



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

ESTADO DO PARANÁ

L E I Nº 419/90

SÚMULA: Dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo da sede do Município de Capanema e dá outras providências.

C A P Í T U L O I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O Zoneamento de uso e ocupação do solo do Perímetro Urbano da sede do Município de Capanema, será regido por esta Lei.

SEÇÃO I

DOS OBJETIVOS

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

- I - Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas realações do homem com o meio, e das atividades que os permeia;
- II - Promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estéticos-paisagísticos - naturais ou culturais - próprios da região e da sede do Município;
- III - Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo urbano como medida para gestão da coisa pública e da oferta de serviços públicos compatibilizados com o crescimento ordenado;
- IV - Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano.

SEÇÃO II

DAS DEFINIÇÕES

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

- I - Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da Sede do Município segundo a sua destinação de uso e ocupação do solo.
- II - Uso do solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos ser definidos como:
 - . Permitidos;
 - . Permissíveis.
- III - Ocupação do solo, é a maneira que a edifi



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

ESTADO DO PARANÁ

- a) coeficiente de aproveitamento;
- b) número de pavimentos;
- c) recuos;
- d) taxa de ocupação.

IV - Equipamentos comunitários - são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social

V - Equipamentos urbanos - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica.

VI - Faixa de proteção: faixa paralela a um curso de água, medida a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger as espécies vegetal e animal desse meio, e da erosão.

VII - Regime urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelece a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, a rua e ao entorno.

Parág. 1º - A permissão para localização de qualquer atividade considerada perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, pelos órgãos competentes do Estado, ou Município, além das exigências específicas a cada caso.

Parág. 2º - São consideradas perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que, por sua natureza:

- a) ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;
- b) possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;
- c) possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;
- d) produzam gases, poeiras e detritos;
- e) impliquem na manipulação e matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;
- f) produzam ruídos e conturbem o tráfego.

C A P Í T U L O I I DOS ALVARÁS

Art. 4º - Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei serão julgados pelo Conselho Permanente do Plano de Uso do Solo (COPUS) de Capanema a ser criado por esta Lei.

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



PREFEITURA-MUNICIPAL DE CAPANEMA

ESTADO DO PARANÁ

Parág. 3º - A concessão para construir, reformar, ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviços ou industrial somente poderá ocorrer com a observância das normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidos nesta Lei.

Art. 5º - Os Alvarás de Construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigirem desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 90 (noventa) dias.

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

Art. 6º - Os Alvarás de Licença de Funcionamento de estabelecimento comercial, de prestações de serviços ou industrial, somente serão concedidos se o ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei.

Parág. Único - Os Alvarás de Funcionamento e Localização a que se refere o presente artigo, poderão ser cassados, desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei, sem o direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

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

C A P Í T U L O III

DO ZONEAMENTO

Art. 8º - A área do Perímetro Urbano da sede do Município de Capanema, conforme o Mapa de Zoneamento, parte integrante desta Lei, fica subdividido em zonas que, conforme o uso a que se destinam, classificam-se em:

- a) ZONAS RESIDENCIAIS;
- b) ZONAS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS;
- c) ZONAS INDUSTRIAIS;
- d) ZONAS ESPECIAIS.

Art. 9º - As zonas residenciais têm a finalidade de atender o uso residencial, individual ou coletivo, predominante. Os outros usos existentes na zona devem ser considerados como acessórios, de apoio ou complementação; as zonas residenciais denominar-se-ão:

- a) ZRI - ZONA RESIDENCIAL UM
- b) ZRII - ZONA RESIDENCIAL DOIS
- c) ZRIII - ZONA RESIDENCIAL TRÊS

Parág. Único - Os diferentes tipos de zonas residenciais visam uma distribuição homogênea da população no espaço urbano, tendo em vista o dimensionamento das redes de infra-estrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

ESTADO DO PARANÁ

exercício do comércio ou prestação de serviços. Deve predominar o uso especializado ou não da atividade comercial e de serviços. As zonas comerciais se denominarão:

- a) ZCC - Zona Comercial Central
- b) ZCS - Zona de Comércio e Serviço.

Parág. Único - Os diferentes tipos de zonas comerciais visam:

I - Na ZCC - Zona Comercial Central, a atividade característica do Centro Urbano Único e principal da cidade. Na ZCC, deve-se incentivar a maior variedade possível de ofertas de serviços, comércio varejista, pontos de encontro e convívio social, bem como as habitações coletivas. É uma zona de alta densidade.

II - Na ZCS - Zona de Comércio e Serviço - estimular a concentração de comércio e serviço de interesse regional, atendendo a região polarizada pela cidade. Destinam-se a qualquer tipo de comércio e serviço.

Art. 11 - As zonas industriais têm a finalidade de atender o uso industrial predominantemente.

Parág. Único - As Zonas Industriais visam a atividade característica de uma zona industrial, que são aquelas de médio e grande porte, que necessitam de grandes áreas para armazenamento e geram tráfego intenso.

Art. 12 - As zonas especiais são aquelas reservadas para fins específicos e sujeitas às normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do Poder Público Municipal, sendo:

I - Zona de preservação dos recursos hídricos, no entorno da bacia de captação de água para abastecimento da cidade;

II - Zonas ocupadas por equipamentos urbanos e comunitários, dos três níveis de Governo e particulares, tais como:

- a) reservatório e demais equipamentos de abastecimento de água;
- b) tratamento de esgoto;
- c) subestação de energia elétrica;
- d) torre de transmissão;
- e) centros comunitários;
- f) escolas;
- g) parques, praças, áreas recreativas, esportivas, culturais e comunitárias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

ESTADO DO PARANÁ

III - Zona especial de preservação destina-se à preservação de áreas públicas, vegetação e mananciais naturais ou áreas onde a ação do homem comprometeu a adequada preservação.

IV - Zona especial de restrição destina-se à restrição do uso em áreas já urbanizadas, inadequadamente, ou em vias de urbanização.

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

Parág. Único - Não serão computados na área máxima edificável:

- I - terraço de cobertura, desde que de uso dos condôminos;
- II - sacadas cuja soma das áreas perfaçam, no máximo 12 m² por pavimento;
- III - Área da escada de incêndio, até 15 m² por pavimento;
- IV - poço de elevadores, casas de máquinas, de bombas, de transformadores e geradores, caixa de água, centrais de ar condicionado, instalações de gás, contadores e medidores em geral e instalações de depósito de lixo.

C A P Í T U L O I V

DA PROTEÇÃO DOS FUNDOS DE VALE

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

Parág. Único - as faixas de drenagem deverão obedecer o seguinte requisito:

a) todos os novos loteamentos que possuam um curso d'água, deverão prever uma faixa de proteção de no mínimo 30 (trinta) metros para cada lado das margens;

b) nos cursos d'água canalizados ou retificados dever-se-á prever uma faixa não edificável de no mínimo 05 metros para cada lado das margens.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

ESTADO DO PARANÁ

Art. 15 - Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- a) quota de 6 m² por unidade;
- b) localização em área isolada sobre os terraços ou no térreo, desde que protegida de ruas, locais de acesso e de estacionamento.

Parág. Único - A área de que trata este artigo não será computada como área máxima edificável e, em nenhuma hipótese, poderá receber outra finalidade.

Art. 16 - Em todo edifício de habitação coletiva ou comercial, serão obrigatórias as áreas de estacionamento interno para veículos, conforme a seguinte especificação:

- a) em edifício de habitação coletiva: uma vaga de estacionamento por unidade residencial ou para cada 100 m² de área das unidades residenciais, excluídas as áreas de uso comum;
- b) em edifícios de escritórios, uma vaga de estacionamento para cada 120 m² de área, excluídas as áreas de uso comum;
- c) em oficinas mecânicas e comércio atacadista: uma vaga de estacionamento para cada 25 m² de construção;
- d) em supermercado e similares: uma vaga de estacionamento para cada 25 m² de construção, mais uma vaga, no mínimo, para estacionamento de caminhões;
- e) em estabelecimentos hospitalares: uma vaga de estacionamento para cada 6 leito;
- f) em hotéis: uma vaga de estacionamento para cada três unidades de alojamento;
- g) as áreas de estacionamento, quando cobertas e localizadas em área externa a edificação, não poderão ter a fachada frontal aberta.

Parág. Único - Cada vaga de estacionamento corresponde a uma área de 2,5 metros de largura por 4,5 metros de comprimento.

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

Parág. Único - Para efeito desta Lei, fica definido como área de subsolo, aquela abaixo da cota média do terreno,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

ESTADO DO PARANÁ

técnico assinado por profissional habilitado a área ocupada para estacionamento, no pavimento térreo, não será computada na área máxima edificável.

C A P Í T U L O V I

DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO.

Art. 19 - Ficam classificados, definidos e relacionados os usos do solo, para implantação do zoneamento de uso e ocupação do Perímetro Urbano da sede do Município.

Parág. 1º - Quanto às atividades:

I - HABITAÇÃO

- a) Unifamiliar: construção destinada a servir de moradia a uma só família;
- b) Multifamiliar: construção destinada a servir de moradia a mais de uma família em unidades autônomas;
- c) Geminadas: unidades habitacionais contíguas com uma parede em comum;
- d) Mista: construções destinadas a mais de uma atividade.

II - COMÉRCIO:

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

III - SERVIÇO:

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

IV - INDÚSTRIA

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

- a) Pequeno porte: construção com áreas totais inferiores a 150 m² ou com até 10 funcionários;
- b) Médio porte: construções com área total superior a 150 m² e inferior a ... 1.000 m² ou com número de funcionários variando entre 11 a 100;
- c) Grande porte: construção com área superior a 1.000 m² ou com mais de 100 funcionários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

ESTADO DO PARANÁ

...dade do solo para a produção de plantas e animais, para as necessidades do próprio agricultor ou com vistas de mercado.
Parág. 2º - Quanto à sub-classificação hierárquica de comércio e serviço:

a) Comércio e serviço vicinal:

Atividade de pequeno porte, de utilização imediata e cotidiana, tais como:

GRUPO I

Açougue

Mercearia

Quitanda

Farmácia

Revistaria

Creches

Estabelecimento de ensino específico (linguais, datilografia, etc)

Estabelecimento de ensino de primeiro e segundo graus;

Escritório de profissionais liberais;

Escritório de prestação de serviços;

Sapataria;

Chaveiro;

Alfaiataria;

Salão de Beleza;

Endereço Comercial;

Referência Fiscal;

Consultório médico e odontológico;

Oficina de eletrodomésticos;

Atividades profissionais não incômodas exercidas na própria residência;

Padaria;

Florista.

b) Comércio e serviço de bairro

Atividade de médio porte, de utilidade intermitente e imediata, destinadas a atender a população em geral:

Bijuteria;

Joalheria;

Boutiques;

Atelier;

Galeria;

Livraria;

Papelaria;

Antiquários;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

ESTADO DO PARANÁ

Materiais domésticos;
Calçados e roupas;
Lavanderia não industrial
Vendas de eletrodomésticos;
Venda de veículos e acessórios;
Serviços Públicos;
Agências bancárias;
Agência de jornal
Posto de telefone e telégrafos
Venda de móveis;

GRUPO 2

Borracharia;
Casa de culto;
Ambulatório;
Supermercado;
Sede de entidade religiosa
Manufaturados e artesanato
Clínica;
Tipografia;
Material de construção;

GRUPO 3

Confeitaria;
Hotel;
Pastelaria;
Mercado;
Lanchonete
Peixaria
Malharia
Panificadora;
Restaurante;
Café e sauna
Teatro e cinema.

c) Comércio e serviço geral

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

GRUPO 1

Comércio atacadista
Editora
Depósito de material usado;
Depósito de ferro velho;
Comércio de agrotóxico;
Oficina de Lataria;
Depositar



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

ESTADO DO PARANÁ

Posto de abastecimento;
Oficina mecânica para serviço de grande porte;
Boate;
Discotecas e bailes;
Armazém de alimentos.

GRUPO 2

Cerâmica;
Montagem de esquadrias;
Marmoraria;
Serralheria;
Transportadora;
Jato de areia;
Serraria e lenheiro.

d) Comércio e Serviço Específico:

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

Hospitais/sanatórios
Casa de Saúde
Campos esportivos
Camping
Posto de venda de gás
Sede de associações
Asilos
Circos
Albergue
Motéis
Parque de Diversões
Depósitos de inflamáveis
Equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 20 - As atividades não especificadas serão analisadas tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, ouvido o COPUS.

Art. 21 - Fica criado o COPUS - Conselho Permanente para uso do solo, do Município de Capanema a ser regulamentado por Decreto dentro do prazo máximo de 90 dias a contar da data da publicação desta Lei, em consonância com os Artigos 134, 135 e 136 da Lei Orgânica do Município de Capanema.

C A P Í T U L O VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

1. ANEXO I - Recuo lateral de fundos e dese-



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

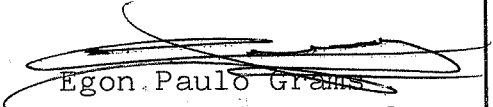
ESTADO DO PARANÁ

3. TABELA II - Ocupação do Solo Urbano;

4. MAPA DE ZONEAMENTO de uso e ocupação do solo.

Art. 23 - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as Leis nºs 170/83 e 172/83.

Gabinete do Prefeito Municipal de Capanema ,
Estado do Paraná, aos vinte dias do mês de novembro de 1.990.


Egon Paulo Grams
Prefeito Municipal

Alterações

516/93

802/99

837/2000



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

ESTADO DO PARANÁ

TABELA I - Uso do Solo Urbano

ZONA	PERMITIDO	PERMISSÍVEL
ZR I	Habitações Coletivas Comércio e serviço vicinal	Comércio e Serviço de Bairro (Grupo I e 3) Habitações Unifamiliares
ZR II	Habitações Unifamiliares e coletivas Comércio e Serviço Vicinal	Comércio e Serviço de Bairro (Grupo 1)
ZR III	Habitações Unifamiliares e Coletivas Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro (grupo 3)	Comércio e Serviço de Bairro (Grupo 2) Indústria de pequeno porte não poluitiva
ZCC	Habitação coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e serviço de bairro	Habitação Unifamiliar Estacionamento para Automóveis
ZCS	Comércio e Serviço de Bairro (Grupo 2) Comércio e serviço geral Indústria de Pequeno Porte Não poluitivas	Habitação Unifamiliar Lanchonete, restaurante hotel e churrascaria Oficina mecânica para automóveis.
ZI	Indústrias	
ZEP		Habitação Unifamiliar

OBSERVAÇÃO:

1. Atividade de comércio e serviço específico e denominado como permissível devido a sua peculiaridade, devendo portanto, passar por uma anuência prévia em qualquer zona.
2. Todas as atividades que não estiverem relacionadas no Artigo 20, ou aquelas que gerarem dúvidas serão analisadas pelo COPUS - Conselho Permanente para Uso do Solo Urbano.
3. Todos os requerimentos solicitando permissão para construção em madeira, serão analisados pelo COPUS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

ESTADO DO PARANÁ

TABELA II - Ocupação do Solo Urbano

ZONA	ÁREA MÍNIMA (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m.)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	COEFICIENTE APROVEITAMENTO	Nº PAVIM FRONTAL	RECUO FRONTAL (m.)
ZR I	450	12	66	2.60	4	5 (2)
ZR II	250	10	66	1.30	2	5 (2)
ZR III	250	10	50	1.00	2(10)	5 (2)
ZCC	300	10	100(1)	6.00	8	- (4)
ZCS	500	15	66	2.00	3	5 (2)
ZI	5000(9)	50	50	1.00	-	25 (2)
ZER	3000(9)	30	10	0.20	2	15
ZEP	2000(9)	40	30	0.60	2	10

(1) Ocupação de 100% do terreno só é válida até 6 metros de altura (loja e sobreloja). A partir daí a taxa de ocupação é de 66% (2/3).

(2) Em lotes de esquina com área menor que 300 m², o recuo frontal na sua menor dimensão poderá ser reduzido para 3,00 metros.

(3) Os lotes de esquina, em novos parcelamentos, terão suas áreas aumentadas em 30% em relação a área mínima de sua zona.

(4) Em ruas com passeios inferiores a 3,00 metros, será obrigatório o recuo frontal de 1.50 metros para os pavimentos situados acima de 6,00 metros de altura.

(5) Taxa de Ocupação - valor expresso em percentagem e que define a porção da área de terreno que pode ser ocupada pela projeção em planta das construções sobre o lote.

(6) Coeficiente de aproveitamento - é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construções desse lote.

(7) Paredes sem aberturas poderão ser construídas sem recuos.

(8) Quando houver mais de uma edificação no mesmo terreno, os afastamentos entre edifícios serão correspondentes a soma dos afastamentos para cada edificação.

(9) Nesta zona, qualquer ocupação será submetida a apreciação do COPUS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

ESTADO DO PARANÁ

(10) Somente para uso habitacional unifamiliar.

(11) A faixa de proteção que se refere a presente Lei ,
(art. 3º, Inciso VI) será de 30 metros.