

LEI Nº 3384/2007

ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Alterada pela Lei nº 3523/2008, de 02.10.08

Alterada pela Lei 3564/2009

Alterada pela Lei nº 3572/2009

Alterada pela Lei nº 3631/2009

Alterada pela Lei nº 3710/2010

SUMÁRIO

TÍTULO I

Capítulo I

Das Disposições Preliminares

Capítulo II

Das Definições

TÍTULO II

Dos Alvarás

TÍTULO III

Do Zoneamento

TÍTULO IV

Das Zonas

TÍTULO V

Da Classificação, Definição e Relação dos Usos do Solo

TÍTULO VI

Das Áreas de Estacionamento e Recreação

TÍTULO VII

Dos Instrumentos Urbanísticos

Capítulo I – Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Capítulo II – Do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos

Capítulo III – Da outorga onerosa de potencial construtivo

Capítulo IV – Da transferência de potencial construtivo

Capítulo V – Das operações urbanas consorciadas

Capítulo VI – Do consórcio imobiliário

Capítulo VII – Do direito de preferência

Capítulo VIII – Do direito de superfície

Capítulo IX – Do estudo de impacto de vizinhança

TÍTULO VIII

Das Disposições Finais

ANEXO I

Quadro I – Classificação, Definição e Relação dos Usos do Solo

ANEXO II

Quadro II – Parâmetros de Uso do Solo Urbano

ANEXO III

Quadro III – Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano

ANEXO IV

Mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da Sede Municipal

Mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de Jacutinga

Mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de Nova Concórdia

Mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de São Pio X

Mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de Secção Jacaré

LEI Nº 3384/07

28.08.07

Dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano do Município de Francisco Beltrão e dá outras providências.

VILMAR CORDASSO, Prefeito Municipal de Francisco Beltrão, Estado do Paraná.

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu 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 Francisco Beltrão.

Capítulo II **Das Definições**

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

§ 1º. Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano 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 Francisco Beltrão.

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) Afastamento: é a menor distância entre duas edificações ou entre uma edificação, em relação às linhas divisórias do lote onde ela se situa.

b) 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;

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

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

e) 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;

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

g) 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;

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

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

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

k) Testada: largura do lote voltada para a via pública.

§ 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 infraestrutura, 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;

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

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

m) Regime Urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem as formas de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno.

§ 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 no zoneamento de usos, em face de edificação e dos serviços públicos existentes.

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

TÍTULO II

Dos Alvarás

Art. 3º - 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. 4º - Não será fornecido alvará para ampliações nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei.

Art. 5º - 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 baldrame.

Art. 6º - A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como 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 - Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciados pelo Município, vedando-se as ampliações que contrariem as disposições legais aplicáveis à espécie.

Art. 7º - 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.

Art. 8º - À Comissão de Implantação do Plano Diretor criada através da Lei nº 3300/2006 de 06 de novembro de 2006, 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 em que a aplicação dos valores e parâmetros desta Lei se revele inadequada às diretrizes estabelecidas nesta Lei.

TÍTULO III

Do Zoneamento

Art. 9º - A área urbana do Município de Francisco Beltrão, conforme consta no Mapa de Zoneamento do Solo Urbano em anexo, que passa a fazer 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
ZSI	Zona de Serviços e Indústria
ZI1	Zona Industrial 1
ZI2	Zona Industrial 2
ZCS2	Zona de Comércio e Serviços 2
SA	Setor Aeroviário
ZUM 1	Zona de Uso Misto 1
ZUM 2	Zona de Uso Misto 2
ZPA	Zona do Parque do Aeroporto
ZPAV	Zona de Proteção de Área Verde
ZPP	Zona de Preservação Permanente
SPQ	Setor de Parque
ZRO	Zona de Restrição à Ocupação
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

Art. 10 - As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, propriedades particulares, divisas de lotes, etc.

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 - As Zonas de Uso Misto têm a finalidade de atender o uso de habitação unifamiliar ou coletiva, assim com serviços e comércio que não conflitem entre si.

Art. 13 - As Zonas de Comércio e Serviços destinam-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 de Serviços e Indústria são aquelas nas quais se permitirá usos de serviços de porte e industriais, com previsão para a evolução de sua ocupação conforme se der a expansão urbana do Município.

Parágrafo Único - Fica proibido a instalação de indústria do tipo 2 poluente, a menos de 1.000 metros (um mil metros) estabelecimentos de ensino, hospitais e postos de saúde.

Art. 15 - 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. 16 - O Setor Aeroviário tem a finalidade de atender ao uso aeroviário e atividades afins.

Art. 17 - As Zonas de Preservação Permanente e o Setor de Parque são faixas de terreno destinadas à preservação ou reconstituição das matas ciliares ao longo dos cursos, das encostas e topos de morros.

§ 1º - Dentro das faixas que constituem os parques somente serão permitidas edificações que comportem os incrementos necessários, às funções de parque, cujo intuito maior é a preservação e a melhoria da qualidade de vida.

§ 2º - 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. 18 - A Zona de Proteção de Áreas Verdes se constitui das áreas onde se permite o uso, desde que sejam preservados o relevo e a vegetação existente.

Art. 19 – O Parque Linear do Marrecas é constituída pelas faixas de terreno destinadas à preservação ou reconstituição das matas ciliares ao longo do rio.

Art. 20 – A Zona de Restrição da Ocupação corresponde às áreas com declividade acentuada, acima de 30%, e onde a ocupação deve ser monitorada com a exigência de laudo geológico, de forma a evitar problemas de erosão de encostas.

Art. 21 – 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. 22 – Os critérios para a destinação do Uso e Ocupação do Solo, para as diversas zonas, estão definidos nos Quadros I, II e III em anexo, parte integrante 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 e recuos obrigatórios. Os limites das zonas estão em mapas anexos que fazem parte integrante dessa lei.

Art. 22-A – Nos terrenos com testadas para duas zonas diferentes, a edificação absorverá os parâmetros construtivos da zona de maior potencial. (Lei 3513/2008)

TÍTULO IV

Das Zonas

Art. 23 - A Zona Central (ZC) se caracteriza pela maior concentração de atividades comerciais, bancárias e serviços públicos.

Art. 24 - A Zona de Comércio e Serviços (ZCS) corresponde às áreas junto às vias arteriais e coletoras principais.

Art. 25 - A Zona de Serviço e Indústria (ZSI) tem o uso definido pelo tipo de tráfego intermunicipal e de carga pesada. Corresponde às faixas compostas pelos lotes com testada para as seguintes vias:

- a) Rodovia PR-180 e PR-483;
- b) Contorno Oeste
- c) Contorno Leste;
- d) Av. Atílio Fontana até atingir o Contorno Oeste.

Art. 26 - As Zonas Industriais 1, 2 (ZI1, ZI2) são aquelas cujas áreas estão reservadas para fins específicos e sujeitos 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 ao Distrito Industrial Ulrico Sabadin, e Distrito Industrial Dante Manfroi e 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 ao Distrito industrial da Água Branca e Distrito Industrial Romano Zanchet (Padre Ulrico)

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

Art. 27 - O Setor Aeroviário (SA) compreende a área do aeroporto, bem como seu entorno imediato, criando uma faixa de segurança ao tráfego aéreo local.

Parágrafo Único - Para esse setor proíbe-se:

- a) iluminação pulsada rotatória ou oscilante;
- b) as fontes de iluminação que não direcionem sua luz exclusivamente para baixo.
- c) toda iluminação que confunda os sinais e a comunicação do aeroporto.

Art. 28 - A Zona do Parque do Aeroporto (ZPA) corresponde às áreas do entorno do aeroporto, definidas no Mapa em anexo.

Parágrafo Único – Para esta zona propõe-se:

a) Implantação do Parque do Aeroporto com equipamentos de lazer e recreação para a população.

Art. 29 – O Parque Linear doS Marrecas, corresponde à uma faixa de 50 metros em média, contadas a partir da faixa de preservação permanente de fundo de vale ao longo de cada margem do rio Marrecas definida no mapa anexo.

§ 1º. Nos lotes estabelecidos legalmente até a presente lei, o Parque Linear do Rio Marrecas corresponde à uma faixa linear de 15 metros em média contadas a partir da lâmina da água, de fundo de vale ao longo de cada margem do Rio Marrecas definida no mapa anexo.

§ 2º. Para esta zona propõe-se:

- a) reconstituição da mata ciliar onde se faz necessário;
- b) reassentamento das habitações que encontram-se dentro faixa de preservação permanente de fundo de vale ao longo de cada margem do rio Marrecas;
- c) implantação do parque linear do rio Marrecas;
- d) implementação de programas de infra-estrutura e equipamentação dos parques para atividades de lazer e recreação;
- e) proibição de parcelamento do solo.

Art. 30 - O Setor de Parque (SPQ), é integrado pelas áreas internas nas zonas de preservação permanente, corresponde às seguintes áreas:

- a) Área onde se localiza a pedreira;
- b) Área de vegetação nativa no bairro Antônio de Paiva Cantelmo;
- c) Faixa de 30 m em média, a partir da faixa de preservação permanente de fundo de vale ao longo de cada margem do rio Lonqueador (parte não canalizada);
- d) Faixa de 30 m em média, a partir da faixa de preservação permanente de fundo de vale ao longo de cada margem do rio Santa Rosa.

e)O Parque Linear do Marrecas, corresponde à uma faixa de 50 metros em média, contadas a partir da faixa de preservação permanente de fundo de vale ao longo de cada margem do rio Marrecas definida no mapa anexo.

Parágrafo Único - Para esta zona propõe-se:

- a) reconstituição da mata ciliar onde se faz necessário;
- b) elaboração de projeto paisagístico das áreas;
- c) proibição de parcelamento do solo.

Art. 31 - A Zona de Preservação Permanente (ZPP) 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;

e) proibição de parcelamento do solo.

Art. 32 - A Zona de Restrição da Ocupação (ZRO) corresponde às áreas de alta declividade, acima de 30%, onde a ocupação possa gerar risco para a população.

Parágrafo Único - Para esta zona propõe-se:

a) reconstituição da cobertura vegetal onde se faz necessário;

b) recomposição da vegetação de encostas e topos de morros;

c) reassentamento das habitações que se encontram em áreas de risco de ocupação;

Art. 33 - A Zona de Proteção de Áreas Verdes (ZPAV), corresponde às áreas de maciços florestais, limítrofes 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) manutenção do relevo existente o máximo possível;

d) uso preferencialmente residencial;

e) apresentação detalhada da localização das espécies vegetais existentes no local, quando da aprovação de projetos.

Art. 34 - A Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1) corresponde às áreas residenciais, localizadas adjacentes à ZC, onde a ocupação é consolidada e, onde se prevê um maior adensamento residencial, com possibilidade de verticalização.

Art. 35 - A Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2) corresponde às áreas residenciais, onde as atividades de serviços e comércio que não produzirem incômodo à população residente poderão se instalar.

Parágrafo Único – Integram essa zona as áreas urbanas dos distritos municipais de Jacutinga, Nova Concórdia, São Pio X e Secção Jacaré.

Art. 36 - A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), corresponde às áreas nas quais haja interesse por parte do poder público de implantar programas residenciais de interesse social.

Art. 37. A ZEIS subdivide-se em três categorias:

a) ZEIS I - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana, 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;

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;

§ 1º. 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.

§ 2º. As ZEIS II poderão ser implantadas na Macrozona Urbana, após aprovação pela Câmara de Vereadores, devendo atender os requisitos mínimos para a ZEIS apresentados na tabela de zoneamento,

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.

§ 1º. O Poder Público deverá promover a regularização fundiária e urbanística dessas áreas, com implantação de infra-estrutura, equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer;

§ 2º. De acordo com aquela Resolução, a Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão através da Comissão de Implantação do Plano Diretor 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.

§ 3º. 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.

§ 4º. A delimitação das áreas deverá ser aprovada pela Câmara Municipal e passará 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. 38 - Ficam classificados, definidos e relacionados os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano da sede do Município de Francisco Beltrão conforme Quadros I e II anexos à presente lei.

Art. 39 - Fica delegada competência à Comissão de Implantação do Plano Diretor para acrescentar atividades não contempladas na presente Lei, através de Portaria.

Art. 40 - 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 Francisco Beltrão.

§ 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 do Governo Público Municipal a análise para posterior classificação das indústrias quanto ao seu porte, potencial polutivo e geração de tráfego, visando sua maior 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. 41 - 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 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

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. 42 - 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 quando cobertas e localizadas em área externa da edificação, não poderão ter a fachada frontal aberta.

§ 3º - Cada vaga de estacionamento corresponde a uma área 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 mínimo exigido, quando então, as vagas excedentes poderão ter acessos comuns.

Art. 43 - 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. 44 - 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.

Art. 45. 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. 46. 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. 47. 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. 48. 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. 49. São considerados Empreendimentos de Impacto:

- I. as edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 3.000 m² (mil e quinhentos 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 da Comissão de Implantação do Plano Diretor.

Art. 50. 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;

Art. 51. A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Capítulo VII do Título VII.

TÍTULO VII

Dos Instrumentos Urbanísticos

CAPÍTULO I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 52. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana, assim definidos pelo artigo 87 da Lei nº 3300/2006 do Plano Diretor de 06 de novembro de 2006.

§ 1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º. Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), localizados nas Zonas: Central, de Comércio e Serviços, e de Serviços e Indústria quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§ 3º. Considera-se solo urbano subutilizado;

a) os terrenos e glebas com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), situados nas Zonas: Central (1 e 2), de Comércio e Serviços e de Serviços e Indústria quando o coeficiente de aproveitamento não atingir 5% (cinco por cento) do definido para a zona onde se situa, conforme Quadro 2, Anexo II.

b) situados em áreas com destinação específica e que contenham edificação de uso não residencial, cuja área destinada ao desenvolvimento da atividade seja 1/3 (um terço) da área do terreno, aí compreendida áreas edificadas e não edificadas necessárias à complementação da atividade;

c) imóveis com edificações paralisadas ou em ruínas situadas em qualquer área.

§ 4º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no "caput" os imóveis:

I. utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III. de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV. ocupados por clubes ou associações de classe;

V. de propriedade de cooperativas habitacionais;

VI. utilizados como estacionamento

§ 5º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 53. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º. A notificação far-se-á:

I. por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 5º. As edificações enquadradas no § 5º do artigo 52 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO II

Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 54. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo 53, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. Lei específica baseada no §1º. artigo 7º do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 52 desta lei.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 55. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização:

I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no inciso I , do §1º, do artigo 53;

II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 52 desta Lei.

CAPITULO III

Da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo

Art. 56. Para efeitos desta Lei outorga onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, através de contrapartida pelo beneficiário assim definido pelo artigo 94 da Lei nº 3300/2006 do Plano Diretor de 06 de novembro de 2006.

§ 1º. A outorga onerosa de potencial construtivo poderá ser aplicado nas seguintes zonas: Zona Central, Zona de Comércio e Serviços e Zona de Uso Misto 1.

§ 2º. O potencial construtivo poderá ser majorado mediante a outorga onerosa do direito de construir, de acordo com o permitido para cada Zona Urbana, não podendo exceder ao coeficiente de aproveitamento total de 8,0, nem ao acréscimo de 4 (quatro) pavimentos.

§ 3º. No cálculo do valor total em Reais da outorga do direito de construir, serão considerados o número de pavimentos a serem outorgados e o total de pavimentos permitido para a Zona considerada, o valor do lote conforme a Planta Genérica de Valores, o Valor do Custo Unitário Básico da Construção Civil para o Estado do Paraná e a área total a ser outorgada para edificar

§ 4º. Lei municipal específica definirá a fórmula para o cálculo da aquisição onerosa de potencial construtivo

Art. 57 - A outorga onerosa do direito de construir dependerá da prévia apreciação da Comissão de Implantação do Plano Diretor, por meio de processo próprio, o qual deverá conter a seguinte documentação:

I. Requerimento solicitando a aquisição onerosa de potencial construtivo devendo conter os seguintes dados:

a) Planta de situação do lote, mostrando a zona urbana no qual o mesmo está inserido;

a) Uso da edificação;

b) Área a ser acrescida;

c) Coeficiente de aproveitamento a ser comprado;

d) Número de pavimentos a ser acrescido.

II. Registro de imóveis e consulta prévia atualizada (com validade de 90 dias) do lote para o qual será comprado o potencial construtivo.

Art. 58. O processo sobre a outorga onerosa do direito de construir obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

I. Será encaminhado para a Comissão de Implantação do Plano Diretor, para análise de viabilidade, cabendo a esta Comissão:

a) Verificação da documentação entregue;

b) Análise dos parâmetros máximos solicitados e o cumprimento das condições estabelecidas pela legislação municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

II. Após essa análise prévia realizada pela Comissão de Implantação do Plano Diretor o processo será encaminhado ao interessado dando ciência ao requerente.

III. No caso de parecer favorável do órgão competente, a será solicitado ao requerente o envio dos Projetos para a análise, de acordo com o estipulado na legislação vigente sobre o assunto.

IV. Mediante os Projetos, sendo o parecer favorável, a Comissão de Implantação do Plano Diretor estabelecerá o valor para a compra do potencial.

CAPITULO IV

Da Transferência de Potencial Construtivo

Art. 59. O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Lei de Zoneamento e Uso do Solo, por limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Ambiental definidas pelo Poder Público, inclusive tombamento, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, obedecidas as disposições instituídas em legislação específica.

Art. 60. O potencial construtivo transferível de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável, e equivale ao resultado obtido pela multiplicação do coeficiente de aproveitamento básico da zona ou setor onde está localizado o imóvel pela área do terreno atingida por limitações urbanísticas ou a ser indenizada.

Parágrafo Único. O Poder Executivo regulamentará através de lei específica os critérios e condições de transferência de potencial construtivo.

CAPÍTULO V

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 61. Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infra-estrutura e viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Art. 62. As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidades:

- I. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III. implantação de programas de Habitação de Interesse Social;
- IV. ampliação e melhoria da rede de transporte público coletivo;
- V. implantação de espaços públicos;

VI. valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

VII. melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária.

Art. 63. Ficam permitidas Operações Urbanas Consorciadas na Macrozona Urbana.

Art. 64. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterà, no mínimo:

I. delimitação do perímetro da área de abrangência;

II. finalidade da operação;

III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV. Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança - EIV;

V. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

IX. forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

X. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º. Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Francisco Beltrão.

§ 2º. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

CAPÍTULO VI

Do Consórcio Imobiliário

Art. 65. O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de Habitação de Interesse Social, nas ZEIS .

§ 1º. Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º. A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 3º. O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 66. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no §2º do Artigo 8º do Estatuto da Cidade.

Art. 67. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

Art. 68. Os Consórcios Imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuadas entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

CAPÍTULO VII

Do Direito de Preferência

Art. 69. O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 70. O Direito de Preferência incidirá sobre as seguintes Zonas: ZC, ZUM1, ZUM2, ZCS ZSC2, ZS1, ZPA, SPQ, ZEIS, ZPAV.

§ 1º. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no "caput" deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

§ 2º. O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

Art. 71. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 72. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º. À notificação mencionada no "caput" será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I. Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II. Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV. Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 73. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. A Prefeitura fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 71 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 74. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 75. Lei Municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento.

CAPÍTULO VIII

Do Direito de Superfície

Art. 76. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Fica o Executivo municipal autorizado a:

I. exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II. exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 77. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 78. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

CAPÍTULO IX

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 79. Os empreendimentos que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, definidos nos artigos 49 e 50 desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 80. Lei Municipal definirá os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único. A Lei Municipal a que se refere o "caput" deste artigo poderá prever outros empreendimentos e atividades além dos estabelecidos nos artigos 49 e 50 desta lei.

Art. 81. O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em

questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. uso e ocupação do solo;
- III. valorização imobiliária;
- IV. áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V. equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI. equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII. sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII. poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX. vibração;
- X. periculosidade;
- XI. geração de resíduos sólidos;
- XII. riscos ambientais;
- XIII. impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 82. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I. ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II. área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV. proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII. percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- VIII. possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;
- IX. manutenção de áreas verdes.

§ 1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 83. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 84. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º. Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º. O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

TÍTULO VIII

Das Disposições Finais

Art. 85.- Constituem parte integrante da presente Lei, Mapa da Área Urbana da Sede do Município de Francisco Beltrão, assim como dos Distritos de Jacutinga, Nova Concórdia, São Pio X e Secção Jacaré, com o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, Tabela de Índices para Uso e Ocupação de Solo e Quadro de Adequação de Usos por Zona.

Art. 86 - A presente Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 2579/96.

Gabinete do Prefeito Municipal de Francisco Beltrão, 28 de agosto de 2007.

VILMAR CORDASSO
PREFEITO MUNICIPAL

SERGIO VITALINO GALVÃO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

QUADRO I - CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

I – USO HABITACIONAL	as edificações destinadas à habitação permanente ou transitória subclassificando-se em:
I.1	edificação isolada
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	destinada a servir de moradia à uma só família
I.2	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
HABITAÇÃO COLETIVA	

I.3
HABITAÇÕES
UNIFAMILIARES EM
SÉRIE

mais de 03 (três) unidades autônomas de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial

I.4
HABITAÇÃO DE
INSTITUCIONAL **USO**

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 USOS COMUNITÁRIOS

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 ruídos e padrões viários especiais, subclassificando-se em:

II.2.1 - COMUNITÁRIO 2 – LAZER E CULTURA

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

II.2.2 - COMUNITÁRIO 2 – ENSINO

Estabelecimentos de Ensino de 1º e 2º Graus

II.2.3 - COMUNITÁRIO 2 – SAÚDE

Hospital
Maternidade
Pronto Socorro
Sanatório

II.2.4 - COMUNITÁRIO 2 – CULTO RELIGIOSO

Casa de Culto
Templo Religioso

II.3
COMUNITÁRIO 3

atividades de grande porte,
que impliquem em
concentração de pessoas
ou veículos, não
adequadas ao uso
residencial sujeitas a
controle específico,
subclassificando-se em:

II.3.1 – COMUNITÁRIO 3 – LAZER

Autódromo, Kartódromo
Centro de Equitação, Hipódromo
Circo, Parque de Diversões
Rádio
Pista de Treinamento
Rodeio

II.3.2 - COMUNITÁRIO 3 – ENSINO

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
Armarinhos
Casa Lotérica
Drogaria, Ervanário, Farmácia
Floricultura, Flores Ornamentais
Mercearia, Hortifrutigranjeiros
Papeleria, Revistaria
Posto de Venda de Pães
Bar
Cafeteria, Cantina, Casa de Chá,
Confeitaria
Comércio de Refeições Embaladas
Lanchonete
Leiteria
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
DE BAIRRO**

E SERVIÇO

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, Chapeação, Tornearia
Choparia, Churrascaria, Petiscaria,
Pizzaria
Comércio de Material de Construção
Comércio de Veículos e Acessórios
Escritórios Administrativos
Estabelecimentos de Ensino de Cursos Livres
Marcenaria, Funilaria
Estacionamento Comercial
Joalheria, Posto de lavagem, Desmanche de carros
Laboratórios de Análises Clínicas, Radiológicas e Fotográficas
Lavanderia
Oficina Mecânica de Veículos
Restaurante, Roticeria

III.3

**COMÉRCIO
SETORIAL**

E SERVIÇO

Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como:

Buffet com Salão de Festas
Centros Comerciais
Postos de gasolina
Dep. De gás
Clínicas
Edifícios de Escritórios
Entidades Financeiras
Escritório de Comércio Atacadista
Imobiliárias
Lojas de Departamentos
Sede de Empresas
Serv-Car
Serviços de Lavagem de Veículos
Serviços Públicos
Super e Hipermercados

III.4

**COMÉRCIO
GERAL**

E SERVIÇO

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
Canil
Marmorarias
Comércio Atacadista
Comércio Varejista de Grandes Equipamentos
Depósitos, Armazéns Gerais
Entrepósitos, Cooperativas, Silos
Grandes Oficinas
Hospital Veterinário/Hotel para Animais
Impressoras, Editoras
Grandes Oficinas de Lataria e Pintura
Serviços de Coleta de Lixo

<p>III.5 COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO</p>	<p>Atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial</p>	<p>Centro de Controle de Vôo Comércio Atacadista de Combustíveis e de Derivados de Petróleo Serviços de Bombas de Combustível para Abastecimento de Veículos da Empresa Capela Mortuária Torres de Telefonia, Televisão, e rádio Cemitério Ossário</p>
---	---	--

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

<p>IV.1 INDÚSTRIA TIPO 1</p>	<p>Atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:</p>	<p>Confecção de Cortinas Fabricação e Restauração de Vitrais Malharia Fabricação de: Absorventes Acessório do Vestuário Acessórios para Animais Adesivos Aerodelismo 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</p>
--	---	--

Sacolas
Semi-jóias
Sombrinhas
Suprimentos para Informática

IV.2
INDÚSTRIA TIPO 1

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
Aglhas
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
Cordas 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

IV.2

INDÚSTRIA TIPO 1

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
Teceragem
Toldos
Varais
Vassouras

IV.3

INDÚSTRIA TIPO 2

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. Quim. e de Prod. Inorg., Org.
Produção de Óleos Vegetais e outros
Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Veget. e Animais
Reciclagem de Plásticos
Reciclagem de Sucatas Metálicas
Reciclagem de Sucatas não Metálicas
Refinação de Sal de Cozinha
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

IV.3

INDÚSTRIA TIPO2(continuação)

Aparelho, Peças e Acessórios p/
Aparelhos e Equip. Elet. Terapêuticos
Aquecedores, Peças e Acessórios
Arame Metálicos
Argamassa
Armas
Artefatos de Borracha
Artefatos de Concreto
Artefatos de Espuma de Borracha
Artefatos de Fibra de Vidro
Artefatos de Metal
Artefatos de Parafina
Artigos de Cutelaria
Artigos de Material plástico e/ou Acrílico
Artigos para Refrigeração
Asfalto
Bebidas
Bicicletas
Biscoitos e Bolachas
Bombas e Motores Hidrostáticos
Borracha e Látex Sintéticos
Brinquedos
Caçambas
Café
Cal
Câmaras de Ar
Carretas para Veículos
Carroças
Carrocerias para Veículos Automotores
Cartão/ Cartolina
Casas Pré-Fabricadas
Celulose
Ceras para Assoalhos
Chapas e Placas de Madeira
Cimento
Cola
Combustíveis e Lubrificantes
Componentes e Turbinas
Concentrados Aromáticos
Corretivos do Solo
Cosméticos
Cristais
Defensivos Agrícolas
Desinfetantes
Elevadores
Equipamentos Contra Incêndio
Equipamentos e Mat. de Proteção e
Segurança de Trabalho
Equipamentos Esportivos
Equipamentos Hospitalares
Equipamentos Industriais, Peças e
Acessórios
Equipamentos para Telecomunicação
Equipamentos Pneumáticos
Espelhos
Estruturas de Madeira Estruturas
Metálicas
Fermentos e Leveduras Ferramentas

IV.3

INDÚSTRIA

TIPO 2(continuação)

Fertilizantes
Fios e Arames de Metais
Formicidas e Inseticidas
Fósforos
Gelatinas
Germicidas
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
Mont. de Tratores, Maq., Peças e Aces. e
Apar. de Terraplenagem
Motociclos
Motores para Tratores Agrícolas
Munição para Caça e Esporte
Munições
Oxigênio
Papel
Papelão
Peças de Gesso
Peças e Acessórios para Máquinas
Agrícolas
Peças e Acessórios para Motociclos
Peças e Acessórios para Veículos
Peças e Equipamentos Mecânicos
Pisos

IV.3

INDÚSTRIA TIPO 2

(continuação)

Placas de Baterias
Pneumáticos
Preparados p/ Limpeza e/ou Polimentos
Produtos Agrícolas
Produtos de Higiene Pessoal
Produtos de Perfumaria
Produtos Derivados da Destilação do
Carvão de Pedra
Produtos Químicos em Geral
Rações Balanceadas e Alimentos.
Preparados p/ Animais
Rebolo
Relaminados de Metal e Ligas de Metais
não Ferrosos
Resinas de Fibras
Sabões
Saponáceos
Sebos
Secantes
Soldas
Solventes
Tanques, Reservatórios e outros
Recipientes Metálicos
Tecidos
Telas Metálicas
Telha Ondulada em Madeira
Telhas
Tintas
Trefilados de Ferro, Aço e de Metais não
Ferrosos
Triciclos
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

(alterado pela lei nº 3523/2008 e lei 3564/2009, lei 3572/2009)

ANEXO II – QUADRO II – PARÂMETROS DE USO DO SOLO URBANO – FRANCISCO BELTRÃO

ZONAS	USO PERMITIDO	USO PERMISSÍVEL (Sob consulta)	USO PROIBIDO
ZC	<ul style="list-style-type: none"> -Habitação Unifamiliar. -Habitação Coletiva -Habitação de Uso Institucional -Habitação Transitória -Comunitário 1 -Comunitário 2 – lazer e cultura -Comunitário 2 – ensino - Comunitário 3 - ensino -Comunitário 2 – saúde -Comunitário 2 – culto religioso -Comércio e Serviço Vicinal -Comércio e Serviço de Bairro -Comércio e Serviço Setorial -Indústrias Tipo 1 	<ul style="list-style-type: none"> -Comércio e Serviço Geral. -Indústrias Tipo 2 -Habitação em Série. 	Todos os demais.
ZCS	<ul style="list-style-type: none"> -Habitação de Uso Institucional -Habitação Transitória -Habitação Unifamiliar -Comunitário 1 -Comunitário 2 – lazer e cultura - Comunitário 3 - ensino -Comércio e Serviço de Bairro -Comércio e Serviço Específico -Comércio e Serviço Setorial -Indústrias Tipo 1 	<ul style="list-style-type: none"> -Habitação Coletiva -Habitação em Série. -Comunitário 2 – ensino -Comunitário 2 – saúde -Comunitário 2 – culto religioso -Comércio e Serviço Vicinal 	Todos os demais.
ZSI	<ul style="list-style-type: none"> -Comunitário 2 – lazer e cultura -Comunitário 3 – lazer -Comércio e Serviço de Bairro -Comércio e Serviço Geral. -Comércio e Serviço Específico 	<ul style="list-style-type: none"> -Habitação Unifamiliar. -Habitação Coletiva -Habitação de Uso Institucional -Habitação Transitória -Habitação em Série. 	Todos os demais.

	<ul style="list-style-type: none">-Indústrias Tipo 1-Indústrias Tipo 2	<ul style="list-style-type: none">-Comunitário 2 – ensino-Comunitário 2 – saúde-Comércio e Serviço Vicinal	
--	---	--	--

(CONT.) QUADRO II – PARÂMETROS DE USO DO SOLO URBANO – FRANCISCO BELTRÃO

ZONAS	USO PERMITIDO	USO PERMISSÍVEL (Sob consulta)	USO PROIBIDO
ZI1	-Indústrias Tipo 1 -Indústrias Tipo 2 -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 -Comércio e Serviço Geral. -Comércio e Serviço Específico	-Comunitário 2 – ensino -Comunitário 2 – saúde -Comunitário 2 – culto religioso	Todos os demais
ZECS2	-Indústrias Tipo 1 -Comércio e Serviço Geral. -Comércio e Serviço Específico -Habitação Unifamiliar. -Habitação Coletiva - Comércio e Serviço Setorial	-Comunitário 2 – ensino -Comunitário 2 – saúde -Comunitário 2 – culto religioso	Todos os demais
SA	Atividade aeroviária		Todos os demais
ZUM 1	-Habitação Unifamiliar. -Habitação Coletiva -Habitação de Uso Institucional -Habitação Transitória -Habitação em Série. -Comunitário 1 - Comunitário 3 - ensino -Comércio e Serviço Vicinal	-Comunitário 2 – ensino -Comunitário 2 – saúde -Comunitário 2 – culto religioso -Comércio e Serviço de Bairro -Indústrias Tipo 1	Todos os demais.

(CONT.) QUADRO II – PARÂMETROS DE USO DO SOLO URBANO – FRANCISCO BELTRÃO

ZONAS	USO PERMITIDO	USO PERMISSÍVEL (Sob consulta)	USO PROIBIDO
ZUM 2	-Habitação Unifamiliar. -Habitação Coletiva -Habitação de Uso Institucional -Habitação Transitória -Habitação em Série. -Comunitário 1 -Comunitário 2 – lazer e cultura -Comunitário 2 – ensino - comunitário 2 – culto religioso - Comunitário 3 - ensino -Comércio e Serviço Vicinal	-Comunitário 3 – lazer -Comunitário 3 – ensino -Industria tipo 1	Todos os demais.
ZPA	Atividades ligadas ao lazer e recreação	-Comunitário 3 – lazer	Todos os demais.
ZPAV	Preservação de florestas nativas		Todos os demais.
ZPP	Preservação permanente		Todos os demais.
SPQ	Preservação permanente .Áreas de Preservação permanente ao longo das margens do rio Marrecas e áreas de lazer fora das Áreas de Preservação Permanente	-Comunitário 2 – lazer e cultura -Comunitário 3 – lazer	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.

(alterado pela lei 3523/2008, lei nº 3631/1009, lei nº 3710/2010)

ANEXO II – QUADRO III – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – FRANCISCO BELTRÃO

	Zonas	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coefficiente de Aproveit. Máximo	Altura Máxima (Nº de Pav.)	Área Mínima (m²)	Testada Mínima (m)	Recuo Frontal	Afastamentos (laterais e fundo)	Taxa de Permeabilidade (%)
ZC	Zona Central	80 (*16)	8(*3) (*10)	Livre	300,00	10,00	(*1) (*5)	1,5 (*2)	10,00
ZCS	Zona de Comércio e Serviços	80	6(*3) (*4) (*10) (*13)	10	240,00	10,00	5(*1) (*5)	1,5 (*2)	10,00
ZSI	Zona de Serviço e Indústria	60	2(*3)	4	1000,00	20,00	10,00(*5)	2,00	20,00
ZI1	Zona Industrial 1 (*6) (*12)	50	2	4	2000,00	20,00	15,00	soma=7,0	25,00
ZI2	Zona Industrial 2 (*7) (*12)	50	2	4	2000,00	20,00	15,00	soma=7,0	25,00
ECS	Zona de Eixo de comércio 2	60 (*17)	4	10	240,00	10,00	5,00(*14)	1.5(*2)	20,00
AS	Setor Aeroviário	X	X	X	X	X	X	X	X
ZUM 1	Zona de Uso Misto 1	60 (*17)	4 (*3) (*4) (*10)	10	240,00	10,00	5,00(*5)	1,50(*11)	20,00
ZUM 2	Zona de Uso Misto 2	50	2(*4)	4	240,00	10,00	5,00(*5)	1,50(*11)	20,00
ZPA	Zona do Parque do Aeroporto (*12)	X	X	X	X	X	X	X	X
ZPAV	Zona de Proteção de Áreas Verdes (*12)	20	0,2	2	2000,00	20,00	5,00	soma=5,0	30,00

	(*15)								
ZPP	Zona de Preservação Permanente	X	X	X	X	X	X	X	X
SPQ	Setor de Parque (*12)	X	X	X	X	X	X	X	X
ZRO	Zona de Restrição à Ocupação (*12) (*15)	10	0,2	2	2000,00	20,00	5,00	soma=5,0	30,00
ZEIS*	Zona Especial de Interesse Social (*9)	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 vias onde já existam construções sem o recuo frontal.

(*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, **quando localizadas no subsolo ou acima do solo.**

(*4). Os lotes já existentes terão subdivisão conforme ZUM 1, com área mínima de 240,00 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 3m para subdivisão de lotes já existentes e de 5m para loteamentos novos.

(*6) A ZI1 compreende os seguintes Distritos Industriais:, Ulderico Sabadin e Dante Manfroi., Romano Zanchett

(*7) A ZI2 compreende à faixa de 100 ms ao longo da Rua Pato Branco.

(*9) Os parâmetros das ZEIS serão definidos à partir de legislação específica para cada uma delas.

(*10) Nessas zonas será possível a compra de potencial construtivo de acordo com o estabelecido nos artigos do Capítulo III do Título VII dessa Lei e com o estabelecido nos artigos 94 à 98 da Lei nº 3.300/ 2006 de 06/11/2006.

(*11) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 (quatorze) metros de altura), nas ZUM 1 e ZUM 2.

(*12) A liberação de usos nessas zonas deverá passar por prévia anuência da SMMAA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura.

(*13) A Zona de Comércio e Serviços (ZCS) corresponde às áreas junto às vias arteriais e coletoras principais definidas na Lei do Sistema Viário.

(*14)A Zona de Comércio e Serviços 2(ZCS2) corresponde às áreas de principais ruas de Bairro,onde deverão ser preservados a caixa de rua de no mínimo 16 metros.Poderá construir no alinhamento,se a Rua tiver caixa de 16 metros, o recuo de 1,0 metros no caso de caixa de 14 metros, e recuo de 2,0 metros no caso de 12 metros.

(*15) nesta área será permitida apenas uma edificação.

(*16) Será permitida a ocupação de até 100% para os pavimentos destinados exclusivamente a estacionamento e garagens, mediante a execução do sistema de captação, reservação e infiltração das águas pluviais no lençol freático do próprio lote, a critério e aprovação, de cada caso, pelo Conselho do Plano diretor e Meio Ambiente.

(*17) Será permitida a ocupação de até 80% para os pavimentos destinados exclusivamente a estacionamento e garagens, mediante a execução do sistema de captação, reservação e infiltração das águas pluviais no lençol freático do próprio lote, a critério e aprovação, de cada caso, pelo Conselho do Plano diretor e Meio Ambiente.

Outras disposições inseridas pela Lei nº 3523/2008:

Art. 4º - O Mapa de Zoneamento de uso e ocupação de solo da sede municipal, contido no anexo IV da Lei Municipal 3384/2207, 28.08.07, passa a ter as seguintes alterações:

- As ruas Ponta Grossa, Antonina, Curitiba e Palmas e a Avenida Julio Assis Cavalheiro, passam a ser zonas de comércio e serviços – ZCS, em toda a sua extensão. As ruas Rio Grande do Sul, Minas Gerais, Goiás e Antonio Carneiro Neto, no trecho compreendido entre a rua Palmas e o rio Marrecas, passam a ser zonas de Comércio e Serviços - ZCS.

- A zona Central – ZC, será ampliada até a rua Sergipe, no trecho compreendido entre o rio Marrecas e a rua Palmas.

Parágrafo Único – O novo mapa, com as alterações constantes neste artigo, faz parte integrante desta lei.

ANEXO III

**Mapa do zoneamento da Sede Municipal
e Mapas do Zoneamento dos Distritos: Jacutinga, Jacaré, São Pio X e Nova Concórdia.**