)	Testada Mínima (m)	Recuo Frontal (m)	Afastamentos (m)	Taxa de Permeabilidade (%)
ZC	80	6(*3)	15	300,00	10,00	(*1) (*5)	1,5(*12)-H/6 (*11) - (*2)	10,00
ZCS	80	4(*3) (*9)	8	450,00 (*4)	15,00	5(*1) (*5)	1,5 (*2)	10,00
ZI1	50	2	4	2000,00	20,00	15,00	soma=7,0	25,00
ZI2	50	2	4	5000,00	20,00	15,00	soma=7,0	25,00
ZUM	50	1	3	300,00	10,00	5,00(*5)	1,50(*7)	20,00
ZPAV	10	0,2	2	2000,00	20,00	5,00	soma=5,0	30,00
APP Permanente	X	X	X	X	X	X	X	X
ZRO	20	0,2	2	2000,00	20,00	5,00	soma=5,0	30,00
ZEIS* Social (*6)	X	X	X	X	X	X	X	X

OBSERVAÇÕES:

- (*1) Será permitida a construção no alinhamento predial na ZC e na ZCS, desde que comercial no pavimento térreo após análise do órgão competente em faces de quadra que tiverem mais de 20% do total de lotes da quadra, com construções na divisa
- (*2) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 metros de altura).
- (*3) Áreas destinadas para estacionamentos e garagens não serão computadas no coeficiente de aproveitamento, com exceção para garagens de residência unifamiliar, internas à edificação.
- (*4) Os lotes já existentes poderão permitir subdivisão conforme ZUM, com área mínima de 300,00 m².
- (*5) Para os lotes de esquina, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00m, e na rua secundária o recuo será de 2,00m. Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00m. A testada mínima de lotes de esquina será sempre acrescida de 5m para subdivisão de lotes novos.
- (*6) Os parâmetros das ZEIS serão definidos à partir de legislação específica para cada uma delas.
- (*7) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo dois pavimentos ou 7 metros de altura.
- (*8) A liberação de usos nessas zonas deverá passar por prévia anuência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos.
- (*9) A Zona de Comércio e Serviços (ZCS) corresponde às áreas junto às vias arteriais e coletoras principais definidas na Lei do Sistema Viário.
- (*10) Será considerado o Coeficiente de Aproveitamento mínimo de 10% para efeito de classificação de imóveis segundo os critérios definidos no art. 93 da Lei do Plano Diretor Municipal de Clevelândia.
- (*11) No caso de construções com altura superior a 10,00 metros será considerado H/6 como o afastamento mínimo lateral, onde H é igual à altura total da edificação.
- (*12) No caso de construções com altura inferior a 10,00 metros será considerado afastamento mínimo lateral de 1,5m.