



Lei Complementar Nº 03, de 21 de Dezembro de 2006

SÚMULA: Dispõe, determina e aprova sobre o Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo Urbano.

A Câmara Municipal de Campina do Simão, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta lei dispõe sobre a divisão das áreas urbanas em zonas e estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar a ocupação no Município de Campina do Simão.

Art. 2º - Algumas definições são necessárias para o entendimento desta lei, tais como: Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano; Infra-estrutura Básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, de iluminação pública, de redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação; Profundidade do Lote: distância medida entre o alinhamento do lote e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo; Subsolo: pavimento, abaixo da menor cota do passeio fronteiro à divisa do lote da edificação e cuja altura seja de até 1,20 (um metro e vinte centímetros), contados a partir da cota do passeio em relação à zero; Solos Hidromórficos: solos ricos em matéria orgânica, mal drenados, muito moles, de baixa capacidade de suporte e saturados em água.

Art. 3º - O Zoneamento de Uso e da Ocupação do Solo Urbano do Município de Campina do Simão será regido pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes.

Art. 4º - Zoneamento é a divisão do território do Município visando dar a cada região melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infra-estrutura existente, através da criação de zonas e setores de uso e ocupação do solo e adensamentos diferenciados.

Art. 5º - O Zoneamento e os critérios de Uso e Ocupação do Solo atendem aos seguintes objetivos:

Plano Diretor de Campina do Simão – PR

1



Campina do Simão

2005-2008

GOVERNO MUNICIPAL

- I - viabilizar meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional e o planejamento integrado às políticas públicas;
- II - preservar a escala da cidade e de seus valores naturais, culturais e paisagísticos;
- III - compatibilizar as políticas de incentivos à preservação do Patrimônio Cultural, Paisagístico e Ambiental;
- IV - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o bem estar do cidadão e o cumprimento da função social da propriedade;
- V - orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis e incentivar o adensamento das áreas já urbanizadas;
- VI - integrar o zoneamento, o uso e a ocupação do solo com o sistema viário e o meio ambiente;
- VII - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
- VIII - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura.

Art. 6º - As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I - na concessão de alvarás de construção;
- II - na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
- III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV - na urbanização de áreas;
- V - no parcelamento do solo.

Art. 7º - Ficam sujeitas às disposições da presente Lei todas as atividades exercidas no solo urbano, em qualquer escala ou nível, de iniciativa pública ou particular, além das disposições já estabelecidas pelas Leis Federais e Estaduais em vigor.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO

Art. 8º - As áreas urbanas do Município de Campina do Simão, definidas pelos respectivos perímetros urbanos e conformadas pela carta de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei, ficam subdivididas em zonas, definidas e delimitadas de acordo com o padrão de uso e de ocupação, desejável para cada área, e com a fragilidade ambiental das dessas.

Art. 9º - Os usos do solo para aplicação dos dispositivos desta Lei, incluindo a classificação de usos admitidos nas diferentes zonas e setores urbanos e os parâmetros de ocupação do solo, estão especificados e relacionados nas Tabelas II e III, partes integrantes desta Lei.

Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Campina do Simão.

2



Campina do Simão
2005-2008
GOVERNO MUNICIPAL

A delimitação das diversas áreas, além de descrita nos artigos seguintes, está demonstrada no mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante do Plano Diretor do Município.

Art. 10 - Os loteamentos de interesse social, quando promovidos por iniciativa pública ou privada, poderão ter o lote mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), obedecidos aos demais requisitos da legislação federal, estadual e municipal sobre as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 11 - Os usos permissíveis devem ser explorados sempre que não conflitem com os usos permitidos, para que o zoneamento não se torne estanque.

Art. 12 - No momento da implantação do Plano Diretor existem loteamentos que não se encontram de fato regularizados de direito, estes terrenos possuem áreas menores com relação às áreas definidas como área mínima no Plano Diretor, estabelecidos no Anexo 6-Requisitos Urbanísticos. Logo, nos casos anteriores será permitido mediante Lei Específica não sendo relevante à obediência para os requisitos estabelecidos pelo Plano Diretor.

CAPÍTULO III

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 13 Uso do Solo é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona, podendo esses usos ser definidos como:

- I - **Permitidos:** usos adequados à zona, sem restrições, e que dependem apenas das licenças de construção e funcionamento;
- II - **Permissíveis:** usos passíveis de serem admitidos nas zonas, desde que não contradigam ou interfiram nos usos previstos por esta Lei, a serem regulamentados a critério da administração municipal, ouvidos os pareceres dos respectivos órgãos competentes;
- III - **Tolerados:** usos atuais, consolidados antes da aprovação da presente Lei, de acordo com as disposições estabelecidas em leis e decretos anteriores, mas que contrariam os regulamentos aqui dispostos;
- IV - **Proibidos:** usos inadequados que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivos, perigosos, incômodos ou incompatíveis com as finalidades da zona correspondente.

Art. 14 Ocupação do Solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre aquele, que são:



Campina do Simão
2005 - 2008
GOVERNO MUNICIPAL

- I - Dimensão do Lote ou Fração Mínima: área mínima do lote individual, quando do parcelamento de uma gleba, ou fração pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com a finalidade de obter as frações ideais aplicáveis para a gleba;
- II - Taxa de Ocupação: percentual expresso pela relação entre a área de projeção ortogonal da edificação ou edificações e a área total do lote onde se pretende edificar;
- III - Coefficiente de Aproveitamento: valor que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima a construir;
- IV - Recuos Frontais, Laterais e de Fundos: distância entre o limite extremo da edificação e cada uma das divisas do lote; os recuos frontais serão medidos a partir do alinhamento predial, sendo que os demais a partir de linhas paralelas às divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;
- V - 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 em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;
- VI - Taxa de Impermeabilização: percentual expresso pela relação entre a área ocupada pelas edificações - estacionamentos, acessos, quadras, piscinas -, ou seja, área impermeabilizada do lote, e a área total do lote.

Parágrafo Único – Para efeito do inc. IV, os lotes de esquina deverão observar o recuo frontal em ambas as frentes, inclusive no pavimento de subsolo, e ter a testada mínima acrescida na dimensão correspondente ao recuo mínimo frontal.

Art. 15 Os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Campina do Simão, exemplificados na Tabela I, parte integrante desta Lei, são classificados, definidos e relacionados quanto à atividade, natureza e escala:

§ 1º Quanto à atividade:

- I - Uso Habitacional: edificações destinadas à habitação permanente ou transitória sendo:
- II - Uso Comercial e de Serviços: atividade caracterizada pela relação de troca, visando o lucro, estabelecendo a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pelo préstimo de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual sendo:
- III - Uso Industrial: atividade que resulta na produção de bens pela transformação de insumos;
- IV - Uso Agropecuário: atividade de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais e piscicultura;
- V - Uso Extrativista: atividade de extração mineral e vegetal.

§ 2º Quanto à natureza:

Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Campina do Simão.

4



Campina do Simão
2005 - 2008
GOVERNO MUNICIPAL

I - **Perigosa**: usos que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações e detritos danosos à saúde, ou que possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - **Nociva**: usos que impliquem na manipulação de ingredientes líquidos ou gasosos, que possam poluir a atmosfera e os cursos d'água;

III - **Incômoda**: usos que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, incomodando a vizinhança;

IV - **Inofensiva**: usos que não causam danos de nenhuma espécie.

Art. 16 A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, inclusive, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além das exigências específicas de cada caso.

Art. 17 Fica vedada:

I - a construção de edificações para atividades que sejam consideradas como de uso proibido na zona ou setor onde se pretenda sua implantação;

II - a realização de obras de ampliação ou reforma de edificação, destinadas à atividade considerada como de uso proibido na zona ou setor onde se pretenda sua implantação, as quais impliquem o aumento da atividade ou da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou da ocupação do solo a ela vinculada, ressalvada a hipótese de obras para a segurança e higiene das edificações ou destinadas a atividades de lazer e recreação.

Art. 18 Além dos usos proibidos, indicados na Tabela II, parte integrante desta Lei, deverá ser proibida:

I - a implantação e funcionamento de indústrias poluidoras, que possam afetar a qualidade hídrica das bacias e da biota;

II - a abertura de canais, quando causar uma significativa alteração das condições ecológicas locais;

III - atividade que ameace a extinção de espécies da biota regional; bem como qualquer outro uso que, por suas características, comprometa a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

Art. 19 As atividades não especificadas nesta Lei serão analisadas pelo Município e pelos órgãos setoriais competentes, que estabelecerão alternativas de localização e, se necessário, medidas mitigadoras, nos casos de impactos ambientais, urbanísticos e de circulação, ou de incompatibilidade de usos.

Art. 20 - Este capítulo tem por finalidade estabelecer normas sobre o uso do solo urbano:

Parágrafo 1º - Entende -se por uso do solo, para efeito desta Lei, o relacionamento das diversas atividades em uma determinada área.

Parágrafo 2º - Entende-se por ocupação do solo, para efeito desta Lei, a forma que a edificação ocupa o terreno.



Campina do Simão
2005 - 2008
GOVERNO MUNICIPAL

Art. 21 - A localização de usos e atividades na cidade dependerá de licença prévia da Prefeitura Municipal respeitando o interesse coletivo sobre o particular e observados padrões de segurança, higiene e saúde pública para a vizinhança:

Art. 22 - A Área Urbana da Sede de Campina do Simão, cujos parâmetros são definidos no anexo I e as zonas estão delimitadas no anexo II, fica subdividida nas seguintes zonas:

- I - Zona de Interesse Turístico – ZIT;
- II - Zona de Comércio e Serviços – ZCS;
- III - Zona Residencial – ZR;
- IV - Zona de Expansão Urbana – ZEU
- V - Zona da Preservação Permanente – ZPP;
- VI - Área Verde Pública – AVP.

Art. 23 - Zona de Interesse Econômico e Turístico - ZIET: corresponde que se estimulem as possibilidades econômicas relacionadas ao cultivo da erva-mate, apicultura, a atividade leiteira, atividades madeireira e toda e qualquer atividade que se destaque na área econômica e que se torne um atrativo para o desenvolvimento turístico sustentável, após a elaboração do inventário turístico. Nesta área será permitido uso comercial, serviços e residencial.

Art. 24 - Zona de Comércio e Serviço – ZCS: situada ao longo da Avenida João Ferreira Neves ao leste e a oeste, incorporando os terrenos localizados defronte para esta via até a profundidade de 40 metros, na qual será permitido o uso comercial e de serviços e o uso residencial será permissível.

Objetivos:

- I - otimizar a infra-estrutura existente, com a ocupação adequada dos parcelamentos e edificações;
- II - priorizar o atendimento de novos empreendimentos.

Art. 25 - Zona Residencial – ZR: localizada em duas áreas, a primeira mais ao leste, limitada entre a ZCS e a mata nativa, logo a ZPP e a segunda mais ao oeste após a ZCS. Nesta zona será permitido uso residencial e permissível os usos de comércio e serviços.

§ 1º Nesta zona será permitido uso habitacional e permissível os usos de comércio e serviços.

§ 2º Os objetivos desta área são:

- I - ocupar vazios urbanos, otimizando a infra-estrutura existente;
- II - garantir a continuidade do sistema viário e da qualidade de desenho urbano nos novos loteamentos;
- III - garantir a inclusão urbana da população marginalizada;

Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Campina do Simão.

6



Campina do Simão
2005 - 2008
GOVERNO MUNICIPAL

- IV - garantir o predomínio do uso habitacional de média densidade;
V - permitir uma diversidade no parcelamento do solo.

Art. 26 - Zona de Expansão Urbana – ZEU: localizada a oeste do perímetro urbano. Esta zona está destinada para a futura expansão da ocupação urbana da sede, e somente poderá ser parcelada e ocupada, após a ZR atingir 80% do total de ocupação definida na lei.

Parágrafo 1 Esta zona está destinada para a futura expansão da ocupação urbana da sede, e somente poderá ser parcelada e ocupada, após a ZR atingir 85% (oitenta e cinco) do total de ocupação definida na lei.

Parágrafo 2 – a existência de pelo menos três dos seguintes melhoramentos:

- a) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) serviço de abastecimento de água;
- c) sistema de esgotos sanitários;
- d) rede de iluminação pública com posteamento;
- e) escola de ensino fundamental ou unidade de saúde básica a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado;

Art. 27 - Zona de Preservação Permanente – ZPP: corresponde às áreas de mata nativa e de fundo de vale dos rios localizados dentro do perímetro urbano.

Art. 28 - Área Verde Pública – AVP: está dividida em três porções, uma ao oeste da Avenida João Ferreira Neves. A primeira corresponde às áreas pertencentes atrás da prefeitura onde haverá a reurbanização da área e implantação do Parque Municipal. A segunda está nas proximidades da localização da proposta da Escola Municipal, onde deverá ser implementado projeto de reurbanização de integração escola e área de lazer conforme descrito no item “d” acima. E a outra na área situada em frente a Prefeitura. Os usos permitidos para essa zona deverão respeitar os permitidos pela Resolução nº 369/2006 do CONAMA.

§ 1º Os usos permitidos para essa zona deverão respeitar os permitidos pela Resolução nº 369/2006 do CONAMA.

§ 2º Esta área tem como objetivos:

- I - proteger e ampliar a cobertura vegetal;
- II - incentivar o desenvolvimento de áreas de lazer ambiental;
- III - apoiar o desenvolvimento de programas visando a educação ambiental, proteção e reconstituição das estruturas ambientais;
- IV - proibir o parcelamento do solo;

Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Campina do Simão.

7



Campina do Simão
2005 - 2008
GOVERNO MUNICIPAL

V - criar mecanismos de compensação que permitam proteger e ampliar a cobertura vegetal na área urbana;
VI - manter a qualidade ambiental na área urbana.

Art. 29 - Na Avenida João Ferreira Neve predominará o uso comercial e serviços de pequeno e médio porte, permitido também o uso residencial:

Art. 30 - Na Zona de Comércio e Serviço Vicinal é permitido o uso de comércio e serviços de pequeno e médio porte, indústrias de pequeno porte não poluentes e também de uso residencial:

Art. 31 - Na Zona de Comércio e Serviço Atacadista é permitido o uso de comércio e serviços de médio e grande porte, indústrias de médio porte não poluentes devendo ser restrito o uso residencial:

Parágrafo Único - O Poder Público Municipal deve definir incentivos fiscais, de forma a induzir a ocupação nesta Zona.

Art. 32 - A Zona Residencial é destinada predominantemente ao uso residencial uni familiar podendo possuir comércio e serviço vicinal; uso institucional e de lazer:

Art. 33 - A Zona Residencial corresponde à área em parcelamento com ocupação rarefeita, terá uso predominante residencial sendo admitido o uso de comércios, serviços, lazer, recreação e serviços públicos:

Parágrafo Único - Atividades que provoquem excesso de ruído lancem gases ou fumaças, exalem fortes odores ou causem qualquer outro tipo de incômodo a vizinhança não poderão se localizar nas zonas residenciais.

Art. 34 - Zona de Expansão Urbana corresponde à área de glebas vazias que reúnem condições de futuros loteamentos a médio e longo prazo respectivamente:

Parágrafo 1º - A ocupação dessas zonas seguirá a ordem de prioridade estabelecida no artigo 7º desta Lei.

Parágrafo 2º - O Poder Público providenciará para que sejam definidas diretrizes de arnuamentos destas zonas, antes do seu parcelamento.

Parágrafo 3º - O uso do nestas zonas será predominante residencial, admitindo - se simplesmente, os usos permitidos na Zona Residencial.

Art. 35 - A Área Verde Pública esta dividida em duas porções, uma no extremo norte e outra no extremo sul do perímetro urbano. A primeira corresponde às áreas pertencentes atrás da prefeitura onde haverá a reurbanização da área e implantação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Campina do Simão.

8



Campina do Simão
2005 - 2008
GOVERNO MUNICIPAL

Parque Municipal. A segunda está atrás da proposta escola municipal, onde deverá ser implementado projeto de reurbanização de integração escola e área de lazer.

Parágrafo 1º - Deverá ser desenvolvido projeto específico para esta zona, compreendendo projeto ambiental, definição de equipamentos de lazer traçado das vias de acesso.

Parágrafo 2º - Não será permitido desmatamento, aterro ou qualquer tipo de construção nesta Zona.

Art. 36 - O Poder Público Municipal deverá implantar a infra-estrutura deficitária para a ocupação e funcionalidade das diversas zonas tendo como prioridade:

- I - A Zona Residencial;
- II - A Zona de Comércio e Serviço;
- III - A Zona de Interesse Turístico;
- IV - As demais zonas seguindo a prioridade no Capítulo II - Artigo 7;

Art. 37 - No interesse do controle da poluição do ar e da água, a Prefeitura Municipal exigirá parecer técnico do Instituto Ambiental do Paraná - IAP, sempre que for solicitada licença de funcionamento para estabelecimentos industriais ou quaisquer outros que configurem em eventuais poluidores do Meio Ambiente:

Art. 38 - Os Requisitos Urbanísticos para Ocupação do Solo nas diferentes Zonas estabelecidas são os indicados no anexo 6 desta Lei:

Parágrafo Único - A delimitação das zonas referidas neste artigo é indicada no Mapa de Zoneamento no anexo 3 e que faz parte desta Lei.

Art. 39 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campina do Simão, 21 de dezembro de 2006.



Emilio Ademiro Lazzaretti
Prefeito Municipal