



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2025

**SÚMULA: DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO
DO USO E OCUPAÇÃO DE BELA VISTA DA
CAROBA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE BELA VISTA DA CAROBA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, GELSON MAFFI, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei tem por finalidade estabelecer a modalidade e a intensidade do Uso do Solo, bem como a localização das atividades permitidas no Município de Bela Vista da Caroba.

Art. 2º - A presente Lei tem os seguintes objetivos:

I - 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;

II - Definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização e características de uso atual;

III - Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo, a eficácia dos serviços e da infraestrutura e o crescimento ordenado;

IV - Estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território, garantindo a qualidade de vida da população;

V - Ordenar o espaço construído para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores naturais, culturais e paisagísticos;



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

VI - Regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação dessas com o seu entorno;

VII - Compatibilizar o uso do solo com o sistema viário;

VIII - Orientar o crescimento da cidade visando a minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

IX - Promover a integração entre os diferentes setores socioeconômicos culturais segregados fisicamente em função da existência de cursos d'água com locais de difícil transposição.

Art. 3º - 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;

VI - Qualquer outra atividade que possa influenciar na circulação, estruturação, manutenção da paisagem, padrões urbanos e demais elementos da paisagem urbana, que se julgue necessário.

CAPÍTULO I

Das Definições

Art. 4º - Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

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



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal de Bela Vista da Caroba.

Uso do Solo, é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;

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

I - Taxa de Ocupação;

II - Coeficiente de Aproveitamento;

III - Altura da Edificação;

IV - Fração Mínima;

V - Testada Mínima;

VI - Recuos;

VII - Taxa de Permeabilidade.

§ 2º - Dos índices urbanísticos:

a) **Afastamento**: é a menor distância entre duas edificações ou entre uma edificação, em relação às linhas divisórias do lote onde ela se situa.

b) **Alinhamento Predial**: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

c) **Altura da Edificação**: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno ou nível do patamar de entrada da edificação, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

d) **Área Computável**: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo a área total a construir;



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

- e) **Área Construída:** soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;
- f) **Área Não Computável:** área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- g) **Áreas Institucionais:** áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de lazer e cultura, ensino, cultura e similares;
- h) **Coeficiente de Aproveitamento/ Potencial Construtivo:** valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;
- i) **Espaços Livres:** áreas de interesse de preservação e/ ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- j) **Fração Mínima:** fração ou parcela pela qual a área total da gleba ou lote deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;
- k) **Recuo Frontal:** distância mínima da construção até o limite do lote com frente para via pública.
- l) **Taxa de Ocupação:** proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote;
- m) **Taxa de Permeabilidade:** percentual do lote que deverá permanecer permeável;
- n) **Testada:** largura do lote voltada para a via pública.
- o) **Uso Permissível:** uso cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;
- p) **Uso Permitido:** uso adequado às zonas;



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

- q) **Uso Proibido:** uso que, por sua categoria, porte ou natureza, é nocivo, perigoso ou incômodo às finalidades da zona ou setor correspondente;
- r) **Usos Incômodos:** os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a incomodar a vizinhança;
- s) **Usos Nocivos:** os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;
- t) **Usos Perigosos:** os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos, que venham a pôr em perigo a vida das pessoas ou as propriedades.

§ 3º - Dos termos gerais:

- a) **Alvará de Construção/ Demolição:** documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;
- b) **Alvará de Localização e Funcionamento:** documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;
- c) **Baldrame:** viga de concreto, madeira, pré-moldado, similares que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o piso;
- d) **Equipamentos Comunitários:** são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- e) **Equipamentos Urbanos:** são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;
- f) **Faixa de Domínio ou Servidão:** área contígua às vias de tráfego e a redes de infraestrutura, vedada à construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

- g) **Faixa de Proteção:** faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular à esta, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pela Lei Federal nº 4771/65 – Código Florestal;
- h) **Fundações:** parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;
- i) **Gleba:** área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
- j) **Infraestrutura Básica:** equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;
- k) **Medidas Mitigadoras:** procedimentos a serem adotados para reduzir o impacto negativo da instalação de atividades;
- l) **Profundidade do Lote:** distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;
- m) **Regime Urbanístico:** conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem as formas de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno.
- n) **Subsolo:** pavimento situado abaixo do pavimento térreo;
- o) **Vizinhos Lindeiros:** são aqueles que fazem divisas com o Imóvel em questão;
- p) **Vizinhos Imediatos:** são aqueles mais próximos ao imóvel em questão, excluídos os lindeiros.

§ 4º - Para efeitos desta Lei, o Município é dividido em área urbana, área de expansão urbana e área rural, definidas por regulamentos específicos:

I - Entende-se por área urbana aquela definida como tal no zoneamento de usos, em face de edificação e dos serviços públicos existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

II - A zona de expansão urbana são as áreas constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, empresas (indústria ou comércio) ou outras atividades urbanas que necessitem de ocupação e sejam legais, localizadas dentro das zonas definidas nas Lei específicas do Município de Bela Vista da Caroba, ou de área previstas em Lei e incorporadas ao mapa do perímetro urbano municipal, porém ainda não estão devidamente aprovadas para ocupação, mas delimitada a qual zona deverá pertencer.

III - Entende-se por área rural o restante do solo do Município, não destinado para fins urbanos.

Art. 5º - Ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento (CMPD – BVC) criado através da Lei do Plano Diretor De Uso e Ocupação do Solo de Bela Vista da Caroba, compete apreciar e deliberar:

I - Pedidos de novos usos nos limites de sua competência;

II - Recursos das decisões do órgão competente, em que as partes alegarem algum erro ou falsa interpretação das normas desta Lei;

III - Casos em que a aplicação dos valores e parâmetros desta Lei se revele inadequada a estas Diretrizes Básicas.

Art. 6º - As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, propriedades particulares, divisas de lotes, etc.

TÍTULO II

DOS ALVARÁS

Art. 7º - Não será permitida a construção de edificações sem o competente alvará, em conformidade com o disposto no Código de Obras do Município e demais dispositivos legais pertinentes.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Art. 8º - A localização de quaisquer obras, usos e atividades dependerá de autorização prévia de órgão competente do Município, para a posterior emissão do Alvará correspondente.

Parágrafo Único - Para cumprimento do disposto no caput deste artigo, o Município expedirá:

I – Alvará de Construção, Reforma ou Demolição;

II – Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Unificação do Solo;

III – Alvará de Localização e Funcionamento de Atividades.

Art. 9º - Não será fornecido Alvará para ampliações nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei.

Art. 10 - A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar qualquer obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei e sem prejuízo das demais legislações pertinentes

Parágrafo Único - Uma construção será considerada iniciada quando da conclusão das fundações, incluindo os baldrames.

Art. 11 - A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, incômoda ou nociva, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação de projeto detalhado, e das instalações para depuração de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, com a interveniência do órgão municipal competente e outros conselhos nomeados.

§ 1º - São consideradas perigosas, nocivas ou incômodas as atividades que, por sua natureza:

I - Coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;

II - Possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

III - Possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;

IV - Produzam gases, poeiras e resíduos;

V - Impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;

VI - Produzam ruídos e conturbam o tráfego local.

§ 2º - Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciados pelo Município, vedando-se as ampliações que contrariem as disposições legais aplicáveis à espécie.

Art. 12 - A instalação de obra ou atividade potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação do Conselho Municipal da Cidade de Bela Vista da Caroba (CMC – BVC), que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 13 - A transferência ou modificação do alvará de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 14 - A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA e RIMA) (RIV e/ou LIV) de acordo com atribuição do Município para cada instalação ou atividade ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei específica.

TÍTULO III

DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 15 - O Município de Bela Vista da Caroba fica dividido em áreas, conforme consta no Mapa de Macrozoneamento Municipal em anexo, que passa a fazer parte integrante



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

desta Lei, fica dividida em macrozonas municipais, as quais passam a ser denominadas como segue:

MZU	Macrozona Urbana
MZCAN	Macrozona de Conservação do Ambiente Natural
MZR	Macrozona Rural

Art. 16 - A Macrozona Urbana (MZU) refere-se ao perímetro urbano da sede do município. Os objetivos desta zona são:

I - Permitir a ocupação da área de acordo com os parâmetros construtivos estabelecidos pelo Plano Diretor, preservando a qualidade ambiental e paisagística;

II - Buscar a regulamentação das edificações existentes através da adoção de ações conjuntas entre município e estado para a realização do cadastro imobiliário e social, aquisição de mapeamento, imagens georreferenciadas e elaboração de um plano de regularização;

III - Incentivar a adoção de hábitos, costumes, posturas e práticas sociais e econômicas que visem à proteção do meio ambiente e permitam o desenvolvimento sustentável;

IV - Promover o desenvolvimento sustentável, assegurando a utilização dos recursos naturais de forma ecologicamente sustentável e socialmente justa.

Art. 17 - A Macrozona de Conservação do Ambiente Natural (MZCAN) refere-se a áreas de proteção permanente e áreas definidas como proteção ambiental, estabelecidas em legislação federal, estadual ou municipal, cuja possibilidade de uso é restrita às questões de preservação, conservação, recuperação ou educação ambiental. Neste grupo enquadram-se as faixas de preservação e proteção permanente ao longo dos cursos d'água, rios e córregos numa faixa de 30 metros cada



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

lado (Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012) e nascentes numa faixa de 50 metros cada lado (Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012), manutenção da mata ciliar e os remanescentes de mata nativa.

Parágrafo Único - Para esta zona propõe-se:

- a) Reconstituição de mata ciliar onde se faz necessário;
- b) Recomposição da vegetação de encostas e topos de morros;
- c) Reassentamento das habitações que se encontram em áreas de restrição da ocupação;
- d) Fiscalização constante, a fim de evitar a ocupação das referidas áreas;
- e) Proibição de parcelamento do solo.

Art. 18 - A Macrozona Rural (MZR) corresponde às demais áreas do município onde estão localizadas as atividades agropecuárias. Qualquer empreendimento que possa no decorrer de sua atividade causar qualquer tipo de impacto ambiental decorrente de poluição do solo, aquática ou atmosférica deverão receber por parte do setor competente do município vistoria incluindo análise laboratorial do meio poluído, e em caso de identificação de qualquer tipo de irregularidade fica o chefe do executivo municipal responsável pela comunicação aos órgãos ambientais dos governos estadual e federal, da irregularidade identificada. Tal medida deverá ser tomada também em caso de identificação por parte de representantes do executivo municipal de qualquer tipo de desastre ambiental.

§ 1º - Na Macrozona Rural não será permitida a aprovação de loteamentos ou condomínios imobiliários urbanos, sendo a área resultante de qualquer parcelamento ou desmembramento aquela equivalente, no mínimo, ao módulo rural estabelecido pelo Incra e sua infraestrutura básica será de responsabilidade exclusiva do empreendedor e/ou proprietário, respeitando-se a legislação ambiental vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

§ 2º - Na Macrozona Rural são permitidas atividades destinadas à exploração agrícola e pecuária, extrativismo vegetal e mineral, industrial e ecoturismo.

§ 3º - As atividades de exploração extrativista vegetal e mineral, industrial e ecoturismo somente serão permitidas após licenciamento e/ou autorização ambiental pelo setor responsável do Executivo Municipal e de acordo com a legislação vigente.

TÍTULO IV

DO ZONEAMENTO

Art. 19 - A área urbana do Município de Bela Vista da Caroba, conforme consta no Mapa de Zoneamento do Solo Urbano em anexo, que passa a fazer parte integrante desta Lei, fica dividida em zonas urbanas, as quais passam a ser denominadas como segue:

ZCCS	Zona Central de Comércio e Serviços
ZEI I	Zona Empresarial e Industrial 1
ZEI II	Zona Empresarial e Industrial 2
ZEI III	Zona Empresarial e Industrial 3
ZUM I	Zona de Uso Misto 1
ZUM II	Zona de Uso Misto 2
ZUM-D	Zona de Uso Misto Distrital
ZEHIS	Zona Especial de Habitação de Interesse Social
ZCU	Zona de Chácara Urbana
ZPTL	Zona de Atividades de Parque, Turismo e Lazer
ZAPP	Zona de Área de Preservação Permanente

Art. 20 - A Zona Central de Comércio e Serviços (ZCCS) destina-se ao exercício do comércio e/ou à prestação de serviços, e tem a finalidade de atender aos usos e atividades característicos dos centros urbanos.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Art. 21 - A Zona Empresarial e Industrial (ZEI I, ZEI II e ZEI III) tem a finalidade de atender ao uso empresarial e industrial, predominantemente, considerando-se que este tipo de atividade demanda grande área para instalações e armazenagem, e ainda costumam ser polos geradores de tráfego pesado intenso.

Art. 22 - A Zona de Uso Misto 1 e 2 (ZUM I e ZUM II) tem a finalidade de atender o uso de habitação unifamiliar ou coletiva, assim como serviços e comércio que não conflitem entre si.

Art. 23 – A Zona de Uso Misto Distrital (ZUM-D) tem a finalidade de atender o uso de habitação unifamiliar ou coletiva, assim como serviços, comércios e algumas atividades agropecuárias que são executadas nos distritos de Coxilha Rica, Soledade, e Vila Progresso, desde que essas atividades não conflitem entre si.

Art. 24 - A Zona Especial de Habitação de Interesse Social (ZEHIS) tem por objetivo garantir o acesso da população à habitação popular, tanto pela abertura de novas áreas habitacionais quanto pela regularização de ocupações irregulares.

Art. 25 - A Zona de Chácara Urbana (ZCU) tem por finalidade atender o uso de habitações e uso agropecuário em áreas maiores que os lotes urbanos.

Art. 26 - A Zona Parque, Turismo e Lazer (ZPTL) são as áreas que promovem atividades econômicas focadas na área do turismo e lazer, nos diversos gêneros que estas atividades apresentam.

Art. 27 - As Zonas de Áreas de Preservação Permanente (ZAPP) são faixas de terreno destinadas à preservação ou reconstituição das matas ciliares ao longo dos cursos, das encostas e topos de morros de acordo com a lei vigente.

Parágrafo Único - É dever do Poder Público Municipal, através dos órgãos competentes, o resguardo e a reconstituição das matas ciliares, auxiliado, se necessário, pelas instituições estaduais, federais e privadas.

Art. 28 - Os critérios para a destinação do Uso e Ocupação do Solo, para as diversas zonas, estão definidos nas tabelas em anexo, parte integrante desta Lei. Estas tabelas



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

estabelecem os usos permitidos, permissíveis e proibidos. Os limites das zonas estão em mapa anexo que faz parte integrante desta lei.

Parágrafo Único - Nos locais onde ocorrer a confrontação das Zona Empresarial e Industrial (ZEI) com a Zona Especial de Habitação de Interesse Social (ZEHIS) e Zonas de Uso Misto 1 e 2 (ZUM I e ZUM II) deverá ser implantada uma barreira natural vegetativa, como forma de evitar a poluição sonora e atmosférica.

TÍTULO V

DAS ZONAS

Art. 29 - A Zona Central de Comércio e Serviços (ZCCS) se caracteriza pela concentração de atividades comerciais, empresariais, bancárias e serviços públicos onde a ocupação é consolidada, localizada ao centro da mancha urbana existente

Art. 30 - As Zonas Empresariais e Industriais (ZEI I, ZEI II e ZEI III) corresponde aos Eixos Empresariais e Industriais situados ao longo da rodovia PR 881 em direção ao distrito de esquina gaúcha, localizados a noroeste do perímetro urbano, além disso estendesse também a nordeste do perímetro urbano, região adjacente a subestação da COPEL, para a qual propõe-se:

- a) Indústrias em geral, desde que não poluentes, ou poluentes devidamente licenciados e com tratamento dos seus efluentes;
- b) Comércios e serviços especificados em tabela anexo dessa lei;
- c) Controle permanente do impacto ambiental que pode ser gerado por estas atividades.
- d) Baixa taxa de ocupação residencial;

Art. 31 - A Zona de Uso Misto 1 (ZUM I) corresponde às áreas residenciais, localizadas adjacentes à ZCCS, onde há ocupação e onde se prevê um maior adensamento residencial, com possibilidade de verticalização.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Art. 32 - A Zona de Uso Misto 2 (ZUM II) corresponde às áreas residenciais, onde as atividades de serviços e comércio que não produzem incômodo à população residente poderão se instalar e onde deve ter uma densidade baixa, localizadas adjacentes a ZUM I a sul do perímetro urbano e a nordeste da ZCCS.

Art. 33 - A Zona Especial de Habitação de Interesse Social (ZEHIS), corresponde às áreas nas quais haja interesse por parte do poder público de implantar programas residenciais de interesse social, estando localizadas mais a oeste da ZCCS, espalhadas ao longo de algumas áreas que estão demarcadas no mapa do zoneamento.

§ 1º - Nas ZEHIS será exigido que, no mínimo, 80 % do terreno seja reservado para Habitação de Interesse Social, admitindo-se a implantação de comércio e serviços de caráter local na fração restante.

§ 2º - Novas ZEHIS poderão ser implantadas na Macrozona Urbana, após aprovação pela Câmara de Vereadores, bem como, a alteração da área já determinada.

§ 3º - A delimitação das áreas deverá ser aprovada pela Câmara Municipal e passará a incorporar o Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo integrante desta Lei, com a denominação de ZEHIS.

Art. 34 - A Zona de Chácara Urbana (ZCU), corresponde às áreas rurais, onde atividades agropecuárias e residenciais que não produzem incômodo à população residente poderão se instalar e onde deve ter uma densidade baixa, a zona está localizada a Sudoeste da ZCCS

Art. 35 - A Zona de Parque, Turismo e Lazer (ZPTL), corresponde a áreas que sejam desenvolvidos parques e atividades de Turismo e Lazer, podendo ser criadas novas áreas de acordo com a necessidade e interesse, as áreas destinadas a esse uso localizam-se a Leste, Norte e Sudoeste da ZCCS.

Art. 36 - A Zona de Área de Preservação Permanente (ZAPP) corresponde às áreas de matas ciliares ao longo de rios e córregos e às áreas alagáveis que sejam protegidas de acordo com legislação municipal, estadual ou federal vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Parágrafo Único - Para esta zona propõe-se:

- a) Reconstituição de mata ciliar onde se faz necessário;
- b) Recomposição da vegetação de encostas e topos de morros;
- c) Reassentamento das habitações que se encontram em áreas de restrição da ocupação;
- d) Fiscalização constante, a fim de evitar a ocupação das referidas áreas;
- e) Proibição de parcelamento do solo.

TÍTULO VI

DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 37 - 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 e de serviços: atividades com relação de troca visando ao lucro, estabelecendo a circulação de mercadorias e 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, piscicultura e demais pertinentes;

VII - Extrativista: atividades de extração mineral e vegetal.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Art. 38 - Fica delegada competência ao CMPD – BVC para acrescentar atividades não contempladas na presente Lei, através de Portaria.

Art. 39 - Os alvarás de funcionamento comercial de prestação de serviços e industrial, serão concedidos sempre em caráter experimental, a título precário.

§ 1º - Os alvarás de funcionamento a que se refere o presente artigo poderão ser cassados a qualquer título desde que o uso demonstre inconvenientes, sem direito à nenhuma espécie de indenização por parte do Município de BELA VISTA DA CAROBA.

§ 2º - Quanto ao grau de aceitação do uso à zona:

I - Uso permitido - é o uso mais compatível para a zona;

II - Uso permissível - é o uso que pode eventualmente ser permitido, dependendo de uma análise específica pelo órgão competente;

III - Uso tolerado - é o uso que já existia na zona e que pode eventualmente ser permitido, dependendo de uma análise específica pelo órgão competente, desde que não haja modificação de espécie alguma da planta original;

IV - Uso proibido - restrito a qualquer uso.

§ 3º - Uso permissível e uso tolerado terão sempre alvará de funcionamento em caráter precário, podendo este ser cassado a qualquer momento, a critério do órgão competente do Município.

§ 4º - É obrigatória a consulta prévia ao Executivo Municipal, através do órgão competente, quando da instalação de novas indústrias, reforma das instalações e/ou mudança de ramo nos estabelecimentos em funcionamento.

§ 5º - É da competência e responsabilidade do Governo Público Municipal a análise para posterior classificação das indústrias quanto ao seu porte, potencial poluidor e geração de tráfego, visando sua maior localização dentro das zonas industriais.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

§ 6º - Consideram-se atividades especiais, para os efeitos desta Lei: estabelecimentos de ensino, serviços públicos Federal, Estadual e Municipal, campos desportivos, parques de diversões, circos, orfanatos, áreas de extração mineral.

§ 7º - As atividades poderão sofrer veto de instalação se as especificações do estabelecimento não forem condizentes com a zona ou via urbana proposta.

§ 8º - Caberá ao órgão público competente a classificação de outras atividades que não estejam mencionadas dentre as acima relacionadas.

Art. 40 - As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto ao porte, em:

I - para categorias de uso comercial e de serviços:

- a) pequeno porte: área de construção de até 100m² (cem metros quadrados);
- b) médio porte: área de construção entre 100m² (cem metros quadrados) e 400m² (quatrocentos metros quadrados);
- c) grande porte: área de construção superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados).

II - para categoria de uso industrial:

- a) pequeno porte: área de construção de até 500m² (quinhentos metros quadrados);
- b) médio porte: área de construção entre 500m² (quinhentos metros quadrados) e 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados);
- c) grande porte: área de construção superior a 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados).



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

TÍTULO VII

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO

Art. 41 - Em todo edifício de habitação coletiva e nas habitações unifamiliares em série, transversais ao alinhamento predial, com cinco ou mais unidades de moradia, será exigida área sócio recreativa equipada.

§ 1º - A área de que trata este Artigo não será computada como área máxima edificável, e em nenhuma hipótese, poderá receber outra finalidade.

§2 - O dimensionamento e as demais características das áreas de recreação estão regulamentados pelo Código de Obras e Edificações.

Art. 42 - Em todo o edifício de habitação coletiva, ou comercial, serão obrigatórias as áreas de estacionamento interno para veículos, regulamentado pelo Código de Obras e Edificações.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se como estacionamento de veículos, as áreas reservadas às paradas e aquelas destinadas à circulação interna dos mesmos conforme as regras abaixo:

I - Em edifícios de habitação coletiva - uma vaga de estacionamento por unidade residencial ou para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área das unidades residenciais, excluídas as áreas de uso comum;

II - Em edifícios de escritório - uma vaga de estacionamento para cada 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área, excluídas as áreas de uso comum;

III - Em oficinas mecânicas e comércio atacadista - uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de construção;

IV - Em supermercados e similares - uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de construção, mais uma vaga, no mínimo, para estacionamento de caminhões;



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

V - Em estabelecimentos hospitalares - uma vaga de estacionamento para cada 6 (seis) Leitos;

VI - Em hotéis - uma vaga de estacionamento para cada 3 (três) unidades de alojamento.

§ 2º - As áreas de estacionamento quando cobertas e localizadas em área externa da edificação, não poderão ter a fachada frontal aberta, nem poderão estar localizadas em um raio superior a 50,00 m (cinquenta metros).

§ 3º - As dimensões estão descritas no Código de Obras do Município.

§ 4º - Toda vaga de estacionamento deverá ter o seu acesso independente das vagas vizinhas, exceto nos casos em que o número de vagas ultrapassar o mínimo exigido, quando então, as vagas excedentes poderão ter acessos comuns.

§ 5ºº - As edificações que passarem de 150 m² deverão oferecer ao menos 01 (uma) vaga para os deficientes ou com dificuldade de locomoção.

Art. 43 - As áreas para estacionamento, quando localizadas no subsolo não serão computadas com área máxima edificável.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, fica definida como área de subsolo, aquela abaixo da cota média do terreno, sendo esta a média das cotas do meio-fio em relação ao terreno.

§ 2º - Não serão computadas na área máxima edificável:

- a) Terraço de cobertura, desde que de uso comum dos condôminos;
- b) Sacadas cuja soma das áreas perfaçam, no máximo 12,00 m² (doze metros quadrados) por pavimento;
- c) Área da escada de incêndio, até 15,00 m² (quinze metros quadrados) por pavimento;



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

d) Poço de elevadores, casas de máquinas, de bombas, de transformadores e geradores, caixas d'água, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água, instalações de gás, contadores e medidores em geral e instalações de depósito de lixo.

Art. 44 - A instalação de obra ou atividade potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação de órgão do Município, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 45 - Usos Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados "Empreendimentos de Impacto".

Art. 46 - Para os fins desta Lei são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as seguintes atividades:

I - Geradoras de carga e descarga;

II - Geradoras de embarque e desembarque;

III - Geradoras de tráfego de pedestres;

IV - Caracterizadas como Polos Geradores de Tráfego.

Art. 47 - A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pelo órgão municipal competente.

Parágrafo Único - Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos em legislação municipal específica.

Art. 48 - A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Art. 49 - São considerados Empreendimentos de Impacto:

I - As edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), com exceção do previsto no inciso II;

II - Os empreendimentos residenciais com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

III - conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 150 (cento e cinquenta);

IV - Parcelamentos do solo em áreas lindeiras a cursos d'água;

V - Cemitérios e crematórios;

VI - Exploração mineral;

VII - interdição temporária ou definitiva de ruas e avenidas.

Parágrafo Único - A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no inciso I está condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento.

Art. 50 - São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

I - Shopping-centers;

II - Centrais de carga;

III - Terminais de transporte;

IV - Cemitérios;

V - Presídios;

VI - Hipermercados;



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Art. 51 - A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Título VIII, Capítulo VIII.

TÍTULO VIII

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 52 - São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5 e 6 do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana, assim definidos por esta lei.

§ 1º - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º - Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), localizados nas Zonas: Central de Comércio e Serviços, e de Uso Misto 1 e 2 quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

a) Os terrenos e glebas com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), situados nas Zonas: Central de Comércio e Serviços (ZCCS) e, de Uso Misto 1 e 2, (ZUM I, ZUM II) quando o coeficiente de aproveitamento não atingir 5% (cinco por cento) do definido para a zona onde se situa, conforme Tabela de parâmetros de ocupação do solo urbano na Lei de Parcelamento do Solo.

b) Situados em áreas com destinação específica e que contenham edificação de uso não residencial, cuja área destinada ao desenvolvimento da atividade seja 1/3 (um



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

terço) da área do terreno, aí compreendida áreas edificadas e não edificadas necessárias à complementação da atividade;

c) Imóveis com edificações paralisadas ou em ruínas situadas em qualquer área.

§ 4º - Ficam excluídos da obrigação estabelecida no "caput" os imóveis:

I - Utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II - Exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III - De interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV - Ocupados por clubes ou associações de classe;

V - De propriedade de cooperativas habitacionais;

VI - Utilizados como estacionamento.

§ 5º - Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 53 - Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º - A notificação far-se-á de acordo conforme previsto pelo Código Tributário Municipal.

§ 2º - Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º - Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

§ 4º - Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 5º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 6º - A transmissão do imóvel, por ato *Inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO II

Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 54 - Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo 52, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º - Lei específica baseada no §1º. artigo 7 do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 55 - Decorridos os 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

§ 1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pela câmara municipal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º - O valor real da indenização:

I - Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no §1º, do artigo 53;

II - Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º - Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 52 desta Lei.

CAPÍTULO III

Da Transferência de Potencial Construtivo

Art. 56 - O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Lei de Zoneamento e Uso do Solo, por limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Ambiental definidas pelo Poder Público, inclusive tombamento, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, obedecidas as disposições instituídas em legislação específica.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Art. 57 - O potencial construtivo transferível de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável, e equivale ao resultado obtido pela multiplicação do coeficiente de aproveitamento básico da zona ou setor onde está localizado o imóvel pela área do terreno atingida por limitações urbanísticas ou a ser indenizada.

Parágrafo Único - O Poder Executivo regulamentará através de lei específica os critérios e condições de transferência de potencial construtivo.

CAPÍTULO IV

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 58 - Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infraestrutura e viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental, num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

Art. 59 - As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidades:

- I - Implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - Otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - Implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;
- IV - Ampliação e melhoria da rede de transporte público coletivo;
- V - Implantação de espaços públicos;
- VI - Valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII - Melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Art. 60 - Ficam permitidas Operações Urbanas Consorciadas na Macrozona Urbana.

Art. 61 - Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, no mínimo:

I - Delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - Finalidade da operação;

III - Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança - EIV;

V - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - Solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII - Garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

IX - Forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

X - Conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º - Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Planejamento.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

§ 2º - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

CAPÍTULO V

Do Consórcio Imobiliário

Art. 62 - O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de Habitação de Interesse Social, nas ZEHIS.

§ 1º - Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º - O Município poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 3º - O proprietário que transferir seu imóvel para ao Município nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 63 - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no §2 do Artigo 8 do Estatuto da Cidade.

Art. 64 - O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Art. 65 - Os Consórcios Imobiliários deverão ser formalizados pôr termo de responsabilidade e participação pactuadas entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

CAPÍTULO VI

Do Direito de Preferência

Art. 66 - O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único - O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - Regularização fundiária;

II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - Constituição de reserva fundiária;

IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

IX - Outras atividades que, após avaliação do CMPD – BVC, seja considerada necessária;



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Art. 67 - O Direito de Preferência será exercido na Macrozona Urbana, sendo que para cada caso será criada Lei Municipal delimitando as áreas em que incidirá o Direito de Preferência.

§ 1º - Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no "caput" deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de 05 (cinco) anos.

§ 2º - O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

Art. 68 - O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 69 - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º - À notificação mencionada no "caput" será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

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

I - Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

IV - 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. 70 - 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 de imóvel.

§ 1º - O Município fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

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

Art. 71 - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º - O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 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.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Art. 72 - Lei Municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento.

CAPÍTULO VII

Do Direito de Superfície

Art. 73 - O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo Único - Fica o Executivo Municipal autorizado a:

I - Exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II - Exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 74 - O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 75 - O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

CAPÍTULO VIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 76 - Os empreendimentos que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, definidos nos artigos 45 e 46 desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Art. 77 - Lei Municipal definirá os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo Único - A Lei Municipal a que se refere o "caput" deste artigo poderá prever outros empreendimentos e atividades além dos estabelecidos nos artigos 45 e 46 desta lei.

Art. 78 - O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - Adensamento populacional;

II - Uso e ocupação do solo;

III - Valorização imobiliária;

IV - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - Sistema de circulação, transportes, demanda por transporte público, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - Poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - Vibração;

X - Periculosidade;



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

XI - Geração de resíduos sólidos;

XII - Riscos ambientais e a potencialidade de geração de impactos ambientais;

XIII - Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

VI - Ventilação e iluminação;

VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

VIII - Definição das medidas mitigadoras, compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas potencializadoras dos impactos positivos;

IX - A potencialidade de concentração de atividades similares na área;

X - O seu potencial indutor de desenvolvimento e o seu caráter estruturante no Município;

Art. 79 - O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV - Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

V - Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - Possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

IX - Manutenção de áreas verdes.

XII - Demais ações que forem identificadas como necessárias;

§ 1º - As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º - O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 80 - A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 81 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º - Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

§ 2º - O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

TÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 82 – Como forma de regularização das partes urbanas existentes antes da aprovação no novo Código Florestal Brasileiro, será permitida a construção nos lotes lindeiros a cursos hídricos, desde que respeitem a faixa mínima de 8 metros, sendo que na mesma deve-se ser mantida a vegetação.

Parágrafo Único - Independente das demais sanções legais cabíveis, o não cumprimento do presente artigo ensejará embargo em construções no terreno, podendo dar continuidade ao empreendimento apenas após a devida regularização, ou recuperação da área de preservação permanente.

Art. 83 – Os loteamentos licenciados pelo Poder Público devem, obrigatoriamente, ser projetados de forma que os cursos hídricos e nascentes existentes na área do loteamento tenham em seu entorno uma área mínima, conforme específica o Código Florestal, Lei Federal n 4.771/65. Após esta faixa de preservação de mata ciliar será construída a rua com as pistas de rodagem específicas de acordo com Lei do Sistema Viário, podendo ser composta por rua de mão dupla, mão única ou ciclovia, que deverão receber manutenção constante para que se mantenha as condições de circulação constante.

Parágrafo Único - Independente das demais sanções legais cabíveis, o não cumprimento do presente artigo ensejará embargo do loteamento, podendo dar continuidade ao empreendimento apenas após a devida regularização, ou recuperação da área de preservação permanente.

Art. 84 – Os casos omissos no presente Código, serão estudados e julgados pelo órgão competente aplicando-se Leis, Decretos e Regulamentos Especiais.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Art. 85 - Constituem parte integrante da presente Lei, Mapa da Área Urbana da Sede do Município de Bela Vista da Caroba, assim como dos Distritos de Vila Progresso, Coxilha Bonita e Soledade, com o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, Tabela de Índices para Uso e Ocupação de Solo e Quadro de Adequação de Usos por Zona.

Art. 86 - A presente Lei entrará em vigor na data da sua publicação, ficando revogada a Lei Municipal de nº 338 de 15 de dezembro de 2009, e as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Bela Vista da Caroba, aos 25 de junho de 2025.

GELSON
MAFFI:022₉
71529999
GELSON MAFFI

Assinado de forma
digital por GELSON
MAFFI:0227152999

Dados: 2025.07.03
10:32:04 -03'00'

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

ANEXO I – CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

1 - USO HABITACIONAL	As edificações destinadas à habitação permanente ou transitória são subclassificadas em:
1.1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	Edificação isolada destinada a servir de moradia à uma só família.
1.2 - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR	Geminada: Edificação que comporta 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público. Residências em Série transversais ao alinhamento predial: Edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso transversais ao logradouro público. Residências em Série paralela ao alinhamento predial: Edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso paralelos ao logradouro público.
1.3 - HABITAÇÕES COLETIVAS POR CONJUNTOS RESIDENCIAIS	Mais de 03 (três) unidades autônomas de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial.
1.4 - HABITAÇÃO DE USO INSTITUCIONAL	Edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como: Albergue, Alojamento Estudantil, Casa do Estudante, Asilo, Convento, Seminário, Internato, Orfanato.
1.5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA	Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

2 - USOS COMUNITÁRIOS	Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, são subclassificados em:
2. 1 - COMUNITÁRIO 1	Atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: - Ambulatório. - Berçário. - Hotel Para Bebês. - Ensino Maternal. - Pré-Escolar. - Assistência Social. - Creche. - Biblioteca. - Escola Especial. - Jardim de Infância.
2. 2 - COMUNITÁRIO 2	Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, subclassificadas em: - Auditório - Centro de Convenções. - Centro de Exposições. - Centro de Recreativa. - Sede Cultural, Esportiva e Recreativa. - Sociedade Cultural. - Cinema. - Colônias de Férias. - Museu. - Piscina Pública. - Hospital. - Maternidade. - Pista de Patinação. - Pronto Socorro. - Sanatório. Templo Religioso/Casa de Culto.
2.3 - COMUNITÁRIO 3	Atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial sujeitas a controle específico, subclassificadas em: - Autódromo. - Rádio. - Circo. - Unidade de Campus Universitário. - Kartódromo. - Unidade de Estabelecimento de Ensino de 3 Grau. - Parque de Diversões,



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

3 - USOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS	Atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual:
3.1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL	<p>3.1.1 - COMÉRCIO VICINAL: Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, entendida como um prolongamento do uso residencial:</p> <ul style="list-style-type: none">- Açougue.- Armarinhos.- Casa Lotérica.- Drogaria, Ervanário, Farmácia.- Floricultura, Flores Ornamentais.- Mercearia, hortifrutigranjeiros.- Papelaria, revistaria.- Posto de Venda de Pães.- Bar, Cafeteria, Cantina, Casa de Chá, Confeitaria.- Comércio de Refeições Embaladas.- Lanchonete.- Leiteria.- Livraria.- Panificadora.- Pastelaria.- Posto de Venda de Gás Liquefeito.- Relojoaria.- Sorveteria. <p>3.1.2 - SERVIÇO VICINAL: Atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte não incômodas ao uso residencial:</p> <ul style="list-style-type: none">- Agência de Serviços Postais.- Atelier de Profissionais Autônomos.- Bilhar, Snooker, Pebolim, Jogos Eletrônicos.- Consultórios.- Escritório de Comércio Varejista.- Instituto de Beleza, Salão de Beleza.- Profissionais Autônomos.- Serviços de Datilografia, Digitação, Manicure e Montagem de Bijuterias.
3.2 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO	Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços de médio porte destinadas a atendimento de determinado bairro ou zona, tais como: <ul style="list-style-type: none">- Academias.- Agência Bancária, Banco.- Borracharia.- Estabelecimentos de Ensino de Cursos Livres.- Estacionamento Comercial.- Joalheria.- Laboratórios de Análises Clínicas, Radiológicos e Fotográficos.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

	<ul style="list-style-type: none">- Choperia, Churrascaria, Petiscaria, Pizzaria.- Comércio de Material de Construção.- Comércio de Veículos e Acessórios.- Escritórios Administrativos.- Lavanderia.- Oficina Mecânica de Veículos.- Restaurante.
3.3 - COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL	<p>Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência:</p> <ul style="list-style-type: none">- Buffet com Salão de Festas.- Centros Comerciais.- Clínicas.- Edifícios de Escritórios.- Escritório de Comércio Atacadista.- Imobiliárias.- Lojas de Departamentos.- Sede de Empresas.- Serviços de Lavagem de Veículos.- Serviços Públicos.- Supermercados.
3.4 - COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL	<p>Atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender à população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como:</p> <ul style="list-style-type: none">- Agenciamento de Cargas/ Transportadora.- Comércio Atacadista.- Depósitos, Armazéns Gerais.- Entrepostos, Cooperativas, Silos.- Grandes Oficinas.- Hospital Veterinário.- Impressoras, Editoras.- Grandes Oficinas de Lataria e Pintura.- Serviços de Coleta de Lixo.
3.5 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO	<p>Atividades peculiares cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial:</p> <ul style="list-style-type: none">- Comércio Varejista de Combustíveis e de Derivados de Petróleo.- Serviços de Bombas de Combustível para Abastecimento de Veículos da Empresa.- Capela Mortuária.- Cemitério.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

4 - USO INDUSTRIAL	Atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, subclassificando-se em:
4.1 - INDÚSTRIA TIPO 1	Atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como: <ul style="list-style-type: none">- Confecção de Cortinas.- Fabricação e Restauração de Vitrais.- Malharia.- Fabricação de:<ul style="list-style-type: none">• Absorventes.• Acessório do Vestuário.• Acessórios para Animais.• Adesivos.• Aeromodelismo.• Artigos de Artesanato.• Artigos de Bijuteria.• Artigos de Colchoaria.• Artigos de Cortiça.• Artigos de Couro.• Artigos de Decoração.• Artigos de Joalheria.• Artigos de Pele.• Artigos para Brindes.• Artigos para Cama, Mesa e Banho.• Bengalas.• Bolsas.• Bordados.• Calçados.• Capas para Veículos.• Clichês.• Etiquetas.• Fraldas.• Gelo.• Guarda-chuva.• Guarda-sol• Material Didático.• Material Ótico.• Mochilas.• Painéis Cerâmicos e Mosaicos Artísticos.• Pastas Escolares.• Perucas e Cabeleiras.• Produtos Alimentícios.• Produtos Desidratados.• Produtos Naturais.• Relógio.• Rendas.• Roupas.• Sacolas.
4.2 - INDÚSTRIA TIPO 2	Atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como: <ul style="list-style-type: none">- Cozinha Industrial.- Fiação.- Funilaria.- Indústria de Panificação.- Indústria Gráfica.- Indústria Tipográfica.- Serralheria.- Fabricação de:<ul style="list-style-type: none">• Artefatos de Cartolina.• Artefatos de Juncos.• Artefatos de Lona.• Artefatos de Papel e Papelão.• Artefatos de Vime.• Artigos de Caça e Pesca.• Artigos de Carpintaria.• Correias.• Cronômetro e Relógios.• Cúpulas para Abajur.• Embalagens.• Espanadores.• Escovas.• Esquadrias.• Móveis.• Painéis e Cartazes publicitários.• Palha de Aço.• Palha Trançada.• Paredes Divisórias.• Peças e Aces. e Mat. de Comunicação.• Peças p/ Aparelhos Eletroeletrônicos e Acessórios.• Persianas.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Acabamentos para Móveis.• Acessórios para Panificação.• Acumuladores Eletrônicos.• Agulhas.• Alfinetes.• Anzóis.• Aparelhos de Medidas.• Aparelhos Fotográficos e Cinematográficos.• Aparelhos Ortopédicos.• Artefatos de Bambu.• Artefatos de Cartão. | <ul style="list-style-type: none">• Artigos de Esportes e Jogos Recreativos.• Artigos Diversos de Madeira.• Artigos Têxteis.• Box para Banheiros.• Brochas.• Capachos.• Churrasqueiras.• Componentes Eletrônicos.• Componentes e Sistema Óticos de Sinalização.• Cordas e Barbantes.• Cordoalha.• Estandes p/Tiro ao Alvo.• Estofados para Veículos.• Estopa.• Fitas Adesivas.• Formulário Contínuo.• Instrumentos Musicais.• Instrumentos eletroacústicos.• Lareiras Lixas.• Luminárias.• Luminosos.• Materiais Terapêuticos.• Molduras.• Móveis.• Portas e Divisões sanfonadas.• Portões Eletrônicos.• Produtos Alimentícios com Forno a Lenha.• Produtos Veterinários.• Sacarias.• Tapetes.• Tecelagem.• Toldos.• Varais.• Vassoura. |
|--|--|

4.3 - INDÚSTRIA TIPO 3	<p>Atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, tais como:</p> <table border="1"><tr><td data-bbox="516 1159 954 1389"><ul style="list-style-type: none">- Curtume.- Desdobramento de Madeira.- Destilação de Álcool.- Entreposto de Madeira p/Exportação (Ressecamento).- Frigorífico.</td><td data-bbox="954 1159 1492 1389"><ul style="list-style-type: none">• Arames Metálicos.• Argamassa.• Armas.• Artefatos de Borracha.• Artefatos de Concreto.• Artefatos de Fibra de Vidro.</td><td data-bbox="1492 1159 2076 1389"><ul style="list-style-type: none">• Laminados de Metais/ Plásticos.• Lâmpadas.• Manilhas, Canos, Tubos e Conexão.• Máquinas Motrizes não Elétricas.• Massa Plástica.• Massas Alimentícias.</td></tr></table>	<ul style="list-style-type: none">- Curtume.- Desdobramento de Madeira.- Destilação de Álcool.- Entreposto de Madeira p/Exportação (Ressecamento).- Frigorífico.	<ul style="list-style-type: none">• Arames Metálicos.• Argamassa.• Armas.• Artefatos de Borracha.• Artefatos de Concreto.• Artefatos de Fibra de Vidro.	<ul style="list-style-type: none">• Laminados de Metais/ Plásticos.• Lâmpadas.• Manilhas, Canos, Tubos e Conexão.• Máquinas Motrizes não Elétricas.• Massa Plástica.• Massas Alimentícias.
<ul style="list-style-type: none">- Curtume.- Desdobramento de Madeira.- Destilação de Álcool.- Entreposto de Madeira p/Exportação (Ressecamento).- Frigorífico.	<ul style="list-style-type: none">• Arames Metálicos.• Argamassa.• Armas.• Artefatos de Borracha.• Artefatos de Concreto.• Artefatos de Fibra de Vidro.	<ul style="list-style-type: none">• Laminados de Metais/ Plásticos.• Lâmpadas.• Manilhas, Canos, Tubos e Conexão.• Máquinas Motrizes não Elétricas.• Massa Plástica.• Massas Alimentícias.		



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

	<ul style="list-style-type: none">- Geração e Fornecimento de Energia Elétrica.- Indústria Cerâmica.- Indústria de Abrasivo.- Indústria de Águas Minerais.- Indústria de Artefatos de Cemento.- Indústria de Beneficiamento.- Indústria de Bobinamento de Transformadores.- Indústria de Compensados e/ou Laminados.- Indústria de Fumo.- Indústria de Implementos Rodoviários.- Indústria de Madeira.- Indústria de Mármore.- Indústria de Plásticos.- Indústria de Produtos Biotecnológicos.- Indústria Eletromecânica.- Indústria Mecânica.- Indústria Metalúrgica.- Indústria Petroquímica.- Montagem de Veículos.- Produção de Elem. Quim. e de Prod. Inorg., Orgânicos.- Produção de Óleos Vegetais e outros.	<ul style="list-style-type: none">● Artefatos de Metal.● Artefatos de Parafina.● Artigos de Cutelaria.● Artigos de Material plástico e/ou acrílico.● Artigos para Refrigeração.● Asfalto.● Bebidas.● Bicicletas.● Biscoitos e Bolachas.● Bombas e Motores hidrostáticos.● Borracha e Látex sintéticos.● Brinquedos.● Cal.● Câmaras de Ar.● Carrocerias para Veículos Automotores.● Casas Pré-Fabricadas.● Ceras para Assoalhos.● Chapas e Placas de Madeira.● Cimento.● Cola.● Combustíveis e Lubrificantes.● Corretivos do Solo.● Cosméticos.● Cristais.● Defensivos Agrícolas.● Desinfetantes.● Equipamentos Contra Incêndio.● Equipamentos Esportivos.	<ul style="list-style-type: none">● Materiais p/ Recondicionamento de Pneumáticos.● Material Fotográfico.● Material Hidráulico.● Material p/ Medicina, Cirurgia e Odontologia.● Medicamentos.● Moldes/Matrizes de Peças e Embalagem Plástica.● Motores para Tratores Agrícolas.● Munições.● Oxigênio.● Papel, Papelão.● Peças de Gesso.● Peças e Acessórios para Máquinas Agrícolas.● Peças e Acessórios para Veículos.● Peças e Equipamentos mecânicos.● Pisos.● Placas de Baterias.● Pneumáticos.● Produtos Agrícolas.● Produtos de Higiene Pessoal.● Produtos de Perfumaria.● Prod. Deriv. da Destilação do Carvão de Pedra.● Produtos Químicos em Geral.● Rações Balanceadas e Alim. Prep. p/ Animais.
--	---	--	--

Rua Rio de Janeiro, nº 1021, Centro - 85745-000

Fone/Fax (046) 3557-1180

Bela Vista da Caroba - PR



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

	<ul style="list-style-type: none">- Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Veget. e Animais.- Reciclagem de Plásticos.- Reciclagem de Sucatas Metálicas.- Reciclagem de Sucatas não Metálicas.- Secagem e Salga de Couro e Peles.- Sintetização/Pelotização de Carvão de Pedra e Coque.- Torrefação e Moagem de Cereais.- Tratamento e Distribuição de Água.- Usina de Concreto.- Zincagem.- Fabricação de:<ul style="list-style-type: none">● Açúcar.● Adubos.● Água Sanitária.● Álcool.● Anodos.● Antenas.● Aparelho, Peças e Acessórios p/ Aparelhos e Equip. Elet. Terapêuticos.● Aquecedores, Peças e Acessórios.	<ul style="list-style-type: none">● Equipamentos Hospitalares.● Equipamentos Industriais, Peças e Acessórios.● Equipamentos para Telecomunicação.● Equipamentos Pneumáticos.● Espelhos.● Estruturas de Madeira.● Estruturas Metálicas.● Fertilizantes.● Fios e Arames de Metais.● Formicidas e Inseticidas.● Gelatinas.● Germicidas.● Graxas.● Impermeabilizantes Lacas.	<ul style="list-style-type: none">● Relaminados de Metais e Ligas de Metais não Ferrosos.● Resinas de Fibras.● Secantes.● Soldas.● Solventes.● Tanques, Reservatórios e outros Recipientes Metálicos.● Tecidos.● Telas Metálicas.● Telhas.● Tintas.● Tubos Metálicos.● Veículos.● Vernizes.● Vidros.● Vinagre.● Xaropes.
--	--	---	---



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

5 - USO AGROPECUÁRIO	<p>Atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais e piscicultura, tais como:</p> <ul style="list-style-type: none">-Abate de Animais.- Aração e/ou Adubação.- Cocheira.- Colheita.- Criação de Chinchila.- Criação de Codorna.- Criação de Escargot.- Criação de Minhucas.- Criação de Peixes.- Criação de Rãs.- Criação de Répteis.- Granja.- Pesque e Pague.- Produção de Húmus.- Serviços de Imunização e Tratamento de Hortifrutigranjeiros.- Serviços de Irrigação.- Serviços de Lavagem de Cereais.- Serviços de Produção de Mudas e Sementes.- Viveiro de Animais.
6 - USO EXTRATIVISTA	<p>Atividades de extração mineral e vegetal, tais como:</p> <ul style="list-style-type: none">- Extração de Areia.- Extração de Argila.- Extração de Cal.- Extração de Caolim.- Extração de Cimento.- Extração de Madeira.- Extração de Minérios.- Extração de Pedras.- Extração Vegetal.- Olaria Pesque e Pague.- Produção de Húmus.- Serviços de Imunização e Tratamento de Hortifrutigranjeiros.- Serviços de Irrigação.- Serviços de Lavagem de Cereais.- Serviços de Produção de Mudas e Sementes.- Viveiro de Animais.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

ANEXO II – PARÂMETROS DE USO DO SOLO URBANO – BELA VISTA DA CAROBA

ZONAS	USO PERMITIDO	USO PERMISSÍVEL ** (Sob consulta)	USO PROIBIDO
ZCCS	<ul style="list-style-type: none">- Habitação Unifamiliar.- Habitação Coletiva.- Habitação de Uso Institucional.- Habitação Transitória.- Habitação em Série.- Comunitário 1.- Comércio e Serviço Vicinal.	<ul style="list-style-type: none">- Comunitário 2.- Comércio e Serviço Setorial.- Comércio e Serviço Específico.- Comércio e Serviço Geral.Industrial Tipo 1.	Todos os demais.
ZEI I	<ul style="list-style-type: none">- Indústria Tipo 1.	<ul style="list-style-type: none">- Habitações Unifamiliares**- Habitações Transitórias**- Comércio e Serviço Vicinal.- Comércio e Serviço de Bairro.- Comércio e Serviço Geral.- Comércio e Serviço Setorial.- Comércio e Serviço Específico.- Indústria Tipo 2.- Indústria Tipo 3.- Serviços de Lavagem de Cereais.*- Serviços de Produção de Mudas e Sementes.*- Colheita.*- Viveiro de animais*- Abatedouro de animais*	Todos os demais.
ZEI II	<ul style="list-style-type: none">- Indústria Tipo 1.- Indústria Tipo 2.	<ul style="list-style-type: none">- Habitação Transitória- Comércio e Serviço Vicinal.- Comércio e Serviço de Bairro.- Comércio e Serviço Geral.- Comércio e Serviço Setorial.- Comércio e Serviço Específico.- Indústria Tipo 3.	Todos os demais.
ZEI III	<ul style="list-style-type: none">- Indústria Tipo 1.- Indústria Tipo 2.- Indústria Tipo 3.	<ul style="list-style-type: none">- Comércio e Serviço Vicinal.- Comércio e Serviço de Bairro.	Todos os demais.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

		<ul style="list-style-type: none">- Comércio e Serviço Geral.- Comércio e Serviço Setorial.- Comércio e Serviço Específico.	
ZUM I	<ul style="list-style-type: none">- Habitação Unifamiliar.- Habitação Coletiva.- Habitação Transitória.- Habitação em Série.- Comunitário 1.- Comércio e Serviço Vicinal.	<ul style="list-style-type: none">- Habitação de Uso Institucional.- Comércio e Serviço de Bairro.- Comércio e Serviço Setorial.- Industrial tipo 1.- Comunitário 2.- Comunitário 3.	Todos os demais.
ZUM II	<ul style="list-style-type: none">- Habitação Unifamiliar.- Habitação Coletiva.- Habitação de Uso Institucional.- Habitação Transitória.- Habitação em Série.- Comunitário 1.- Comércio e Serviço Vicinal.	<ul style="list-style-type: none">- Habitação de Uso Institucional.- Comércio e Serviço de Bairro.- Comércio e Serviço Setorial.- Comércio e Serviço Geral.- Comunitário 2.- Comunitário 3.- Industrial tipo 1.- Industrial tipo 2.	Todos os demais.
ZUM-D	<ul style="list-style-type: none">- Habitação Unifamiliar.- Habitação Coletiva.- Habitação de Uso Institucional.- Habitação Transitória.- Habitação em Série.- Comunitário 1.- Industrial tipo 1.	<ul style="list-style-type: none">- Comunitário 2.- Comunitário 3.- Comercio e Serviço Vicinal- Comercio e serviço de Bairro- Comercio e serviço Setorial- Comercio e serviço Geral- Comercio e Serviço Específico- Industria tipo 2- Industria tipo 3- Serviço e Lavagem de Cereais.*- Serviço e Produção de Mudas e Sementes.*- Abate de Animais.*- Colheita*- Pesque e Pague.*- Criação de Peixes.*- Serviços de Irrigação.*- Viveiro de Animais.*	Todos os demais.
ZEHIS	<ul style="list-style-type: none">- Habitação Unifamiliar.- Habitação em Série.	<ul style="list-style-type: none">- Comunitário 1.- Comunitário 2.	Todos os demais.



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

	<ul style="list-style-type: none">- Habitação Coletiva.	<ul style="list-style-type: none">- Comércio e Serviço Vicinal.- Comercial e Serviços de Bairro.	
ZPTL	<ul style="list-style-type: none">- Habitação Unifamiliar.- Habitação Coletiva.- Habitação de Uso Institucional.- Habitação Transitória.- Habitação em Série.- Comunitário 1.- Comunitário 2.- Comunitário 3.	<ul style="list-style-type: none">- Comércio e Serviço Vicinal.- Comércio e Serviço de Bairro.- Comércio e Serviço Setorial.	Todos os demais.
ZCU	<ul style="list-style-type: none">- Habitação Unifamiliar.- Comunitário 1.- Indústria tipo 1.	<ul style="list-style-type: none">- Habitação Multifamiliar.- Habitação Transitória.- Comunitário 2.- Comunitário 3.- Comércio e Serviço Vicinal.- Comercial e Serviços de Bairro.- Comércio e Serviço Setorial.- Depósitos, armazéns gerais.- Serviços de Lavagem de Cereais.*- Serviços de Produção de Mudas e Sementes.*- Colheita.*- Viveiro de animais*	Todos os demais.
ZAPP	<ul style="list-style-type: none">- Preservação permanente.		Todos os demais.

OBSERVAÇÕES:

- Todos os usos listados ficam subordinados aos instrumentos do Estatuto da Cidade no que couber.
- Os usos já existentes serão Tolerados sendo que qualquer alteração nas condições existentes deverá passar pelo Conselho Municipal de Planejamento para análise e aprovação, não sendo permitida a ampliação das instalações

*Autorizado desde que atenda o Código de Vigilância Sanitária do Estado do Paraná e seus complementos.

** A liberação destas atividades dependerá de solicitação de estudos técnicos solicitados por setores ligados a administração municipal, podendo ainda passar por aprovação nos órgãos vigentes e aprovação pública (legislativo municipal e/ou audiência pública).



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

ANEXO III – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – BELA VISTA DA CAROBA

ZONAS	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Índices de Ocupação					
	Área (m ²)	Testa da (m)	Frontal (m)	Later al (m)	Fund os (m)	Número de Pavimen tos Básico	Número de Pavimen tos Máximo ⁵	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo ⁵	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)
ZCCS	240	8	0 ²	1,5 ¹	1,5 ¹	04 / 08 ⁴	04/12 ⁶	4,0 / 7,5 ⁴	4,0/10 ⁶	90	10
ZEI I	360	12	5	2,0 ¹	2,0 ¹	02	04	1,5	2,5	60	30
ZEI II	1.500	25	5	3,0 ¹	3,0 ¹	02	04	1,5	3,0	70	20
ZEI III	2.000	25	5	3,0 ¹	3,0 ¹	02	05 ⁶	1,5	3,5	70	20
ZUM I	240	8	3,0 ³	1,5 ¹	1,5 ¹	04 / 06 ⁴	04/10 ⁶	3,5 / 5,0 ⁴	3,5 / 7,5 ⁶	80	10
ZUM II	250	10	3,0 ³	1,5 ¹	1,5 ¹	04	06 ⁶	3,0	4,0	70	20
ZUM - D	360	12	3,0 ³	1,5 ¹	1,5 ¹	03	04	2,0	2,5	60	30
ZEHI S	180	8	3,0 ³	1,5 ¹	1,5 ¹	04	04	1,5	1,5	70	20
ZCU	1.500	20	10	2,0 ¹	2,0 ¹	02	03	1,0	1,5	40	40
ZPTL	Deverão Leis Específicas e complementares sobre o assunto.										



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

ZAPP

Não Parcelável e Não Ocupável

¹ Será permitida a construção nas divisas laterais e fundos, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 20 metros de altura).

2 O Recuo zero será permitido para imóveis comerciais, sendo que o último elemento construtivo não poderá avançar de forma alguma sobre o passeio público (calçadas). Em caso de imóveis residenciais o recuo frontal a ser atendido será de 3,00 m.

3 O recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 3,00m, e na rua secundária o recuo será de 1,50m. Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 3,00m. A testada mínima de lotes de esquina será sempre acrescida de 20% para subdivisão de lotes novos, em caso de construção para fins comerciais será admitido recuo 0,00 m.

4 Condicionado à ligação de tratamento de esgoto pública ou tratamento de esgoto interno ao lote conforme normas vigentes e de acordo com licenças ambientais. Só será admitido o despejo em fossa nos casos de até 8 unidade habitacionais.

5 A sua utilização fica a cargo de aprovação do Poder Público, sendo este parâmetro utilizado para referência de aplicação de outorga onerosa de direito construtivo e outorga onerosa de potencial construtivo.

6 Sua utilização depende da implantação de Rede de coleta e Tratamento Esgoto ou equivalente



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

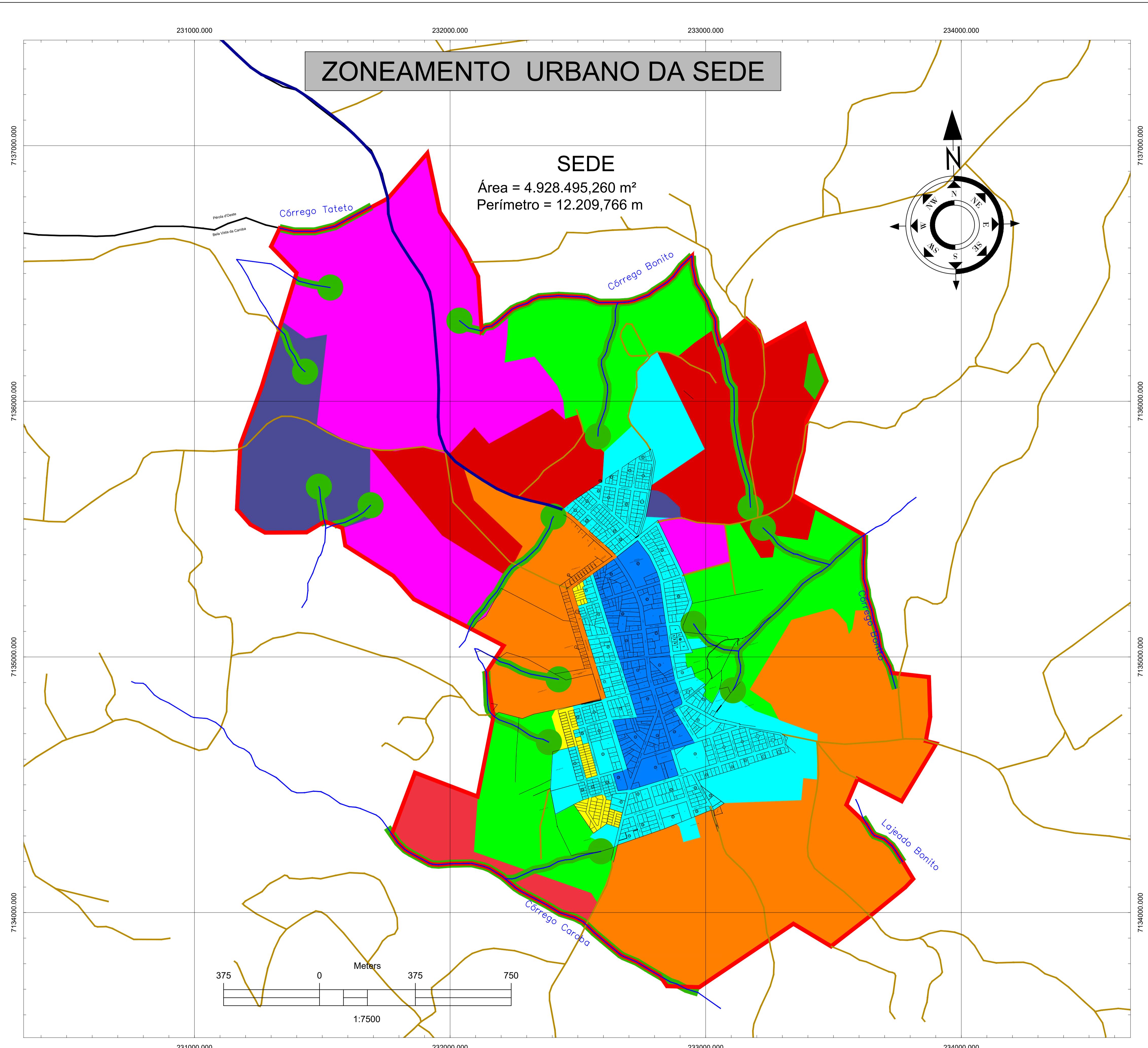
SUMÁRIO

TÍTULO I	1
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	1
CAPÍTULO I	2
Das Definições	2
TÍTULO II	7
DOS ALVARÁS	7
TÍTULO III	9
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	9
TÍTULO IV	12
DO ZONEAMENTO	12
TÍTULO V	14
DAS ZONAS	14
TÍTULO VI	16
DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO	16
TÍTULO VII	19
DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO	19
TÍTULO VIII	23
DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	23
CAPÍTULO I	23
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios	23
CAPÍTULO II	25
Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública	25
CAPÍTULO III	26
Da Transferência de Potencial Construtivo	26
CAPÍTULO IV	27
Das Operações Urbanas Consorciadas	27
CAPÍTULO V	29
Do Consórcio Imobiliário	29
CAPÍTULO VI	30
Do Direito de Preferência	30
CAPÍTULO VII	33
Do Direito de Superfície	33
CAPÍTULO VIII	33



PREFEITURA MUNICIPAL
BELA VISTA DA CAROBA

Do Estudo de Impacto de Vizinhança	33
TÍTULO IX	37
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	37
ANEXO I – CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO	39
ANEXO II – PARÂMETROS DE USO DO SOLO URBANO – BELA VISTA DA CAROBA	48
ANEXO III – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – BELA VISTA DA CAROBA	51

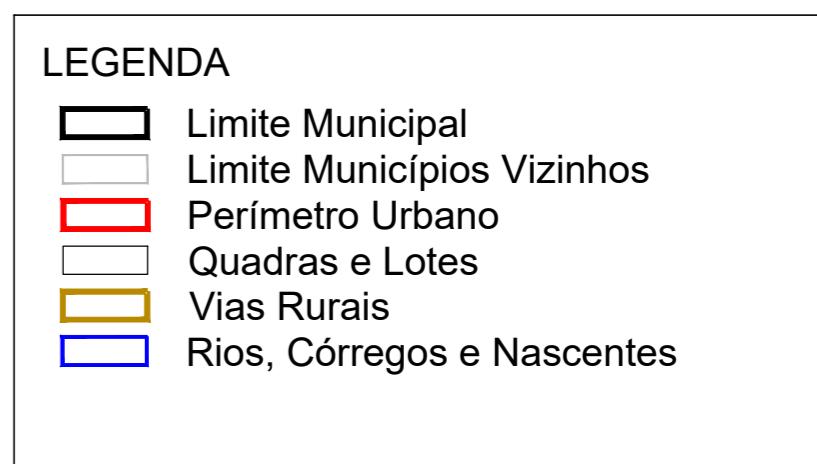
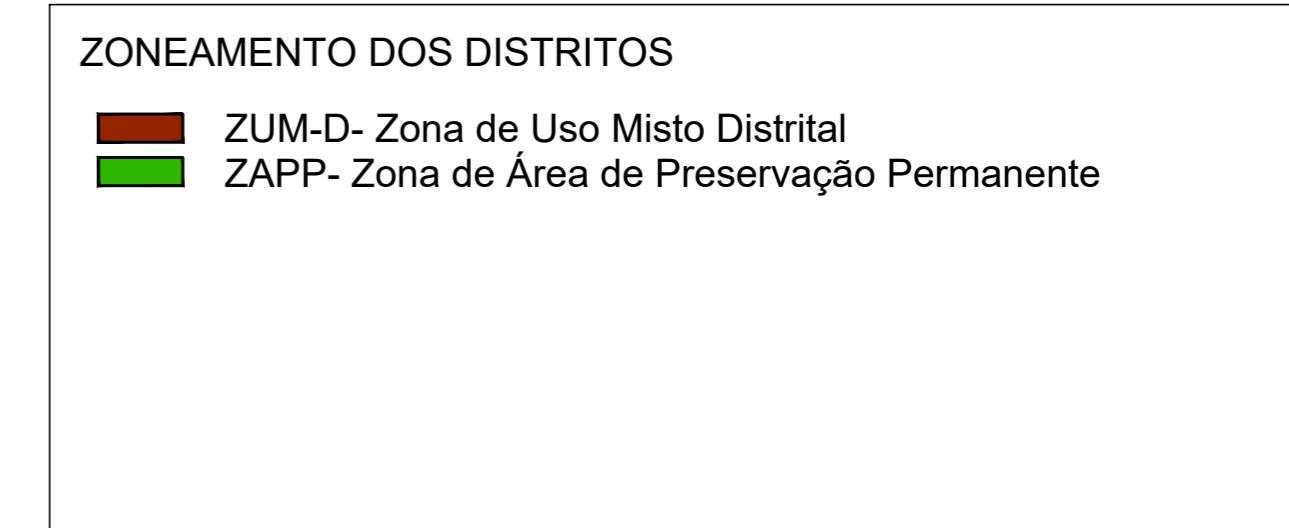
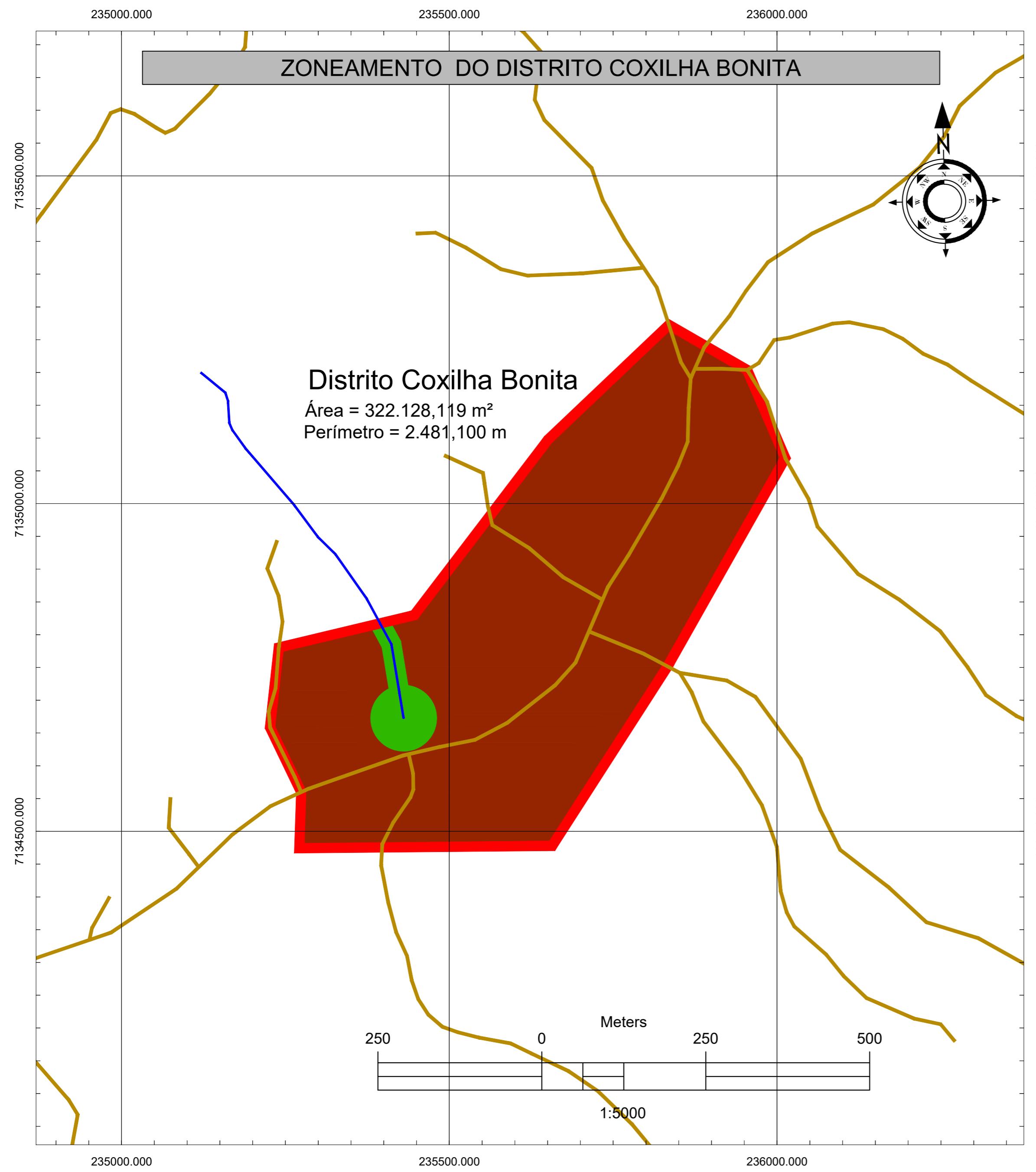


ZONEAMENTO DA SEDE

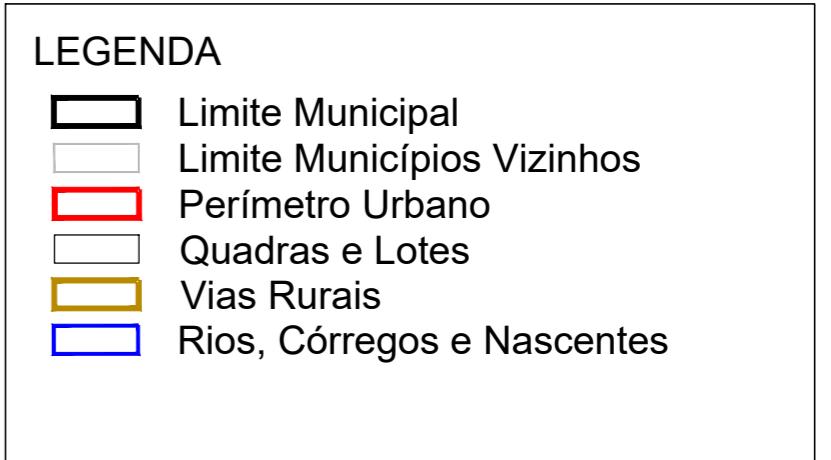
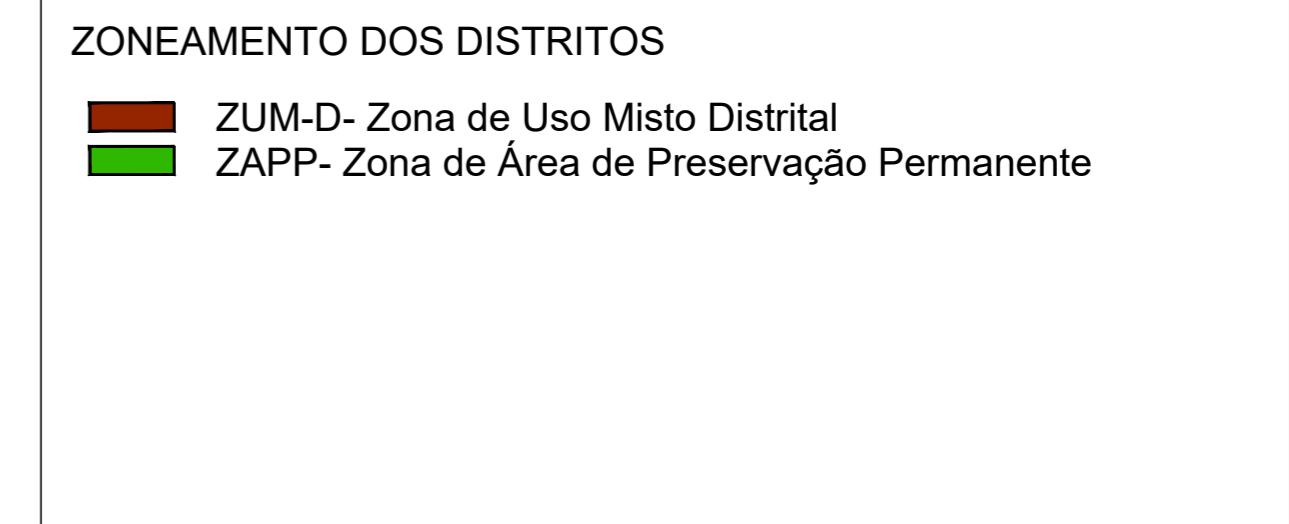
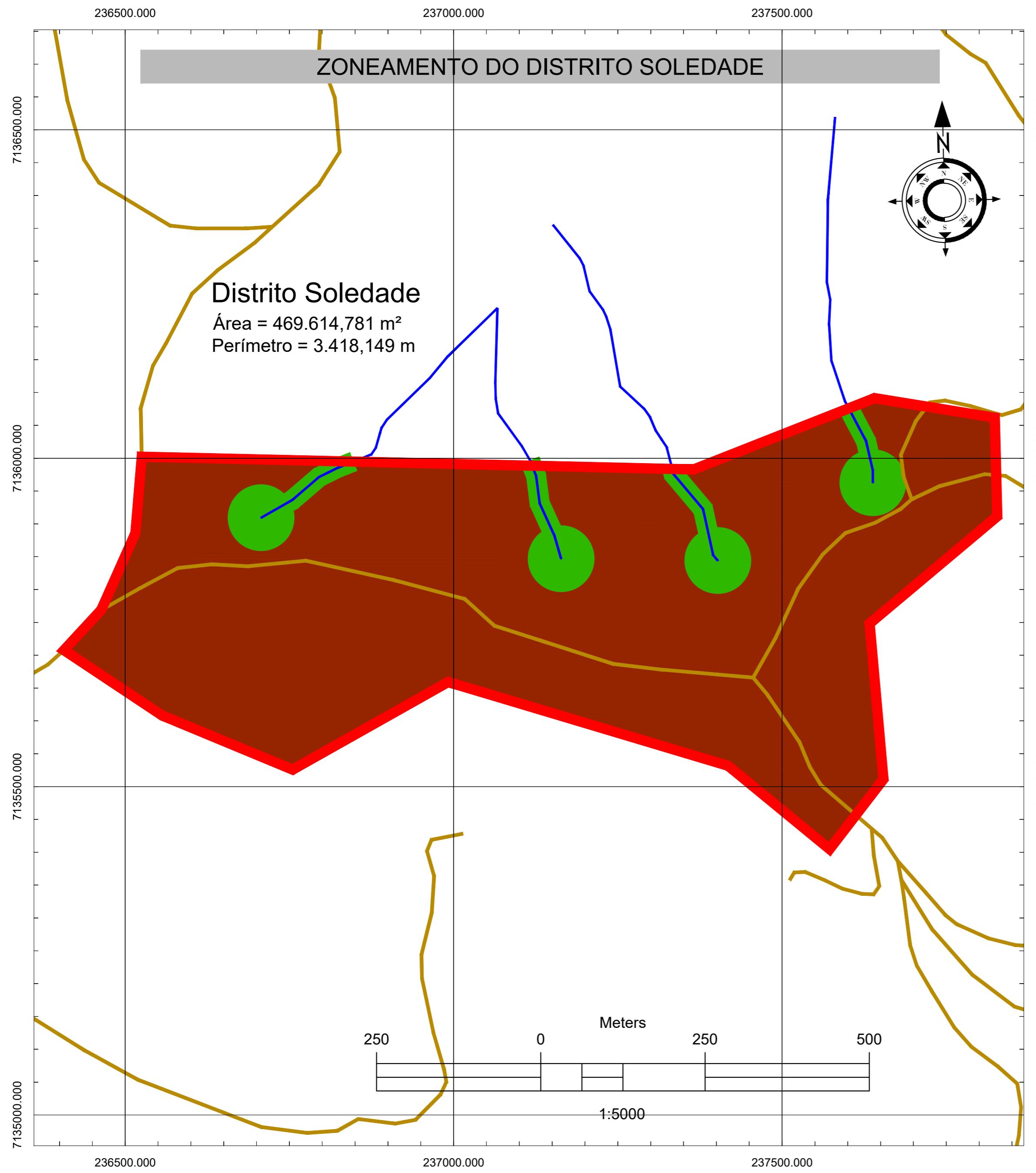
ZCCS- Zona Central de Comércio e Serviços
ZUM I- Zona de Uso Misto I
ZUM II- Zona de Uso Misto II
ZEHIS- Zona Especial de Habitação de Interesse Social
ZEI I- Zona Empresarial e Industrial I
ZEI II- Zona Empresarial e Industrial II
ZEI III- Zona Empresarial e Industrial III
ZCU- Zona Chácara Urbana
ZPTL- Zona de Parque, Turismo e Lazer
ZAPP- Zona de Área de Preservação Permanente

LEGENDA

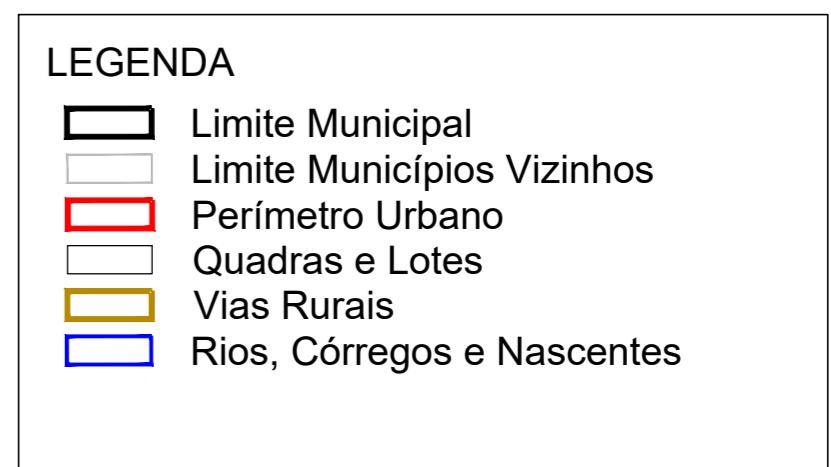
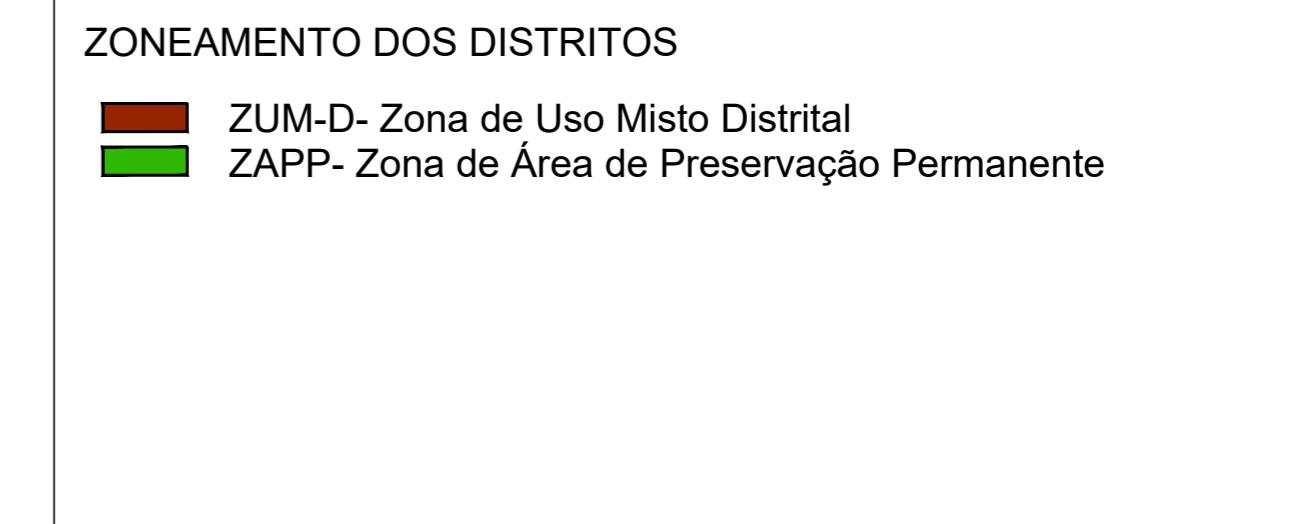
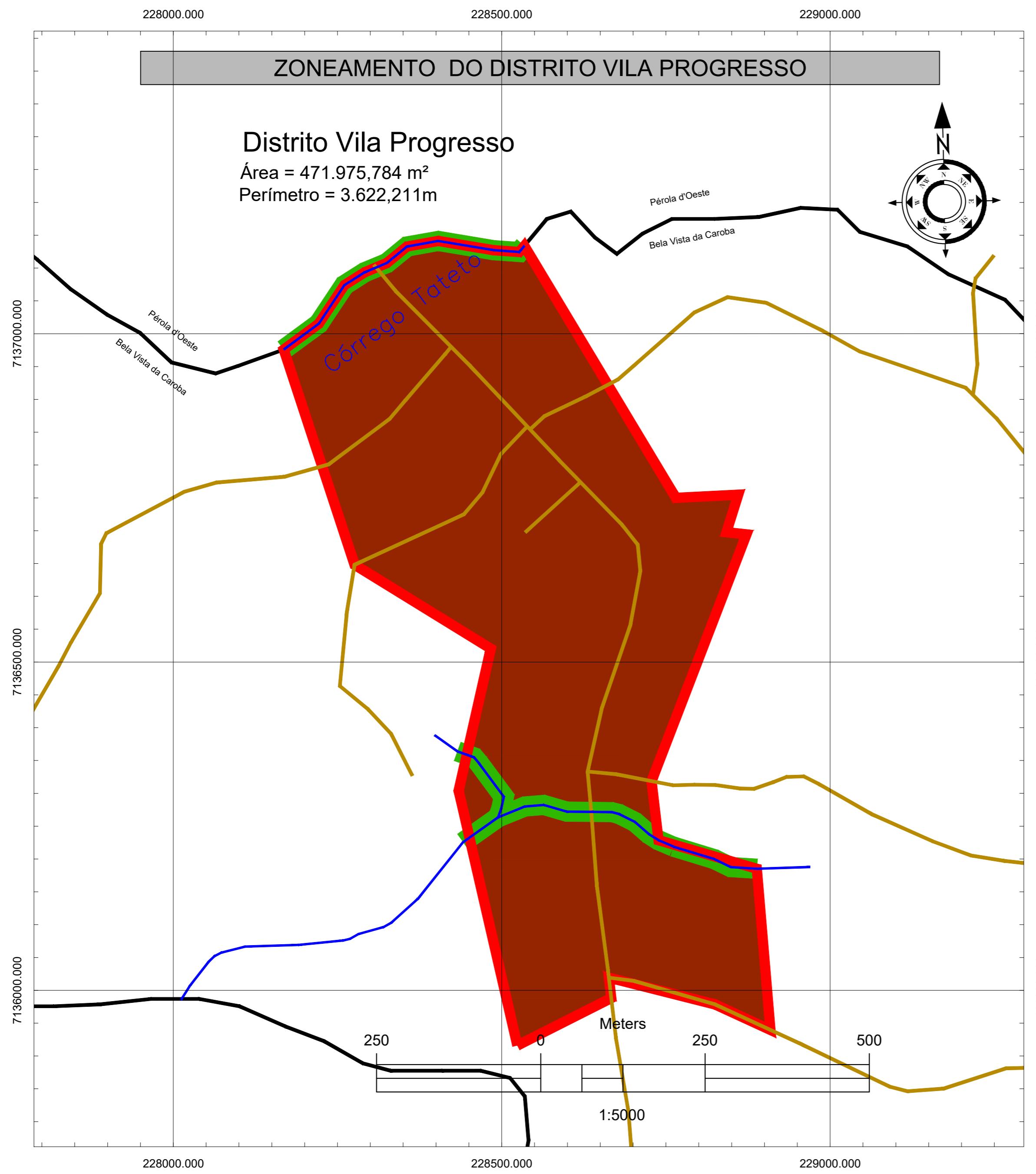
Limite Municipal
Limite Municípios Vizinhos
Perímetro Urbano
Quadrats e Lotes
Vias Rurais
Rios, Córregos e Nascentes



 <p>MUNICÍPIO: BELA VISTA DA CAROBA - PR</p> <p>OBRA: REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL</p> <p>ZONEAMENTO DISTRITO COXILHA BONITA</p> <p>TR CLINICA DE SEGURANÇA DO TRABALHO Av. Julio Assis Cavaleiro, nº1770 Centro, Francisco Beltrão-PR contato@simoccupacional.com.br (46) 3523-0402</p>	<p>ÁREA: 322.128,119 m²</p> <p>PERÍMETRO: 2.481,100 m</p> <p>DATUM: SIRGAS 2000/ 22S</p> <p>DATA: NOV/2023</p> <p>FOLHA: 01/01</p>
<p>CONTRATANTE:</p> <p>Prefeitura Municipal de Bela Vista da Caroba CNPJ: 87.613.618/0001-05</p>	<p>RESPONSÁVEL TÉCNICO:</p> <p>Engº Tony Daniel Damiani CREA 184546-D/PR</p> <p>Engº Bruna L. C. Zuttion CREA 184540-D/PR</p>



 TR CLINICA DE SEGURANÇA DO TRABALHO Av. Julio Assis Cavaleiro, nº1770 Centro, Francisco Beltrão-PR contato@simoccupacional.com.br (46) 3523-0402	MUNICÍPIO: BELA VISTA DA CAROBA - PR	ÁREA: 469.614,781 m ²
	OBRA: REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	PERÍMETRO: 3.418,149 m
		DATUM: SIRGAS 2000/ 22S
		DATA: NOV/2023
		FOLHA: 01/01
CONTRATANTE:	RESPONSÁVEL TÉCNICO:	
Prefeitura Municipal de Bela Vista da Caroba CNPJ: 87.613.618/0001-05	Engº Tony Daniel Damiani CREA 184546-D/PR	Engº Bruna L. C. Zuttion CREA 184540-D/PR



<p>MUNICÍPIO: BELA VISTA DA CAROBA - PR</p> <p>OBRA: REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL</p> <p>ZONEAMENTO VILA PROGRESSO</p>	<p>ÁREA: 471.975,784 m²</p> <p>PERÍMETRO: 3.622,211 m</p> <p>DATUM: SIRGAS 2000/ 22S</p> <p>DATA: NOV/2023</p> <p>FOLHA: 01/01</p>
CONTRATANTE:	RESPONSÁVEL TÉCNICO:
Prefeitura Municipal de Bela Vista da Caroba CNPJ: 87.613.618/0001-05	Engº Tony Daniel Damiani CREA 184546-D/PR Engº Bruna L. C. Zuttion CREA 184540-D/PR