LEI Nº 036/2010, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2010

Dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município de Leópolis e dá outras providências

Cléa Márcia Bernardes de Oliveira, Prefeita do Município de Leópolis, Estado do Paraná, usando das atribuições que me são conferidas por lei, faço saber a todos que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A presente Lei regula o uso e a ocupação do solo no Município, dividindo o território em macrozonas, zonas e setores, além de estabelecer critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo.

Art. 2º - 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.
Parágrafo único. As zonas e setores serão delimitados por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lote.

Art. 3º - A divisão do território do município de Leópolis em zonas e setores, atende a política de desenvolvimento traçada para o município, definida com os seguintes objetivos:
I - proporcionar a toda a população os benefícios decorrentes da urbanização;
II - garantir o desenvolvimento sustentável no uso e ocupação do solo;
III - distribuir as atividades no território, de modo a evitar incompatibilidades ou inconveniências de vizinhança;
IV - garantir a qualidade da paisagem urbana;
V - minimizar os conflitos viários.
VI - controlar o adensamento populacional e a instalação de atividades de acordo com:
a) potencial de infra-estrutura urbana instalada e prevista;
b) condições de ocupação existente;
c) capacidade de suporte do meio físico natural.
VII - redistribuir os investimentos públicos e de serviços e equipamentos urbanos e coletivos, de modo a promover a justiça social;
VIII - estudar a ampliação, disciplinar o uso e a qualificação dos espaços públicos da Cidade de Leópolis;
IX - ordenar o uso do solo na área rural;
X - coibir a ocupação e o uso irregulares;
XI - estimular a geração de emprego e renda, incentivando o desenvolvimento e a distribuição equilibrada de novas atividades;
XII - disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;
XIII - preservar os valores naturais, culturais e paisagísticos.

Art. 4º - 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. 5º - Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:
I - afastamento das divisas menor distância estabelecida entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, podendo ser lateral ou de fundos;
II - recuo do alinhamento predial: distância mínima entre a edificação e o alinhamento predial para o logradouro público;
III - altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, do seu ponto mais alto até o nível térreo, em número de pavimentos ou expressa em metros, medida de seu ponto a partir do térreo;
IV - área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo à área do térreo e demais pavimentos;
V - área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada a partir do seu perímetro externo;
VI - área não computável: área construída, descontadas as áreas computáveis;
VII - coeficiente de aproveitamento: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir ou o potencial construtivo;
VIII - dimensão do lote: é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote é indicada pela testada e área mínima do lote;
IX - fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais

Phoca PDF

aplicáveis para a gleba;
X - taxa de ocupação: é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;
XI - taxa de permeabilidade: percentual do lote que deverá ser mantido permeável;
Parágrafo único. De acordo com o tipo de atividade e a zona ou setor onde se localiza, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida, substituída ou complementada através da implantação de mecanismos de contenção de cheias, constante na Lei do Código de Obras, os quais serão objetos de regulamentação específica.

Art. 6º - As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei classificam-se em:
I - quanto ao porte, em:
a) pequeno porte - área de construção até 100 m² (cem metros quadrados);
b) médio porte - área de construção entre 100 m² (trezentos metros quadrados) e 400 m² (oitocentos metros quadrados);
c) grande porte - área de construção superior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados).
II - quanto à natureza, em:
a) perigosas - as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
b) incômodas - as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;
c) nocivas - as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;
d) adequadas - as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 7º - De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor as atividades urbanas serão consideradas como:
I - permitidas - compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente;
II - toleradas - compreendem atividades admitidas em zonas ou setores onde as atividades permitidas lhes são prejudiciais ou incômodas;
III - permissíveis - compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;
IV - proibidas - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente;
V - recomendáveis - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são adequadas para a região.
§1º - As atividades permissíveis serão apreciadas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal que terá a Assessoria de Planejamento como órgão consultivo e quando for o caso, poderá deliberar sobre parâmetros de ocupação mais restritivos ou mais adequados que aqueles estabelecidos nesta lei, em especial quanto a:
a) adequação à zona ou setor onde será implantada a atividade;
b) ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário.
§2º - A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos pelo Corpo de Bombeiros, a serem analisados através da aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA, a critério da Assessoria de Planejamento e do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 8º - A classificação das atividades como de uso permitido, tolerado ou permissível, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona ou setor de uso, assim como, a área máxima de construção das edificações às quais estão vinculadas, é a constante dos quadros anexos que integram esta lei.
Parágrafo único. Para os efeitos de aplicação dos critérios estabelecidos nos quadros de que trata este artigo, serão consideradas como de uso proibido, em cada zona ou setor de uso, todas as atividades que ali não estejam relacionadas como de uso permitido, tolerado ou permissível.

Art. 9º - Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que autorizados pelo Município e protocolados nos órgãos competentes até a data de vigência desta Lei.

Art. 10º - Serão proibidas obras de acréscimo ou reconstrução nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, admitindo-se somente obras de reforma e manutenção, sem alteração do seu volume.

Art. 11º - As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo expedidas anteriormente à data de vigência desta Lei terão validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição.

Art. 12º - Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da data do Alvará de Construção.
Parágrafo único. Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrames estejam concluídos.

Art. 13º - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas às normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art. 14º - Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário, ao final do exercício fiscal, por 1 (um) ano quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.
§1º - As renovações serão concedidas desde que à atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no "caput" deste artigo.
§2º - A manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

Art. 15º - A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada desde que atendendo as disposições desta Lei.

Phoca PDF

Art. 16º - A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ou um Estudo de Impacto Ambiental - EIA.
§1º - O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV ou Estudo de Impacto Ambiental - EIA, deve contemplar todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, no entorno do empreendimento.
§2º - De posse do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV ou do Estudo de Impacto Ambiental, o Poder Público, representado pela Assessoria de Planejamento, avaliará o mesmo conjuntamente aos projetos pertinentes, e estabelecerá quaisquer exigências que se façam necessárias para minimizar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da Cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes, tais como: colocação de filtros, contenção e tratamento de lixo, resíduos, gases e outros tipos de poluição decorrentes da atividade empreendida no local.
§3º - Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização. A Prefeitura fixará o mesmo resumo em edital.

Art. 17º - Consideram se obras ou atividade potencialmente geradoras de grandes modificações urbanas, dentre outras, a critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal:
I - edificações residenciais com área computável superior a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados)
II - edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);
III - conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 150 (cento e cinquenta);
IV - parcelamentos do solo com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).
V - cemitérios e crematórios;
VI - exploração mineral.

Art. 18º - A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, para cada instalação ou atividade, ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei específica.

CAPÍTULO II
ZONAS E SETORES DE USO DA SEDE

Art. 19º - A área do perímetro urbano da sede do Município, configurando a Macrozona Urbana Sede, definida na Lei do Plano Diretor Municipal e conforme mapa anexo, configurando o Anexo I da presente Lei, fica subdividida nas seguintes zonas:
I - ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE - ZR 1: predominantemente residencial, com habitações individuais, com no máximo 2 pavimentos de altura. As atividades econômicas são somente aquelas com vínculo com a moradia e de atendimento vicinal;
I - ZONA DE USO COMERCIAL ESPECIAL - ZCE: correspondente a áreas destinadas especialmente a atividades de comércio e serviços; (Redação dada pela LEI Nº 009/2019, DE 21 DE MAIO DE 2019)
II - ZONA DE USO MISTO - ZM: destinadas a habitação de média densidade e comércio e serviço de grande porte. A altura das edificações com 4 pavimentos;
III - ZONA DE SERVIÇOS - ZS: destinada à localização das atividades prestadoras de serviço;
IV - ZONA INDUSTRIAL - ZI: destinada prioritariamente à localização de indústrias;
V - ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - ZPP: áreas destinadas à preservação de fundos de vale, matas, mananciais, em especial as constantes das Leis Ambientais Federais e Estaduais referentes aos Códigos Florestais;
VI - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS: áreas destinadas à ocupação com empreendimentos habitacionais com características sociais e vinculados a entidades públicas, bem como com interesse histórico, ambiental ou comercial.
Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas são os contidos nos Quadros I a V, parte integrante desta lei.

Art. 20º - A Zona de Uso Comercial Especial - ZCE corresponde a áreas destinadas especialmente a atividades de comércio e serviços, conforme regulamento. (Incluído pela LEI Nº 009/2019, DE 21 DE MAIO DE 2019)

Art. 21º - Os lotes da Zona de Uso Comercial Especial - ZCE, quando destinados exclusivamente a comércio e serviços, poderão ser desmembrados, respeitada a área mínima de 125,0m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada de 5,00m (cinco metros) ou 6,25m (seis vírgula vinte e cinco metros), sempre observada a área mínima fixada. (Incluído pela LEI Nº 009/2019, DE 21 DE MAIO DE 2019)

Art. 22º - A Zona de Uso Misto - ZM corresponde às áreas com menores restrições ambientais, destinadas à localização de atividades econômicas e de habitação de média densidade populacional.
Parágrafo único. Para esta zona, fica estabelecida as seguinte diretriz:
I - promover os investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos públicos a fim de favorecer a oportunidade de instalação de atividades econômicas e de estimular o adensamento populacional.

Art. 23º - Fica determinada a Zona de Serviços - ZS como as áreas correspondentes aos terrenos com testadas para a PR160 até a profundidade de 100m (cem metros), adotando se sempre o limite com menores dimensões, conforme mapa de zoneamento anexo e parte integrante desta lei. Esta zona fica destinada à manutenção de padrões urbanísticos específicos com a presença de usos comerciais e de serviços de caráter geral e industrial de pequeno porte.
Parágrafo único. Para esta zona, fica estabelecida a seguinte diretriz: destinar a zona para a implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em áreas próprias, ou seja, geradoras de tráfego pesado ou intenso.

Art. 24º - As Unidades de Conservação são áreas compostas por praças, bosques e parques urbanos, cemitério, e áreas de expansão, compõem áreas de preservação e proteção ambiental, para as quais ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:
I - estabelecer programas de requalificação e urbanização freqüentes;
II - incentivar arborização e manutenção das áreas vegetadas;
III - estimular a utilização destas áreas pela população do Município, com programas culturais e de lazer e com a qualificação destes espaços com a colocação de equipamentos urbanos.
Parágrafo único. Nas unidades de conservação prevalecem os parâmetros de uso e ocupação do solo da zona ou setor onde está situado o lote, devendo ser inteiramente preservadas as áreas verdes. Estas áreas serão alvo dos instrumentos de política urbana: Direito de preempção e transferência do direito de construir.

Phoca PDF

Art. 25º - Fica determinada a Zona Industrial – ZI destinada prioritariamente à localização de indústrias;

Art. 26º - Fica determinada a Zona de Preservação Permanente - ZPP, como sendo as Áreas de Preservação Permanente e as outras zonas, de ocupação de baixíssima densidade, por fazer parte do território que compõe as nascentes dos rios das microbacias hidrográficas do manancial de abastecimento.
Parágrafo único. Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e diretrizes:
I - incentivar o remembramento dos lotes e a redução da densidade urbana;
II - possibilitar a transferência de potencial construtivo nos imóveis de interesse ambiental;
III - propiciar incentivos para os imóveis que preservem fundos de vale ou recuperem e conservem as formações vegetais relevantes;
IV - recuperar áreas degradadas e/ou ocupadas por assentamentos habitacionais precários, promovendo o reassentamento de famílias, quando necessário;
V - estimular o desenvolvimento de áreas de lazer ambiental;
VI - desenvolver programas visando à educação ambiental, proteção e reconstituição da mata ciliar;
VII - todos os lotes situados nas faixas de 30m a partir da linha de maior cota de inundação deverão ser reflorestados e não poderão ter qualquer tipo de ocupação;
VIII - os lotes situados nas faixas de 30m da linha de maior cota de inundação poderão ser ocupados com habitação unifamiliar, desde que seja realizado estudo geológico-geotécnico que avalie a viabilidade da ocupação;
IX - aumentar a taxa de permeabilidade do solo.

Art. 27º - As Zonas e Setores Especiais compreendem as áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e de ocupação do solo, condicionadas às suas características locais, funcionais ou de ocupação urbanísticas já existentes ou projetadas, e aos objetivas e diretrizes de ocupação da cidade; serão alvo de parâmetros urbanísticos especiais e poderão sofrer adequações por proposta do Executivo, em conformidade com as características técnicas de uso e ocupação de cada caso.

Art. 28º - A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS fica determinada como sendo zona destinada para a ocupação com empreendimentos habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas, bem como para interesse histórico, ambiental ou comercial que tratam da questão habitacional, histórica, ambiental ou comercial, sendo que os parâmetros de ocupação deverão ser regulamentados em Decreto próprio e que respeite a legislação federal sobre parcelamento do solo urbano e sobre o meio ambiente, para a qual ficam estabelecidos os seguintes objetivos e instrumentos:
a) Elevar o grau de urbanização das áreas já ocupadas, dando-lhes prioridade enquanto áreas de interesse social, dotando-as de infra-estrutura, equipamentos comunitários e tratamento paisagístico;
b) Proteger o interesse da população de baixa renda no que se refere à moradia e infra-estrutura, de forma a garantir a permanência da população;
c) Priorizar a aplicação dos recursos municipais, e particularmente do Órgão Municipal que trará das questões habitacionais, para investimentos nesta Zona;
Parágrafo único - As Zonas Especiais de Interesse Social poderão ser criadas através de Decreto do Executivo e alocadas no interior das áreas pertencentes às Zonas Residenciais após parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

CAPÍTULO III
CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I
Classificação dos Usos do Solo

Art. 29º - Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:
I – Habitacional - compostos por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;
II – Comunitário - espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;
III – Comercial - atividades com relação de troca visando o lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;
IV – Serviço - estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;
V - Industrial - atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos;
VI – Agropecuário - atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria e piscicultura;
VII – Extrativista - atividades de extração mineral e vegetal;
VIII – Pluriativo - atividades que agreguem os usos comercial, industrial, de serviço ou comunitários ao uso agropecuário.

Art. 30º - Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei e demais diplomas legais.

SEÇÃO II
Usos do Solo quanto às Atividades

Art. 31º - Os usos habitacionais classificam-se em:
I - Habitações Unifamiliares: edificações destinadas à moradia de uma família;
II - Habitações Coletivas: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
III - Residências em Condomínio Urbanístico: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
IV - Habitações de Uso Institucional: edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casa do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos;
V - Habitações Transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração. Podem ser de três tipos:
a) Habitação Transitória 1: apart-hotel e pensão;
b) Habitação Transitória 2: hotel;
c) Habitação Transitória 3: motel.
VI - Residências em Série: edificações com mais de quatro unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial.

Phoca PDF

Art. 32º - Os usos comunitários classificam-se em:
I - Uso Comunitário 1: são compostos por atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial, como ambulatórios, estabelecimentos de assistência social, berçários, creches, hotéis para bebês, bibliotecas, estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância) e estabelecimentos de educação especial.
II - Uso Comunitário 2: são atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos e possuem padrões de edificação específicos para a atividade. Classificam-se em:
a) Uso Comunitário 2 de Educação: estabelecimentos de ensino fundamental e ensino médio;
b) Uso Comunitário 2 de Saúde: hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório;
c) Uso Comunitário 2 de Lazer e Cultura: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, cancha de bocha, cancha de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, sede;
d) Esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro;
e) Uso Comunitário 2 de Culto Religioso: casas de culto e templos religiosos.
III - Uso Comunitário 3: são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico. Classificam-se em:
a) Uso Comunitário 3 de Lazer: autódromos, kartódromos, centros de equitação, hipódromo, circos, parques de diversões, estádios, pistas de treinamento, rodeios;
b) Uso Comunitário 3 de Ensino: campi universitários e estabelecimentos de ensino superior.

Art. 33º - Os usos comerciais classificam-se em:
I - Comércio Vicinal: Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana. Podem ser: açougues, casa de armarinhos, casas lotéricas, drogarias, ervanários, farmácias, floriculturas, mercearias, locais de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, revistarias, panificadoras, cafeterias, cantinas, casas de chá, confeitarias, comércio de refeições embaladas, leiterias, livrarias, pastelarias, postos de venda de gás liquefeito, relojoarias e sorveterias, representação comercial sem manipulação de carga e congêneres;
II - Comércio de Bairro: são atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de um bairro ou zona. Podem ser: restaurantes, bares, lanchonetes, minimercados, roticerias, choparias, churrascarias, petiscarias, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, joalherias, jogos e congêneres;
III - Comércio Setorial: atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro. Podem ser: centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados, clínicas médicas, clínicas veterinárias, salão de baile, salão de festas e congêneres;
IV - Comércio Geral: atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria. Podem ser: estabelecimentos de comércio atacadista e comércio varejista de grandes equipamentos e congêneres;
V - Comércio Específico: atividades comerciais que dependem de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança. Podem ser: comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, postos de gasolina, ferro velho, recolhimento, estoque e comercio de sucatas e recicláveis e congêneres.

Art. 34º - Os usos de serviços classificam-se em:
I - Serviço Vicinal: são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial. Podem ser: atelier de profissionais autônomos, prestação de serviços de datilografia, digitação, manicure e montagem de bijuterias, agências de serviços postais, representação comercial sem manipulação de carga, consultórios, escritórios de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza, e congêneres;
II - Serviços de Bairro: atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona. Podem ser: academias, agências bancárias, jogos eletrônicos, borracharias, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos e estacionamento comercial, artefatos de espuma, estofamentos e congêneres.
III - Serviço Setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como: buffet com salão de festas, clínicas médicas e veterinárias, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, serviços de lavagem de veículos, salão de baile e de festas, serviços públicos, e congêneres;
IV - Serviço Geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como: agenciamento de cargas, canil, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, recolhimento estoque e comércio de sucata, serviços de coleta de lixo, transportadoras, e congêneres;
V - Serviço Específico: atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para se adequar ao sistema viário e vizinhança. Podem ser de dois tipos:
a) Serviço específico 1: serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;
b) Serviço Específico 2: capela mortuária, cemitério, ossuário.

Art. 35º - Os usos industriais classificam-se em:
I - Uso Industrial 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:
a) Confecções;
b) Pequenas Manufaturas;
c) Indústrias caseiras;
d) Malharia;
e) Produtos Alimentícios;
f) Suprimentos para Informática.
II - Uso Industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como:
a) Cozinha Industrial;
b) Fiação;
c) Funilaria;
d) Indústria de Panificação;
e) Indústria Gráfica;
f) Indústria Tipográfica;

Phoca PDF

g) Marcenarias;
h) Serralheria;
i) Indústria de Componentes Eletrônicos;
j) Embalagens.
III - Uso Industrial 3: atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, tais como:
a) Curtume;
b) Desdobramento de Madeira;
c) Destilação de Álcool;
d) Entreposto de Madeira para Exportação (Ressecamento);
e) Frigorífico;
f) Fundição de Peças;
g) Indústria Cerâmica;
h) Indústria de Artefatos de Cimento;
i) Indústria Eletromecânica;
j) Indústria Mecânica;
k) Indústria Metalúrgica;
l) Indústria Química;
l) Indústrias química, exceto metais pesados; (Redação dada pela LEI Nº 009/2019, DE 21 DE MAIO DE 2019)
m) Montagem de Veículos;
n) Produção de Óleos Vegetais e outros Produtos;
o) Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Vegetais e Animais;
p) Torrefação e Moagem de Cereais;
q) Usina de Cana de açúcar;
r) Aparelho, Peças e Acessórios p/ Agropecuária;
s) Laticínio, fábrica de farinhas (moinho);
t) Fabrica de espumas e derivados.

Art. 36º - O uso pluriativo caracteriza se por atividades que por sua característica agreguem uso comercial, industrial ou de serviços ao uso agropecuário em uma mesma propriedade, como:
a) Pesque-pague.
b) Indústria a domicílio: basicamente o beneficiamento dos próprios produtos da propriedade rural;
c) Prestação de Serviços ao morador rural;
d) Comércio: Feiras situadas em entrepostos;
e) Turismo rural;
f) Ecoturismo;
g) Artesanato;
h) Produção e comercialização de flores, hortaliças e frutas;
i) Criação e comercialização de pequenos animais (pássaros, coelhos, abelhas, ovelhas, cabritos, patos, peixes, etc.)

Art. 37º - As atividades não contempladas na presente lei serão analisadas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 38º - Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica caberá ao Conselho de Desenvolvimento Municipal determinar a elaboração de EIA e EIV e que se pronunciará sobre a conveniência ou não do empreendimento.
Parágrafo único. Para a liberação de qualquer atividade comercial será necessária a aprovação do Corpo de Bombeiros.

SEÇÃO III
Parcelamento do Solo

Art. 39º - Para fins de parcelamento do solo, nos terrenos de esquina, a testada mínima estabelecida para o lote deverá ser acrescida do recuo obrigatório previsto para a zona ou setor onde o terreno se localiza.
Parágrafo único. Nos terrenos de esquina deverá ser executado um chanfro de 2,50 (dois metros e meio) ou arredondamento do encontro dos alinhamentos prediais nas esquinas, de forma a permitir a visibilidade. (Revogado pela LEI Nº 009/2019, DE 21 DE MAIO DE 2019)
§1º Os terrenos obedecerão o recuo do alinhamento de 3,00m (três metros).
§2º Nos terrenos de esquina deverá ser executado um chanfro de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) ou arredondando do encontro dos alinhamentos prediais nas esquinas, de forma a permitir a visibilidade.
§3º Nos terrenos de esquina, a testada principal obedecerá o recuo do alinhamento de 3,00m (três metros), na testada secundária poderá haver recuo do alinhamento reduzido para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). (Incluído pela LEI Nº 009/2019, DE 21 DE MAIO DE 2019)

SEÇÃO IV
Áreas de Estacionamento e Recreação

Art. 40º - Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.
§1º - O número mínimo de vagas de estacionamento será vinculado ao uso da edificação, conforme o código de obras.
§2º - O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo Código de Obras.

Art. 41º - Em todo o edifício de habitação coletiva, e habitações unifamiliares em série com 5 ou mais unidades de moradia será exigida área de recreação equipada.
Parágrafo único. O dimensionamento das áreas de recreação está regulamentado pelo Código de Obras

Phoca PDF

CAPÍTULO IV
DA PROTEÇÃO DOS CURSOS D'AGUA

Art. 42º - É dever da Prefeitura, da Câmara Municipal e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.

Art. 43º - Para o efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o Código Florestal, Lei Federal Nº 4.771/65, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.
§1º - A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água, lagos e lagoas, será determinada pelos critérios do Código Florestal, não sendo nunca inferior a 30m (trinta metros).
§2º - As nascentes dos cursos d'águas terão um raio de preservação de 50m (cinqüenta metros) no seu entorno.

Art. 44º - A execução de retificação e/ou canalização dos rios e córregos existentes no Município deverá ser autorizada pelo Poder Público, após a expressa anuência do IAP Instituto Ambiental do Paraná.

Art. 45º - São consideradas áreas de preservação permanente:
I - faixa com largura mínima de 30,00m (trinta metros) de cada lado do leito dos cursos d'água do Município;
II - faixas com diâmetro mínimo de 50,00m (cinqüenta metros) em torno das nascentes;
III - áreas com declividade maior ou igual a 45% (quarenta e cinco por cento);
IV - remanescentes de florestas;
V - demais áreas enquadradas como de Preservação Permanente, em legislação federal, estadual e municipal;

Art. 46º - As áreas urbanas desprovidas de arborização ou com arborização inadequada deverão ser gradualmente arborizadas e requalificadas, de acordo com o Plano de Arborização Municipal.
Parágrafo único. Cabe ao órgão municipal de meio ambiente elaborar o Plano de Arborização Municipal, definindo espécies da flora, preferencialmente nativas, adequadas à região, insolação e espaçamentos necessários, respeitando-se fiações e tubulações.

Art. 47º - As áreas que contenham formações vegetais significativas devem ser cadastradas pelo órgão municipal de meio ambiente.
Parágrafo único. Consideram-se formações vegetais significativas os bosques de mata nativa representativos da flora do Município e da Região, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais.

Art. 48º - As propriedades rurais deverão reservar 20% (vinte por cento) de sua área como reserva legal, onde não é permitido o corte raso, de acordo com o Código Florestal Brasileiro.
Parágrafo único. A reserva legal, assim entendida a área de no mínimo, 20% (vinte por cento) de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de móveis competente, sendo vedada, a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área.

Art. 49º - Nos termos do Código Florestal Brasileiro, Nos loteamentos de propriedades rurais, a área destinada a completar o limite percentual de 20% (vinte por cento), poderá ser agrupada numa só porção em condomínio entre os adquirentes. Atender ao que estabelece as resoluções 303 e 369 do CONAMA.

Art. 50º - Para efeito da aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:
I - afastamento das divisas: menor distância estabelecida entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, podendo ser lateral ou de fundos;
II - recuo do alinhamento predial: distância mínima entre a edificação e o alinhamento predial para o logradouro público;
III - altura da edificação: dimensão vertical máxima da edificação, do seu ponto mais alto até o nível térreo, em número de pavimentos ou expressa em metros;
IV - área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo à área do térreo e demais pavimentos;
V - área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada a partir do seu perímetro externo;
VI - área não computável: área construída, descontadas as áreas computáveis;
VII - coeficiente de aproveitamento: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir ou o potencial construtivo;
VIII - dimensão do lote: área indicada pela testada e área mínima do lote, estabelecida para fins de parcelamento e ocupação do solo;
IX - fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;
X - taxa de ocupação: percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;
XI - taxa de permeabilidade: percentual do lote que deverá ser mantido permeável.
Parágrafo único. De acordo com o tipo de atividade e a zona ou setor onde se localiza, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida, substituída ou complementada através da implantação de mecanismos de contenção de cheias, constantes na Lei do Código de Obras, os quais serão objeto de regulamentação específica.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 51º - Os limites entre as zonas e setores indicados no mapa de zoneamento anexo, que faz parte integrante desta lei, poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas à maior precisão dos limites, ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art. 52º - É parte integrante desta Lei o Mapa de Zoneamento Municipal e o Anexo I.

Phoca PDF

~~Art. 53º - A descrição dos limites das zonas urbanas e rurais tratadas nesta Lei deverá ser executada e aprovada por ato do Poder Executivo, no prazo de 1 (um) ano. Contado a partir da data de aprovação desta Lei.~~
~~Parágrafo único. Os limites das zonas rurais e urbanas referidos no caput deste artigo deverão conter as coordenadas dos vértices geo-referenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.~~

~~Art. 54º - As descrições dos limites das zonas rurais e urbanas, constantes do mapa anexo de que trata esta Lei, serão revistas por decreto do Poder Executivo Municipal, sempre que necessárias, mediante proposta do Conselho Municipal de Desenvolvimento, através da Assessoria de Planejamento.~~

~~Art. 55º - Objetivando a proteção e preservação do Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental no Município, ao imóvel que compõe esse patrimônio, poderá ser estabelecida condição especial de ocupação devidamente autorizado pelo órgão competente, a transferência a terceiros do potencial construtivo permitido no imóvel objeto de limitações urbanísticas, ou aos que doarem ao município o imóvel sob proteção e preservação.~~
~~§1º - Constitui o Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental do Município de Leópolis o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação sejam de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental, tais como:~~
~~I - Unidades de Interesse de Preservação;~~
~~II - Unidades de Conservação;~~
~~III - Eixos de Lazer;~~
~~IV - Áreas Verdes.~~
~~§2º - Também se aplica, no que couber, o dispositivo deste artigo à desapropriação parcial ou total, de imóveis necessários à adequação do Sistema Viário Básico, e à instalação de equipamentos urbanos e comunitários de uso público.~~

~~Art. 56º - As determinações desta lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.~~

~~Art. 57º - As infrações a presente lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.~~

~~Art. 58º - Os casos omissos serão analisados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.~~

~~Art. 59º - É parte integrante dessa lei o Anexo I e o mapa de zoneamento.~~

~~Art. 60º - A presente Lei entrará em vigor em 90 (noventa) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.~~

~~Gabinete da Prefeita, 17 de Dezembro de 2010.~~

~~Cléa Márcia Bernardes de Oliveira~~
~~Prefeita Municipal~~

(Revogado pela LEI Nº 010/2024, DE 03 DE MAIO DE 2024)

Este texto não substitui o publicado na edição 108 do Boletim Oficial de Leópolis.

Lei Nº 036/2010 - Anexos

Phoca PDF