

LEI Nº 019/1989

SÚMULA: | **Dispõe sobre o Zoneamento de uso e ocupação do solo da Sede do Município de Sulina – Pr e dá outras providências.**

O Prefeito Municipal de Sulina, Estado do Paraná, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu, sanciono a seguinte Lei,

CAPÍTULO I

Art. 1º - O Zoneamento de uso e ocupação do solo do perímetro urbano da Sede do Município de Sulina, será regido por esta Lei.

SEÇÃO I

DOS OBJETIVOS

Art. 2º - A presente Lei tem como objetivo:

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

II – Promover através de um Regime Urbanístico adequado, a qualidade de valores estéticos – paisagísticos – naturais e culturais – próprios da Região e da Sede do Município;

III – Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo Urbano como medida para Gestão da coisa Pública e da oferta de Serviços Públicos compatibilizados com o crescimento ordenado;

IV – Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço Urbano.

SEÇÃO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º - Para 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, segundo a sua destinação de uso e ocupação do solo.

a. Uso do solo, para efeito desta Lei e o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona podendo esses usos ser definidos como:

Permitidos

Permissíveis

b. Ocupação do solo, para efeito desta Lei, e a maneira que a edificação ocupa no terreno, em função das normas e parâmetros Urbanísticos incidentes sobre o mesmo que são:

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

CAPÍTULO II

DOS ALVARÁS

Art. 4º - Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei serão julgadas pelo Conselho permanente do plano de uso do solo (COPUS) de Sulina, a ser criado por Lei.

§ 1º - “O” COPUS” terá o prazo de dois meses para definir as atividades que contrariam as disposições desta Lei e o prazo que as mesmas terão para regularizar a situação.

§ 2º - Será proibida a ampliação nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei.

A – Concessão para construir, reformar, ou ampliar obra residencial, somente poderá ocorrer com a 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 vigerem, desde que a construção tenha sido iniciada, ou se inicie no prazo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo Único – Considera-se uma construção iniciada se suas fundações estiverem concluídas.

Art. 6º - Alvarás de Licença de funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços ou industrial, somente será concedido se o ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei.

Parágrafo Único – Os alvarás de funcionamento e localização a que se refere o presente Artigo, poderão ser calçados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei, sem o direito de nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art. 7º - A Transferência ou modificação de Alvarás de estabelecimento comercial, já em funcionamento, poderá ser autorizado somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO

Art. 8º - A Área do Perímetro Urbano da Sede do Município de Sulina, conforme o mapa do zoneamento, parte integrante desta Lei, fica subdividido em Zonas que, conforme o uso a que se destinam, classificam-se em:

- A – Zonas Residenciais,
- B – Zonas Comerciais e de Serviços,
- C – Zonas Industriais,
- D – Zonas Especiais.

Art. 9º - As Zonas Residenciais tem a finalidade de atender o uso Residencial, Individual ou Coletivo, predominantemente. Os outros usos existentes NA Zona devem ser considerados como acessórios de apoio ou complementação, as Zonas Residenciais denominar-se-ão:

Parágrafo Único – As Zonas Residenciais visam uma distribuição homogênea da população no espaço urbano, tendo em vista o dimensionamento das redes de infraestrutura Urbana, da rede viária e a paisagem Urbana.

Art. 10 – As Zonas Comerciais destinam-se ao exercício do Comércio ou Prestação de Serviços, deve predominar o uso, especializado ou não da atividade comercial e de serviços. As Zonas Comerciais se denominarão:

- A – ZCC – Zona Comercial Central.
- B – ZCS – Zona de Comércio e Serviço.

§ 2º - A permissão para localização de qualquer atividade considerada perigosa, nociva e incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, pelos órgãos competentes do Estado, ou Município além das exigências específicas de cada caso.

Parágrafo Único – São consideradas perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que, por sua natureza:

- I – Ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;
- II – Possam poluir o Solo, o Ar e os cursos D`Água;
- III – Possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;
- IV – Produzam gases, poeira e detritos;
- V – Impliquem na manipulação de matérias primas, processos e ingredientes tóxicos;
- VI – Produzam ruídos e conturbem o tráfego.

§ 3º - Dos termos gerais

- a) Equipamentos Comunitários: São os equipamentos Públicos de Educação, Cultura, Saúde, Lazer, Segurança e Assistência Social;
- b) Equipamentos Urbanos: São os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, Rede Telefônica;
- c) Faixa de Proteção: Faixa paralela a um curso de água medida a partir de sua margem e perpendicular esta destinada a proteger as espécies vegetal e animal deste meio, e da Erosão;
- d) Regime Urbanístico, conjunto de medidas relativas a uma determinada Zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, a rua e ao entorno.

Parágrafo Único – Os diferentes tipos de Zonas Comerciais visam:

1. Na ZCC – Zona Comercial Central, a atividade característica de Centro Urbano Único e principal da cidade, na ZCC, deve se incentivar a maior variedade possível de ofertas de serviços, Comércio Varejista, Ponto de Encontro e Convívio Social, bem como as habitações coletivas e uma zona de alta densidade.
2. Na ZCS – Zona de Comércio e Serviço – Estimular a concentração de comércio e serviços de interesse Regional, atendendo a Região Popularizada pela cidade. Destinam-se a qualquer tipo de comércio e serviços.

Art. 11º - As Zonas Industriais tem a finalidade de atender o uso Industriais predominante.

As Zonas Industriais visam:

A – ZI – Zona Industrial – A atividade característica de uma Zona Industrial, que são aquelas de médio porte e grande porte, que necessitam de grandes áreas para armazenamento e geram tráfego intenso, e pesado; em Sulina a área com este destino está próxima a COASUL que liga Sulina a Vila Paraíso no Município de São João.

Art. 12º - As Zonas especiais são aquelas reservadas para fins específicos e sujeitos a normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo do Poder Público Municipal, sendo:

A – Zonas de preservação dos Recursos Hídricos, no entorno da Bacia de capacidade de água para abastecimento da cidade.

B – Zonas ocupadas por equipamentos urbanos e Comunitários dos Três níveis de governo e particulares:

I – Reservatórios e demais equipamentos para abastecimentos de água.

II – Tratamento de esgoto:

III – Subestação de Energia Elétrica.

IV – Torre de Transmissão.

V – Centros Comunitários, Igrejas.

VI – Escolas.

VII – Parques, praças, Áreas Recreativas, Esportivas, Culturais e Cemitérios.

VIII – Clubes.

IX – Hospitais.

1 – ZEP – Zona Especial de Preservação: Destina-se a preservação de áreas onde a ação do homem comprometeu a adequada preservação.

2 – ZER – Zona Especial de Restrição: Destina-se a restrição do uso em áreas já urbanizadas, inadequadamente, ou em vias de urbanização.

Art. 13º - A Regulamentação do uso e ocupação do solo para diversas zonas, estão estabelecidos nas tabelas I e II, em anexo, parte integrante desta Lei. Estas tabelas estabelecem os usos permitidos e permissíveis e definem as dimensões mínimas dos lotes, a taxa de ocupação máxima, o coeficiente de aproveitamento, o número máximo de pavimentos e os recuos obrigatórios.

Parágrafo Único – Não serão computados na área máxima edificável.

I – Terreno de cobertura, desde que no uso comum dos condomínios.

II – Sacadas cujas somas de áreas perfaçam no máximo, 12m² por pavimento.

III – Área da sacada de incêndio, até 15m² por pavimento.

IV – Poço de elevadores, casa de máquinas, de ombas de transmissores e geradores, caixa de água, instalações de gás, contadores e medidores em geral e instalações de depósito de lixo.

CAPÍTULO IV

DA PROTEÇÃO DOS FUNDOS DO VALE

Art. 14º - Para efeito de proteção necessárias dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água ou fundos de vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas bacias hidrográficas e preservação de arfas verdes.

Parágrafo Único – As faixas de drenagem deverão obedecer o seguinte requisito:

- Todos os novos loteamentos que possuam um curso de água, deverão promover uma faixa de proteção de no mínimo, 20m, para cada lado das margens.
- Nos Cursos D`Água canalizadas ou retificadas dever-se-á prever uma faixa não edificável de no mínimo, 05 (cinco) metros para cada lado das margens..

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO

Art. 15º - Em todo o 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 60 m² por unidade.

B – Localização em área isolada sobre os terraços, ou no terreno desde que protegidas por ruas, locais de acesso e estacionamento.

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

Art. 16º - Em todo o edifício de Habitação coletiva, ou Comercial, serão obrigatórias as áreas de estacionamento para cada 100 m² de área das unidades residenciais excluídas as áreas de uso comum.

B – Em edifícios de Escritórios: uma vaga de estacionamento para cada 120 m² de área, excluídas as áreas de uso comum.

C – Em Oficinas Mecânicas e Comercio Atacadista: uma vaga de estacionamento para cada 25 m² da construção.

D – Em Supermercados e Similares: uma vaga de estacionamento para cada 25 m² de construção, mais uma vaga, no mínimo para estacionamento de caminhões.

E – Estabelecimentos Hospitalares: uma vaga de estacionamento para cada seis leitos.

F – Em Hotéis, uma vaga de estacionamento para cada três unidades de alojamentos.

G – As áreas de estacionamento quando cobertas e localizadas em áreas externas e edificações, não poderão Ter a fachada aberta.

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

Art. 17º - As áreas para estacionamento quando localizadas no subsolo não serão computadas como máxima edificável.

Parágrafo Único – Para efeito dessa Lei, fica definido 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. 18º - Nos terrenos onde comprovadamente ocorram lajes de pedra, em no mínimo 50% de sua área, conforme laudo técnico assinado por profissional habilitado a área ocupada para estacionamento no pavimento térreo, não será computada como área máxima edificável.

CAPÍTULO VI

DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 19º - Ficam classificados, definidos e relacionados usos do solo, para implantação do Zoneamento de uso e ocupação do Perímetro Urbano da Sede do Município.

§ 1º - QUANTO AS ATIVIDADES

1. – HABITAÇÃO

A – Unifamiliar: construção destinada a servir de moradia a uma só família.

B – Multifamiliar: construção destinada a servir de moradia a mais de uma família em unidades autônomas.

C – Geminadas: Unidades habitacionais contíguas com ma parede em comum.

D – Mista: construção destinada a mais de uma atividade.

2.– COMÉRCIO:

Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca visando lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias.

3.– SERVIÇOS:

Atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizada o préstimo de mão-de-obra, ou assistência de ordem espiritual técnica ou intelectual.

4. – INDÚSTRIA:

Atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção ou de consumo, salientando que em se tratando de estabelecimentos industriais:

- a. Pequeno Porte: construções com áreas totais inferiores a 15 m2 ou com até 10 funcionários.
- b. Médio Porte: construção com área total superior a 15m2 e inferior a 1000 m2, ou com número de funcionários variando entre 11 e 100.
- c. Grande Porte: construção com área superior a 1000 m2 e com mais de 100 funcionários.

5. – AGRICULTURA E CRIAÇÃO ANIMAL

A atividade pela qual se utiliza a fertilidade do solo para a produção de plantas e animais, para as necessidades do próprio agricultor ou com vistas de mercado.

§ 1º - Quando a subclassificação hierárquica de comércio e serviços.

a. Comércio e Serviço Vicinal

Atividade de pequeno porte, de utilização imediata e cotidiana.

Açougue

Mercearia

Quitanda

Farmácias

Revistarias

Creches

Estab. De ensino específico (línguas, datilografia, etc)

Estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus

Escritório de Profissional Liberal

Escritório de Prestação de Serviços

Sapataria

Chaveiro

Alfaiataria

Salão de Beleza

Endereço Comercial

Referência Fiscal

Consultório Médico e Odontológico

Oficina de Eletrodomésticos

Atividades Profissionais não incômodas exercidas na própria residência

Padaria

Florista

b. COMÉRCIO E SERVIÇOS DE BAIRRO

Atividade de médio porte, de utilidade interminente e imediata, destinadas a atender a população em geral.

GRUPO I	
Bijuterias	Escritórios
Joalherias	Lojas de Ferragens
Boutiques	Materiais Domésticos
Atelier	Calçados e Roupas
Galeria	Lavanderia Não Industrial
Livraria	Venda de Eletrodomésticos
Papelaria	Venda de Veículos e Acessórios
Antiquários	Serviços Públicos
Agência Bancária	Posto de Telefonia e telégrafo

Agência de Jornal	Venda de Móveis
GRUPO 2	
Borracharia Casa de Cultos Ambulatório Supermercado Clicheria	Sede de entidade Religiosa Manufaturados e Artesanatos Clínica Topografia Material de Construção
GRUPO 3	
Confeitaria Hotel Pastelaria Peixaria Mercado Lanchonete	Oficina de Eletrodomésticos Malharia Panificadora Restaurante Café e Sauna Teatro e Cinema

c. Comércio e Serviço Geral

Atividade destinada a população em geral, as quais por seu porte ou natureza, exigem confinamento em área próprias.

GRUPO I	
Comércio Atacadista Editora Depósito de Material Usado Depósito de Ferro Velho Comércio de Agrotóxicos Oficina de Lataria Danceteria Oficina de Pintura	Imprensa Gráfica Posto de Abastecimento Oficina Mecânica para Serviços de Grande Porte Boate Discotecas e Bailões Armazenagem de Alimentos Posto de Lavagem de Automóveis

GRUPO 2	
Cerâmica Montagem de Esquadrias Marmoraria Serralheria Transportadora Jato de Areia Serraria e Lenheiro	

d. Comércio de Serviços Específicos

Atividades Peculiares cuja adequação e vizinhança dependem de uma série de fatores a serem analisados pelo órgão competente para cada caso:

Hospitais/Sanatórios Casas de Saúde Campos Esportivos Camping Posto de venda de Gás Sede de Associações Asilos	Circos Albergues Parque de Diversões Motéis Depósito de Inflamáveis Equipamento Urbano e Comunitário
--	---

Art. 20º - As atividades não especializadas serão analisadas tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem ouvidas o “COPUS”.

Art. 21º - Fica criado o COPUS – Conselho Permanente para Uso do Solo, para o Município de Sulina, a ser regulamentado por Decreto dentro do prazo máximo de 60 dias, a contar a data da publicação desta Lei.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22º - São parte integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

TABELA I – USO DO SOLO URBANO

ZONA	PERÍMETRO	PERMISSÍVEL
ZR	Habitações Unifamiliares Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro (grupo 3)	Comércio e Serviço de Bairro (grupo 2)
ZCC	Habitação Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço Urbano	Habitação Unifamiliar Comércio e Serviço Geral
ZCS	Comércio e Serviço de Bairro (grupo 2) Comércio e Serviço Geral Indústria de Pequeno Porte, não Polutiva Oficinas Mecânica para Automóveis	Habitação Unifamiliar Lanchonete, Restaurante, Hotel e Churrascaria
ZI	Indústrias	Habitação Unifamiliar
ZEP		Habitação Unifamiliar
ZER		Habitação Unifamiliar

Observações:

1 – Atividade de comércio e serviços específicos e denominado como permissível devido a sua peculiaridade, devendo por tanto passar por uma anuência prévia em qualquer Zona.

2 – Todas as atividades que não estiverem relacionadas no Artigo 20º, ou aqueles que gerem dúvidas, serão analisados pelo “COPUS” – Conselho Permanente para Uso do Solo Urbano.

3 – Todos os requerimentos solicitando permissão para construção em madeira, serão analisados pelo “COPUS”.

TABELA I

4 – Os terrenos com testada (frente) para as Avenidas Tapajós e 15 de Novembro terão em toda sua extensão as mesmas características da Zona Central Comercial – ZCC, quanto ao uso ao comércio e serviço em geral que será proibido nesta Avenida.

TABELA II – OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO						
ZONA	ÁREA MÍNIMA (M2)	TESTADA MÍNIMA (M)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	COEFICIENTE APROVEIT.	Nº PAV.	RECUOI FRONTAL (M)
ZR	360	12	66	1.30	2	5(2)
ZCC	300	10	100(1)	6.00	15	(-4)
ZCS	450	15	66	2.00	3	5(2)
ZI	1000(9)	20	70	1.00	-	15(2)
ZER	1000(9)	20	10	0.20	1	10
ZEP	(9)	-	-	-	-	-

- 1- Ocupação de 100% do terreno só é válida até 6 metros da altura (loja e sobre loja). A partir daí a taxa de ocupação é de 66%(2/3).
- 2- Em lotes de esquina com área menor que 300 m2, o recuo frontal na sua menor dimensão poderá ser reduzido para 3.00m.
- 3- Os lotes de esquina, em novos parcelamentos, terão suas áreas aumentadas em 30%, em relação a área mínima de sua Zona.
- 4- Em ruas com passeios inferiores a 3.00 metros será obrigatório o recuo frontal de 1.50 metros para pavimentos situados acima de 6.00 metros de altura.
- 5- Taxa de Ocupação – valor expresso em porcentagem e que define a porção da área de terreno que pode ser ocupada pela projeção em planta das construções sobre o lote.
- 6- Coeficiente de Aproveitamento – é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construções desse lote.
- 7- Paredes sem aberturas poderão ser construídas sem recuo.
- 8- Quando houver mais de uma edificação no mesmo terreno os afastamentos entre os edifícios serão correspondentes a soma dos afastamentos para cada edificação.
- 9- Nesta Zona qualquer ocupação será submetida a apreciação do “COPUS”.

TABELA II

10- A faixa de Proteção a que se refere o Artigo 3º, &3, item C será de 20 metros.

11- Nas Avenidas Tapajós e 15 de Novembro o uso do solo poderá ser de acordo com o ZCC, mas a ocupação terá que observar os índices da Zona Residencial.

12- Todas as edificações a serem construídas com testada para a Avenida 15 de Novembro e Av. Tapajós, serão analisadas pelo “COPUS” podendo o mesmo solicitar alterações quanto a área mínima e fachadas de modo a não comprometer a estética desta Zona.

RECUO LATERAL DE FUNDOS

PAVIMENTOS	Recuo para áreas de Iluminação e ventilação			
	Principais (1)			Secundárias (2)
	Abertas	Semi Abertas	FECHADAS	
Até 4	1,50	1,50	5,00	1,50
De 5 a 8	3,00	3,50	5,00	2,00

OBSERVAÇÃO:

1. – São consideradas áreas de iluminação e ventilação principalmente quando iluminarem e ventilarem, salas, quartos, estúdios, bibliotecas, atelier e cozinhas.
2. – São consideradas áreas de iluminação e ventilação secundárias quando iluminarem e ventilarem, vestibulos, copa, lavanderia, banheiros, corredores e ante-salas.
3. – Para construção que tenha abertura em paredes inclinadas em relação ao alinhamento lateral e de fundos, o recuo é médio a partir das extremidades da abertura mais próxima, em relação aos alinhamentos, através de uma ortogonal aos mesmos.
4. – Os recuos não poderão ser escalonados.

- Todas as medidas da Tabela acima são expressas em metros.

1. Anexo I – Recuo Lateral de Fundos e desenhos explicativos;
2. Tabela I – Uso do Solo Urbano;
3. Tabela II – Ocupação do Solo Urbano;
4. Mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 23º - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SULINA, ESTADO DO PARANÁ, em 08 de novembro de 1989.

**José Nivaldo Stoffels
Prefeito Municipal**

**Registre-se e Publique-se
Em 08 de novembro de 1989**

**Paulo Roberto Ernzen
Chefe de Gabinete**