



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÉU AZUL

ESTADO DO PARANÁ

LEI Nº 14/89

*Revogada
pelo Lei
949/2010*

EMENTA: DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO PERÍMETRO URBANO DA SEDE DO MUNICÍPIO DE CÉU AZUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º- O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano da Sede do Município de Céu Azul, será regido por esta Lei.

Seção I

Dos Objetivos

Art.2º- A presente Lei tem como objetivos

I- Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o meio das atividades que os permeia;

II- Promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estéticos, paisagísticos, naturais ou culturais próprios da região e da sede do Município;

III- Prever e controlar densidades demográficas e ocupação do solo urbano, como medida para melhor administrar, organizar e dirigir a oferta de serviços públicos, compatibilizadas com um crescimento ordenado;

Seção II

Das Definições

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

§ 1º- Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da sede do Município, em zonas para as quais são definidos do solo.

a) Uso do solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos serem definidos como:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÉU AZUL

ESTADO DO PARANÁ

- .Permitidos
- .Permissíveis
- .Proibidos

b) Ocupação do solo, é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros incidentes sobre os mesmos, que são:

- . Coeficiente de Aproveitamento
- . Número de Pavimentos
- . Recuos
- . Taxa de Ocupação

§ 2º- Dos Índices Urbanísticos:

a) Coeficiente de Aproveitamento: Valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada zona;

b) Número de Pavimentos: Altura da edificação, medida em pavimentos, contados a partir do térreo;

c) Recuo: Distância entre o limite extremo da área ocupada pela edificação e a divisa do lote;

d) Taxa de Ocupação: Resultante da divisão entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área deste mesmo lote;

§ 3º- Dos Usos do Solo Urbano:

a) Uso Permitido: Uso adequado às zonas, sem restrições;

b) Uso Permissível: Uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do Conselho de Urbanismo da Prefeitura, ouvido o parecer do órgão consultor;

c) Uso Proibido: Uso inadequado às zonas.

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÉU AZUL

ESTADO DO PARANÁ

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

d) Zona Institucional: Área de características especiais do ponto de vista jurídico, não regulamentável por esta Lei. Estas áreas são consideradas parte das Zonas Especiais;

e) Zona de Preservação: Área onde não é possível a construção devido o solo não ser propício a esta finalidade.

§ 5º- Das Atividades:

a) Habitação:

.Unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;

.Multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas (prédios);

.Coletiva: edificação destinada a moradia de um grupo de pessoas, como pensões, asilos, internatos e similares;

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

b) Comércio:

Atividades pela qual fica caracterizada de uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias;

c) Serviços:

Atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo da mão de obra, ou assistência de ordem técnica, intelectual e espiritual;

d) Indústria:

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

§ 6º- Dos termos gerais:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÉU AZUL

ESTADO DO PARANÁ

- a) Alvará de Construção: Documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;
- b) Alvará de localização: Documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de determinada atividade, sujeita a regulamentação por esta Lei;
- c) Ampliação ou Reforma em Edifícios: Obra destinada a benfeitorias de edifícios já existentes, sujeitas também a regulamentação pelo Código de Obras do Município;
- d) Consulta Prévia: Documento expedido pela Prefeitura que orienta atividades e empreendimentos;
- e) Equipamentos Comunitários: São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- f) Equipamentos Urbanos: São os equipamentos de abastecimento de água, esgotos, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;
- g) Recuo: Faixa não edificável dentro do lote urbano onde não se pode construir, de acordo com as normas previstas para cada zona;
- h) Faixa de Proteção: Faixa paralela a um curso d'água, medida a partir de sua margem perpendicular a esta, destinada a proteger as espécies vegetal e animal - desse meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas leis Federal, Estadual e Municipal, relativas à matéria.
- i) Subsolo: Pavimento abaixo da menor cota do passeio fronteiro à divisa do lote da edificação, e cuja altura do pé-direito seja até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) acima desse referencial;

CAPÍTULO II

DOS ALVARÁS

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

§ 1º- Cabe a Prefeitura, dentro do prazo de um ano, os procedimentos para regularizar o exposto neste artigo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÉU AZUL

ESTADO DO PARANÁ

§ 2º- Será proibida toda ampliação e reforma nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei. A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidos nesta Lei.

Art. 5º- Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei, serão respeitados enquanto vigirem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data da publicação desta Lei.

§ ÚNICO- Uma construção é considerada iniciada se as fundações e baldrame, estiverem concluídos.

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

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

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

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

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

* § ÚNICO- São consideradas como perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que por sua natureza:

a) Ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;

b) Possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÉU AZUL

ESTADO DO PARANÁ

c) Possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;

d) Produzam gases, poeiras e detritos;

e) Impliquem na manipulação de matérias primas processos e ingredientes tóxicos;

f) Produzam ruídos e conturbem o tráfego.

Art.10- Toda a atividade considerada de grande porte, dependerá da aprovação do Conselho de Urbanismo para a sua localização.

§ ÚNICO- É atribuição do Conselho de Urbanismo, julgar para cada atividade comercial, de serviço ou industrial quanto ao porte Pequeno, Médio ou Grande.

Art.11- Fica expressamente proibida a concessão de alvarás para construção e funcionamento de motéis nos setores especiais. As normas para construção de motéis, serão estabelecidas por decreto do Executivo, respeitado o direito de vizinhança.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO

Art.12- A área do Perímetro Urbano da Sede do Município de Céu Azul, conforme o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do solo, parte integrante desta Lei, fica subdividida nas seguintes zonas:

a) Zonas Residenciais;

b) Zonas Comerciais e de Serviços;

c) Zonas Agropecuárias;

d) Zonas Especiais, dentre elas:

.Zonas Institucionais.

.Zonas de Preservação.

§ ÚNICO- As Zonas são delimitadas por limites do Perímetro Urbano e vias.

Art.13-As Zonas Residenciais destinadas ao uso residencial unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado, predominantemente, se denominam:

a) ZR 1- Zona Residencial 1;

b) ZR 2- Zona Residencial 2;

c) ZR 3- Zona Residencial 3;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÉU AZUL

ESTADO DO PARANÁ

§ ÚNICO- Os diferentes tipos de Zonas Residenciais visam a distribuição homogênea da população no espaço urbano, tendo em vista o dimensionamento das redes de infraestrutura, urbana, do sistema viário e a configuração da paisagem.

Art.14- As zonas Comerciais e de Serviços' destinadas ao exercício dessas atividades, se denominam:

- a) ZC- Zona Comercial 1;
- b) ZC- Zona Comercial 2;
- c) ZS- Zona de Serviços.

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

Art.15- As Zonas Especiais terão regulamentação própria quando assim determinar o Poder Público Tutelar, cabendo à Prefeitura Municipal fazer cumprir as exigências mínimas por esta Lei estatuídas, no que couber, ou intervir sem 'pre que, nestas zonas, atividades ou práticas forem contrárias' ao espírito desta Lei.

Art. 16-A regulamentação dos tipos de Uso - do Solo e normas para Ocupação do Solo, para as diversas Zonas, estão estabelecidas respectivamente na Tabela I e Tabela II, em anexo, partes integrantes desta Lei. Estas Tabelas estabelecem' os usos permitidos e permissíveis e definem as dimensões miní 'mas dos lotes, a Taxa de Ocupação, o Coeficiente de aproveitamento, o Número de Pavimentos e os Recuos Obrigatórios.

§ 1º- Não serão computados como área edifi cável para efeito de coeficiente de aproveitamento:

I- Terraço de Cobertura, desde que de - uso comum dos condôminos;

II- Sacadas desde que não vinculadas a de pendências de serviço;

III- Área de sacada de incêndio;

IV- Poço de elevadores, casas de máquinas de bombas, de transformadores e geradores, caixas d'água, cen- trais de ar condicionado, instalações de gás, contadores e medi dores em geral e instalações para depósito de lixo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÉU AZUL
ESTADO DO PARANÁ

V- Área de recreação equipada conforme exigência do Artigo 19 desta Lei;

VI- Áreas para estacionamento, quando localizadas em subsolo.

§ 2º- As áreas enumeradas no parágrafo primeiro, sob nenhuma hipótese poderão receber outra finalidade ou utilização.

CAPÍTULO IV

* DA PROTEÇÃO DOS FUNDOS DE VALE

Art.17- Para os efeitos de proteção dos cursos hídricos, ficam definidas as faixas de alagamento e as nascentes, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas e preservação da flora ribeirinha.

Art.18- As áreas Especiais de Preservação poderão ser usadas pela comunidade como parques e áreas de lazer, desde que não comprometa o equilíbrio ambiental.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Art.19- Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

a) Quota de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

b) Localização em área isolada sobre os terraços, ou térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso de veículos e de estacionamento;

c) Superfície permeável, com areia ou grama, de no mínimo 12,00 m² (doze metros quadrados), incluída quota da alínea "a".

Art.20- Em todo edifício comercial, de prestação de serviços, residencial multifamiliar e residencial coletivo, será obrigatório a destinação de área de estacionamento interno para veículos, conforme:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÉU AZUL

ESTADO DO PARANÁ

a) Em edifícios de habitação multifamiliar e coletiva: uma vaga de estacionamento por unidade residencial - ou para cada 100 m² (Cem metros quadrados) de área das unidades residenciais, excluídas as áreas de uso comum;

b) Em edifícios de escritório: uma vaga para cada 120 m² (cento e vinte metros quadrados) de área, excluídas as áreas de uso comum;

c) Em oficinas mecânicas e comércio atacadista: uma vaga de estacionamento para cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) de construção;

d) Em supermercados e similares: uma vaga para cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) de construção, mais uma vaga, no mínimo, para estacionamento de caminhões;

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

f) Em hotéis: uma vaga de estacionamento para cada 3 (três) unidades de alojamento.

§ ÚNICO- As áreas de estacionamento quando cobertas e localizadas em área externa à edificação, não poderão ter a fachada aberta.

CAPÍTULO VI

DA CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art.21- Ficam classificados e relacionados os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano da Sede do Município.

§ 1º - Quanto as atividades:

a) Habitação:

- .Unifamiliar
- .Multifamiliar
- .Coletiva
- .Geminada

b) Comércio;

c) Serviço.

§ 2º - Quanto a subclassificação hierárquica de comércio e serviço:

a) Comércio e Serviço Vicinal:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÉU AZUL

ESTADO DO PARANÁ

- . Atividade de pequeno porte, de utilização imediata e cotidiana, como:

- creche
- açougue
- farmácia
- sapataria
- padaria
- mercearia
- revistaria
- consultório médico ou odontológico
- oficina de eletrodomésticos.

b) Comércio e Serviço Geral:

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

-GRUPO I

bijouteria; agência bancária, loja de ferragens; boutique; materiais domésticos; ateliê; calçados e roupas; galeria; livraria; papelaria; acessórios; lavanderia não industrial; venda de veículos; escritório; venda de móveis; antiquário; agência de jornal; posto de telefonia; telégrafo;

-GRUPO II

manufaturado e artesanato; ambulatório; clínica; supermercado; tipografia; clichéria;

-GRUPO III

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

c) Comércio e Serviço Setorial:

- . Atividades destinadas a população em geral, as quais por seu porte ou natureza, exigem confinamento em áreas próprias:

-GRUPO I

armazenagem de alimentos; comércio atacado; editora; depósito de material usado; depósito de ferro velho; comércio de agrotóxicos; oficina de lataria e pintura; boate; dançeteria; discoteca e bailão; imprensa; gráfica; lava-rápido; posto de abastecimento; oficina mecânica; borracharia; material de construção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÉU AZUL

ESTADO DO PARANÁ

-GRUPO II

cerâmica; transportadora; jato de areia; montagem de esquadrias; serralheria; serralaria;

d) Comércio e Serviço Específico:

. Atividades peculiares cuja adequação à vizinhança depende de uma série de fatores a serem analisados pelo órgão competente, para cada caso:

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

Art. 22- As atividades não específicas no Artigo Anterior serão analisadas, tendo em vista sua similaridade com as listagem, ouvido o Conselho de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Céu Azul.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.23- São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:


Tabela I - Uso do Solo Urbano;

Tabela II- Ocupação do Solo Urbano;

Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

Art.24. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as demais disposições em contrário.

Céu Azul, 29 de setembro de 1989.


IVAR RANZI
PREFEITO MUNICIPAL

PUBLICADO NO JORNAL

Jose
DIA: 17-10-89
PÁGINA: 14 e 15

TABELA I USO DO SOLO URBANO

ZONA	USOS PERMITIDOS	USO PERMISSÍVEL	PROIBIDO	OBSERVAÇÕES
ZR - 1 Zona Residencial - 1	Residência unifamiliar			
ZR - 2 Zona Residencial - 2	Residência unifamiliar, multifamiliar, comércio e serviço vicinal.			
ZR - 3 Zona Residencial - 3	Habitações multifamiliares e coletiva com serviço vicinal / bairro / setorial.	Habitação unifamiliar		Obedecer normas de estacionamento e re-creação.
ZC - 1 Zona Comercial - 1	Comércio e serviço geral Comércio e serviço vicinal.	Habitação unifamiliar Habitação coletiva.		
ZC - 2 Zona Comercial	Comércio e serviço geral Comércio e serviço setorial.	Habitação unifamiliar Comércio serviço específico.		
ZS Zona de Serviço	Comércio e serviço setorial.	Habitação unifamiliar Comércio e serviços gerais.		
ZA Zona Agrícola	Habitações unifamiliares Hortigranjeiros e agropecuário	Armazéns e silos.	TODOS OS DEMAIS USOS	

TABELA II OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

ZONA	DIMENSÕES TEST/AREA	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	ALTURA MÁXIMA	RECUO	
					FRONTAL	OAS DIVISAS
ZR - 1	15 / 450	50%	1x	2 PAV	5m	
ZR - 2	12 / 350	50%	1x	2 PAV	5m	
ZR - 3	12 / 240	50%	2x	4 PAV	5m (3)	(1)
ZC - 1	12 / 350	66,6%	4x		(2)	
ZC - 2	12 / 350	50%	2x		(2)	
ZS	15 / 450	50%	1x	2 PAV	5m	
ZA	20 / 1000	20%	0,4x	2 PAV	5m	

OBSERVAÇÕES: (1) Mais de 3 pavimentos recuo de 5m tem todas as divisas.
 (2) Recuo de 5m para habitação unifamiliar sem recuo para edificações de uso comercial.
 (3) Liberado o recuo p/ edificações de uso comercial.