

## **ZONEAMENTO MUNICIPAL COMO INSTRUMENTO REGULARIZADOR DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: UMA ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DE FRANCISCO BELTRÃO**

Tiago Marcello

Graduado em Ciências Econômicas pela Universidade Estadual do Oeste do Paraná – Unioeste, Campus de Francisco Beltrão. E-mail: gotiax@hotmail.com

Adriana Do Val Alves Taveira

Graduação, Mestrado e Doutorado em Direito. Pós-doutorado em Democracia e Direitos Humanos. Atualmente é Professora Associada da Universidade Estadual do Oeste do Paraná, atuando no curso de graduação em Direito e no Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional. E-mail: adriana\_val\_taveira@hotmail.com

Poliana Cristina Crotti

Graduada em Ciências Econômicas pela Universidade Estadual do Oeste do Paraná – Unioeste Mestranda em Gestão e Desenvolvimento Regional – Unioeste, Campus de Francisco Beltrão. Bolsista CAPES - DS. E-mail: poli\_crotti@hotmail.com

### **Resumo**

O crescimento acelerado e sem ordenamento das cidades resultou em enormes centros urbanos sem planejamento, ocasionando muitas vezes riscos ao meio ambiente e ao bem-estar da sociedade. O presente artigo é embasado em uma pesquisa bibliográfica e abordará o tema zoneamento com enfoque na legislação do município de Francisco Beltrão localizado na região sudoeste paranaense. Esta ferramenta surgiu dos instrumentos jurídicos do Estatuto da Cidade - Lei 10.257/2001 e do Plano Diretor Municipal – Lei nº 3.300/2006 com a finalidade de dar diretrizes às políticas urbanas sobre o uso e ocupação do solo. Percebeu-se pela análise hermenêutica da legislação que os objetivos do legislador não se concentravam apenas a estabelecer uma separação entre zonas residências e industriais. O principal objetivo da política estabelecida pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor do Município em análise visou, principalmente, criar um conjunto de zonas capazes de satisfazer a sociedade e o meio ambiente em busca da denominada “ordem urbanística”. Nesse sentido, o presente trabalho busca conceituar o zoneamento urbano e com isso realizar uma análise de como a legislação prevê a sua divisão de zonas no mapa de zoneamento do município, além de verificar os parâmetros previstos quanto ao uso e a ocupação do solo nas respectivas zonas municipais existentes.

**Palavras-chave:** Zoneamento Municipal. Plano Diretor. Estatuto das Cidades.

### **Abstract**

The accelerated growth and the lack of planning of the cities resulted in huge unplanned urban centers, often resulting in risks to the environment and the welfare of society. This article is grounded on a literature review, and will address the theme zoning with the perspective in the Francisco Beltrão municipal laws, located in southwest Paraná region. This tool emerged from the legal instruments of the City Statute - Law 10.257/2001 and the Municipal Master Plan - Law 3,300/2006 in order to give guidelines to urban policies on the use and occupation of land. It was noticed by hermeneutic analysis of the legislation that the objectives of the legislator were not only focused in establishing a separation between residential and industrial areas. The main objective of the policy established by the City Statute and Master plan in question was aimed primarily to create a set of areas able to satisfy the society and the environment in the search of the so called "urban order". In this sense, this paper seeks to conceptualize the urban zoning and thus perform an analysis of how the legislation provides its splitting of the zones in the zoning map of the city, besides checking the parameters set, regarding the use and occupation of land in their respective municipal areas.

**Keywords:** Municipal Zoning. Master Plan. City Statute.

## 1 INTRODUÇÃO

O crescimento dos centros urbanos no decorrer das últimas décadas ocorreu de forma acelerada e desordenada, tal fato resultou em cidades mal planejadas que acabaram por comprometer a qualidade de vida de seus moradores. Este crescimento trouxe benefícios a humanidade, mas a sua prática culminou numa série de problemas de cunho ambiental e de bem-estar social.

A urbanização é um dos processos mais impactantes ao meio ambiente, o que torna imprescindível o controle e planejamento da expansão urbana por parte dos gestores públicos que visam o desenvolvimento das cidades.

A partir de 2001 com a regulamentação do Estatuto das Cidades, os municípios passaram a ter suas diretrizes definidas quanto à política urbana, o Plano Diretor e as leis municipais de zoneamento, passaram a ser importantes instrumentos para a busca da melhoria da qualidade de vida e satisfação das necessidades da população.

É importante salientar que o Estatuto criou a expressão “ordem urbanística” que passa a integrar o conjunto dos valores ou bens a serem defendidos pela ação civil pública (art. 1º, da Lei 7.347/85), que segundo Machado (2013, p. 446), consiste no “conjunto de normas de ordem pública e de interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do equilíbrio ambiental e do bem-estar dos cidadãos”.

Diante deste contexto, o presente trabalho constitui-se de uma pesquisa bibliográfica que tem por objetivo analisar a legislação de zoneamento do município de Francisco Beltrão localizado no sudoeste paranaense, afim de verificar como é tratado a questão do zoneamento o uso e a ocupação do solo neste município.

Para atingir o objetivo proposto o trabalho está constituído em três capítulos. O capítulo 1 traz uma introdução ao assunto abordado. Já o capítulo 2 apresenta de forma sucinta uma revisão de literatura a respeito do Estatuto das Cidades, do Plano diretor, dos Zoneamentos e ao seu fim aborda a legislação vigente no município quanto às regras de zoneamento. E por fim o capítulo 3 trás as considerações finais obtidas com o estudo.

## 2 REVISÃO DE LITERATURA

### 2.1 ESTATUTO DAS CIDADES: O INÍCIO DO DESENVOLVIMENTO

A Lei nº 10.257/2001, também denominada de Estatuto das Cidades, tem como objetivo regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo normas de ordem pública e interesse social que regulamentam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, ou seja, ela dá as diretrizes para a política urbana do país, nos níveis federal, estadual e municipal.

O Estatuto compreende um conjunto de princípios, expressando uma concepção de cidade planejada e gestão urbana, como também um conjunto de instrumentos para atingir as suas finalidades desejadas. Contudo estas finalidades são delegadas aos municípios, que a partir de um processo público e democrático elaborará sua lei almejando uma política urbana que atinja a coletividade (NEVES; PAES, 2002).

Portanto, observa-se que o Estatuto da Cidade busca colocar um modelo de desenvolvimento a ser seguido, onde se destacam as diretrizes do desenvolvimento sustentável, da gestão democrática da cidade e do planejamento do desenvolvimento das cidades. Logo, os municípios devem propor políticas urbanas que possibilitam o acesso de todos os cidadãos, desta e das futuras gerações, aos bens e equipamentos públicos e às riquezas naturais, adotando um modelo de gestão pública, baseado no diálogo permanente do governante com a sociedade civil, inclusive, nos processos de tomada de decisão, e planejar o desenvolvimento das cidades com a finalidade de promover a justa distribuição espacial da população e das atividades econômicas, tendo como objetivo evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente (SILVA JÚNIOR; PASSOS, 2006).

Saule Júnior e Rolnik (2001) destacam que as inovações do Estatuto das Cidades abrangem:

[...] um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística voltados para induzir – mais do que normatizar – as formas de uso ocupação do solo; a ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas, até hoje situadas na ambígua fronteira entre o legal e o ilegal; e também uma nova estratégia de gestão que incorpora a idéia de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade (SAULE JÚNIOR; ROLNIK, 2001, p. 5).

Diante disso, o Estatuto traz os instrumentos necessários para a implementação das políticas urbanas, que para Silva Júnior e Passos (2006) são classificados como: urbanísticos, jurídicos de regularização fundiária e de democratização da gestão urbana.

- a) Instrumentos urbanísticos
  - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamentos em títulos
  - Outorga onerosa do direito de construir
  - Transferência do direito de construir
  - Operações urbanas consorciadas
  - Direito de preempção
  - Direito de superfície
  - Consórcio imobiliário
- b) Instrumentos jurídicos de regularização fundiária:
  - Zonas especiais de interesse social
  - Usucapião especial de imóvel urbano
  - Concessão de uso especial para fins de moradia
  - Concessão de direito real de uso
- c) Instrumentos de democratização da gestão Urbana:
  - Estudo de impacto de vizinhança
  - Conselhos - sistemas de gestão democrática da política urbana
  - Audiências e consultas públicas
  - Conferências sobre assuntos de interesse urbano
  - Iniciativa popular de leis (SILVA JÚNIOR; PASSOS, 2006, p. 10).

Deste modo, verifica-se que o Estatuto das Cidades nada mais é que uma caixa de ferramentas para os municípios, e para que estes instrumentos sejam utilizados corretamente é necessária à elaboração do Plano Diretor.

## 2.2 PLANO DIRETOR

De acordo com Meirelles *et al.* (2006, p. 538) o plano diretor “é o complexo de normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento global e constante do Município, sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo, desejado pela comunidade local”. Já Carvalho e Braga (2001) o definem como um instrumento básico da política municipal de desenvolvimento e expansão urbana.

Embora a expressão “desenvolvimento e expansão urbana” possa ser entendida de diversas formas, o Plano Diretor tem se constituído basicamente em instrumento definidor das diretrizes de planejamento e gestão territorial urbana, ou seja, do controle do uso, ocupação, parcelamento e expansão do solo urbano. Além desse conteúdo básico, é freqüente a inclusão de diretrizes sobre habitação, saneamento, sistema viário e transportes urbanos (CARVALHO; BRAGA, 2001, p. 97).

Para Antunes (2008), o Plano Diretor é:

[...] instrumento jurídico mais importante para as cidades, pois é dele que se originam todas as diretrizes e normativas para a adequada ocupação do solo urbano. É através deste instrumento que se avalia se a propriedade tem ou não função social, como determina a Constituição Federal em seu art 182, § 2º.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor (ANTUNES, 2009 *apud* SOUZA, 2013, p. 160).

Então, nota-se que o objetivo do plano é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, dispondo de diretrizes estratégicas de desenvolvimento urbano e econômico da cidade, e assim orientar os investimentos públicos.

De acordo com a Lei nº 10.257/2001 a sua existência é obrigatória para cidades:

- a) com mais de 20 mil habitantes;
- b) integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- c) onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art 182 da CF;
- d) integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- e) inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional (BRASIL, 2001).

Quanto ao conteúdo mínimo do Plano diretor, foram fixados os seguintes elementos de acordo com Carvalho e Braga (2001, p. 97):

- a) delimitação das áreas urbanas onde poderão ser aplicados o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória, previstos no Artigo 183 da Constituição Federal, considerando, no entanto, a existência de infra-estrutura e de demanda para a utilização.
- b) A delimitação das áreas urbanas passíveis de incidência do Direito de Preempção (direito que confere ao Poder Público municipal a preferência para aquisição de imóveis urbanos);
- c) O estabelecimento das diretrizes para a delimitação das áreas urbanas nas quais a Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser implementada;
- d) O estabelecimento das diretrizes para a delimitação das áreas urbanas passíveis da aplicação de operações urbanas consorciadas;
- e) Definição das diretrizes para a autorização da transferência do direito de construir por proprietários de imóveis urbanos;
- f) Sistema de acompanhamento e controle da execução do plano.

O Plano Diretor é uma lei municipal de diretrizes urbanísticas e não pode ser substituído por decreto ou outro ato administrativo. Meirelles *et al.* (2006) acrescenta que ele não deve ser estático e sim dinâmico e evolutivo, precisa ser a lei suprema que conduz e ordena o crescimento da cidade, disciplina e controla as atividades urbanas em benefício do bem-estar social.

Para Souza (2013) o Plano Diretor deve estimular a compactação e a concentração de imóveis e estabelecimentos em áreas mais bem equipadas em termos de infraestrutura. Tal conjuntura representaria uma economia para a coletividade e, do mesmo modo, uma economia de recursos ambientais a serem instalados ou utilizados.

Além do mais, ele deve implicar em um estudo das potencialidades e deficiências do município. Portanto, deverá avaliar a dimensão territorial, econômica, social e ambiental do município, por isso que o Plano Diretor precisa ser único, pois ele é adaptado às necessidades locais (SEGUNDO, 2003 *apud* SOUZA, 2013).

Carvalho e Braga (2001) destacam que como instrumento de gestão territorial urbana, o Plano Diretor é também um instrumento de gestão ambiental urbana. De acordo com Segundo (2003 *apud* SOUZA, 2013) a questão ambiental deve passar pela elaboração do Plano Diretor no que tange ao patrimônio natural, cultural e artificial, dispendo sobre a utilização e preservação dos recursos naturais existentes no município, a utilização e a conservação do patrimônio cultural e o disciplinamento do patrimônio ambiental artificial. Mas um aspecto essencialmente intrínseco ao plano, do qual aborda estes fatores tanto urbanísticos quanto ambiental, é a ordenação do uso e ocupação do solo urbano, processo mais conhecido como zoneamento urbano.

Por fim, pode-se dizer que o Plano Diretor é um instrumento básico, sem ele os municípios não conseguirão alcançar seus objetivos de ordenação da cidade. É através dele que são fixados objetivos e é orientado o desenvolvimento do município, principalmente no que tange o zoneamento.

### 2.3 ZONEAMENTO NO ÂMBITO MUNICIPAL

O conceito de zoneamento é expresso por Mukai (2010, p. 329) como “à disciplina condicionadora do uso da propriedade imobiliária mediante delimitação de áreas, categorizadas em vista das utilizações urbanas nelas admitidas”. Nas palavras de Meirelles (2006, p. 552) o “zoneamento consiste na repartição da cidade e das áreas urbanizáveis segundo sua precípua destinação de uso e ocupação do solo”.

Já Machado (2013, p. 240 e 241) possui uma definição sob o aspecto do indivíduo e a necessidade:

[...] uma operação feita no plano da cidade com o fim de atribuir a cada função e a cada indivíduo seu justo lugar. Tem por base a discriminação necessária entre as diversas atividades humanas reclamando cada uma um espaço particular.

[...]O bem-estar da população, principalmente no concernente à sua saúde, tranquilidade, trabalho adequado, segurança, lazer e cultura dos valores espirituais, é o fim primacial da divisão de uma cidade em zonas.

Neste sentido, o zoneamento nada mais é que um instrumento para realizar a parte do Plano Diretor, que se refere à regularização do uso do solo, delimitando



geograficamente áreas territoriais com o objetivo de estabelecer regimes especiais de uso, gozo e fruição da propriedade, sob a tutela do permitido e do proibido.

Portanto, Mukai (2010, p. 332) aponta quais são os principais meios de que se vale a disciplina zoneadora:

- a) Delimitação das áreas e categorização dos tipos de uso;
- b) Fixação de dimensões mínimas dos lotes;
- c) Fixação dos coeficientes de edificação admitidos em cada área;
- d) Fixação das taxas de ocupação das distintas áreas de uso;
- e) Fixação de recuos fronteiros, laterais e de fundos.

Além disso, Mukai (2010 p. 330) acrescenta que o “zoneamento deve ser abrangente, tanto do perímetro urbano como da zona de expansão urbana ou de áreas urbanizáveis (no futuro) e de áreas rurais”.

No âmbito municipal prevalece o zoneamento urbano, com a sua característica de atribuir a cada setor um uso específico, compatível com a sua destinação, no entanto com o decorrer dos tempos este se desenvolveu não ficando mais limitado às clássicas funções de separar a indústria da população, como forma de reduzir os impactos causados, e passou a adotar características do zoneamento ambiental no sentido de criar zonas de atuação especial com vistas à preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental (ANTUNES, 2008).

Silva (2009) ainda destaca que:

[...] entre o zoneamento urbano e ambiental, do ponto de vista técnico, não se vê diferença, já que ambos se destinam à repartição do uso do solo. A diferença reside no objetivo do Zoneamento Ambiental que é a proteção do meio ambiente, fator limitante do uso do solo.[...]

[...] a extensão do zoneamento ambiental é mais ampla, pois sua área de abrangência extrapola o objetivo organizacional do zoneamento urbano (SILVA 2009 apud SOUZA, 2013, p. 163).

Diante disso, as áreas urbanas são separadas geralmente em: zonas residenciais, comerciais, industriais e mistas, com a indicação dos usos conformes, desconformes e tolerados (MEIRELLES *et al.*, 2006).

Quanto aos tipos de usos, segundo Meirelles *et al.* (2006), são:

a) **os usos conformes** nada mais é que aqueles permitidos para o local de acordo com as normas legais, por isso, os indivíduos/empresas que desejarem utilizar o respectivo local para uma finalidade permitida pela legislação não poderão ser impedidos pela Prefeitura, sendo ainda que tal uso uma vez iniciado gera direito adquirido podendo usufruir das suas atividades no local mesmo que se altere o zoneamento futuramente, no entanto ficam impedidos de alterações ou ampliações daí por diante

b) **Os usos desconformes** são aqueles considerados incompatíveis com o local conforme determina a legislação, a sua instalação nestes respectivos locais sem autorização da Prefeitura, será evitada e sem qualquer indenização, podendo ainda o município aplicar multas penalizatórias aos infratores.

c) **os usos tolerados** são aqueles que o zoneamento não reconhece como conforme e nem desconforme, mas os admite por liberalidade e precariamente em condições especiais, sendo concedida as autorizações para estes locais sempre em caráter precário não gerando direito ao seu exercício, dependendo sempre de conveniência da Prefeitura.

Quanto à divisão em zonas, segundo Meirelles *et al.* (2006), são:

a) **as residências** são destinadas a habitação, portanto devem apresentar requisitos de salubridade, tranquilidade e segurança para o bem estar de seus moradores. Com isso as normas devem impor condições favoráveis à habitação,

desde a localização até a estética das edificações de modo a assegurar a harmonia individual e da vizinhança;

b) **as comerciais** são destinadas ao comércio varejista e atacadista, geralmente estas permanecem próximas das zonas residências por se tratarem de fontes abastecedoras, exceto a atividade atacadista, que deve ser mais recuada dos bairros, situando-se geralmente próximas as rodovias/ferrovias, por se tratar de uma atividade que exige tráfego pesado e ocasiona constantes ruídos;

c) **as indústrias** são designadas as fábricas e atividades conexas, devendo localizar-se distante dos bairros residências, devido aos eventuais inconvenientes ocasionados por ruído ou poluição. Atualmente as prefeituras vêm organizando os chamados distritos industriais, localizados fora dos perímetros da cidade, com o objetivo de assegurar o desenvolvimento econômico e social, aliviando as cidades dos incômodos gerados pela atividade industrial; d) **as mistas** são todas aquelas de ocupação distintas, residencial, comercial ou industrial e outras, para as quais não há indicativo de utilização específica.

## 2.4 O ZONEAMENTO DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

A Lei Municipal nº. 3384/2007 (FRANCISCO BELTRÃO, 2007) vem regulamentar o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo no Perímetro Urbano do Município de Francisco Beltrão, esta ferramenta cumpre o objetivo proposto pelo Art. 38 da Lei nº. 3300/2006 que instituiu o Plano Diretor no município de Francisco Beltrão:

[...] ordenar e disciplinar o crescimento do Município de Francisco Beltrão, através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo (FRANCISCO BELTRÃO, 2006, p. 16).

Conforme o Art. 1 da referida lei, sua finalidade é estabelecer a modalidade e a intensidade do Uso do Solo, bem como a localização das atividades permitidas no Município de Francisco Beltrão.

Já no §1 do Art. 2 trás a definição do Zoneamento, indicando que 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 tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis.

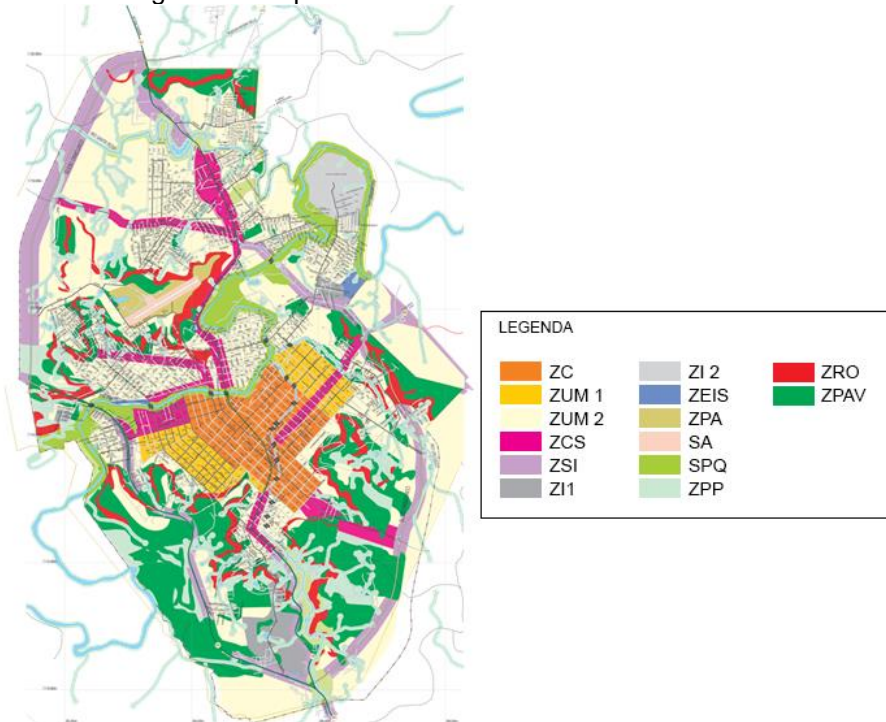
O uso do solo é definido como o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades, dentro de uma determinada zona, e a ocupação do solo, é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura da edificação, fração mínima, testada mínima, recuos e taxa de permeabilidade.

## 2.5 DIVISÃO DAS ZONAS

Quanto ao Zoneamento o Art. 9 da referida lei, faz a seguinte divisão das zonas urbanas no município: Zona Central (ZC), Zona de Comércio e Serviços (ZCS), Zona de Serviços e Indústria (ZSI), Zona Industrial 1 (ZI1), Zona Industrial 2 (ZI2), Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS2), Setor Aeroviário (SA), Zona de Uso Misto 1 (ZUM1), Zona de Uso Misto 2 (ZUM2), Zona do Parque do Aeroporto (ZPA), Zona de Proteção de Área Verde (ZPAV), Zona de Preservação Permanente (ZPP),

Setor de Parque (SPQ), Zona de Restrição à Ocupação (ZRO) e Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), as quais encontram-se demarcadas conforme Figura 1.

Figura 1 – Mapa do zoneamento de Francisco Beltrão



Fonte: Extraído da Lei n°. 3384/2007

Além desta divisão em diversas zonas a Lei Municipal n°. 3384/2007 aborda a finalidade para cada zona, conforme descrito abaixo:

As Zonas Centrais destinam-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, nesta zona há uma maior concentração de atividades comerciais, bancárias e serviços públicos.

As Zonas de Comércio e Serviços destinam-se ao exercício do comércio e/ou à prestação de serviços, onde deve predominar o uso, especializado ou não, destas atividades, está corresponde às áreas junto às vias arteriais e coletoras principais.

As Zonas de Serviço e Indústria são aquelas nas quais se permitirá o uso de serviços de porte e industriais, com previsão para a evolução de sua ocupação conforme se der a expansão urbana do Município. Esta zona tem o uso definido pelo tipo de tráfego intermunicipal e de carga pesada. Corresponde às faixas compostas pelos lotes com testada para as seguintes vias: Rodovia PR-180, PR-483, Contorno Oeste, Contorno Leste e Av. Atílio Fontana até atingir o Contorno Oeste.

As Zonas Industriais têm a finalidade de atender ao uso 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. As Zonas Industriais são divididas em duas zonas ZI1 e ZI2, são aquelas cujas áreas estão reservadas para fins específicos e sujeitos a normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deve ser objeto de estudos por parte do órgão competente do Poder Público Municipal.



A Zona Industrial 1, corresponde ao Distrito Industrial Ulrico Sabadin e Distrito Industrial Dante Manfroi, para a qual propõe-se: a instalação de Indústrias em geral, desde que não poluentes, comércios e serviços em geral e específico.

A Zona Industrial 2 (ZI2) corresponde ao Distrito industrial da Água Branca e Distrito Industrial Romano Zanchet e para qual propõe-se: a instalação de Indústrias em geral, que tenham potencial polutivo, b) Comércios e serviços em geral e específico.

Ambas as zonas industriais devem conter planos de controle permanente do impacto ambiental que pode ser gerado por estas atividades.

O Setor Aeroviário tem a finalidade de atender ao uso aeroviário e atividades afins, esta zona compreende a área do aeroporto, bem como seu entorno imediato, criando uma faixa de segurança ao tráfego aéreo local. Para esse setor proíbe-se a utilização de iluminação pulsada rotatória ou oscilante, as fontes de iluminação que não direcionem sua luz exclusivamente para baixo e toda iluminação que confunda os sinais e a comunicação do aeroporto.

A Zona do Parque do Aeroporto corresponde às áreas do entorno do aeroporto, para esta zona propõe-se a Implantação do Parque do Aeroporto com equipamentos de lazer e recreação para a população.

As Zonas de Uso misto apresentam a finalidade de atender o uso de habitação unifamiliar ou coletiva, assim com serviços e comércio que não conflitem entre si. Esta zona é dividido em duas a ZUM-1 e ZUM-2.

A Zona de Uso Misto 1, corresponde às áreas residenciais, localizadas adjacentes à ZC, onde a ocupação é consolidada e, onde se prevê um maior adensamento residencial, com possibilidade de verticalização.

Já a Zona de Uso Misto 2, corresponde às áreas residenciais, onde as atividades de serviços e comércio que não produzirem incômodo à população residente poderão se instalar. Além do mais Integram essa zona as áreas urbanas dos distritos municipais de Jacutinga, Nova Concórdia, São Pio X e Secção Jacaré.

As Zonas de Proteção de Áreas Verdes se constitui das áreas onde se permite o uso, desde que sejam preservados o relevo e a vegetação existente, corresponde às áreas de maciços florestais, limítrofes às Zonas de Preservação Permanente. Para esta zona propõe-se o parcelamento com lotes de no mínimo 2.000 m<sup>2</sup>, a manutenção de maior número de espécies vegetais possível, a manutenção do relevo existente o máximo possível, o uso preferencialmente residencial e a apresentação detalhada da localização das espécies vegetais existentes no local, quando da aprovação de projetos.

As Zonas de Preservação Permanente são faixas de terreno destinadas à preservação ou reconstituição das matas ciliares ao longo dos cursos, das encostas e topos de morros e as áreas alagáveis. Para esta zona propõe-se a reconstituição de mata ciliar onde se fazer necessário, a recomposição da vegetação de encostas e topos de morros, o reassentamento das habitações que se encontram em áreas de restrição da ocupação, a fiscalização constante, a fim de evitar a ocupação das referidas áreas e a proibição de parcelamento do solo.

O Setor de Parque é integrado pelas áreas internas nas zonas de preservação permanente, e dentro das faixas que constituem os parques somente serão permitidas edificações que comportem os incrementos necessários, às funções de parque, cujo intuito maior é a preservação e a melhoria da qualidade de vida. Para esta zona propõe-se a reconstituição da mata ciliar onde se fazer

necessário, a elaboração de projeto paisagístico das áreas e a proibição de parcelamento do solo.

As Zonas de Restrição da Ocupação são às áreas com declividade acentuada, acima de 30%, e onde a ocupação deve ser monitorada com a exigência de laudo geológico, de forma a evitar problemas de erosão de encostas onde a ocupação possa gerar risco para a população. Para esta zona propõe-se a reconstituição da cobertura vegetal onde se fizer necessário, a recomposição da vegetação de encostas e topos de morros e o reassentamento das habitações que se encontram em áreas de risco de ocupação.

Por fim, as Zonas Especiais de Interesse Social que possuem por objetivo garantir o acesso da população à habitação popular, tanto pela abertura de novas áreas habitacionais quanto pela regularização de ocupações irregulares. Estas áreas há um interesse por parte do poder público de implantar programas residenciais de interesse social.

Verifica-se que o mapa de zoneamento em si é dividido em diversas zonas semelhantes e distantes o que torna o seu entendimento um pouco complicado, o ideal seria uma melhoria quanto a unificação dos tipos de zona.

## 2.6 DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

A legislação ao dividir o perímetro urbano em zonas, também determina as possibilidades de uso, isto se deve ao fato de que em algumas zonas não se permite a utilização do lote para construções habitacionais ou até mesmo industriais. Assim, verifica-se que o Quadro 1 classifica os tipos de uso e o Quadro 2 indica estes usos nas suas respectivas zonas, distribuindo as atividades em permitidas, permissíveis e proibidas.

Quadro 1 – Classificação de uso

Uso	Tipo	Definição	Exemplos
Uso Habitacional	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	Edificação isolada destinada a servir de moradia à uma só família.	-
	HABITAÇÃO COLETIVA	Edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.	-
	HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE	Edificação com mais de 03 (três) unidades autônomas de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial	-
	HABITAÇÃO DE USO INSTITUCIONAL	Edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados (albergue, orfanato, asilo).	-
	HABITAÇÃO TRANSITÓRIA	Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração.	-

Continua.

<b>Uso Comunitário<sup>1</sup></b>	COMUNITÁRIO 1	Atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial.	Ambulatório, Creche, Biblioteca.
	COMUNITÁRIO 2	Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais.	Boliche, Cinema, Piscina Pública, Teatro, Exposições, Hospitais, Escolas até 2º Grau, Templo Religioso.
	COMUNITÁRIO 3	Atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial sujeitas a controle específico.	Autódromo, Circo, Parque de Diversões, Estabelecimentos Universitários.
<b>Usos Comerciais e de Serviços</b>	COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL	Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, entendida como um prolongamento do uso residencial e atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte não incômodas ao uso residencial.	Açougue, Farmácia, Lanchonete, Livraria, Autônomos, Consultórios, Salão de Beleza.
	COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO	Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços de médio porte destinadas a atendimento de determinado bairro ou zona.	Academias, Pizzarias, Oficina Mecânica, Restaurante.
	COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL	Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência.	Postos de Gasolina, Clínicas, Lojas de Departamento, Serviços Públicos.
	COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL	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.	Transportadora, Comercio atacadista, Hospitais Veterinários, Comercio Varejistas de Grandes Equipamentos.
	COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO	Atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial.	Centro de Controle de Vôo, Capela Mortuária, Cemitério, Torres de telefonia.
<b>Usos Industriais</b>	INDÚSTRIA TIPO 1	Atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno e atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos.	Industria de Acessório para vestuário, Material Didático, Roupas, Esquadrias, Componentes eletrônicos, Móveis, Tapetes, Cozinha Industrial.
	INDÚSTRIA TIPO 2	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.	Frigorífico, Metalúrgica, Reciclagem, Fabricação de Aducos, Artefatos de metal, Defensivos Agrícolas, Pneumáticos, Motores, Telhas, Produtos Químicos em geral, Solventes.

Fonte: Elaboração Própria a partir da Lei Municipal nº 3384/2007 (FRANCISCO BELTRÃO, 2007).

<sup>1</sup>Os usos comunitários se dividem em atividades de lazer, cultura, ensino, saúde e culto religioso.

Quadro 2 – Parâmetros do uso do solo urbano

Zonas	Uso Permitido	Uso Permissível <sup>1</sup>
<b>ZC</b>	Habitação Unifamiliar, Coletiva, Institucional e Transitória; Comunitário 1, 2 e 3 de ensino; Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial; Indústrias Tipo 1.	Comércio e Serviço Geral Indústrias Tipo 2 Habitação em Série
<b>ZCS</b>	Habitação de Uso Unifamiliar, Institucional e Transitória; Comunitário 1, 2 de lazer e cultura e 3 de ensino; Comércio e Serviço de Bairro, Específico e Setorial; Indústrias Tipo 1.	Habitação Coletiva e em Série; Comunitário 2 de ensino, saúde e culto religioso; Comércio e Serviço Vicinal.
<b>ZSI</b>	Comunitário 2 de lazer e cultura e 3 de lazer; Comércio e Serviço de Bairro, Geral e Específico; Indústrias Tipo 1 e 2	Habitação Unifamiliar, Coletiva, Institucional, Transitória e em Série; Comunitário 2 de ensino e saúde Comércio e Serviço Vicinal
<b>ZI 1</b>	Indústrias Tipo 1 e 2; Comércio e Serviço Geral e Específico.	Comunitário 2 de ensino, saúde e culto religioso.
<b>ZI 2</b>	Indústrias Tipo 1 e 2; Comércio e Serviço Geral e Específico.	Comunitário 2 de ensino, saúde e culto religioso.
<b>ZCS2</b>	Indústrias Tipo 1; Comércio e Serviço Setorial, Geral e Específico; Habitação Unifamiliar e Coletiva.	Comunitário 2 de ensino, saúde e culto religioso.
<b>S A</b>	Atividade aeroviária	-
<b>ZUM 1</b>	Habitação Unifamiliar, Coletiva, Institucional, Transitória e em Série; Comunitário 1 e 3 de ensino; Comércio e Serviço Vicinal.	Comunitário 2 de ensino, saúde e culto religioso; Comércio e Serviço de Bairro; Indústrias Tipo 1.
<b>ZUM 2</b>	Habitação Unifamiliar, Coletiva, Institucional, Transitória e em Série; Comunitário 1, 2 de lazer, cultura, ensino e culto religioso e 3 de ensino Comércio e Serviço Vicinal	Comunitário 3 de lazer e ensino; Industria tipo 1.
<b>ZPA</b>	Atividades ligadas ao lazer e recreação	Comunitário 3 lazer.
<b>ZPAV</b>	Preservação de florestas nativas	-
<b>ZPP</b>	Preservação permanente	-
<b>SPQ</b>	Preservação permanente. Áreas de Preservação permanente ao longo das margens do rio Marrecas e áreas de lazer fora das Áreas de Preservação Permanente	Comunitário 2 de lazer e cultura e 3 de lazer.
<b>ZRO</b>	Uso liberado para habitação unifamiliar somente com parecer do órgão competente	
<b>ZEIS</b>	Habitação Unifamiliar e em Série; Comércio e Serviço Vicinal.	Comunitário 1, 2 de lazer, cultura e ensino; Comercial e Serviços de Bairro.

Fonte: Elaboração própria a partir da Lei n°. 3384/2007. (FRANCISCO BELTRÃO, 2007).

<sup>1</sup>As atividades de uso permissível somente serão liberadas sob consulta.

\*O **Uso Proibido** aplica-se a todas as demais atividades que não se encontram relacionadas ao uso permitido e permissível.

Observados os parâmetros de uso para cada zona, resta verificar como a legislação dispõe os parâmetros de ocupação para as zonas, portanto observa-se a Tabela 1, considerando os seguintes critérios urbanísticos: **Taxa de Ocupação Máxima** (TOM) é a relação percentual do quanto a edificação poderá ocupar da área



do terreno, **Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM)** é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos, **Altura Máxima (AM)**, **Área Mínima (ArMí)**, **Testada Mínima (TM)** indica a metragem mínima da frente do terreno, **Recuo Frontal (RF)** é o espaço que deverá ser respeitado entre a calçada e o início da parede de uma edificação, **Afastamentos (AF)** é a distancia que a edificação deve observar a partir das divisas do lote e a **Taxa de Permeabilidade (TP)** é a porcentagem da área do terreno que deve permanecer permeável.

Tabela 1 – parâmetros da ocupação do solo

Zonas	TOM (%)	CAM	AM (n° pavimentos)	ArMí(m <sup>2</sup> )	TM (m)	RF(m)	AF(m)	TP (%)
ZC	80 <sup>*11</sup>	8 <sup>*3*7</sup>	LIVRE	300	10	- <sup>*1*5</sup>	1,5 <sup>*2</sup>	10
ZCS	80	6 <sup>*3*4*7</sup>	10	240	10	5 <sup>*1*5</sup>	1,5 <sup>*2</sup>	10
ZSI	60	2 <sup>*3</sup>	4	1000	20	10	2	20
ZI 1 <sup>*9</sup>	50	2	4	2000	20	15	7	25
ZI 2 <sup>*9</sup>	50	2	4	2000	20	15	7	25
ZCS2	60 <sup>*12</sup>	4	10	240	10	5	1,5 <sup>*2</sup>	20
S A	X	X	X	X	X	X	X	X
ZUM 1	60 <sup>*12</sup>	4 <sup>*3*4*7</sup>	10	240	10	5 <sup>*5</sup>	1,5 <sup>*8</sup>	20
ZUM 2	50	2 <sup>*4</sup>	4	240	10	5 <sup>*5</sup>	1,5 <sup>*8</sup>	20
ZPA <sup>*9</sup>	X	X	X	X	X	X	X	X
ZPAV <sup>*9*10</sup>	20	0,2	2	2000	20	5	5	30
ZPP	X	X	X	X	X	X	X	X
SPQ <sup>*9</sup>	X	X	X	X	X	X	X	X
ZRO <sup>*9*10</sup>	10	0,2	2	2000	20	5	5	30
ZEIS <sup>*6</sup>	X	X	X	X	X	X	X	X

Fonte: Elaboração própria a partir da Lei n°. 3384/2007

<sup>1</sup> Será permitida a construção no alinhamento predial na ZC e na ZCS, desde que comercial no pavimento térreo após análise do órgão competente em vias onde já existam construções sem o recuo frontal.

<sup>2</sup> Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 metros de altura).

<sup>3</sup> Áreas destinadas para estacionamentos e garagens não serão computadas no coeficiente de aproveitamento, quando localizadas no subsolo ou acima do solo.

<sup>4</sup> Os lotes já existentes terão subdivisão conforme ZUM 1, com área mínima de 240,00 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Para os lotes de esquina, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00m, e na rua secundária o recuo será de 2,00m. Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00m. A testada mínima de lotes de esquina será sempre acrescida de 3m para subdivisão de lotes já existentes e de 5m para loteamentos novos.

<sup>6</sup> Os parâmetros das ZEIS serão definidos à partir de legislação específica para cada uma delas.

<sup>7</sup> Nessas zonas será possível a compra de potencial construtivo de acordo com o estabelecido nos artigos do Capítulo III do Título VII dessa Lei e com o estabelecido nos artigos 94 à 98 da Lei nº 3.300/2006 de 06/11/2006.

<sup>8</sup> Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 (quatorze) metros de altura), nas ZUM 1 e ZUM 2.

<sup>9</sup> A liberação de usos nessas zonas deverá passar por prévia anuência da SMMAA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura.

<sup>10</sup> nesta área será permitida apenas uma edificação.

<sup>11</sup> Será permitida a ocupação de até 100% para os pavimentos destinados exclusivamente a estacionamento e garagens, mediante a execução do sistema de captação, reserva e infiltração das águas pluviais no lençol freático do próprio lote, a critério e aprovação, de cada caso, pelo Conselho do Plano diretor e Meio Ambiente.

<sup>12</sup> Será permitida a ocupação de até 80% para os pavimentos destinados exclusivamente a estacionamento e garagens, mediante a execução do sistema de captação, reserva e infiltração das águas pluviais no lençol freático do próprio lote, a critério e aprovação, de cada caso, pelo Conselho do Plano diretor e Meio Ambiente.

### 3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

De acordo com o objetivo proposto, esta pesquisa preocupou-se em analisar os parâmetros da Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo do município de Francisco Beltrão. Por consequência, pode-se afirmar que o objetivo exposto acima foi atingido, pois se produziu informações úteis que podem ser aproveitadas para futuras pesquisas.

Inicialmente os municípios não estavam preocupados com os impactos gerados pelo crescimento desordenado, eis que o Estatuto das Cidades juntamente com o Plano Diretor vieram trazer as diretrizes necessárias ao desenvolvimento das políticas urbanas.

O Município de Francisco Beltrão institui através da Lei nº. 3300/2006 o Plano diretor e através da Lei nº. 3384/2007 o Zoneamento Municipal, importantes ferramentas de política urbana. Embora seu mapa de zoneamento seja dividido em diversas zonas semelhantes e distantes, sendo até necessário algumas mudanças na delimitação de zonas de uso e ocupação do solo, pode-se dizer que o município se encontra bem avançado nestas questões.

Deste modo, a Lei de Zoneamento é indispensável, pois além de impedir danos ao meio ambiente que podem se transformar em danos a qualidade de vida e bem estar social, podem se tornar gastos aos cofres públicos. Além de que a designação das diversas atividades praticadas pelo ser humano em zonas torna possível garantir a preservação ambiental, o respeito aos direitos sociais da população mais carente, o bem-estar da população, e a segurança da população para que não habitem em zonas industriais permitindo uma melhor qualidade de vida.

Por fim este trabalho abre as portas para futuros estudos que possam questionar se a lei esta sendo eficaz ou esta sendo cumprida pelo Poder Público, quanto a destinação corretada dos usos e ocupação as suas respectivas zonas.

### REFERÊNCIAS

ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito Ambiental**. 11. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

BRASIL. Lei nº 10257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto das Cidades - Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: 17 de setembro de 2015.

CARVALHO, Pompeu F. de; BRAGA, Roberto (orgs.). **Perspectivas de Gestão Ambiental em Cidades Médias**. Rio Claro: LPM-UNESP, 2001. p. 95 a 109.

FRANCISCO BELTRÃO. Lei nº 3.300, de 06 de Novembro de 2006. **Institui o Plano Diretor Municipal de Francisco Beltrão, nos termos que dispõe o artigo 182, parágrafo primeiro, da Constituição Federal - Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica e dá outras providências**. Disponível em: <<http://franciscobeltrao.pr.gov.br/wp-content/uploads/2013/08/docplano2006.pdf>>. Acesso em: 04 de setembro de 2015.

FRANCISCO BELTRÃO. Lei nº 3.384, de 28 de Agosto de 2007. **Dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano do Município de Francisco Beltrão e dá outras providências**. Disponível em: <<http://franciscobeltrao.pr.gov.br/wp-content/uploads/2013/08/3384-2007.pdf>>. Acesso em: 25 de setembro de 2015.

SAULE JÚNIOR, Nelson; ROLNIK, Raquel. **Estatuto da Cidade: novos horizontes para a reforma urbana**. São Paulo: Pólis, 2001.

SILVA JÚNIOR, Jeconias Rosendo da, PASSOS, Luciana Andrade dos. **O negócio é participar: a importância do plano diretor para o desenvolvimento municipal**. – Brasília: CNM, SEBRAE, 2006.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**. 21. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2013, 1311.

MEIRELLES, Hely Lopes; SILVA, Edgard Neves da; REIS, Márcio Schneider (Atualiz.). **Direito municipal brasileiro**. 15. ed. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 920.

MUKAI, Toshio. **Direito urbano e ambiental**. 4. ed. rev e ampl. Belo Horizonte: Fórum, 2010. p. 426.

NEVES, Aécios, PAES, Djalma. **Estatuto da cidade : guia para implementação pelos municípios e cidadãos : Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana**. 2. ed. Brasília : Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002. p. 273.

SOUZA, Carina Siqueira de. **O Papel do zoneamento ambiental no planejamento municipal**. PIDCC, Aracaju, Ano II, Edição nº 04/2013, 2013. p. 154 a 175.