PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

LEI Nº 128/2010

DISPÕE SOBRE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS E RURAIS DO MUNICÍPIO DE SABÁUDIA, ESTADO DO PARANÁ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SABÁUDIA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE

L E I:

Art. 1º O Zoneamento de Uso e Ocupação de Propriedades Urbanas do Município de Sabáudia será regido por esta Lei.

Parágrafo Único - Adotam-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados no texto desta Lei:

1. AMPLIAÇÃO OU ACRÉSCIMO - É o aumento de área construída de uma edificação existente.

2. ÁREA CONSTRUÍDA OU ÁREA DE CONSTRUÇÃO - Área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes.

3. ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO - É o limite de área de construção que pode ser edificada em um lote urbano.

4. ÁREA RURAL – Compreende o território do município, exceção às áreas urbanas instituídas por Lei Municipal específica do Perímetro Urbano.

5. ÁREA URBANA – Áreas contidas no Perímetro Urbano, instituído por Lei Municipal específica.

6. CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

7. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - É o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção permitida nesse lote.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

8. FRENTE MÍNIMA NORMAL - É a dimensão mínima da frente de um lote que não se caracterize como esquina.

9. FRENTE MÍNIMA ESQUINA - É a dimensão mínima das frentes de um lote, que possua duas ou mais frentes contínuas, voltadas para vias públicas.

10. GABARITO - É o número máximo de pavimentos que podem ser edificados.

11. PAVIMENTO - Cada um dos planos horizontais de um edifício.

12. RECUO FRONTAL - Menor distância da edificação ao passeio público.

13. RECUO LATERAL - Menor distância da construção às divisas laterais do lote.

14. RECUO DE FUNDO - Menor distância da edificação às divisas de fundos do lote.

15. RESERVATÓRIO ARTIFICIAL - Acumulação não natural de água, destinada a quaisquer de seus múltiplos usos.

16. TAXA DE OCUPAÇÃO - Valor expresso em porcentagem, e que define a porção da área do lote que pode ser ocupada pela projeção, em planta, da totalidade das edificações sobre o lote.

17. TAXA DE PERMEABILIDADE - Valor expresso em porcentagem, e que define a porção da área do lote que deve ficar livre, sem qualquer tipo de edificação ou revestimento.

18. ZONAS - Cada uma das unidades territoriais que compõem o zoneamento e para as quais são definidos os usos e os parâmetros destinados a regular a construção das edificações no lote urbano.

19. ZONEAMENTO - É a divisão da área urbana em zonas de uso e ocupação do solo.

Art. 2º Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.

Parágrafo único - O órgão competente do Poder Executivo Municipal desenvolverá estudos com o intuito de elaborar Projeto de Lei, normatizando os casos omissos e/ou as dúvidas reincidentes, no prazo de 90 (noventa) dias após a ocorrência dos fatos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

CAPÍTULO II
Do Uso de Propriedades Urbanas

SEÇÃO I
Da Aprovação de Usos

Art. 3º Para efeito desta Lei, Uso de Propriedade Urbana é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano, tais como: residencial, comercial, serviços, industrial ou agrícola.

Art. 4º Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam regulamentados em:

I. Usos Permitidos;

II. Usos Permissíveis;

III. Usos Tolerados;

IV. Usos Proibidos.

§1º - Uso Permitidos, são usos, a priori adequados a zona.

§2º - Usos Permissíveis em Zonas Residenciais, comerciais/serviços e industriais são usos passíveis de serem admitidos nas zonas, mediante aprovação por maioria simples dos membros do conselho Municipal da Cidade.

§3º - Usos Tolerados em Zonas Residenciais, Comerciais e Industriais, são usos passíveis de serem admitidos nas zonas, mediante Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, consoante **Anexo I**, de conclusão favorável, elaborado pelo interessado e aprovado pelo órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal e por maioria simples dos membros do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 5º O Conselho Municipal da Cidade poderá, com a finalidade de amparar sua decisão relacionada a usos permissíveis e tolerados em Zonas Residenciais, Comerciais e Industriais, solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal a realização de consulta a vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão, bem como solicitar parecer de órgãos responsáveis por infra-estrutura urbana, meio ambiente, segurança, entidades civis e defesa civil.

§1º - Nos casos em que a consulta a vizinhos for realizada, a atividade considerada permissível ou tolerada na zona só será admitida na mesma, se contar com a anuência de no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão.

§2º - A referida consulta a vizinhos deverá observar, no mínimo, os seguintes critérios:

I. Quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

da cada lado).

II. Dois vizinhos à frente do imóvel em questão.

III. Dois vizinhos de fundos do imóvel em questão.

§3º - A consulta será realizada aos vizinhos proprietários, não inquilinos e, preferencialmente, àqueles que usufruem de sua propriedade naquele local, sendo que:

I. Em caso de vizinho com atividades no local, concorrente ao pretendido, esse não deverá ser considerado.

II. Não deverão ser considerados vizinhos que apresentem graus de parentesco com o proprietário requerente.

III. Se qualquer um dos vizinhos, lindeiros ou imediatos, a ser consultado for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho.

IV. Se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos.

§4º - O Poder Executivo Municipal, a pedido do Conselho Municipal da Cidade, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% de anuência total de vizinhos consultados.

Art. 6º O **ANEXO I** define para as diferentes zonas instituídas, os usos permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos.

SEÇÃO II
Da Definição de Usos de Propriedades Urbanas

Art. 7º Para efeitos do Uso de Propriedades Urbanas do município, ficam definidos os seguintes:

I. RESIDENCIAL - Edificação destinada a servir de moradia a uma ou mais famílias.

II. COMERCIAL - Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de venda, compra ou troca de mercadorias.

III. SERVIÇOS - Atividade pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem técnica, intelectual ou espiritual;

IV. INDUSTRIAL - Atividade pela qual fica caracterizada a transformação de matéria-prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima.

V. AGRÍCOLA – Atividade pela qual fica caracterizada o cultivo da terra e/ou a criação de animais e aves em escala de

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

subsistência.

SEÇÃO III
Da Classificação Hierárquica de Usos

Art. 8º Para efeito do Uso de Propriedades Urbanas do município, ficam os usos definidos no artigo anterior classificados hierarquicamente, conforme segue:

I. RESIDENCIAL

a. UNIFAMILIAR: Edificação constituída de uma única unidade habitacional, destinada a abrigar uma só família, unidade autônoma e isolada.

b. MULTIFAMILIAR HORIZONTAL: Conjunto de unidades residenciais, com mais de uma unidade de moradia, geminadas ou isoladas, não superpostas e com acesso coletivo.

c. MULTIFAMILIAR VERTICAL: Edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas, (prédios de apartamentos)

II. COMERCIAL E SERVIÇOS:

a. COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL: Caracteriza-se por comércio varejista e por serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodos, não nocivos e não perigosos ao uso residencial, sendo:

- Padarias/Panificadoras/Confeitarias;
- Farmácia/Drogarias/Perfumaria/Cosméticos;
- Açougue/Casa de Carnes;
- Mercearias/Empórios;
- Sacolões;
- Quitandas;
- Bazares;
- Floriculturas;
- Frutarias;
- Docerias;
- Banca de Jornais e Revistas;
- Institutos de beleza e barbearias;
- Alfaiatarias;
- Corte e Costura;
- Sapatarias;
- Bijuterias.

b. COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO: Caracteriza-se por comércio varejista e por serviços diversificados, não

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

incômodos,não nocivos e não perigosos, e que visam atender a população do bairro ou região, sendo:

- Escritórios Técnicos de Profissionais Liberais;
- Consultórios Médicos, Odontológicos, Psicológicos, Protéticos, etc.;
- Ateliês;
- Livrarias;
- Papelarias;
- Materiais de Desenho e Pintura;
- Lojas de Artesanato;
- Vídeo Locadora;
- Sorveterias;
- Sucos e Refrescos;
- Boutiques;
- Antiquários;
- Lojas de Decoração;
- Artigos de Beleza;
- Joalheiros;
- Relojoarias;
- Óticas;
- Louças, Porcelanas e Cristais;
- Fotos;
- Luminárias e Lustres;
- Copiadoras;
- Eletricistas;
- Encanadores;
- Agência de Turismo;
- Despachantes;
- Agência de Publicidade;
- Especiarias;
- Vidraçarias;
- Molduras e espelhos;
- Amoladores;
- Carimbo;
- Magazines;
- Armarinhos em Geral;
- Discos e Fitas;
- Clínicas de fisioterapia;
- laboratório de análises clínicas;
- Agência de Jornais;
- Venda de Eletrodomésticos;
- Bares;
- Lanchonetes;
- Pastelarias;
- Aperitivos;
- Adega;
- Casa Lotérica;

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

- Cantinas;
- Utensílios Domésticos;
- Estofados e Colchões;
- Bicicletarias;
- Imobiliárias;
- Mercados;
- Materiais Esportivos;
- Roupas, Cama, Mesa e Banho;
- Oficinas de Eletrodomésticos;
- Malharias;
- Agência de Empregos;
- Corretoras;
- Empresa de Seguros;
- Buffets;
- Artigos de Jardinagem;
- Instrumentos e Materiais Médicos e Dentários;
- Instrumentos Musicais;
- Materiais para Escritórios;
- Cartórios e Tabeliões;
- Escritórios de Contabilidade;
- Estacionamentos;
- Agência de Vigilância;
- Diversões Eletrônicas;
- Administradoras de Bens;
- Casas de Plásticos;
- Casas de Espumas;
- Casas de Barbantes e Fitilhos;
- Casas de lã;
- Corretoras de Câmbio;
- Bilhares e Sinuca;
- Presentes;
- Consultoria;
- Artigo de Computadores;
- Produtos Naturais;
- Artigos Importados;
- Alimentos Congelados;
- Alimentos Prontos e Assados;
- Artigos Religiosos;
- Lonas e Toldos;
- Casas de Ferragens e Ferramentas;
- Selarias;
- Enfeites;
- Materiais de Acabamento de Construção Civil;
- Venda de Veículos e Acessórios;
- Vendas de Motocicletas e Acessórios;
- Componentes Eletrônicos;
- Tintas e Vernizes;

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

- Lavanderias;
- Charutaria e Tabacarias;
- Artigos Infantis;
- Brinquedos;
- Artigos para Festas;
- Alimentos para Animais;
- Artigos de Couro;
- Tapetes e Cortinas;
- Vestuário;
- Raízes e Plantas;
- Materiais Elétricos;
- Materiais Hidráulicos;
- Equipamentos de Som;
- Materiais de Limpeza;
- Artefatos de Borracha;
- Chaveiros;
- Posto Policial.

c. COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL: Caracteriza-se por comércio atacadista e serviços diversificados, sendo:

- Saunas;
- Editoras;
- Gráficas;
- Auto Elétrico;
- Escapamento;
- Auto Alarme-Som;
- Auto-bancos, Capas e Estofamentos;
- Comércio Atacadista e Distribuidores;
- Depósito de Armazenagem de Produtos Agrícolas;
- Oficinas Mecânicas;
- Revendedores e Serviços Mecânicos Autorizados;
- Máquinas e Implementos para a Indústria;
- Retíficas;
- Recapagens;
- Produtos de Fibra de Vidro e Lã de Vidro;
- Defensivos Agrícolas;
- Sucatas;
- Madeira Industrializada;
- Depósito de Materiais de Construções;
- Oficinas de Compressores;
- Dedetização;
- Soldagens;
- Guindastes, Gruas;
- Retífica de Motores.

d. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO**:** Caracteriza-se pela singularidade, e demandam análise caso a caso,

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

sendo:

- Marmorarias;
- Oficinas de Pintura em Geral;
- Marcenarias;
- Lataria e Pintura de Veículos;
- Boates;
- Danceterias;
- Discotecas;
- Bailões;
- Casas de Espetáculos;
- Churrascarias;
- Postos de Abastecimento de Combustíveis;
- Lava Rápido;
- Armas e Munições;
- Caça e Pesca;
- Choperias;
- Hotéis e Pensões;
- Auto Escola;
- Shopping;
- Supermercados;
- Restaurantes;
- Agência Bancária;
- Clubes Associativos;
- Quadras e Salões de Esporte;
- Teatro;
- Cinemas;
- Museus;
- Circos;
- Ambulatório;
- Hospitais;
- Maternidade;
- Sanatórios;
- Clínicas Médicas;
- Clínicas de Repouso;
- Eletroterapia;
- Asilo;
- Orfanatos;
- Conventos;
- Internatos;
- Igreja;
- Locais de Cultos;
- Templos;
- Faculdades;
- Universidades;
- Albergues;
- Centro de Reintegração Social;
- Delegacia de Ensino;

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

- Delegacia de Polícia;
- Serviço Funerário;
- Vara Distrital;
- Terminal de Ônibus Urbano;
- Auditório para Convenções, Congressos e Conferências;
- Espaços e Edificações para Exposição;
- Hipódromo;
- Parque de Diversões;
- Casa de Detenções;
- Institutos Correcionais;
- Juizados de Menores;
- Estúdios de Difusão por Rádio e TV;
- Aeroportos;
- Base de Treinamento Militar;
- Cemitérios;
- Central de Correios;
- Central de Polícia;
- Central Telefônica;
- Corpo de Bombeiro;
- Estação de Controle e Depósito de Gás;
- Estação de Controle de Depósito de Petróleo e Diversos;
- Estação de Controle, Pressão e Tratamento de Água;
- Estação e Subestação Reguladoras de Energia Elétrica;
- Estações de Telecomunicações;
- Jardim Botânico;
- Jardim Zoológico;
- Penitenciária;
- Quartéis;
- Reservatórios de Água;
- Torre de Telecomunicação;
- Usina de Incineração;
- Usina de Tratamento de Resíduos;
- Clubes Desportivos;
- Academias de Ginásticas, Dança, Lutas, etc.;

III. INDÚSTRIA

a. INDÚSTRIA INÓCUA: Caracteriza-se pela indústria não incômoda, nociva ou perigosa.

b. INDÚSTRIA COM POTENCIAL POLUIDOR: Caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, nociva ou perigosa.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

IV. AGRÍCOLA: Caracteriza-se pelo desenvolvimento de atividades agro-hortifrutigranjeiras em escala de subsistência.

Art. 9º Os usos comerciais, serviços, industriais e agrícolas definidos no artigo 7° e classificados hierarquicamente no artigo 8°, ficam caracterizados por sua natureza em:

I. INCÔMODOS: Os que possam produzir ruídos, trepidações ou conturbações no tráfego, e que venham a incomodar a vizinhança.

II. NOCIVOS: Os que possam poluir o solo, o ar e as águas: produzem gases, poeiras, odores e detritos, impliquem na manipulação de ingredientes matéria-prima ou processos que tragam riscos a saúde, impliquem na proliferação ou criação de animais, aves ou insetos que coloquem em risco a saúde e a segurança pública.

III. PERIGOSOS: Os que possam dar origem a explosões, incêndios e ou colocar em risco pessoas ou propriedades circunvizinhas.

IV. INÓCUOS: Os que não se configuram em incômodos, nocivos ou perigosos.

Art. 11. Postos de Saúde, Creches, Ensino Pré-escolar, Escolas de 1° e 2° graus, Escolas de línguas, Escolas Profissionalizantes, obras ou edificações da Administração Pública Municipal, Estadual ou Federal, serão admitidos em qualquer zona, mediante Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, de parecer favorável, consoante Anexo IV, elaborado pelo interessado e aprovado pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

Art. 12. A concessão de Alvará de Localização e Funcionamento de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações, além das demais exigências estabelecidas por esta Lei e demais Leis de âmbito Municipal, Estadual ou Federal pertinentes à matéria.

§1º - Em nenhuma zona residencial, comercial e de serviços, industrial ou agrícola serão admitidos usos incômodos, nocivos ou perigosos, salvo se Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, consoante **Anexo IV**, elaborado por profissional habilitado pelo CREA e contratado pelo interessado, se mostrar favorável e contar com a aprovação da maioria simples dos membros do Conselho Municipal da Cidade.

§2º - Em qualquer das zonas instituídas por esta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá não conceder alvará de localização e funcionamento de qualquer uso desde que Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, consoante **Anexo IV**, elaborado por profissional habilitado pelo CREA e contratado pelo interessado, for de conclusão desfavorável.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

§3º - Para subsidiar suas decisões, o executivo municipal poderá, quando julgar necessário, solicitar a órgãos competentes do Estado do Paraná ou da União, que atestem sobre as características de natureza incômoda, nociva ou perigosa de uma determinada atividade.

Art. 13. Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal e a decisão, ouvido o Conselho Municipal da Cidade, deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e, em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal elaborará projeto de lei a ser submetido ao Conselho Municipal da Cidade e, posteriormente, encaminhado à Câmara Municipal, para aprovação e incorporação a esta Lei.

CAPÍTULO III
Da Ocupação de Propriedades Urbanas

Art. 14. Para efeito desta Lei, Ocupação de Propriedades Urbanas relaciona-se aos limites de aproveitamento das propriedades urbanas, em função dos parâmetros urbanísticos incidentes sobre o mesmo.

§1º - São os seguintes parâmetros urbanísticos, instituídos por esta Lei:

I. Tamanho mínimo e máximo dos lotes;

II. Frentes mínimas;

III. Coeficiente de Aproveitamento;

IV. Taxa de Ocupação;

V. Recuos Frontais;

VI. Recuos Laterais;

VII. Recuos de Fundos;

VIII. Taxa de Permeabilidade;

IX. Gabarito de Altura;

X. Densidade populacional prevista.

§2º - Os **ANEXOS II** e **III** definem os parâmetros urbanísticos, para as diferentes zonas urbanas instituídas.

CAPÍTULO IV
Do Zoneamento Urbano

Art. 15. As áreas urbanas do Município, conforme o mapa de zoneamento do uso

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

e ocupação de propriedades urbanas, ficam subdivididas nas seguintes zonas:

I. ZONAS RESIDENCIAIS;

II. ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL;

III. ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS;

IV. ZONA INDUSTRIAL;

V. ZONAS ESPECIAIS

VI. ZONAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.

Art. 16. As Zonas Residenciais – ZR: destinam-se ao uso predominantemente residencial; os outros usos nas zonas residenciais devem ser considerados como acessórios de apoio ou complementação.

Art. 17. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: destina-se ao uso predominantemente residencial, especialmente a habitação de interesse social. Os outros usos na zona especial de interesse social devem ser considerados como acessórios de apoio ou complementação.

Art. 18. A Zona Comercial e de Serviços – ZCS: destina-se ao exercício das atividades de comércio e serviço. Deve predominar o uso, especializado ou não, da atividade comercial e de serviços, sem excluir o uso residencial.

Art. 19. A Zona Industrial – ZI: destina-se predominantemente ao exercício das atividades industriais inócuas e ao comércio e serviços não incômodos, nocivos ou perigosos, sem excluir o uso residencial. A atividade industrial e/ou de comércio e serviço potencialmente incômoda, nociva ou perigosa será considerada tolerada, devendo, para a concessão de Alvará de Localização e Funcionamento para tais atividades, observar-se o parágrafo 3º, do artigo 4º desta Lei e demais exigências estabelecidas em Lei Municipal, Estadual ou Federal.

Art. 20. Zonas especiais – ZE: caracterizam-se pela singularidade do uso atual, e por tal aspecto estão sujeitas a normas próprias, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.

Art. 21. As Zonas de Preservação Permanente – ZPP: são bens de interesse municipal, estadual e nacional. São espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico da fauna e da flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas.

§1º - Os limites das zonas de preservação permanente na área urbana são os estabelecidos nos mapas de zoneamento do uso e ocupação do solo da área urbana, anexos e partes integrantes desta Lei, observados os limites mínimos estabelecidos na Lei de Parcelamento e Remembramento do Solo Urbano.

§2º - Qualquer intervenção, supressão ou manejo na Zona de Preservação Permanente da área urbana dependerá de autorização

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

do órgão municipal e estadual competente, com anuência prévia, quando couber, do órgão federal competente, observadas as disposições constantes da Resolução nº 369, de 28 de março de 2006, do Conselho Nacional do Meio Ambiente, e demais legislações de âmbito municipal, estadual e federal pertinentes à matéria.

CAPÍTULO V
Das Áreas de Recreação

Art. 22. 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:

I. Quota de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

II. Localização em área isolada, sobre os terraços ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso e estacionamentos.

CAPÍTULO VI
Dos Alvarás

Art. 23. Os alvarás de localização e funcionamento, para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nesta Lei, serão respeitados enquanto vigerem.

Parágrafo Único - Será proibida toda ampliação nas edificações cujas atividades contrariem as disposições desta Lei, ou demais Leis de âmbito Municipal, Estadual e Federal pertinentes.

Art. 24. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, somente serão concedidos quando observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao uso do solo para a respectiva zona.

Art. 25. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, prestador de serviço ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

Art. 26. A transferência ou mudança de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei, ou demais Leis de âmbito Municipal, Estadual e Federal pertinentes.

Art. 27. O alvará para a construção, reforma ou ampliações de quaisquer edificações somente será concedido após a aprovação, pelo Executivo Municipal, dos respectivos projetos, nos termos desta Lei e demais Leis de âmbito Municipal, Estadual e Federal pertinentes.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

Parágrafo Único - Edificações existentes, aprovadas e regulares, com recuos de frente inferiores aos exigidos por esta Lei, se em bom estado de conservação, poderão ser ampliadas em até 20% (vinte por cento) da área total já edificada, obedecendo ao mesmo recuo de sua aprovação, desde que atendidas as demais exigências desta Lei.

CAPÍTULO VII
Das Disposições Complementares

Art. 28. São facultativos os recuos laterais e de fundos até o 2° (segundo) pavimento das edificações, desde que não existam aberturas para iluminação e ventilação e estas edificações não tenham altura superior a 8,0 (oito) metros em relação ao nível mais alto do terreno natural na área em que se situarem.

Parágrafo Único - Nas edificações de madeira, independentemente da não existência de aberturas para iluminação e ventilação, os recuos frontais, laterais e de fundos indicados no **Anexo III** são obrigatórios.

Art. 29. Em terrenos situados na direção dos feixes de microondas do sistema de telefonia, o gabarito fica subordinado às exigências da Anatel.

Art. 30. O remembramento de lotes somente será permitido em lotes que pertençam à mesma zona.

Parágrafo Único - Excepcionalmente, desde que aprovado pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade, admitir-se-á o remembramento de lotes pertencentes a Zonas distintas, sendo que nestes casos prevalece, para o(s) lote(s) resultante(s), a Zona de maior recuo frontal, menor Coeficiente de Aproveitamento, menor gabarito de altura e atividade de menor impacto, caracterizada pela ausência de características incômodas, nocivas ou perigosas, assim definidas pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação de Propriedades Urbanas e Rurais.

Art. 31. Para efeito de recuos frontais, os lotes de esquina, serão considerados de duas ou mais frentes.

Art. 32. Os recuos de frente referem-se também às construções em subsolo.

Art. 33. Em quaisquer zonas de que trata esta Lei, obras complementares, tais como: portarias, bilheterias, guaritas e similares poderão ser edificadas, obedecendo a recuo frontal de 01 (um) metro.

Art. 34. Nos lotes de esquina, para efeito do recuo lateral, será considerado como frente do lote o lado de menor dimensão voltado para via pública.

Art. 35. Entre duas construções no mesmo lote deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitos os prédios face às disposições desta Lei.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

Parágrafo único - Em casos onde umas das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra como edículas, depósitos e similares, a critério do Poder Executivo Municipal, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral a que estiverem sujeitos os prédios, face as disposições desta Lei.

Art. 36. Em lotes com frente para duas vias que se caracterizam por zonas diferentes, prevalecem os critérios da zona de menor coeficiente de aproveitamento e uso permitido menos conflituoso, salvo os lotes de esquinas.

Art. 37. A profundidade máxima da Zona Industrial, quando não delimitada por vias ou fundos de lotes, será determinada pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.

Art. 38. Não serão computados na área máxima de construção, para efeito de coeficiente de aproveitamento, e em nenhuma hipótese poderão receber outra finalidade:

I. Terraço de cobertura, desde que de uso comum dos condôminos;

II. Sacadas, desde que não vinculadas às dependências de serviço;

III. Área de escada de incêndio;

IV. Poço de elevadores, casas de máquinas de bombas, de transformadores e geradores, caixa d'água, centrais de ar condicionado, instalações de gás, depósito para armazenamento do lixo;

V. Área de recreação equipada conforme exigência desta Lei;

VI. Área de estacionamento, quando localizadas sob pilotis e/ou subsolo.

Parágrafo Único - Para efeitos deste artigo fica definida como área de subsolo aquela cuja altura de sua laje superior estiver, no máximo, a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) acima da cota mínima do terreno, junto ao alinhamento predial.

Art. 39. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos. Para cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

Art. 40. Nas zonas residenciais ZR1 e ZR2, respeitadas as demais normas, é permitida a construção de habitação multifamiliar vertical de até 4 (quatro) pavimentos, desde que obedecidas as seguintes condições:

I. Área mínima do terreno de 5000 m² (cinco mil metros quadrados) e frente não inferior a 50 (cinqüenta) metros;

II. Área destinada a recreação, de acordo com o previsto nesta Lei;

III. O terreno deverá ser contornado por vias públicas de, no

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

mínimo, 15 (quinze) metros de largura, em todo o seu perímetro;

IV. As edificações deverão estar recuadas dos alinhamentos prediais, em distância mínima igual à altura da construção. Para cálculo da altura, não se considera o reservatório de água e a casa de máquinas.

Art. 41. Na área urbana da sede, para a aprovação de edificação com área construída superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), o interessado deverá, obrigatoriamente, apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme **Anexo IV**, de parecer conclusivo favorável, assinado por profissional habilitado pelo CREA.

Parágrafo único - A aprovação, pelo Poder Executivo Municipal, da edificação de que trata o *caput* do artigo depende, ainda, da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV pelo Conselho Municipal da Cidade.

Art. 42. Em quaisquer das zonas urbanas de que trata esta Lei poderão ser construídos, pelos Poderes Públicos, conjuntos habitacionais de interesse social, desde que aprovados pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade.

Parágrafo único - A construção, pelos Poderes Públicos, de conjuntos habitacionais de interesse social, em quaisquer das zonas de que trata esta Lei, obedecerá aos critérios previstos nos anexos I, II e III para a Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Art. 43. Os parâmetros para a definição da quantidade de vagas de estacionamento a ser exigida nas edificações, são os seguintes:

I. Edificação multifamiliar ou comercial vertical: duas vagas para cada unidade residencial ou sala comercial ou de serviços;

II. Estabelecimentos hospitalares: uma vaga a cada 2 (dois) leitos e uma vaga para cada 50 (cinqüenta) metros quadrados de área construída destinada a serviços;

III. Estabelecimento de ensino e similares: uma vaga para cada 50,00 (cinqüenta) metros quadrados de área construída;

IV. Hotéis e similares: uma vaga a cada unidade de alojamento e uma vaga para cada 50 (cinqüenta) metros quadrados de área construída destinada a serviços;

V. Edifícios destinados a cultos: uma vaga para cada 10 (dez) metros de área construída;

VI. Clubes recreativos, associativos e similares: uma vaga para cada 10 m² (dez metros quadrados) de área total;

VII. Oficinas mecânicas, funilarias e similares: uma vaga para cada 10 m² (dez metros quadrados) de área construída;

VIII. Comércio atacadista, armazéns e similares: uma vaga para cada 30 m² (trinta metros quadrados) de área construída independente de vagas de estacionamento para carga e

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

descarga;

IX. Outras atividades comerciais ou de serviços: uma vaga para cada 30,00 m² (trinta metros quadrados) de área construída;

X. Indústrias: uma vaga para cada 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída independente de vagas de estacionamento para carga e descarga.

Art. 44. Só serão permitidas edificações com mais de 02 (dois) pavimentos nos lotes que satisfaçam as seguintes condições:

I. Façam frente para a via pública regular;

II. Sejam ligadas à rede de energia elétrica e rede de água potável;

III. Sejam atendidas pela rede coletora de esgotos sanitários ou outro sistema aceito pelo Conselho Municipal da Cidade.

TÍTULO II
Do Zoneamento do Uso e Ocupação da Área Rural

CAPÍTULO I
Das Disposições Preliminares

Art. 45. Para os efeitos desta Lei, Área Rural compreende o território do município, exceção às áreas urbanas instituídas por Lei Municipal específica do Perímetro Urbano.

CAPÍTULO II
Do Zoneamento da Área Rural

Art. 46. A Área Rural do município fica subdivida nas seguintes zonas de uso e ocupação, conforme mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação da Área Rural anexo:

I. ZONA RURAL DE EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DA SUB-BACIA DO RIBEIRÃO DAS PITÁNGUEIRAS;

II. ZONA RURAL DE INTERESSE URBANO DA SUB-BACIA DO RIBEIRÃO DAS PITANGUEIRAS;

III. ZONA RURAL DE EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DA SUB-BACIA DO RIBEIRÃO PARANAGUÁ;

IV. ZONA RURAL DE INTERESSE URBANO DA SUB-BACIA DO RIBEIRÃO PARANAGUÁ;

V. ZONA RURAL DE EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DA SUB-BACIA DO RIBEIRÃO PAU D'ALHO;

VI. ZONA RURAL DE INTERESSE URBANO DA SUB-BACIA DO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

RIBEIRÃO PAU D'ALHO;

VII. ZONA RURAL DE EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DA SUB-BACIA DO RIBEIRÃO DO LAJEADO;

VIII. ZONA RURAL DE INTERESSE URBANO DA SUB-BACIA DO RIBEIRÃO DO LAJEADO;

IX. ZONA RURAL DE EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DA SUB-BACIA DO RIO PIRAPÓ;

X. ZONA RURAL DE INTERESSE URBANO DA RODOVIA PR-PR-218;

XI. ZONA RURAL DE RESERVAS FLORESTAIS LEGAIS;

XII. ZONA RURAL DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.

Art. 47. Na Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão das Pitangueiras, o aproveitamento do solo rural dar-se-á de tal modo a alcançar os índices de produtividade estabelecidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, sendo que, preferencialmente, as atividades desenvolvidas deverão enquadrar-se dentre aquelas consideradas aptas pelo Zoneamento Agrícola do Estado do Paraná, elaborado pelo Instituto Agronômico do Paraná – IAPAR.

Parágrafo único - Na Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão das Pitangueiras, visando à conservação dos aqüíferos subterrâneos, devem ser evitadas atividades potencialmente poluidoras ou contaminantes.

Art. 48. A Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Ribeirão das Pitangueiras caracteriza-se por uma faixa de 2.000 (dois mil) metros, contados perpendicularmente a partir da linha do perímetro urbano.

§1º - O aproveitamento do solo rural na Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Ribeirão das Pitangueiras dar-se-á de acordo com as recomendações estabelecidas para a Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão das Pitangueiras.

§2º - Na Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Ribeirão das Pitangueiras, o desmembramento de imóveis dependerão de anuência prévia do Poder Executivo Municipal.

Art. 49. Na Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão Paranaguá, o aproveitamento do solo rural dar-se-á de tal modo a alcançar os índices de produtividade estabelecidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, sendo que, preferencialmente, as atividades desenvolvidas deverão enquadrar-se dentre aquelas consideradas aptas pelo Zoneamento Agrícola do Estado do Paraná, elaborado pelo Instituto Agronômico do Paraná – IAPAR.

§1º - Na Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão Paranaguá, visando à conservação dos aqüíferos subterrâneos e do manancial superficial de abastecimento de água – Rio Pirapó,

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

devem ser evitadas atividades potencialmente poluidoras ou contaminantes.

§2º - Na Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão Paranaguá, tendo em vista a incidência de tipos de solos susceptíveis a processos erosivos, recomenda-se o desenvolvimento de atividades que permitam manejo sustentável e conservacionista dos solos, incentivando culturas permanentes e o plantio direto.

Art. 50. A Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Ribeirão Paranaguá caracteriza-se por uma faixa de 2.000 (dois mil) metros, contados perpendicularmente a partir da linha do perímetro urbano.

§1º - O aproveitamento do solo rural na Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Ribeirão Paranaguá dar-se-á de acordo com as recomendações estabelecidas para a Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão Paranaguá.

§2º - Na Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Rio das Pedras, o desmembramento de imóveis dependerão de anuência prévia do Poder Executivo Municipal.

Art. 51. Na Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão Pau d'Alho, o aproveitamento do solo rural dar-se-á de tal modo a alcançar os índices de produtividade estabelecidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, sendo que, preferencialmente, as atividades desenvolvidas deverão enquadrar-se dentre aquelas consideradas aptas pelo Zoneamento Agrícola do Estado do Paraná, elaborado pelo Instituto Agronômico do Paraná – IAPAR.

§1º - Na Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão Pau d'Alho, visando à conservação dos aqüíferos subterrâneos e do manancial superficial de abastecimento de água – Rio Pirapó, devem ser evitadas atividades potencialmente poluidoras ou contaminantes.

§2º - Na Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão Pau d'Alho, tendo em vista o relevo acidentado e a incidência de tipos de solos susceptíveis a processos erosivos, recomenda-se o desenvolvimento de atividades que permitam manejo sustentável e conservacionista dos solos, incentivando culturas permanentes e o plantio direto.

Art. 52. A Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Ribeirão Pau d'Alho caracteriza-se por uma faixa de 2.000 (dois mil) metros, contados perpendicularmente a partir da linha do perímetro urbano.

§1º - O aproveitamento do solo rural na Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Ribeirão Pau d'Alho dar-se-á de acordo com as recomendações estabelecidas para a Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão Pau d'Alho.

§2º - Na Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Ribeirão Pau d'Alho, o desmembramento de imóveis dependerão de anuência

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

prévia do Poder Executivo Municipal.

Art. 53. Na Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão do Lajeado, o aproveitamento do solo rural dar-se-á de tal modo a alcançar os índices de produtividade estabelecidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, sendo que, preferencialmente, as atividades desenvolvidas deverão enquadrar-se dentre aquelas consideradas aptas pelo Zoneamento Agrícola do Estado do Paraná, elaborado pelo Instituto Agronômico do Paraná – IAPAR.

Parágrafo único - Na Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão do Lajeado, visando à conservação dos aqüíferos subterrâneos e do manancial superficial de abastecimento de água – Rio Pirapó, devem ser evitadas atividades potencialmente poluidoras ou contaminantes.

Art. 54. A Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Ribeirão do Lajeado caracteriza-se por uma faixa de 2.000 (dois mil) metros, contados perpendicularmente a partir da linha do perímetro urbano.

§1º - O aproveitamento do solo rural na Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Ribeirão do Lajeado dar-se-á de acordo com as recomendações estabelecidas para a Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão do Lajeado.

§2º - Na Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Ribeirão do Lajeado, o desmembramento de imóveis dependerão de anuência prévia do Poder Executivo Municipal.

Art. 55. Na Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Rio Pirapó, o aproveitamento do solo rural dar-se-á de tal modo a alcançar os índices de produtividade estabelecidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, sendo que, preferencialmente, as atividades desenvolvidas deverão enquadrar-se dentre aquelas consideradas aptas pelo Zoneamento Agrícola do Estado do Paraná, elaborado pelo Instituto Agronômico do Paraná – IAPAR.

§1º - Na Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Rio Pirapó, visando à conservação dos aqüíferos subterrâneos e do manancial superficial de abastecimento de água – Rio Pirapó, devem ser evitadas atividades potencialmente poluidoras ou contaminantes.

§2º - Na Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Rio Pirapó, tendo em vista o relevo acidentado e a incidência de tipos de solos susceptíveis a processos erosivos, recomenda-se o desenvolvimento de atividades que permitam manejo sustentável e conservacionista dos solos, incentivando culturas permanentes e o plantio direto.

Art. 56. A Zona Rural de Interesse Urbano da Rodovia PR-218 caracteriza-se por faixa de 200 (duzentos) metros de largura, de cada lado da rodovia, contados perpendicularmente a partir da área de domínio da mesma. A Zona Rural de Interesse Urbano da Rodovia PR-218 tem seu início a partir da linha que delimita o perímetro urbano da sede do município até atingir o

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

limite do município na divisa com Astorga.

§1º - O aproveitamento do solo rural na Zona Rural de Interesse Urbano da Rodovia PR-218 dar-se-á de acordo com as recomendações estabelecidas para a Zona Rural de Exploração Econômica da Sub-bacia do Ribeirão Paranaguá, Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Ribeirão Paranaguá e Zona Rural de Interesse Urbano da Sub-bacia do Ribeirão das Pitangueiras, respectivamente.

§2º - Na Zona Rural de Interesse Urbano da Rodovia PR-218, é proibida a queimada de culturas, sem autorização dos órgãos competentes, assim como a pulverização de inseticidas por meio de aviões.

§3º - Na Zona Rural de Interesse Urbano da Rodovia PR-218, é proibido o desenvolvimento de atividades, para fins comerciais, de criação de frangos, suínos ou quaisquer outros animais ou insetos que possam, pela sua natureza, tornarem-se incômodos, nocivos ou perigosos.

§4º - Na Zona Rural de Interesse Urbano da Rodovia PR-218, o desmembramento de imóveis dependerá de anuência prévia do Poder Executivo Municipal.

§5º - Na Zona Rural de Interesse Urbano da Rodovia PR-218, o município admitirá o desmembramento para fins urbanos destinado à implantação de chácaras de recreio, postos de combustíveis, vendas de produtos artesanais, hotéis e motéis, restaurantes e churrascarias, indústrias não incômodas, nocivas ou perigosas e atividades similares a critério do Conselho Municipal da Cidade, sendo que as edificações nesta zona deverão observar no mínimo os seguintes requisitos:

I. Tamanho mínimo de lote de 3.000 (três mil) metros quadrados.

II. Frente mínima de 30 (trinta) metros.

III. Taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento).

IV. Altura máxima das edificações de 2 (dois) pavimentos ou 9 (nove) metros.

V. Recuo frontal mínimo de 10 (dez) metros, contados a partir da faixa de domínio da rodovia.

VI. Recuos laterais e de fundos mínimos de 3 (três) metros das divisas do imóvel.

Art. 57. As Zonas Rurais de Reservas Florestais Legais de Sabáudia caracterizam-se por áreas de natureza privada, estabelecidas conforme exigências da Lei Federal nº 4.771, de 15/09/1965 (Código Florestal Brasileiro) e alterações posteriores, destinada à preservação da cobertura vegetal nativa e outras formas de vegetação, necessárias ao uso sustentável dos recursos naturais, ao abrigo e proteção da flora e fauna nativas, conservação da biodiversidade e reabilitação de processos ecológicos.

§1º - A vegetação da reserva legal não pode ser suprimida, podendo apenas ser utilizada sob regime de manejo florestal sustentável, de

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

acordo com os princípios e critérios técnicos e científicos estabelecidos em lei e/ou em resoluções dos órgãos competentes do Município, do Estado e da União pertinentes à matéria.

Art. 58. As Zonas Rurais de Preservação Permanente de Sabáudia são bens de interesse municipal, estadual e nacional. São espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico da fauna e da flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas. São enquadradas dentro das seguintes características:

I. Áreas situadas ao longo dos cursos de água com menos de 10 (dez) metros de largura, contados desde o seu nível mais alto, numa distância mínima de 30 (trinta) metros, medidas em projeção horizontal, para cada lado das margens desses cursos de água.

II. Áreas situadas ao longo dos cursos de água que tenham largura entre 10 (dez) e 50 (cinqüenta) metros, contados desde o seu nível mais alto, numa distância mínima de 50 (cinqüenta) metros, medidas em projeção horizontal, para cada lado das margens desses cursos de água.

III. Áreas situadas ao redor de nascentes ou “olho d’água”, ainda que intermitentes, com raio mínimo de 50 (cinqüenta) metros, de tal forma que proteja, em cada caso, a bacia hidrográfica contribuinte.

IV. Áreas, com largura mínima de 30 (trinta) metros, em projeção horizontal, no entorno de reservatórios artificiais de até 20 (vinte) hectares de superfície, medidas a partir do nível máximo normal.

V. Áreas, com largura mínima de 100 (cem) metros, em projeção horizontal, no entorno de reservatórios artificiais com mais de 20 (vinte) hectares de superfície, medidas a partir do nível máximo normal.

Parágrafo Único - Qualquer intervenção, supressão ou manejo na Zona de Preservação Permanente dependerá de autorização do órgão municipal e estadual competente, com anuência prévia, quando couber, do órgão federal competente, observadas as disposições constantes da Resolução nº 369, de 28 de março de 2006, do Conselho Nacional do Meio Ambiente, e demais legislações de âmbito municipal, estadual e federal pertinentes à matéria.

CAPÍTULO III
Das Disposições Complementares

Art. 59. As edificações rurais deverão observar recuos mínimos de 03 (três) metros de quaisquer das divisas do imóvel, independentemente da existência ou não de aberturas destinadas à insolação e ventilação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

§1º - Quando voltadas para estradas municipais ou rodovias, as edificações rurais deverão observar recuo frontal mínimo de 10 (dez) metros para além da faixa não edificável, prevista na Lei Federal 6.766/1979.

§2º - A seu critério, o órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal poderá exigir Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos desta Lei, para construções e/ou licenciamento de atividades na área rural do município.

TÍTULO III
Das Disposições Finais

Art. 60. Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis visando a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

Art. 61. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

I. ANEXO I - Características de Uso de Propriedades Urbanas.

II. ANEXO II - Índices de Ocupação de Propriedades Urbanas.

III. ANEXO III - Índices de Ocupação de Propriedades Urbanas - Recuos Obrigatórios Laterais e de Fundos.

IV. ANEXO IV - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

V. ANEXO V - Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação de Propriedades Urbanas.

VI. ANEXO VI - Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação de Propriedades Rurais.

Art. 62. Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº. 09, de 27 de junho de 1996 e suas posteriores alterações.

Sabáudia, 07 de outubro de 2010.

ALMIR BATISTA DOS SANTOS
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

ANEXO I
Características de Uso de Propriedades Urbanas

Zonas	Permitidos	Permissíveis	Tolerados	Proibidos
ZR1	Residencial Unifamiliar Horizontal	Comércio e Serviço Vicinal	Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico	Todos os demais
ZR2				
ZEIS				
ZRCH	Residencial Unifamiliar Horizontal	-	Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Todos os demais
ZCS	Residencial Unifamiliar, Multifamiliar Horizontal e Vertical Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico	Indústria Inócua	Todos os demais
ZI1	Comércio e Serviço Vicinal, Bairro, Geral e Específico. Indústria Inócua	Residencial Unifamiliar Horizontal	Indústria com Potencial Poluidor	Todos os demais
ZI2				
ZPP	De acordo com a Resolução nº 369, de 28 de março de 2006, do Conselho Nacional do Meio Ambiente, e demais legislações de âmbito municipal, estadual e federal pertinentes à matéria	-	-	Todos os demais

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

ANEXO II
Índices de Ocupação de Propriedades Urbanas

Zonas	Lote		Frente Mínima do Lote		Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de Ocupação Máxima			Taxa de Permeabilidade Mínima		Recuo Frontal Mínimo		Fração Mínima de Lote por Unidade Habitacional	Gabarito de Altura Máximo	Densidade Máxima Prevista
	Mínimo	Máximo	Normal	Esquina	Mínimo	Máximo	Até 2 pavtos	Acima de 2 pavtos	Subsolo	Comercial Industrial Misto	Residencial	Comercial Industrial Misto	Residencial			
	m^2	m^2	m	m	coef.	coef.	%	%	%	%	%	m	m	m^2	pavtos	hab/ha
ZR1	360	32.400	12	15	0,1	1,2	60	-	60	20	20	5	5	360	2	110
ZR2	250	32.400	10	12	0,1	1,4	70	-	70	10	10	5	5	250	2	160
ZEIS	125	32.400	5	12	-	2,0	70	-	70	10	10	3	3	125	2	320
ZRCH	1.000	32.400	20	20	0,1	0,5	50	-	50	30	30	10	10	1.000	2	40
ZCS	360	32.400	12	15	0,1	4,0	80	60	80	10	20	-	5	360	4 (1) (4)	440
ZI1	500	32.400	15	20	0,1	1,0	50	-	50	20	20	10 (2)	10 (2)	125	2 (3) (4)	320

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

ZI2	1.500	60.000	30	30	0,1	1,0	50	-	50	20	20	10 (2)	10 (2)	125	2 (3) (4)	320

(1) - O gabarito de altura máxima poderá ultrapassar a 4 (quatro) pavimentos, podendo atingir até 15 (quinze) pavimentos, desde que aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade.

(2) - Nos lotes voltados para a rodovia PR-218, deve-se observar as exigências do órgão competente do Estado do Paraná.

(3) - Edificações industriais poderão ser edificadas com mais de 2 (dois) pavimentos, desde que aprovadas pelo Conselho Municipal da Cidade.

(4) - Para quaisquer edificações que ultrapassem a 4 (quatro) pavimentos, o Poder Executivo Municipal, antes da aprovação do projeto, deverá consultar o Comando Aéreo Regional – COMAR, em virtude da proximidade do aeroporto do município vizinho de Arapongas.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

ANEXO III

Índices de Ocupação de Propriedades Urbanas - Recuos Obrigatórios Laterais e de Fundos

Número de Pavimentos da Edificação	Recuos Laterais metros (m)	Recuos de Fundos metros (m)
Até 2 pavimentos	1,5 (3) (5)	1,5
Até 4 pavimentos	2,0 (4) (5)	4,0
Até 8 pavimentos	2,5 (4) (5)	5,0
Até 15 pavimentos	3,0 (4) (5)	5,0
1 - Nas zonas industriais os recuos laterais serão de no mínimo 3,00 (três) metros de cada lado independentemente da existência de aberturas.		
2 - Nas zonas industriais os recuos de fundos serão de no mínimo 5,00 (cinco) metros independentemente da existência de aberturas.		
3 - Em casos de poço de iluminação, o lado menor do poço será equivalente ou maior que a distância exigida para recuo lateral.		
4 - Em casos de poço de iluminação em edificações acima de 2 (dois) pavimentos o lado menor do poço será equivalente ou maior que duas vezes a distância exigida para o recuo lateral.		
5 - As distâncias entre edificações no mesmo lote será a somatória dos recuos laterais exigidos nos casos em que ambas tenham aberturas destinadas à insolação e à ventilação.		
6 – Até o segundo pavimento são facultativos os recuos laterais e de fundos, quando da inexistência de aberturas destinadas à iluminação e à ventilação		

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

Anexo IV
Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá conter, no mínimo; informações, análise e conclusões, sobre:

1. Localização e descrição do imóvel;
2. Descrição do projeto e uso pretendido, e/ou da edificação e uso pretendido, e/ou do lote e uso pretendido;
3. Horário de funcionamento;
4. Tipo e característica detalhada da atividade pretendida, sendo no mínimo:

    a. matérias primas que utiliza;
    b. produtos que produz ou comercializa;
    c. serviços que presta;
    d. equipamentos que utiliza.

5. Adequação à legislação municipal pertinente;
6. Adequação à legislação estadual pertinente;
7. Adequação à legislação federal pertinente;
8. Grau de compatibilidade com as características de usos predominantes na vizinhança;
9. Grau de complementaridade com as características de usos predominantes na vizinhança;
10. Adequação ao sistema viário existente;
11. Gera ou não conflito de tráfego;
12. Gera ou não a necessidade de investimentos públicos em serviços e/ou equipamentos urbanos;
13. Mostra-se ou não, adequado e compatível com a infra-estrutura implantada;
14. Apresenta-se ou não adequado às características de incômodo, nocivo ou perigoso;
15. Apresenta-se ou não adequado às características do terreno;
16. Gera ou não custos de manutenção para o poder público;
17. Descrição das vantagens e desvantagens: diretas e indiretas, a médio e a longo prazos, do ponto de vista:

    a. urbanístico;
    b. econômico;
    c. social;
    d. ambiental.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

SUMÁRIO

CAPÍTULO II 5
Do Uso de Propriedades Urbanas 5
SEÇÃO I 5
Da Aprovação de Usos 5
SEÇÃO II 6
Da Definição de Usos de Propriedades Urbanas 6
SEÇÃO III 7
Da Classificação Hierárquica de Usos 7
CAPÍTULO III 14
Da Ocupação de Propriedades Urbanas 14
CAPÍTULO IV 15
Do Zoneamento Urbano 15
CAPÍTULO V 16
Das Áreas de Recreação 16
CAPÍTULO VI 16
Dos Alvarás 16
CAPÍTULO VII 17
Das Disposições Complementares 17
TÍTULO II 20
Do Zoneamento do Uso e Ocupação da Área Rural 20
CAPÍTULO I 20
Das Disposições Preliminares 20
CAPÍTULO II 20
Do Zoneamento da Área Rural 20
CAPÍTULO III 25
Das Disposições Complementares 25
TÍTULO III 26
Das Disposições Finais 26
ANEXO I 28
Características de Uso de Propriedades Urbanas 28
ANEXO II 29
Índices de Ocupação de Propriedades Urbanas 29
ANEXO III 31
Índices de Ocupação de Propriedades Urbanas - Recuos Obrigatórios Laterais e de Fundos 31
ANEXO IV 32
Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV 32

PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Rua Praça da Bandeira, 47. CEP: 86.720-000. Sabáudia. Estado do Paraná
Fone/Fax: (44) 3251-1122 CNPJ: 76.958.974/0001-44

ANEXO V
Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação de Propriedades Urbanas 32
ANEXO VI
Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação de Propriedades Rurais 33