

ÍNDICE

CAPÍTULO I	
Das Disposições Preliminares.....	02
CAPÍTULO II	
Dos Alvarás.....	07
CAPÍTULO III	
Do Zoneamento.....	08
CAPÍTULO IV	
Das Áreas de Recreação e Estacionamento.....	14
CAPÍTULO V	
Da Classificação e Relação dos Usos do Solo.....	15
CAPÍTULO VI	
Dos Recuos.....	19
CAPÍTULO VII	
Das Disposições Finais.....	20

ANEXOS:

ANEXO I - Tabela I - Garagens

ANEXO II – Tabela II - Uso e Ocupação do Solo

ANEXO III – Mapa de Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento

ANEXO IV – Mapa do Macrozoneamento Municipal

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

LEI COMPLEMENTAR Nº 049/2006

DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (ZONEAMENTO) DO MUNICÍPIO DE CURITIBANOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Wanderley Teodoro Agostini, Prefeito Municipal de Curitiba, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, e na forma disposta no artigo 37 da Lei Orgânica do Município de Curitiba,

Faço saber a todos os habitantes deste município que a Câmara aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – O Uso e Ocupação do Solo Urbano (Zoneamento), para efeito do planejamento físico da Sede e dos Distritos de Santa Cruz do Pery e Marombas do Município de Curitiba, será regida por esta Lei:

SEÇÃO I Dos Objetivos

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

I – estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o meio, e das atividades que os permeia;

II – promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético-paisagísticos-naturais ou culturais – próprios da região e da Sede do Município;

III – prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com um crescimento ordenado;

IV – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;

V – aplicar os institutos jurídicos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, IPTU Progressivo no Tempo, Estudo de Impacto de Vizinhança e Direito de Preempção, conforme Lei Municipal Específica.

SEÇÃO II **Das Definições**

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

§ 1º - Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da Sede e dos Distritos do Município, em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo.

a) Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos serem definidos como:

- I. permitidos;
- II. permissíveis;
- III. proibidos.

b) Ocupação do Solo: é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são:

- I. índice de aproveitamento;
- II. número de pavimentos/gabarito;
- III. recuo;
- IV. taxa de ocupação;
- V. taxa de permeabilidade

§ 2º - Dos índices urbanísticos:

a) Índice de Aproveitamento: é o valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada zona;

$$IA = \frac{A. C.}{A. T.} \quad \begin{array}{l} IA = \text{índice de aproveitamento} \\ A. C. = \text{área da construção} \\ A. T. = \text{área do terreno} \end{array}$$

b) Não serão computados para o cálculo do índice de aproveitamento:

- I. área de estacionamento/garagens obrigatórias;
- II. área de recreação e lazer comum com no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo coberto;
- III. floreiras;

- IV. caixa d'água;
- V. casa de máquinas;
- VI. sacadas, desde que não vinculadas a área de serviço;

c) Número de Pavimentos/gabarito: é a altura medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo. Será considerado como pavimento térreo o pavimento mais próximo do nível da rua.

d) Recuo: é a distância entre o limite extremo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

e) Taxa de Ocupação: é a proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área deste mesmo lote.

$$T. O. = \frac{A. P.}{A. T.} \times 100$$

T. O. = taxa de ocupação
A. P. = área da projeção da edificação
A. T. = área do terreno

f) Não serão computados para efeito de cálculo de taxa de ocupação:

- I. sacadas não vinculadas a área de serviço;
- II. beiral com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- III. marquises;
- IV. pérgulas de até 5,00m (cinco metros) de largura;
- V. áreas destinadas obrigatoriamente à circulação e estacionamento de veículos;

§ 3º - Dos usos do solo urbano:

- a) Uso Permitido: é o uso adequado às zonas, sem restrições;
- b) Uso Permissível: é o uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura e do Conselho de Desenvolvimento do Município;
- c) Uso Proibido: uso inadequado às zonas.

§ 4º - Das Zonas, segundo o uso predominante:

a) Zona Residencial: São as áreas destinadas ao uso residencial, unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado, predominantemente. Os outros usos existentes nas zonas devem ser considerados como de apoio ou complementação.

b) Zona Comercial Predominante e Zona Mista Diversificada: São áreas onde se concentram predominantemente atividades comerciais e de prestação de serviços, especializados ou não. Os demais usos são considerados complementares do espaço.

c) Zona de Expansão Comercial: São áreas previstas para expandir as áreas de comércio e prestação de serviço.

d) Zona de Industrial Predominante: São áreas estrategicamente dispostas de forma a concentrar as atividades industriais, que pelo seu porte, grau de poluição são incompatíveis com as atividades predominantes nas demais zonas.

e) Zona de Expansão Industrial: São áreas previstas para expandir as áreas de indústrias.

f) Zona Interesse Agrícola: São áreas de características eminentemente agrícolas, isto é, áreas dentro do perímetro urbano onde predominem atividades agrícolas e/ou de criação animal para subsistência.

g) Zona de Preservação Permanente: São áreas destinadas à preservação definidas na Lei Federal 4771/65 (Código Florestal) e suas alterações.

h) Zona de Expansão Urbana: São áreas do perímetro urbano, ainda não urbanizadas, mas que apresentam condições de ocupação.

i) Zona de Interesse Social: São áreas privadas que interessam ao Poder Público para a implantação habitações de interesse social e equipamentos urbanos.

j) Zona de Uso Especial: São áreas existentes que deverão conservar sua característica de negócio, cultura, lazer, saúde e institucional.

l) Zona de Potencial Turístico: São áreas que devido ao potencial turístico, deverão ser incentivada a implantação de infra-estrutura para o melhor desenvolvimento da atividade turística.

m) Zona de Extração Mineral Fechada: Área de extração mineral, que devido à atividade incômoda, terá suas atividades restritas há 10 anos.

n) Zona de Ocupação com Restrição: São áreas que devido sua declividade acentuada deverão restringir seu uso, para regular seu adensamento.

o) Zona de Proteção Histórica: São áreas que devido ao potencial turístico histórico, deverão ser incentivada a implantação de infra-estrutura para o melhor desenvolvimento da atividade turística.

p) Zona de Proteção Aeródromo: São áreas destinadas a limitar seu uso a fim de proteger o tráfego aéreo.

q) Zona Urbana Predominante: São áreas previstas a ordenar futuros loteamentos, visando o adensamento da sede dos distritos, baseado na rede de infra-estrutura e configuração da paisagem.

r) Zona Agropecuária Predominante: São áreas de característica agropecuária na área rural.

§ 5º - Das atividades:

a) Habitação:

- I. Unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
- II. Multifamiliar: edificação destinada a servir a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas (prédio de apartamentos);
- III. Coletiva: edificação destinada a moradia de um grupo de pessoas, como pensões, asilos, internatos e similares;
- IV. Geminada: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, com uma parede comum.

b) Comércio: atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias.

c) Serviço: atividade remunerada ou não, pelo qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra, ou assistência de ordem técnica, intelectual e espiritual.

d) Indústria: atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção ou de consumo.

e) Agrícola e Criação de Animal: atividade na qual se utiliza a fertilidade do solo para produção de plantas, e animais, para as necessidades do próprio agricultor ou com vistas de mercado.

§ 6º - Dos termos gerais:

a) Alvará de Construção: documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;

b) Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade sujeita a regulamentação por esta Lei;

c) Ampliação ou Reforma em Edificações: obra destinada a benfeitorias de edificações já existentes, sujeitas também à regulamentação pelo Código de Obras do Município;

d) Baldrame: viga de concreto ou madeira que une as fundações;

e) Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

f) Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

g) Fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

h) Faixa de Proteção: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir de sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger as espécies vegetal e animal desse meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas Leis Federal, Estadual e Municipal relativas à matéria;

i) Regime Urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;

j) Subsolo: pavimento abaixo da menor cota do passeio fronteiro a divisa do lote da edificação, e cuja altura do pé-direito seja até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima desse mesmo referencial.

CAPÍTULO II

DOS ALVARÁS

Art. 4º – Para as edificações que contrariam as disposições desta Lei, será estabelecido um prazo para sua regularização ou adequação.

§ 1º - Cabe à Prefeitura, dentro do prazo de um ano, executar os procedimentos para regularizar o exposto neste artigo.

§ 2º - Será proibida a ampliação nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei.

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

Art. 5º – Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigirem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de publicação desta Lei.

Parágrafo único. Uma construção é considerada iniciada se as fundações e baldrame estiverem concluídos.

Art. 6º – Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art. 7º – Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

Parágrafo único. Os alvarás a que se refere o presente artigo, poderão ser cassados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei, ou demais Leis pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art. 8º – A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

Parágrafo único. Para as mudanças de ramo poderão ser dispensadas, desde que plenamente justificadas, as vagas de garagem/estacionamento.

Art. 9º – A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além das exigências específicas de cada caso, podendo ser aplicado o instituto legal da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, conforme Lei Municipal.

Parágrafo único. São consideradas perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que por sua natureza:

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

Art. 10 – Toda a atividade considerada de grande porte, dependerá de aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal para a sua localização.

Parágrafo único. É atribuição do Conselho julgar para cada atividade comercial, de serviço ou industrial, quanto ao porte – Pequeno, Médio ou Grande.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO

Art. 11 – O uso e ocupação do solo do município de Curitiba define Zoneamento Municipal e Urbano, conforme mapas de Macrozoneamento Municipal e Mapa de Zoneamento Urbano, partes integrantes desta lei, subdivididos nas seguintes zonas:

I – Macrozoneamento Municipal:

- a) ZPT – ZONA DE POTENCIAL TURÍSICO
- b) ZPH – ZONA DE PROTEÇÃO HISTÓRICA
- c) ZUP – ZONA URBANAS PREDOMINANTES
- d) ZPA – ZONA DE PROTEÇÃO AO AERÓDROMO
- e) ZAP – ZONA AGROPECUÁRIA PREDOMINANTE
- f) ZPP – ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

II – Zoneamento Urbano:

- a) ZPP – ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
- b) ZRP 1 – ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE 1
- c) ZRP 2 – ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE 2
- d) ZRP 3 – ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE 3
- e) ZRP 4 – ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE 4
- f) ZPA – ZONA DE PROTEÇÃO AO AERÓDROMO
- g) ZIS – ZONA DE INTERESSE SOCIAL
- h) ZUE1 – ZONA DE USO ESPECIAL 1
- i) ZUE2 – ZONA DE USO ESPECIAL 2 – HOSPITAIS
- j) ZEF – ZONA DE EXTRAÇÃO MINERAL FECHADA
- k) ZOR – ZONA DE OCUPAÇÃO COM RESTRIÇÃO
- l) ZIA – ZONA DE INTERESSE AGRÍCOLA
- m) ZEUA1 – ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1
- n) ZEUA2 – ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2
- o) ZIP – ZONA INDUSTRIAL PREDOMINANTE
- p) ZEI – ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL
- q) ZCP – ZONA COMERCIAL PREDOMINANTE
- r) ZEC – ZONA DE EXPANSÃO COMERCIAL
- s) ZMD1 – ZONA MISTA DIVERSIFICADA 1
- t) ZMD2 – ZONA MISTA DIVERSIFICADA 2

§ 1º - As zonas são delimitadas por limites do Perímetro Urbano, rios, vias e por divisas de lotes.

§ 2º - O regime urbanístico para os lotes de ambos os lados das vias que limitam zonas diferentes, serão os da zona de parâmetros urbanísticos menos restritivos.

§ 3º - Para efeitos do parágrafo anterior, a profundidade considerada não será superior à profundidade média dos lotes na zona.

Art. 12 – As Zonas Residenciais destinadas ao uso residencial unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado, predominantemente, denominam-se:

- I. ZRP 1 – Zona Residencial Predominante 1

- II. ZRP 2 – Zona Residencial Predominante 2
- III. ZRP 3 – Zona Residencial Predominante 3
- IV. ZRP 4 – Zona Residencial Predominante 4

§ 1º - Os diferentes tipos de Zonas Residenciais visam a distribuição homogênea da população no espaço urbano, tendo em vista o dimensionamento das redes de infra-estrutura urbana, do sistema viário e a configuração da paisagem.

§ 2º - A ocupação na ZRP1 estará sujeita a aplicação do instituto do IPTU Progressivo no Tempo e da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Lei Municipal.

§ 3º – A ocupação na ZRP2 estará sujeita a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

Art. 13 – As Zonas Comerciais destinadas predominantemente ao exercício das atividades comerciais e de serviços denominam-se:

- I - ZCP – Zona Comercial Predominante;
- II - ZEC – Zona De Expansão Comercial
- III - ZMD1 – Zona Mista Diversificada 1;
- IV - ZMD2 – Zona Mista Diversificada 2.

§ 1º - Os diferentes tipos de zonas Comerciais visam compatibilizar a implantação destas atividades com a infra-estrutura e sistema viário existentes, estimular a implantação dos diferentes tipos de comércio e serviços em locais cujo grau de adequabilidade seja mais aceitável.

§ 2º - Estas Zonas são passíveis de aplicação dos seguintes instrumentos do Estatuto da Cidade: Outorga Onerosa do Direito de Construir, IPTU Progressivo no Tempo e Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme Legislação Municipal. A municipalidade incentivará a melhoria das fachadas, de acordo com lei própria.

Art. 14 – As Zonas Industriais deverão concentrar todas as indústrias que pelo seu porte, grau de poluição ou outras características que sejam incompatíveis com as atividades predominantes das demais zonas. Os diferentes tipos de Zonas Industriais se denominam:

- I - ZIP – Zona Industrial Predominante
- II - ZEI – Zona de Expansão Industrial.

Parágrafo único. Nas zonas Industriais será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 15 – As Zonas de Expansão Urbana são aquelas não urbanizadas ou parcialmente urbanizadas passíveis de ocupação, dentro do perímetro urbano, denominam-se:

- I. ZEU 1: Zona Expansão Urbana 1
- II. ZEU 2: Zona Expansão Urbana 2

Art. 16 - As Zonas de Preservação Permanente são áreas de proteção das faixas marginais dos rios as encostas ou parte destas com declividade acima de 45° e topos de morros obedecendo a Legislação Federal nº 4.771/65 (Código Florestal).

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal, a seu critério, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal de Curitiba, poderá condicionar a permissão nas edificações existentes às margens já comprometidas dos cursos d'água, obras de recuperação nas mesmas, conforme §2º do **Art 182** da Constituição Federal de 1988.

Art. 17 - As Zonas de usos visam compatibilizar a implantação de diversas atividades, com infra-estrutura para estimular e integrar as atividades urbanas e rurais, turísticas e de lazer, visando o bem-estar da população.

§ 1º – A ZPT – Zona de Potencial Turístico tem por objetivo transformar o grande potencial turístico em produto turístico, incentivando a implantação de infra-estrutura para o melhor desenvolvimento desta atividade.

§ 2º – A ZPH – Zona de Proteção Histórica tem por objetivo proteger a área histórica, também de grande potencial turístico e transformá-la em produto turístico, incentivando a implantação de infra-estrutura para o desenvolvimento da atividade turística e de preservação histórica.

§ 3º – As ZUP – Zonas Urbana Predominantes têm por objetivo ordenar os futuros loteamentos, visando um adensamento nas sedes dos distritos de Santa Cruz do Pery e Marombas, baseado na rede de infra-estrutura, sistema viário e configuração da paisagem. Para conjuntos habitacionais de iniciativa pública, para a população de baixa renda, fica estipulada como área mínima do lote 300,00m² e testada de 12,00m.

§ 4º – A ZPA – Zona de Proteção ao Aeródromo tem por objetivo garantir a proteção do tráfego aéreo local, devendo ser respeitadas as exigências do manual de gerenciamento do uso do solo no entorno de aeródromos, conforme Portaria 1141/GM5 de 08/12/87, e na área de segurança aeroportuária deverá ser respeitada a resolução do CONAMA nº 4/95. Nesta Zona fica proibida toda atividade que possa atrair aves em seus arredores. Para qualquer empreendimento nesta zona, juntamente com os projetos, deverá ser apresentada consulta prévia do Ministério da Aeronáutica.

§ 5º – A ZAP – Zona Agropecuária Predominante tem por objetivo preservar a zona com atividades agropecuárias.

§ 6º – A ZUE1 – Zona de Uso Especial 1 tem por objetivo conservar esta zona com suas características existentes de Parque de Exposição, eventos e lazer.

§ 7º – A ZUE 2 – Zona de Uso Especial 2 tem por objetivo conservar esta zona com suas características existentes de saúde e institucional.

§ 8º – A ZEF – Zona de Extração Mineral Fechada tem por objetivo restringir a extração mineral, para período máximo de 10 anos, permitindo-a mediante estudo de impacto ambiental e estudo de impacto de vizinhança. Nesta zona será implantado o estudo de impacto de vizinhança, Instrumento do Estatuto da Cidade e será exigido o estudo de impacto ambiental para obtenção de alvará de licenciamento ou renovação.

§ 9º – A ZOR – Zona de Ocupação com Restrição, devido sua declividade, tem por objetivo restringir seu uso, devendo à mesma manter uma taxa de 20% do lote como área verde, podendo desenvolver atividades destinadas à agricultura.

§ 10 – A ZIA – Zona de Interesse Agrícola tem por objetivo preservar a zona como atividade agrícola destinada à agricultura e criação de animais para subsistência.

Art. 18 – As Zonas de Interesse Social visam destinar prioritariamente a instalação de residências e equipamentos urbanos, beneficiando prioritariamente a população de baixa renda.

§ 1º – A Zona de Interesse Social é passível de aplicação do Instituto da Transferência do Direito de Construir previsto em Lei Municipal, bem como do IPTU Progressivo e do Direito de Preempção.

§ 2º – Na Zona de Interesse Social, os novos loteamentos deverão prever a criação de corredor comercial.

§ 3º - Nos loteamentos feitos pelo poder público para população de baixa renda a área mínima do lote será de 300,00 m².

Art. 19 - Será proibida a edificação nas faixas de domínio da Br 470, SC 457, das redes de transmissão da, CELESC e TELESC, para assegurar a ampliação e manutenção das mesmas.

Parágrafo Único - As faixas de proteção às linhas de transmissão são as seguintes:

- a) Da CELESC – faixas de 25,00 m ao longo da linha de transmissão;
- b) Da TELESC – faixa de proteção ao feixe de micro-ondas. A altura da edificação nesta faixa será fixada de forma a não prejudicar o feixe de micro-ondas, por ser este nocivo à saúde.
- c) Da BR 470 – faixa de proteção de 40,00 m e faixa de domínio de 15,00 m *non edificandi*.
- d) SC 457 – Faixa de proteção de 20,00 m e faixa de domínio de 15,00 m *non edificandi*.

Art. 20 – O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares,

conforme o disposto nos art. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

§ 1º - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programa e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VI – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VII – proteção de área de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 21 – Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

Art. 22 – O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

§ 1º - No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no “*caput*”, o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 2º - a declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- a) proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- b) endereço do proprietário, para recebimento de notificações e de outras comunicações;
- c) certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- d) declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 23 – Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º – A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do art. 21 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º - O decurso de prazo de trinta dias após o recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 24 – Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 1º - O Poder Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuadas em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

§ 2º - Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 25 - A regulamentação dos tipos de Uso do Solo e normas para Ocupação do Solo, das diversas Zonas, estão estabelecidas respectivamente nas Tabelas I, II, em anexo, parte integrante desta Lei. Esta tabela estabelece os usos permitidos, permissíveis e proibidos, e define a Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade, o índice de aproveitamento e os recuos: frontal, lateral e de fundos, obrigatórios.

Parágrafo único – As observações constantes na Tabela II, são parte integrante da presente lei, especialmente para fins de aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade.

Art. 26 – Sobre os lotes vagos com área acima de $A=360,00m^2$ ou no caso de descumprimento desta lei, para evitar a ociosidade de infra-estrutura de equipamentos urbanos o poder executivo poderá aplicar o aumento do IPTU Progressivo no tempo de acordo com o Artigo 7º da Lei 10.257 e Lei Municipal Específica.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Art. 27 – Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- a) quota de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;
- b) localização em área isolada sobre os terraços, ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso de veículos e de estacionamento;
- c) superfície permeável – com areia ou grama de no mínimo 12,00m², incluída na quota da letra “a”.

Art. 28 – As áreas mínimas destinadas ao estacionamento de veículos estão estabelecidas em função do uso na Tabela I, anexa a esta Lei.

Parágrafo Único – Os casos não mencionados na referida Tabela serão tratados por analogia aos usos nela previstos.

CAPÍTULO V

DA CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 29 – Ficam assim classificados e relacionados os usos do solo da Sede do Município de Curitiba, quanto as atividades:

USO 1 – RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES;

USO 2 – RESIDÊNCIAS MULTIFAMILIARES;

USO 3 – CONJUNTOS HABITACIONAIS DE BAIXA RENDA;

USO 4 – COMERCIO VICINAL

- armazéns,
- mercearias,
- verdureiros,
- feiras-livres,
- banca de revista,
- açougues,
- padarias,
- farmácias
- peixaria,
- armarinhos,
- sapatarias,
- atividade profissional ou de produção não incomoda.

USO 5 – COMÉRCIO VAREJISTA

- lojas,
- lojas de departamentos,
- butiques,
- vidraçarias,
- confeitarias,
- academias,
- auto-peças,
- lotéricas,
- floriculturas,
- super-mercados,
- centros comerciais,
- bancos,
- ópticas,
- joalherias,
- loja de materiais de construção,
- restaurantes, postos de serviços leves
- bares,
- lanchonetes,
- sorveterias.

USO 6 – COMÉRCIO ATACADISTA:

- depósito de materiais de construção e ferragens,
- armazéns gerais de estocagem
- serralherias

USO 7 – COMÉRCIO E SERVIÇOS ESPECIAIS:

- postos de serviços pesados
- depósitos pesados,
- ferro velho,
- transportadoras,
- oficinas de máquinas pesadas,
- revenda de caminhões e máquinas pesadas,
- guinchos.

USO 8 – PARA VEÍCULOS

- postos de serviços leves (abastecimentos, lubrificação e borracharia)
- oficina mecânica
- chapeação e pintura,

USO 9 – COMÉRCIO DE VEÍCULOS LEVES

- agência de automóveis
- revenda de automóveis
- agência de motocicletas,
- revenda de motocicletas.

USO 10 – EDUCACIONAL

- creche
- estabelecimento de ensino (1º - 2º e 3º graus e específicos)
- centros comunitários.

USO 11 – INSTITUCIONAL

- sede de órgãos públicos e autarquias
- correios
- bombeiros
- postos policiais
- telecomunicações,
- centrais elétricas
- fórum de justiça
- delegacias
- quartéis
- abrigos

USO 12 – SAÚDE

- asilos
- hospitais
- casas de saúde
- postos assistenciais/unidades sanitárias

USO 13 – RELIGIOSOS

- templos
- cemitérios
- capelas mortuárias.

USO 14 – RECREAÇÃO E LAZER

- clubes
- estádios
- ginásios
- camping
- parques de diversão
- circos
- associação de funcionários.

USO 15 – ATIVIDADES NOTURNAS

- boates
- discotecas
- danceterias
- teatros
- cinemas
- auditórios
- casas de espetáculos.

USO 16 – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- escritórios
- construtoras
- imobiliárias
- reparo de eletrodomésticos
- vídeos locadoras
- representações comerciais
- auto escola
- estacionamentos.

USO 17 – HOTÉIS E POUSADAS.

USO 18 – MOTÉIS

USO 19 – INDÚSTRIAS DE PEQUENO GRAU DE DEGRADAÇÃO AMBIENTAL

- aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, granitos e outras pedras.
- fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e/ ou galvanotécnico e/ou pintura de aspensão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação.
- fabricação de máquinas sem tratamento galvanotécnico e fundição
- Indústria de materiais elétricos e de comunicações com exceção DE fabricação de pilhas, baterias e acumuladores.
- fabricação de artigos de madeiras para uso residencial, comercial ou industrial.
- fabricação de móveis e artigos de mobiliário
- fabricação de artefatos de papel ou papelão não associados a produção de papel ou papelão,
- fabricação de artefatos diversos de couro e peles, calçados em geral,
- indústria que produzem artigos de material plásticos, exceto fabricação de resinas plásticas, fibras artificiais e matérias plásticas,
- indústrias de artigos do vestuário, artefatos de tecidos e acessórios do vestuários,
- fabricação de massas alimentícias, doces em geral, balas, biscoitos e produtos de padaria,
- indústrias editoriais e gráfica

USO 20 – INDÚSTRIA DE MÉDIO GRAU DE DEGRADAÇÃO AMBIENTAL:

- todas as atividades de extração de produtos vegetais
- britamento de pedra
- fabricação de cerveja, chopes, maltes e bebidas alcoólicas
- fabricação de peças, ornamentais e ou estruturais de cimento, gesso e /ou amianto
- fabricação de máquinas de artigos de metal com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspensão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação,
- fabricação de máquinas com tratamento galvanotécnico ou fundição,
- desdobramentos de madeiras, inclusive serraria

- fabricação de madeira aglomerada ou prensada
- fabricação de artigos de borracha em geral
- fabricação de produtos de perfumaria
- fabricação de velas
- fabricação de fibras têxteis, vegetais, artificiais, sintéticos ou de origem animal,
- fiação ou tecelagem
- beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares,
- matadouros, frigoríficos e laticínios
- fábrica de bebidas e leveduras
- fabricação de bebidas alcoólicas
- indústria de fumo
- usina de produção de concreto
- atividades que utilizem combustíveis sólidos, líquidos ou grosso para fins comerciais ou serviços.
- fabricação de carvão vegetal
- fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido

USO 21 - INDÚSTRIA DE GRANDE GRAU DE DEGRADAÇÃO AMBIENTAL

- fabricação de papel e pasta mecânica
- secagem e salga de couros e pelas
- produção de fundidos ou forjados de ferro e aço com tratamento superficial e/ou galvanotécnico.
- metalúrgica dos metais não ferrosos em forma primária
- produção de formas, moldes e peças de metais não ferrosos, com fusão e tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico,
- fabricação de celulose
- curtimento e outras preparações de couros ou peles
- fábrica de pilhas, baterias e acumuladores
- fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais,

Art. 30 – As atividades de criação de animais mesmo as para uso de subsistência serão proibidos em todas as Zonas, excetuando-se somente a ZIA - Zona de Interesse Agrícola.

Parágrafo Único – Os proprietários de animais seja os de pequeno porte ou para subsistência, que possuam criação dos mesmos, terão o prazo de 60 dias, para a retirada dos animais criados das demais zonas.

Art. 31 - As atividades não especificadas no artigo anterior serão analisadas, tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, ouvindo o Conselho de Desenvolvimento Municipal.

CAPÍTULO VI

DOS RECUOS

Art. 32 – Os espaços livres, definidos como recuos e afastamentos não são edificáveis, devendo ser tratados como áreas verdes em pelo menos 30% (trinta por cento) da respectiva área, ressalvando-se o direito à realização das seguintes obras:

I – muros de arrimo e de vedação dos terrenos, tapumes, cercas divisórias, escadarias e rampas de acesso, necessárias em função da declividade natural do terreno;

II – garagem ou estacionamento com capacidade máxima para dois veículos no afastamento frontal das edificações residenciais, quando implantadas em terrenos que não permitam a execução de rampas de acesso no afastamento frontal com declividade de até 20% (vinte por cento) devendo, entretanto, resultar encravada em no mínimo 2/3 (dois terços) de seu volume e a sua cobertura deverá ser constituída por terraço plano, vedada qualquer edificação sobre a mesma;

III – varandas ou coberturas para abrigos, no recuo de fundos e/ou num dos afastamentos laterais, vedado, porém, o seu fechamento frontal, podendo a cobertura ser utilizada como terraço, vedado qualquer edificação sobre a mesma;

IV – central de gás, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;

V – edícula ocupando os recuos laterais e de fundos, desde que igual ou menos que 50,00m² (cinquenta metros quadrados);

VI – o recuo frontal deverá ser usado como ajardinamento, permitindo-se a impermeabilização do solo apenas nos acessos ao prédio;

VII – poços de elevadores e vãos de escadarias, ocupando apenas parte de um dos afastamentos laterais;

VIII – sacadas desde que não vinculadas à área de serviço, poderão avançar até 50% (cinquenta por cento), sobre os recuos, porém nunca distar menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da(s) divisa(s).

Art. 33 – Das Zonas Mistas:

I – para as construções comerciais e garagens os afastamentos laterais e de fundos são livres;

II – as paredes cegas ficarão desobrigadas ao recuo lateral e fundo até o 2º pavimento, a partir deste deverão obedecer ao mesmo recuo que as paredes com abertura para compartimentos de utilização transitória (H/10) e permanente (H/8);

III – nos corredores comerciais o recuo frontal é livre até o 2º pavimento, desde que, pelo menos, o pavimento térreo tenha destinação comercial.

Art. 34– Nos terrenos de esquina deverão ser respeitados os recuos frontais, de acordo com a tabela II (anexa), em todas as testadas.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35 – São partes integrantes e complementares desta Lei, os seguintes anexos:

- a) Mapas de Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) da área urbana e macrozoneamento municipal.
- b) Tabelas “I” e “II”

Art. 36 – O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL deverá ser objeto de análises e reavaliações permanentes, quando julgadas relevantes, a partir de estudos desenvolvidos pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, e submetidos à aprovação da Câmara de Vereadores, visando acompanhar as transformações urbanas.

Art. 37 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando a Lei Complementar nº 003/91 as demais disposições em contrário.

Curitibanos (SC), 10 de outubro de 2006.

Wanderley Teodoro Agostini
Prefeito Municipal

Publicada a presente lei aos dez dias do mês de outubro do ano dois mil e seis na portaria da Prefeitura Municipal.

Ilson Pedro de Souza
Secretário do Planejamento

TABELA I (A) – GARAGENS RESIDENCIAL/ COMERCIAL

Parte integrante e complementar do Projeto de Lei.

PADROES P/ GARAGENS RESIDENCIAIS		
NOTAS	ATIVIDADES	Nº DE VAGAS P/ ESTACIONAMENTO
1*	Unifamiliar	1 vaga p/ unidade
2*	Multifamiliar até 180m ² de área constr. p/ apto.	1 vaga p/ unidade habitacional
-	Multifamiliar acima de 180m ² de área constr. p/ apto.	2 vagas p/ unidade habitacional

PADRÕES P/ GARAGENS COMERCIAIS		
NOTAS	ATIVIDADES	Nº DE VAGAS P/ ESTACIONAMENTO
-	Comércio Varejista acima de 150m ²	1 vaga p/ 150m ² ou fração de área adicionada
-	Centro Comercial, Loja de Departamento.	1 vaga p/ 120m ² de área constr.
-	Supermercados acima de 150m ²	1 vaga p/ cada 100m ² área vendas; 1 vaga p/ caminhões p/ área constr. Acima de 500m ² .
-	Comércio de Materiais de Constr.	1 vaga p/ 150m ² de área constr.
-	Depósitos acima de 250m ²	1 vaga p/ 250m ² de área constr.; 1 vaga p/ caminhões 250m ²
-	Comércio Atacadista acima de 500m ²	1 vaga p/ 200m ² ou fração de área adicionada; 1 vaga p/ caminhão/500m ² área constr.

1* Para unidades habitacionais unifamiliares não será exigido vaga de estacionamento.

2* Para os conjuntos habitacionais populares multifamiliares será reduzido em 50%.

TABELA I (B) – GARAGENS SERVIÇOS/INDÚSTRIAS

Parte integrante e complementar do Projeto de Lei.

PADRÕES P/ GARAGENS SERVIÇOS		
NOTA	ATIVIDADES	Nº DE VAGAS P/ESTACIONAMENTO
-	Consultórios e Escritórios em geral	1 vaga p/ 120m ² de área constr.
-	Oficinas de reparos e Serviços de manutenção em veículos	1 vaga p/ 75m ² de área constr.
-	Oficina de Reparos em geral	1 vaga p/ 100m ² de área constr.
-	Laboratórios, Casas de Repouso, Ambulatórios, Clínica, Policlínica, Hospital, Maternidade e Similares	1 vaga p/ 100m ² de área constr.
-	Hotéis e demais meios de hospedagem	1 vaga p/ 3 unid. de alojamento; 1 vaga p/ ônibus/ 40 unid. Aloj.
-	Transportadoras com coleta e distribuição de mercadorias	1 vaga p/ caminhão 200m ² de área constr.
-	Motéis	1 vaga p/ cada unid. Alojamento
-	Quadras p/ esporte, Estádios, Ginásios cobertos e similares	1 vaga p/ cada 10m ² de arquibancada
-	Bancos e demais serviços de crédito	1 vaga p/ 50m ² de área constr.
*	Ensino de 3º grau, 2º grau, particular e cursinhos	1 vaga p/ 100m ² de área constr.
-	Cemitérios	1 vaga p/ 300m ² de terreno com o mínimo de 10 vagas

* Para os estabelecimentos públicos será reduzido em 30%.

PADROES P/ GARAGENS INDUSTRIAS		
NOTA	ATIVIDADES	Nº DE VAGAS P/ESTACIONAMENTO
-	Atividades industriais acima de 250m ²	1 vaga p/ 250m ² de área constr.; 1 vaga p/ caminhão/500m ² de área constr.

TABELA II – TABELA DE USOS E OCUPAÇÃO

Parte integrante e complementar do Projeto de Lei.

Glossário preliminar:

Taxa de Ocupação – valor expresso em porcentagem ou fração da área do lote que pode ser ocupada pela projeção, em planta das construções neste lote.

Índice de Aproveitamento – é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção neste lote.

Transferência do Direito de Construir - Autorização do proprietário do imóvel urbano, público ou privado, a exercer em outro local, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste plano e/ou na legislação municipal.

Estudo de Impacto de Vizinhança – Empreendimentos que necessitarão de estudo prévio de impacto de vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, previsto em Lei Municipal.

Outorga Onerosa do Direito de Construir – Ampliação do Direito de Construir que poderá ser exercido acima do coeficiente aproveitamento básico mediante a prestação de uma contrapartida dada ao Poder Público.

Direito de Preempção – Confere ao poder público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano.

IPTU Progressivo no Tempo – Confere ao poder público municipal o direito de tributar progressivamente o solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e prazos por lei específica.