

# 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de construção

IV - em supermercados e similares - uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) por pavimento;
- c) área da escada de incêndio, até 15,00 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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**

<b>I – USO HABITACIONAL</b>	<b>as edificações destinadas à habitação permanente ou transitória subclassificando-se em:</b>
<b>I.1 HABITAÇÃO UNIFAMILIAR</b>	edificação isolada destinada a servir de moradia à uma só família
<b>I.2 HABITAÇÃO COLETIVA</b>	edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público

**I.3**  
**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 Dactilografia, 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

<b>III.5</b> <b>COMÉRCIO E SERVIÇO</b> <b>ESPECÍFICO</b>	Atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial	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
--	--	---

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

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

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

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

(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 - <b>Comunitário 3 - ensino</b> -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
<b>ZUM 2</b>	-Habitação Unifamiliar. -Habitação Coletiva -Habitação de Uso Institucional -Habitação Transitória -Habitação em Série. -Comunitário 1 -Comunitário 2 – lazer e cultura -Comunitário 2 – ensino <b>- comunitário 2 – culto religioso</b> <b>- Comunitário 3 - ensino</b> -Comércio e Serviço Vicinal	-Comunitário 3 – lazer -Comunitário 3 – ensino  -Industria tipo 1	Todos os demais.
<b>ZPA</b>	Atividades ligadas ao lazer e recreação	-Comunitário 3 – lazer	Todos os demais.
<b>ZPAV</b>	Preservação de florestas nativas		Todos os demais.
<b>ZPP</b>	Preservação permanente		Todos os demais.
<b>SPQ</b>	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.
<b>ZRO</b>	Uso liberado para habitação unifamiliar somente com parecer do órgão competente		Todos os demais.
<b>ZEIS</b>	-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 (%)
<b>ZC</b>	Zona Central	80 (*16)	8(*3) (*10)	Livre	300,00	10,00	(*1) (*5)	1,5 (*2)	10,00
<b>ZCS</b>	Zona de Comércio e Serviços	80	6(*3) (*4) (*10) (*13)	10	240,00	10,00	5(*1) (*5)	1,5 (*2)	10,00
<b>ZSI</b>	Zona de Serviço e Indústria	60	2(*3)	4	1000,00	20,00	10,00(*5)	2,00	20,00
<b>ZI1</b>	Zona Industrial 1 (*6) (*12)	50	2	4	2000,00	20,00	15,00	soma=7,0	25,00
<b>ZI2</b>	Zona Industrial 2 (*7) (*12)	50	2	4	2000,00	20,00	15,00	soma=7,0	25,00
<b>ECS</b>	Zona de Eixo de comercio 2	60 (*17)	4	10	240,00	10,00	5,00(*14)	1.5(*2)	20,00
<b>AS</b>	Setor Aeroviário	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>ZUM 1</b>	Zona de Uso Misto 1	60 (*17)	4 (*3) (*4) (*10)	10	240,00	10,00	5,00(*5)	1,50(*11)	20,00
<b>ZUM 2</b>	Zona de Uso Misto 2	50	2(*4)	4	240,00	10,00	5,00(*5)	1,50(*11)	20,00
<b>ZPA</b>	Zona do Parque do Aeroporto (*12)	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>ZPAV</b>	Zona de Proteção de Áreas Verdes (*12)	20	0,2	2	2000,00	20,00	5,00	soma=5,0	30,00

	(*15)								
<b>ZPP</b>	Zona de Preservação Permanente	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>SPQ</b>	Setor de Parque (*12)	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>ZRO</b>	Zona de Restrição à Ocupação (*12) (*15)	10	0,2	2	2000,00	20,00	5,00	soma=5,0	30,00
<b>ZEIS*</b>	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 m<sup>2</sup>.

(\*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.**