

LEI Nº 1449/2023

Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano de Atalaia.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ATALAIA, ESTADO DO PARANÁ, Aprovou
e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte:

LEI:

TÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS

Art.1º Os Instrumentos Normativos compõem as regras para uso, ocupação e parcelamento do solo urbano de Atalaia, regulamentados por esta Lei e pela Lei do Parcelamento do Solo para fins Urbanos e dos Condomínios, que são integrantes da Lei do Plano Diretor Municipal (PDM) e que orientam sua implementação, obedecida a política de desenvolvimento municipal por ela pactuada.

Parágrafo único. Além desta Lei, fazem parte da Lei do PDM disposta no *caput*:

- a. Lei do Plano Diretor Municipal;
- b. Lei do Perímetro Urbano;
- c. Lei do Sistema Viário;
- d. Lei do Código de Edificações e Obras;
- e. Lei do Código de Posturas.

Art.2º Compõem a presente Lei as seguintes normativas:

- I. Regras de uso do solo, que normatizam a distribuição das atividades nas diferentes macrozonas urbanas;
- II. Estacionamentos obrigatórios, que determinam, em atividades específicas, a quantidade mínima de vagas para veículos motorizados e não motorizados;
- III. Regras de ocupação do solo, que definem parâmetros para as edificações em relação ao terreno em que estão situadas, conforme macrozona urbana.

Parágrafo único: Além das regras definidas por esta Lei, o Executivo Municipal poderá definir limitações administrativas ao uso e à ocupação dos terrenos urbanos, de forma a garantir o pleno cumprimento da sua função social.

TÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO URBANO

Art.3º Os Instrumentos Normativos são aplicados no Macrozoneamento Urbano, disposto no Anexo 2 da Lei do PDM de Atalaia.

§ 1º No caso em que o limite do perímetro urbano atravessar a área de um mesmo terreno, na parcela urbana devem ser aplicadas normativas relativas à área urbana, e na parcela rural devem ser aplicadas normativas relativas à área rural.

§ 2º No caso de sobreposição de macrozonas urbanas em um mesmo terreno, devem ser aplicadas as normativas relativas a macrozonas urbana predominante.

§ 3º No caso de discrepância entre a área do terreno titulada e a real, as normativas serão aplicadas sobre a área titulada, e o proprietário deverá realizar a respectiva correção da matrícula, de acordo com a área existente constatada.

Art.4º Considerado o disposto no Artigo 3º, o Macrozoneamento Urbano de Atalaia é dividido nas seguintes macrozonas:

- I. Macrozona de Ocupação Consolidada;
- II. Macrozona de Ocupação Prioritária;
- III. Macrozona de Ocupação Restrita;
- IV. Macrozona de Potencial Logístico;
- V. Macrozona Industrial.

Art.5º A área de urbanização específica da Vila Rural João de Barro deverá obedecer às normas de uso, ocupação e parcelamento do solo estipuladas pela Lei Municipal nº 688/2003 que a instituiu, de forma a manter as características e os objetivos de sua criação.

CAPÍTULO I

DAS ZONAS ESPECIAIS

Art.6º Conforme orienta a Lei do PDM de Atalaia, se sobrepõe ao Macrozoneamento Urbano as Zonas Especiais, pela relevância ambiental e social que representam.

Parágrafo único: Segundo a Lei do PDM, são Zonas Especiais de Atalaia:

- I. Zona Especial de Preservação Ambiental;
- II. Zona Especial de Controle Ambiental;
- III. Zona Especial de Interesse Social.



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

Art.7º Pela sua particularidade, os Instrumentos Normativos incidem de forma diferente nas áreas delimitadas como Zonas Especiais no território urbano de Atalaia.

§ 1º As Zonas Especiais de Preservação Ambiental e as Zonas Especiais de Controle Ambiental não possuem regras para uso, ocupação e parcelamento do solo, por se tratarem de áreas sensíveis ambientalmente e que não podem ser ocupadas.

§ 2º As Zonas Especiais de Interesse Social, por suas peculiaridades, terão regras para uso, ocupação e parcelamento do solo próprias, definidas através de projeto específico.

TÍTULO III

DO USO DO SOLO

Art.8º As Regras de Uso do Solo determinam quais atividades podem ser instaladas em cada macrozona urbana e seguem as seguintes premissas:

- I. Definição dos tipos de atividades passíveis de serem instaladas;
- II. Determinação das características das atividades que podem vir a gerar impacto;
- III. Classificação das atividades por nível de impacto, que associe o tipo com as características impactantes;
- IV. Diferenciação clara dos usos em permitidos, permissíveis e proibidos por macrozona urbana;
- V. Distribuição das atividades conforme potencial e características estabelecidas para cada macrozona urbana;
- VI. Miscigenação de usos nas macrozonas urbanas, com controle dos impactos negativos entre as atividades, evitando a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- VII. Articulação do licenciamento urbanístico com o ambiental.

Parágrafo único: No Anexo 1 desta Lei consta o organograma simplificado do processo de avaliação das Regras de Uso do Solo.

CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES

Art.9º Para efeitos desta Lei, as atividades urbanas são classificadas nos seguintes tipos:

- I. Habitacional, uso para fins de moradia;
- II. Comercial varejista, uso para fins econômicos, que visam o comércio de produtos para consumidores finais;

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

- III. Comercial atacadista, uso para fins econômicos, que visam lucro e comércio de produtos em grandes quantidades, tanto para outros comerciantes, quanto para consumidores finais;
- IV. Serviço, uso para fins de prestação de mão de obra física ou intelectual;
- V. Industrial, uso para fins econômicos, que visam lucro e comércio de produtos, caracterizada pela produção de bens a partir da transformação e/ou extração de matéria-prima;
- VI. Especial, uso cuja instalação é excepcional na cidade, tais quais:
 - a. Equipamentos comunitários, como hospitais, universidades, centro de convenções, auditórios, teatros;
 - b. Equipamentos especiais esportivos e de lazer, como autódromos, hipódromos, estádios e parques;
 - c. Circos e feiras;
 - d. Shoppings e centros comerciais;
 - e. Comércio varejista de fogos de artifícios e artigos pirotécnicos;
 - f. Aeroportos, heliportos, portos, marinas, rodoviárias e terminais de carga;
 - g. Presídios;
 - h. Cemitérios e crematórios;
 - i. Aterros sanitários, depósitos de reciclagem e estações de tratamento de esgoto e água.

§ 1º No Anexo 2 constam exemplos de cada tipo das atividades urbanas dispostas nos Incisos I a V.

§ 2º As atividades não relacionadas deverão ser analisadas por similaridade pelo órgão competente do Executivo Municipal e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal de Atalaia (CDMA).

Art.10º Considera-se que uma atividade urbana pode gerar impacto, quando esta apresentar pelo menos uma das características especificadas a seguir:

- I. Fumaça (tais como os que têm forno à lenha);
- II. Carga e descarga diária através de caminhões;
- III. Horário de funcionamento noturno;
- IV. Ruído inconveniente à atividade residencial;
- V. Manipulação de produtos químicos, como agrotóxicos e resinas;
- VI. Área construída superior a 1000m² (mil metros quadrados);
- VII. Outros tipos de impactos semelhantes.

Art.11º Para fins de aplicação das Regras de Uso do Solo, os tipos de atividades urbanas, dispostos no Artigo 9º, foram classificados conforme seu nível de impacto no entorno, consideradas as características que geram impacto listadas no Artigo 10:

- I. Não impactante, compreende as atividades que não causam qualquer impacto;

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

- II. Impacto local, compreende as atividades que não causam impacto significativo;
- III. Impactante, compreende as atividades que causam algum tipo de impacto;
- IV. Especial, compreende as atividades dispostas no inciso VI do Artigo 9°.

§ 1° No Anexo 3 consta a classificação das atividades por nível de impacto.

§ 2° Para definição do potencial poluidor da atividade industrial, deverão ser utilizados os critérios estabelecidos pela resolução vigente do Conselho Estadual do Meio Ambiente (CEMA) para fins de licenciamento, monitoramento e fiscalização ambiental pelos órgãos municipais de meio ambiente.

§ 3° Quando a edificação se destinar a abrigar usos mistos, deverá ser analisada pela atividade mais restritiva.

Art.12° O Anexo 4 define as atividades que são permitidas, permissíveis e proibidas em cada macrozona urbana, considerado seu nível de impacto e sua excepcionalidade, priorizando a miscigenação de usos e obedecendo a estratégia de desenvolvimento urbano estabelecida pelo PDM.

§ 1° Usos permitidos são os considerados adequados à macrozona urbana em que se situa.

§ 2° Usos permissíveis são passíveis de serem admitidos mediante análise prévia do Grupo Técnico Permanente (GTP) e do CDMA, através da apresentação de um Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) ou de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por parte do empreendedor.

§ 3° Usos proibidos são vetados à macrozona urbana em que se situa.

§ 4° São proibidos barracões para depósito de equipamentos agrícolas e a implantação de chácaras para lazer na área urbana de Atalaia, exceto na Macrozona Urbana de Ocupação Restrita e nas áreas delimitadas no Anexo 5 da presente Lei.

§ 5° As áreas delimitadas no Anexo 5 deverão seguir os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo e demais exigências, conforme a Macrozona Urbana de Ocupação Prioritária em que estão localizadas.

Art.13° Na elaboração do EVU e do EIV, deverão ser observados os procedimentos estipulados pelos Capítulos V e VI, do Título III da Lei do PDM, com base na Lei Federal nº 10.257/01, o Estatuto da Cidade.

Art.14° Além das atividades classificadas como permissíveis, há outras atividades que devem obrigatoriamente elaborar o EIV, conforme lista especificada no Artigo 73 da Lei do PDM.

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br

CAPÍTULO II

DAS ATIVIDADES DESCONFORMES

Art.15º São consideradas desconformes, as atividades que não estão adequadas às Regras de Uso do Solo definidas por esta Lei para a sua macrozona urbana, tendo sido licenciadas na vigência de legislação anterior, que podem ser compatíveis ou incompatíveis com a nova normativa:

- I. Desconforme compatível, são aquelas atividades que, embora não permitidas por esta Lei, têm dimensões e características de funcionamento que não desfiguram a macrozona urbana e cujo funcionamento não tem causado transtorno à vizinhança, não havendo registros de denúncias e/ou reclamações formalizadas;
- II. Desconforme incompatível, são aquelas atividades que descaracterizam claramente a macrozona urbana em que se situam e cujo funcionamento têm causado transtorno à vizinhança, registrado através de denúncias e/ou reclamações formalizadas.

§ 1º As atividades Desconformes Compatíveis poderão ter sua área construída acrescida desde que a ampliação pretendida atenda aos demais dispositivos dos Instrumentos Normativos que compõem o PDM de Atalaia.

§ 2º As atividades Desconformes Incompatíveis poderão ter suas edificações reformadas desde que as referidas reformas atendam aos demais dispositivos dos Instrumentos Normativos do PDM de Atalaia e reduzam o impacto da atividade sobre o seu entorno.

§ 3º O executivo municipal poderá se utilizar do instrumento do EIV para verificação do enquadramento em atividade desconforme incompatível, obedecidos os procedimentos regulamentados na Lei do PDM de Atalaia.

TÍTULO IV

DOS ESTACIONAMENTOS OBRIGATÓRIOS

Art.16º As Regras de Estacionamentos Obrigatórios determinam a quantidade mínima de vagas de estacionamento para veículos motorizados e não motorizados que algumas atividades devem conter como condicionante ao seu licenciamento, conforme parâmetros estabelecidos pelo Anexo 6 desta Lei e pelo Código de Edificações e Obras.

§ 1º Vagas de estacionamento são os espaços destinados à guarda de veículos motorizados, como carros e motocicletas, e veículos não motorizados, como bicicletas.

§ 2º Em casos excepcionais, mediante justificativa fundamentada, a quantidade mínima de vagas de estacionamento exigida poderá ser revista pelo Executivo Municipal.



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

§ 3º A exigência de vagas de estacionamento poderá ser atendida, em situações especiais e à critério do Executivo Municipal, em outro local, desde que se localize, no máximo, a 100 (cem) metros da edificação.

§ 4º No caso estabelecido pelo Parágrafo 3º, as vagas de estacionamento podem ser compartilhadas entre empreendimentos, desde que ambos cumpram com a distância máxima exigida.

Art.17º Nos estacionamentos externos ou internos de edificações de uso público ou de uso coletivo, públicas ou privadas, serão reservados, em atendimento à legislação federal vigente:

- I. Pelo menos 1 (uma) vaga para cada 50 (cinquenta) vagas para veículos motorizados que transportem pessoa portadora de deficiência física e/ou visual e/ou gestante, o que equivale a 2% (dois por cento) do total de vagas para veículos motorizados;
- II. Pelo menos 1 (uma) vaga para cada 20 (vinte) vagas para veículos motorizados que transportem pessoa idosa, o que equivale a 5% (cinco por cento) do total das vagas para veículos motorizados.

§ 1º Estão dispensados da obrigatoriedade disposta no *caput* os empreendimentos que possuem número inferior de vagas para veículos motorizados à quantidade disposta nos Incisos I e II, de 50 (cinquenta) e 20 (vinte) vagas, respectivamente.

§ 2º As referidas vagas reservadas deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao usuário, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga em local próximo à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres, para cada caso descrito nos Incisos I e II.

Art.18º Em função do tipo da edificação, da hierarquia das vias de acesso e do impacto da atividade no sistema viário, o Executivo Municipal poderá determinar a obrigatoriedade de vagas destinadas a carga e descarga em proporcionalidade à área edificada.

TÍTULO V

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art.19º As Regras de Ocupação do Solo normatizam a edificação no lote para cada macrozona urbana e segue as seguintes premissas:

- I. Fortalecimento das estratégias de desenvolvimento territorial para cada parcela urbana, definidas pela Lei do PDM;
- II. Consolidação das características e das potencialidades de cada macrozona urbana;
- III. Preservação da paisagem local;
- IV. Potencial construtivo vigente.

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

A edificação no lote urbano de Atalaia é regida pelos seguintes parâmetros que compõem as Regras de Ocupação do Solo:

- I. Taxa de Permeabilidade (TP);
- II. Taxa de Ocupação (TO);
- III. Altura (A);
- IV. Coeficiente de Aproveitamento (CA);
- V. Recuo (R).

Parágrafo único: Cada macrozona urbana possui seus parâmetros próprios, descritos no Anexo 7 desta Lei.

Art.20º A Taxa de Permeabilidade é o percentual mínimo do terreno que deve manter-se permeável, descoberto e não pavimentado, mesmo depois que seja edificado, para que se possa reduzir o impacto da construção nas condições de drenagem urbana.

Art.21º A Taxa de Ocupação é o percentual máximo da área do terreno que pode ser ocupada pela projeção horizontal da edificação sobre este.

Art.22º A Altura de uma edificação é representada pelo número máximo de pavimentos.

Parágrafo único: Para fins de aplicação desta Lei, pavimento térreo é o andar localizado ao nível da via.

Art.23º O Coeficiente de Aproveitamento é o coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, define a área máxima que pode ser construída em cada terreno.

Art.24º O Recuo é a distância mínima da edificação em relação aos limites do terreno, medida entre as faces externas da edificação e as divisas do lote, estando previstos, dependendo do caso, afastamentos de fundos, laterais e frontal.

§ 1º Os recuos serão definidos por linhas paralelas às divisas do lote.

§ 2º O aproveitamento do subsolo, nesta Lei definido como o pavimento situado abaixo do piso térreo de uma edificação, apenas precisa respeitar os recuos de frente definidos no Anexo 7 desta Lei.

§ 3º Em lotes de esquina, o recuo frontal deverá ser aplicado em todas as faces voltadas para a via pública, sendo permitida apenas a construção de abrigo de veículos.

§ 4º Em lotes de esquina, para efeito de recuo lateral, será considerada como frente a menor dimensão, sendo dispensado do recuo lateral mínimo obrigatório em terrenos com comprimento inferior a 15 (quinze) metros, desde que para uso exclusivo de abrigo de veículos.

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

§ 5º Entre duas construções no mesmo terreno, deverá ser observado o dobro dos recuos laterais e de fundo as que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições previstas nesta Lei.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.25º As alterações e as resoluções dos casos omissos da presente Lei serão efetuadas pelo Executivo Municipal, conforme prévio parecer técnico do CDMA.

Art.26º Esta Lei entra em vigor nesta data, revogando-se as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Atalaia, em 14 de Março de 2023.

CARLOS EDUARDO ARMELIN MARIANI
Prefeito Municipal

LIBERATIS EXCUBITOR

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.
CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br