MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA
ESTADO DO PARANÁ

PODER EXECUTIVO

LEI COMPLEMENTAR Nº 115, DE 09 DE SETEMBRO DE 2022

PUBLICADO
Edição nº: 2005 Pág. 20
Data: 09/09/2022
Boletim Oficial do Município de Telêmaco Borba-PR

ATUALIZA AS LEIS COMPLEMENTARES Nº 1611/2007, QUE ESTABELECE O ZONEAMENTO, USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

"O POVO DE TELÊMACO BORBA, ESTADO DO PARANÁ, ATRAVÉS DE SEUS REPRESENTANTES NA CÂMARA LEGISLATIVA, APROVOU E EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A SEGUINTE LEI".

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta lei, denominada de Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano de Telêmaco Borba, disciplina o uso, a ocupação e a urbanização da área do perímetro urbano e de expansão urbana da sede do município, sendo fundamentada na Lei do Plano Diretor Municipal de Telêmaco Borba – PDM/TB e Lei Orgânica do Município, em conformidade com as demais leis urbanísticas municipais, tem como principais objetivos:

I. ordenar o uso do solo no meio urbano, buscando o desenvolvimento auto- sustentável da cidade;
II. adequar a ocupação dos espaços urbanos tendo em vista a saúde, a segurança, mobilidade da população e a preservação do patrimônio socioambiental;
III. evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços, potencializando o uso da infraestrutura urbana;
IV. promover a política de urbanização em observância a função social da cidade e da propriedade, coibindo a segregação socioespacial das populações desfavorecidas economicamente e promovendo a justa distribuição dos custos e benefícios do processo de urbanização;
V. coibir a utilização inadequada do solo urbano e a geração de conflitos em razão de usos incompatíveis entre si;

Parágrafo Único. Esta lei estabelece parâmetros para o uso e ocupação do solo na Zona Urbana e de Expansão Urbana da Sede do Município de Telêmaco Borba, assim definida na Lei do Perímetro Urbano e de expansão urbana de Telêmaco Borba.

Art. 2º. A divisão do Município em áreas urbanas, áreas rurais e

zonas administrativas configura o principal instrumento de organização do território municipal.

§1° A presente Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo organiza o Município em Macrozonas, Zonas, Eixos e Setores administrativos, com regras específicas sobre as formas de uso e ocupação do solo, de acordo com os mapas e tabelas anexas à esta Lei.

§2° A delimitação e instituição de Zonas Urbanas poderá se dar por via pública, por face de via pública, por trecho de via pública nunca inferior a uma quadra, por quadra, por face de quadra, por linha divisória ao fundo dos terrenos, por bairro ou por região, sendo vedada a instituição de zonas cuja abrangência seja apenas um terreno ou conjunto de terrenos que não ocupem ao menos uma face de quadra.

§3° Qualquer alteração do tipo de zoneamento na área urbana do município deverá ser justificada com base em critérios técnicos fundamentados nas diretrizes do Plano Diretor Municipal e leis complementares, submetida à aprovação pelo Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente, apresentada e debatida em audiência pública, contemplando minimamente:

I. análise dos usos do solo preponderantes na região ao entorno da área afetada pela proposta de alteração de uso;
II. demanda na região pelos usos que se propõem;
III. capacidade da infraestrutura urbana instalada de atender as diversas demandas geradas pela eventual alteração de uso do solo;
IV. impactos positivos e negativos gerados pela alteração para a vizinhança;
V. impactos ambientais.

§4° As formas de uso e ocupação do solo identificadas nas tabelas de zoneamento como permissíveis, ou que não estejam previstas entre as atividades permitidas e proibidas, terão sua viabilidade analisada em processos específicos pela Prefeitura e pelo Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

Art. 3º. As definições para os termos e expressões utilizados no texto desta lei são especificados no Glossário constante do Anexo 1 desta lei.

CAPÍTULO II – DOS ALVARÁS

Art. 4º. A instalação e/ou funcionamento, em todo o território municipal, de qualquer atividade de uso do solo não residencial dependerá da expedição pelo Poder Público Municipal do competente Alvará, o qual somente será expedido observando:

I. a compatibilidade do uso proposto com:
   a) o zoneamento da situação do lote;
   b) os demais usos do entorno, conforme o definido nesta Lei;
   c) a edificação onde pretende instalar-se no que diz respeito às exigências desta Lei;
II. a regularidade cadastral da edificação onde a atividade pretende instalar-se junto a Administração Municipal.

§ 1º A expedição do alvará que trata este artigo dependerá de parecer favorável do órgão da administração municipal responsável pelo zoneamento urbano;

§ 2º O parecer será emitido mediante requerimento do interessado, o qual deverá indicar o imóvel, sua localização, e destinação pretendida.

Art. 5º. A instalação de empreendimentos caracterizados como Geradores de Impacto de Vizinhança, especificados pel Lei do Estudo de Impacto de Vizinhança, está condicionada pela aprovação do estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, elaborado e aprovado nos termos da referida lei.

CAPÍTULO III – DA DEFINIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DO USO DO SOLO

Art. 6º. A presente Lei classifica e define os usos do solo quanto ao grau de adequação à zona, conforme seguintes categorias:

I. permitidos: atividades compatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente, sem restrições, e que dependem apenas das licenças de construção e funcionamento;
II. tolerados: atividades que deverão passar por análise e aprovação pelo Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente, que poderá exigir medidas de diminuição dos impactos da atividade analisada, tomando por base as medidas listadas no Anexo 2;
III. vedados: atividades inadequadas que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades da zona correspondente.

Art. 7º. São estabelecidas as seguintes modalidades de uso do solo urbano, aplicadas concomitantemente as demais leis urbanísticas do município:

I. habitacional;
II. comunitário
III. comércio e serviços;
IV. industrial;
V. agropecuário;
VI. extrativista

§ 1º A especificação das atividades de acordo com a natureza do uso do solo será definida em Decreto Municipal.

§ 2º A modificação da classificação definida pelo Decreto Municipal de que trata o § 1º deste artigo deverá ser aprovada pelo Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

§ 3º A relação entre as atividades especificadas no Decreto Municipal de que trata o § 1º deste artigo e a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, será estabelecida em Decreto Municipal específico.

§ 4º As atividades não exemplificadas no referido Decreto Municipal deverão ser classificadas e enquadradas pela SMPUHMA, tomando-se por critério a similaridade com outras atividades e o grau de impacto gerado.

§ 5º Em casos de discordância da classificação efetuada pela SMPUHMA, o requerente poderá entrar com recurso endereçado ao Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente.

Seção I – Do Uso Habitacional

Art. 8º. A categoria de uso habitacional compreende:

I. unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para uma só família;
II. coletiva ou multifamiliar: edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente ou verticalmente, com ou sem áreas de circulação interna comuns à edificação, e acesso ao logradouro público, classificando-se em:
    a) condomínio de casas em série: corresponde a um conjunto de no máximo 10 (dez) edificações térreas, assobradadas ou isoladas, situadas paralelas ou transversais ao alinhamento predial, as quais correspondem a frações ideais de lote resultante de loteamento aprovado pelo Município;
    b) condomínio edilício horizontal de pequeno porte: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, com mais de 10 (dez) unidades autônomas e com área total máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados);
    c) condomínio edilício horizontal de grande porte: é o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas,

geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área total seja superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), observando o limite de 100.000m² (cem mil metros quadrados);

d) condomínio edilício vertical: são as edificações que apresentam mais de 02 (duas) unidades autônomas, dispostas verticalmente, com acessos comuns, instaladas em uma ou mais torres, dentro de um único imóvel e que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel, composta pela correspondente fração ideal de terreno, pelas frações das áreas edificadas comuns e pela área privativa da unidade;

III. Institucional: edificação voltada à prestação de serviço destinada à assistência social e à promoção humana;

IV. Transitória: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração.

Parágrafo Único. No caso dos condomínios de casas em série deverá ser observado os seguintes critérios:

I. será permitido até dois condomínios contíguos, devendo ser respeitada a distância mínima de 24 metros para a implantação de um novo conjunto;

II. na proporção de uma unidade construída a cada 120m² (cento e vinte metros quadrados) de fração privativa;

III. frente ou testada de 6,00m (seis metros) para cada fração privativa, devendo aos que ficarem com duas faces voltadas para via pública (esquinas) ser acrescida a sua testada faixa de terreno da mesma largura do recuo obrigatório da edificação exigido para a via.

Seção II – Do Uso Comunitário

Art. 9º. A categoria de uso comunitário compreende edificações, espaços ou instalações destinados à educação, cultura, lazer, saúde, assistência social ou culto religioso, classificando-se em:

I. comunitário I: atividades de atendimento direto, funcional, de pequeno porte;

II. comunitário II: atividades de médio porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais;

III. comunitário III: atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial sujeitas a controle específico.

§1º O porte do uso comunitário diferencia-se em:

I. pequeno porte: possuir área total construída até 200,00 m² (duzentos metros quadrados);
II. médio porte: possuir área total construída superior a 200,00m² (duzentos metros quadrados) e inferior a 600,00m² (seiscentos metros quadrados);
III. grande porte: possuir área total construída acima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados).

§ 2º O uso comunitário 1 cuja edificação estiver classificada como de médio ou grande porte, será automaticamente enquadrado como uso comunitário 2.

§ 3º O uso comunitário 2 cuja edificação estiver classificada como de grande porte, será automaticamente enquadrado como uso comunitário 3.

§ 4º Os usos comunitário de grande porte deverão implantar acesso interno ao terreno para o embarque e desembarque, conforme especificações do Código de Obras e Edificações.

§ 5º O uso comunitário 1 não poderá se localizar nas vias arteriais ou coletoras, enquanto, os usos comunitário 2 e comunitário 3 somente poderão se localizar nas vias arteriais ou coletoras das zonas, onde são considerados adequados.

§ 6º Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV dos usos comunitários 3 e de todos os usos comunitários de grande porte.

§ 7º O uso comunitário 2 – Culto Religioso deverá se adequar às exigências do Código de Obras e Edificações, devendo o projeto de mecanismos para controle de ruídos ser aprovado pelo órgão ambiental municipal.

Seção III – Do Uso Comercial e de Serviços

Art. 10. A categoria de uso comercial e de serviços compreende empreendimentos com fins de ofertar ao público em geral bens e serviços diversos, sendo classificado como:

I. comercial e de serviços 1 - vicinal: atividades de pequeno porte, compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, sem potencial de geração de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem, entendidos como um prolongamento do uso residencial;
II. comercial e de serviços 2 - bairro: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços de médio porte destinadas ao atendimento de determinado bairro ou zona, atividades compatíveis com o uso

residencial e os parâmetros da zona, que apresentam potencial de geração de incômodos de baixo impacto;

III. comercial e de serviços 3 – setorial: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, atividades com potencial de geração de incômodo de médio impacto;

IV. comercial e de serviços 4 – geral: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas a um atendimento de abrangência geral, atividades com potencial de geração de incômodo de alto impacto;

V. comercial e de serviços 5 - específico: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança depende de diversos fatores a serem analisados pelo Conselho Municipal de Urbanismo e meio ambiente, após análise e parecer de Estudo de Impacto de Vizinhança pela Equipe Técnica Municipal, independente de área construída.

§ 1º No caso de conjuntos comerciais e/ou de serviços, formando um condomínio integrado, a classificação se dará pela área total das construções.

§ 2º Ficam estabelecidos, como referência ao porte dos empreendimentos comerciais e de serviços, os seguintes valores:

I. pequeno porte: a soma da área total construída, da área de estacionamento e da área de depósito não coberto resulte em área de até 300m² (trezentos metros quadrados);

II. médio porte: a soma da área total construída, da área de estacionamento e da área de depósito não coberto resulte em área entre 300m² (trezentos metros quadrados) e 1.000m² (mil metros quadrados);

III. grande porte: a soma da área total construída, da área de estacionamento e da área de depósito não coberto resulte em área acima de 1.000m² (mil metros quadrados).

§ 3º O uso comercial e de serviços 1, que se enquadrar na classificação de médio ou grande porte, será automaticamente enquadrado como uso comercial e de serviços 2.

§ 4º O uso comercial e de serviços 2, que se enquadrar na classificação de grande porte, será automaticamente enquadrado como uso comercial e de serviços 3.

§ 5º O uso comercial e de serviços 2, 3 e 4 somente poderão se localizar nas vias arteriais ou coletoras das zonas, onde são considerados adequados.

§ 6º Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV dos usos classificados como comercial e serviços 5 – específico, excetuando-se para os

empreendimentos localizados na Zona Industrial e Zona de Expansão Industrial.

Seção IV – Do Uso Industrial

Art. 11. O uso industrial corresponde a atividade que resulta da produção de bens pela transformação de insumos, e são classificados nas seguintes categorias:

I. industrial 1: atividades industriais compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros da zona, com potencial de geração de incômodos de baixo impacto;
II. industrial 2: atividades industriais compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros da zona, com potencial de geração de incômodos de médio impacto;
III. industrial 3: atividades industriais com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde ou ao conforto da população ou que não são compatíveis com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais, e que impliquem na fixação de padrões específicos quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados.

§ 1º Ficam estabelecidos, como referência ao porte dos empreendimentos industriais, os seguintes valores:

I. pequeno porte: construção até 500m² (quinhentos metros quadrados);
II. médio porte: construção de 500m² (quinhentos metros quadrados) a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
III. grande porte: construção de 2.000m² (dois mil metros quadrados) a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
IV. especial: acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2º No caso de conjuntos industriais formando um condomínio integrado, a classificação se dará pela área total das construções.

§ 3º O uso industrial 1, cuja soma da (i) área total construída, (ii) da área de estacionamento e (iii) da área de depósito não coberto se enquadrar na classificação de médio ou grande porte, será automaticamente enquadrado como uso industrial 2.

§4º O industrial 2, cuja soma da (i) área total construída, (ii) da área de estacionamento e (iii) da área de depósito não coberto se enquadrar na classificação de grande porte, será automaticamente enquadrado como uso industrial 3.

Seção IV – Do Uso Agropecuário e Extrativista

Art. 12. O uso agropecuário corresponde à atividade caracterizada pela exploração dos recursos naturais visando a produção agrícola (semeadura, cultivo e colheita de produtos vegetais), a criação animal, a produção de produtos animais, a produção de madeira e a exploração de espécies florestais;

Art. 13. O uso extrativista corresponde à atividade caracterizada pela extração mineral e vegetal.

CAPÍTULO IV – DAS ZONAS URBANAS

Art. 14. A Zona Urbana e a de Expansão Urbana ficam subdivididas em zonas que, conforme o uso preponderante a que se destinam, classificam-se em:

I. zonas residenciais;
II. zonas de uso misto
III. zonas de uso de alto impacto;
IV. zonas Especiais.

§ 1º As Zonas e os seus perímetros estão representados no mapa do Anexo 03, integrante desta lei.

§ 2º Os parâmetros de uso e ocupação do solo das zonas, eixos e setores são definidos no Anexo 04 - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º Não será permitida a mudança de zoneamento, mesmo nos casos em que uma gleba ou lote forem atingidos por mais de uma zona, devendo cada parcela do terreno respeitar os parâmetros e os usos da zona onde estiverem inseridos.

§ 4º As glebas ou os lotes que tiverem parcelas dentro de 02 (duas) ou mais zonas deverão respeitar os parâmetros e os usos da zona onde estiverem inseridos, com a condição de que estas glebas e/ou lotes sejam desmembrados, conforme os parâmetros relativos ao lote mínimo exigido para cada zona.

§ 5º Para os casos do § 4º do presente artigo em que a dimensão do lote a ser desmembrado seja inferior às dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei Complamentar, será adotado para todo o lote os parâmetros e usos da zona que abrange a maior parte deste lote.

Seção I – Das Zonas Residenciais

Art. 15. As Zonas Residenciais tem como principal finalidade atender as necessidades de moradia individuais e coletivas, bem como dos demais usos de apoio residencial e atividades permitidas para a zona.

Art. 16. Ficam estabelecidas quatro diferentes tipos de zonas residenciais distribuídas pela Zona Urbana segundo critérios que visam adequar a densidade demográfica à infraestrutura e à superestrutura urbana existente e projetada, bem como ao sítio natural, e a vizinhança, classificadas em:

I. Zona Residencial 1 ou ZR 1: área com uso predominante residencial e que, por suas características geoambientais e pela sua localização na malha urbana, permitem ocupação de baixa densidade;
II. Zona Residencial 2 ou ZR 2: área com uso predominante residencial e que, por suas características geoambientais, pela configuração da malha urbana e infraestrutura, permitem ocupação de média densidade;
III. Zona Residencial 3 ou ZR 3: área com uso predominante residencial e que, por suas características geoambientais, pela configuração da malha urbana e infraestrutura, permitem ocupação de alta densidade;
IV. Zona Residencial Especial ou ZRE: Área de ocupação tradicional de uso exclusivamente residencial de baixa densidade.

Seção II – Das Zonas de Uso Misto

Art. 17. As Zonas de Uso Misto (ZUM) são áreas destinadas à diversificação de atividades e tipologias edilícias compatibilizando residências, comércio e serviços, subclassificando-se em:

I. Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1): incide nos terrenos localizados na área central da cidade que permitem adensamento moderado, tendo como objetivo compatibilizar atividades econômicas e moradia, de preferência em edificações verticalizadas, desde que mantida a taxa de permeabilidade do solo mínima de modo a evitar inundações em épocas de enxurrada.
II. Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2): incide nos terrenos localizados nos principais eixos urbanos, cujas características permitem alto grau de adensamento construtivo, tendo como objetivo compatibilizar atividades econômicas e moradia, de preferência em edificações verticalizadas.

Parágrafo Único. Considerando-se a importância do fim comercial da Zona de Uso Misto 1 e a configuração pouco adequada dos passeios a esse uso, incentiva-se a destinação de uma parcela frontal do lote à fruição pública para alargamento dos passeios, de acordo com as seguintes disposições:

I. a área destinada à fruição pública deve se localizar junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;
II. A área destinada à fruição pública poderá ser acrescida à área edificável básica quando não houver compra de potencial construtivo, ou descontada da edificabilidade adicional no cálculo da outorga onerosa do direito de construir;
III. O recuo originado da destinação de área à fruição pública poderá ser descontado do recuo de fundos;
IV. a área destinada à fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta;
V. a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

Seção III – Das Zonas de Uso de Alto Impacto

Art. 18. As zonas de uso de alto impacto destinam-se a concentrar predominantemente as atividades com grande impacto de vizinhança, pouco compatíveis com o uso residencial e de comércio varejista, subclassificando-se em:

I. Zona de Serviços (ZS): trata-se zona onde preponderante se encontram consolidados usos de comércio e serviços incômodos, abrangendo os terrenos localizados principalmente ao longo das rodovias regionais, tendo por objetivo estimular a concentração de comércio e serviços de interesse regional, atendendo a região polarizada pela cidade;
II. Zona Industrial 1 (ZI-1): compreende as áreas localizadas na região sul da cidade, no entorno da rodovia PR-160, tendo como objetivo (i) incentivar a implantação de empreendimentos industriais de médio a grande porte, (ii) organizar a implantação da infraestrutura viária e de saneamento, necessárias ao desenvolvimento sustentável das atividades industriais e (iii) proporcionar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local;
III. Zona Industrial 2 (ZI - 2): compreende as áreas localizadas nas adjacências da Zona Industrial 1, tendo por objetivo (i) garantir área propícia para instalação de empreendimentos industriais de grande porte; (ii) destinar área para a instalação de indústrias cuja atividade é incompatível com a proximidade dos usos residencial, de comércio e serviços; (iii) proporcionar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local.

Seção IV – Das Zonas Especiais

Art. 19. As Zonas Especiais destinam-se a usos com finalidades específicas, quer modificando a realidade urbana existente, quer criando

situações urbanas novas, devendo toda intervenção nessa Zona ser objeto de estudo por parte do Poder Público Municipal, classificando-se em:

I. Zona de Expansão Urbana;
II. Zona Especial de Preservação Permanente, ou ZPP;
III. Zona Especial de Interesse Ambiental, ou ZEIA;
IV. Zona Especial de Lazer e Recreação – ZEREC;
V. Zona de Proteção do Aeroporto, ou ZPA;
VI. Zonas Especiais de Interesse Social ou ZEIS, subdividas em :
    a) Zona Especial de Interesse Social para Fins de Regularização Fundiária, ou ZEIS - RF;
    b) Zona Especial de Interesse Social para Fins de Moradia ou ZEIS – PFM (produção de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP);

Art. 20. A Zona de Expansão Urbana compreende as áreas localizadas na porção sul do perímetro da Sede Urbana, onde coexistem usos urbanos, rurais e estruturas ambientais. Destina-se à futura expansão da sede, condicionada à continuidade do sistema viário, de acordo com a Lei de Mobilidade, para garantir a fluidez de tráfego na região.

§ 1º Os projetos urbanísticos de expansão urbana deverão ser aprovados pela SMPUHMA e pelo Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, observando-se as diretrizes contidas no Plano Diretor e Plano de Mobilidade.

§ 2º No momento da aprovação, a SMPUHMA deverá definir o zoneamento da área abrangida pelo projeto urbanístico, de acordo com as premissas do zoneamento da malha urbana consolidada.

Art. 21. A Zona Especial de Preservação Permanente ou ZEPP é conformada pelas Áreas de Preservação Permanente segundo a resolução 303 do CONAMA, não sendo passiveis de uso ou parcelamento do solo.

Art. 22. A Zona Especial de Lazer e Recreação ou ZEREC são os terrenos destinados às atividades de lazer e recreação existentes ou projetadas, tais como parques, praças e equipamentos de lazer, esporte e cultura.

Art. 23. A Zona Especial de Interesse Ambiental ou ZEIA, caracterizam-se por áreas de terras públicas ou privadas, consideradas ou não áreas de preservação permanente, que devam ser preservadas devido sua importância ambiental, podendo ser incorporados à formação de parques urbanos, contínuos ou não, classificando-se em:

I. Zona Especial de Interesse Ambiental ou ZEIA I – caracterizada pela existência de remanescentes de vegetação em estágio primário e

secundário de sucessão, devem ser alvo de conservação e recuperação ambiental;

II. Zona Especial de Interesse Ambiental ou ZEIA II – são as áreas próximas às ZEIA I e, por sua localização, devem ser recuperadas de modo a interligar os fragmentos de vegetação remanescentes, e que podem servir eventualmente ao lazer da população e educação ambiental.

§ 1º Qualquer intervenção e/ou alteração de zoneamento em áreas definidas por esta lei como Zonas Especiais de Interesse Ambiental dependerão obrigatoriamente de Audiência Pública, acompanhada de:

I. realização de EIV;
II. parecer favorável do Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente.

§ 2º. Excluem-se das obrigações determinadas pelo parágrafo anterior as seguintes intervenções:

I. caminhos, trilhas, pistas de caminhadas e ciclovias;
II. parques infantis, equipamentos para prática esportiva desde que tenham solo permeável;
III. equipamentos de apoio aos supra mencionados;

Art. 24. Zona Especial de Proteção do Aeroporto, caracteriza-se pelas áreas urbanas atingidas pelas curvas de ruído do aeroporto e pela projeção do cone de aproximação de pouso das aeronaves, as quais estão submetidas às normas especiais e aprovação pelos órgãos de aviação, tendo como objetivo a transição do uso residencial para o uso de serviços.

Parágrafo Único. O uso residencial será tolerado para as edificações existentes, mas não será permitido a emissão de Alvará de Construção para novas construções destinadas à habitação.

Art. 25. Zona Especial de Interesse Social para Fins de Regularização Fundiária - ZEIS- RF, compreendem as áreas ocupadas por famílias em condição de risco social, a revelia do poder público municipal e da legislação pertinente, sem o atendimento de padrões urbanísticos mínimos e hipossuficiência de infra-estrutura de serviços públicos, onde possam ser instituídos programas de urbanização e/ou regularização fundiária.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos para as ZEIS-RF serão definidos por decreto municipal, observando-se as características fisicoterritoriais de suporte da área a ser regularizada, desde que obedecidos os parâmetros mínimos estabelecidos no Anexo 3 desta lei, e aprovado pelo Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

§ 2º Além das estipuladas por esta lei somente poderão ser instituídas novas ZEIS/RF mediante leis específicas, ouvido o Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente.

§ 3º Se para execução dos padrões edilícios estipulados nos incisos do *caput* deste artigo houver a comprovada necessidade de remoção de 50% ou mais das famílias que ocupam a área, poderão, mediante parecer favorável do Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente, ser adotados os parâmetros mínimos de lote mínimo de 150 (cento e cinquenta metros quadrados) e testada mínima do lote de 8,00 metros.

Art. 26. Zona Especial de Interesse Social para Fins de Moradia ou ZEIS – PFM, compreendem as zonas destinadas a implantação de empreendimentos habitacionais produzidos por companhias habitacionais públicas ou privadas para fins de produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular.

Parágrafo Único. Os empreendimentos voltados para Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular previstos para áreas externas às ZEIS - PFM poderão utilizar os parâmetros urbanísticos desta zona, mediante aprovação de projeto específico pelo Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente.

CAPÍTULO V - DA ZONA RURAL

Art. 27. A Zona Rural – ZR: corresponde à porção do território municipal não abrangida pelo perímetro urbano, cujo objetivo é abrigar, predominantemente, as atividades rurais, de serviços e industriais, compatíveis com as características ambientais e de infraestrutura e do território.

§ 1º De acordo com o Macrozoneamento do Município de Telêmaco Borba, a ZR é formada pela Macrozona de Produção Florestal, parte da Macrozona de Expansão Urbana, Macrozona de Vocação Agrícola.

§ 2º O setor de Conservação do Reservatório de Mauá adotará os parâmetros das macrozonas às quais se sobrepõe até a promulgação da lei de zoneamento do PACUERA, quando passa a adotar os parâmetros desse instrumento.

§ 3º As construções, reformas e ampliações de edificações na ZR deverão ser objeto de licenciamento pela SMPUHMA, observando-se os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nessa Lei Complementar.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 28. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

Anexo I - Glossário;
Anexo 2 – Medidas mitigadoras mínimas;
Anexo 3 – Mapa de uso e ocupação do solo;
Anexo 4 - Tabelas de parâmetros de uso e ocupação do solo

Art. 29. As atividades que quando do início da vigência desta lei já se encontrem devidamente autorizadas pelo Poder Público Municipal, mas apresentem qualquer desconformidade com as disposições legais desta lei, terão o prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) anos para as devidas adequações, sob pena de não renovação dos competentes alvarás e consequente cessação das atividades, sem prejuízo da aplicação de demais penalidades em caso de descumprimento da ordem.

§ 1º O prazo de 5 (cinco) anos previsto no *caput* deste artigo não se aplica as atividades geradoras de tráfego ou geradoras de impacto de vizinhança as quais terão o prazo de 2 (dois) anos para se adequarem as disposições desta lei, sob as mesmas penas.

§ 2º O Poder Público Municipal notificará os proprietários e/ou responsáveis legais sobre as desconformidades perpetradas, requerendo e indicando as adequações necessárias.

§ 3º Os prazos estipulados no caput deste artigo e parágrafo primeiro correrão a partir da notificação mencionada no parágrafo anterior.

§ 4º Aplica-se as mesmas regras estipuladas neste artigo às atividades devidamente licenciadas mas não ainda instaladas, tendo estas prazo máximo e improrrogável de 30 dias para o início de suas atividades sob pena de caducidade das licenças respectivas.

Art. 30. As disposições de caráter especial desta Lei prevalecem sempre sobre as prescrições de caráter geral.

Art. 31. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação revogando se a Lei 1611/2007 e outras disposições em contrário.

PAÇO DAS ARAUCÁRIAS, TELÊMACO BORBA, ESTADO DO PARANÁ, em 01 de setembro de 2022.

Mardo Artur de Matos
Prefeito

ANEXO I – GLOSSÁRIO

I. ABRIGO: área coberta, fechada em pelo menos um lado e destinada à guarda de veículo;

II. ALINHAMENTO PREDIAL: linha legal limitando os lotes com relação à via pública;

III. AMPLIAÇÃO OU ACRÉSCIMO: aumento de área construída de uma edificação existente;

IV. ÁREA CONSTRUÍDA OU ÁREA DE CONSTRUÇÃO: área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes;

V. ÁREA DE ESTACIONAMENTO: área do terreno destinada às vagas para estacionamento de veículos automotores.

VI. ÁREA DE DEPÓSITO: área do terreno, coberta ou não, destinada à armazenamento de mercadorias, insumos, produtos etc.

VII. ÁTICO: área de lazer construída sobre o último pavimento de um edifício.

VIII. CENTRALIDADE: concentração e diversificação de atividades em determinado espaço que resultem em polarização;

IX. CENTRO COMERCIAL: edificação comercial com área de construção inferior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), destinada a abrigar oferta de diferentes tipos de comércio de produtos a varejo e serviços diversos;

X. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO, BÁSICO E MÁXIMO: índice pelo qual deve- se multiplicar a área do terreno para se obter a área mínima, básica e máxima de construção no lote, variável para cada zona urbana, na qual não são computados:

a) pavimento livre destinado a lazer comum dos ocupantes de imóvel destinado a habitação coletiva ou multifamiliar;
b) sacada aberta, exceto quando no térreo;
c) área de estacionamento ou garagem, exceto edifício-garagem;
d) "loggia" com altura de 5,10m (cinco metros e dez centímetros), no mínimo, e largura de 3m (três metros), no mínimo (esta construção pode ser no recuo).
e) densidade: relação entre o número de habitantes e a área ocupada, em hectares, com a seguinte discriminação:
    1. densidade baixa: até 100 (cem) habitantes por hectare;
    2. densidade média: de 101 (cento e um) a 400 (quatrocentos) habitantes por hectare;
    3. densidade alta: acima de 401 (quatrocentos e um) habitantes por hectare.

XI. ENTREPOSTO: armazém em que se depositam mercadorias;

XII. ESTACIONAMENTO: área para guarda de veículos, de uso rotativo;

XIII. FRENTE DO LOTE OU TESTADA: dimensão medida no alinhamento predial;

XIV. GALERIA: acesso interno de pedestres a edificação com abertura para via pública, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

XV. GARAGEM: área para guarda de veículos, de uso privativo, podendo ser fechada e coberta;

XVI. GLEBA: área de terra com localização e configuração definida que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVII. HABITAÇÃO: edificação destinada à moradia;

XVIII. HABITAÇÃO COLETIVA VERTICAL OU HORIZONTAL: edificação constituída de mais de uma unidade habitacional;

XIX. HABITAÇÃO EM SÉRIE TRANSVERSAL AO ALINHAMENTO DA RUA (VILA): as edificações cuja disposição exige abertura de corredor ou via de acesso perpendicular à rua;

XX. HABITAÇÃO GEMINADA: unidades habitacionais contíguas com parede em comum;

XXI. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 3 (três) salários mínimos, produzida diretamente pelo poder público municipal ou mercado imobiliário.

XXII. HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR: aquela destinada à população com renda familiar mensal na faixa superior a três até seis salários mínimos, produzida pelo mercado imobiliário.

XXIII. INCOMODIDADE: se define como o estado de uso ou atividade em dissonância com as atividades e usos do entorno, impactando negativamente sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais;

XXIV. INFRA-ESTRUTURA URBANA: toda oferta de obra ou serviço destinados a dar suporte ao meio construído;

XXV. LARGURA DO LOTE OU DO TERRENO: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser no mínimo igual à medida da frente;

XXVI. LOJA DE DEPARTAMENTO: estabelecimento mercantil destinado à venda de armarinhos ou outros artigos a varejo;

XXVII. "LOGGIA": espaço livre no recuo da fachada da edificação com ou sem colunatas.

XXVIII. LOTE OU TERRENO: parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante do desmembramento ou loteamento do solo urbano devidamente aprovado e inscrito em Cartório de Registro de Imóveis;

XXIX. MEZANINO OU JIRAU: piso intermediário, contido em um compartimento, com no máximo 60% (sessenta por cento) da área do compartimento onde for construído;

XXX. OCUPAÇÃO DO SOLO: para efeitos desta Lei é a maneira como a edificação ocupa o terreno

XXXI. PÁTIO: área descoberta no interior da edificação;

XXXII. PAVIMENTO: cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;

XXXIII. PAVIMENTO TÉRREO: É qualquer pavimento situado entre as cotas + 1,50m e – 1,50m em relação à cota média do passeio.

XXXIV. PROFUNDIDADE DO LOTE: distância entre o alinhamento predial e a divisa de fundo;

XXXV. RECUO ESPECIAL: afastamento determinado por necessidade de alargamento de logradouros, em projetos específicos;

XXXVI. RECUO MÍNIMO: menor distância da edificação ao alinhamento predial, às divisas laterais ou de fundo, sendo o recuo mínimo de frente a menor distância ao alinhamento predial ou aos alinhamentos prediais, em caso de esquina;

XXXVII. REFORMA: a obra de adaptação de construção existente, visando a novo uso, mediante alteração de seus compartimentos com ou sem a substituição de material de acabamento;

XXXVIII. REPARO: obra de manutenção, visando apenas à conservação ou ao conserto de instalação sem alteração da característica da edificação;

XXXIX. SUBSOLO: plano horizontal abaixo do pavimento térreo;

XL. "SHOPPING CENTER": edificação comercial com área de construção superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) destinada a abrigar oferta de diferentes tipos de comércio de produtos a varejo e serviços diversos;

XLI. SUPERESTRUTURA: toda benfeitoria, obra ou equipamento e serviço agregado à infraestrutura que propiciem o desempenho das inúmeras atividades humanas no meio construído;

XLII. SUPERMERCADO: estabelecimento comercial destinado à venda a varejo de mercadorias variadas mediante autosserviço;

XLIII. TAXA DE OCUPAÇÃO: valor expresso em porcentagem que define a porção da área de lote que pode ser ocupada pela projeção em planta da totalidade da construção;

XLIV. USO DO SOLO URBANO: relativo a natureza da atividade humana exercida no imóvel.

XLV. USO DO SOLO: é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona

XLVI. VAGA DE ESTACIONAMENTO: espaço destinado a guarda temporária de veículos XLV - vila: conjunto constituído de unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas, superpostas, transversais à via oficial ou em miolo de quadra residencial;

XLVII. ZONA: área definida pela lei onde prevalecem os mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo.

ANEXO II – MEDIDAS MITIGADORAS MÍNIMAS

1. Os níveis de ruído emitidos pela atividade deverão atender ao disposto nas Normas Brasileiras (NBR), devendo ser executado o projeto de isolamento acústico do estabelecimento, de forma a atender a legislação que regula a poluição sonora;

2. Os motores de refrigeração (câmara fria, freezer, ar condicionado, etc.), bem como outros dispositivos que produzam ruídos acima do permitido pela norma brasileira deverão ser providos de isolamento acústico;

3. As operações mais ruidosas, deverão ser realizadas o mais distante possível das edificações e/ou lotes vizinhos e em local confinado, obedecidas as normas legais de construção, iluminação e ventilação do Município;

4. Caso houver equipamentos que produzam choques ou vibrações, estes deverão ser assentados em bases próprias e adequadas, a fim de evitar incômodos à vizinhança;

5. Caso houver operações de solda, estas deverão ser realizadas em local adequado, a fim de impedir que o luzimento provocado por tal atividade afete os setores vizinhos;

6. As instalações de lavagem (inclusive as pulverizações) de veículos, deverão ser realizados em compartimento fechado;

7. Os despejos de óleo, graxas e gorduras, deverão passar por sistema de tratamento, antes de serem lançados em rede pública;

8. O processo de pintura por aspersão, deverá ser realizado em compartimento próprio, fechado, provido de sistema de ventilação local exautora com filtro "cabine de pintura";

9. Atividades que emitam odores fortes e/ou material particulado deverão mitigar seu impacto por meio de filtros e outras tecnologias usadas para essa finalidade;

10. Os resíduos sólidos gerados pela atividade, deverão ter destino adequado, sendo vedado dispô-los a céu aberto ou incinerá-los;

11. No caso de haver fornos à lenha, estes deverão ser providos de sistema de filtro (nas chaminés);

12. Atividades de impacto sonoro e/ou de manuseio de produtos químicos nocivos à saúde devem se localizar a uma distância mínima de 100m (cem metros) de equipamentos comunitários, hospitais, clínicas, laboratórios, sanatórios,

maternidades e demais estabelecimentos para atendimento da saúde implantados ou programados;

13. Postos de combustível devem atender às exigências da legislação federal respectiva, das Resoluções do Contran e do Conselho Estadual de Trânsito, bem como, sinalização luminosa de entrada e saída conforme legislação pertinente.

14. Nos casos de polos geradores de tráfego, o número de vagas de estacionamento poderá exceder ao determinado pelo código de obras municipal, no sentido de se adequar as especificidades da atividade.

15. Nos casos de polos geradores de tráfego, poderão ser exigidos acessos específicos e obras viárias, tais como abertura de novas vias, passagens em nível separado, passarelas de pedestres, dentre outros, como forma de mitigar o impacto no trânsito da vizinhança.

16. No caso de atividades geradoras de tráfego de carga, deverá ser previsto pátio de carga e descarga de caminhões e acessos específicos de veículos de carga, conforme orientações do órgão responsável pelo planejamento urbano municipal.

maternidades e demais estabelecimentos para atendimento da saúde implantados ou programados;

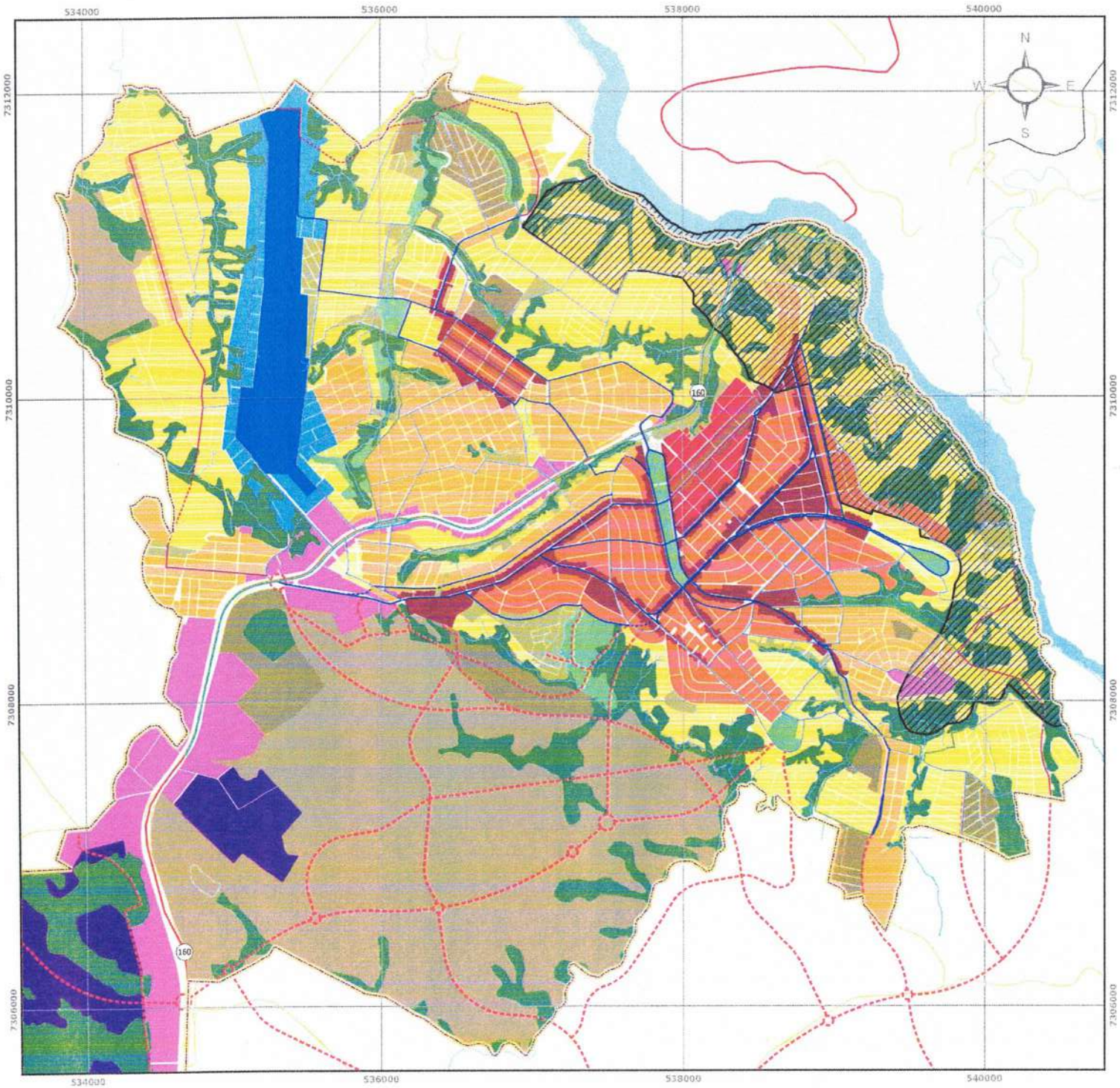
13. Postos de combustível devem atender às exigências da legislação federal respectiva, das Resoluções do Contran e do Conselho Estadual de Trânsito, bem como, sinalização luminosa de entrada e saída conforme legislação pertinente.

14. Nos casos de polos geradores de tráfego, o número de vagas de estacionamento poderá exceder ao determinado pelo código de obras municipal, no sentido de se adequar as especificidades da atividade.

15. Nos casos de polos geradores de tráfego, poderão ser exigidos acessos específicos e obras viárias, tais como abertura de novas vias, passagens em nível separado, passarelas de pedestres, dentre outros, como forma de mitigar o impacto no trânsito da vizinhança.

16. No caso de atividades geradoras de tráfego de carga, deverá ser previsto pátio de carga e descarga de caminhões e acessos específicos de veículos de carga, conforme orientações do órgão responsável pelo planejamento urbano municipal.

ANEXO III – MAPAS DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



LEGENDA

Zoneamento

- ZONA DE USO MISTO I
- ZONA DE USO MISTO II
- ZONA ESPECIAL COMERCIAL
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL
- ZEIS PFM
- ZEIS RF
- ZONA DE SERVIÇOS
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL
- ZONA DE EXPANSÃO URBANA
- ZONA DO AEROPORTO
- ZONA DE PROTEÇÃO DO AEROPORTO
- SETOR DE OCUPAÇÃO SUSTENTÁVEL DA MARGEM DO TIBA
- SETOR DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE AMBI
- ZONA ESPECIAL DE LAZER E RECREAÇÃO
- ZEIA I
- ZEIA II

Hierarquia Viária

- PROJETADA VIA ARTERIAL ESTRUTURAL
- PROJETADA VIA ARTERIAL PERIMETRAL
- PROJETADA VIA COLETORA
- PROJETADA VIA COLETORA PARQUE
- VIA ARTERIAL ESTRUTURAL
- VIA ARTERIAL PERIMETRAL
- VIA ARTERIAL RODOVIARIA
- VIA COLETORA
- VIA COLETORA PARQUE
- VIA LOCAL ESPECIAL DE COMERCIO

Fonte: FUNPAR, 2017; PMTB, 2006.

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Rodovia
- Ferrovia
- Estradas
- Aeroporto
- Hidrografia
- Massa d'água
- Perímetro Urbano

Fonte: DNIT, 2013; ITCG, 2015; ITCG/IPARDES; PARANACIDADE; PMTB, 2008, 2012.

ESCALA DO MAPA 1:25.000

0 0,25 0,5 1 1,5 km

PROJEÇÃO UTM / SIRGAS2000
MC 51°W / FUSO 22S

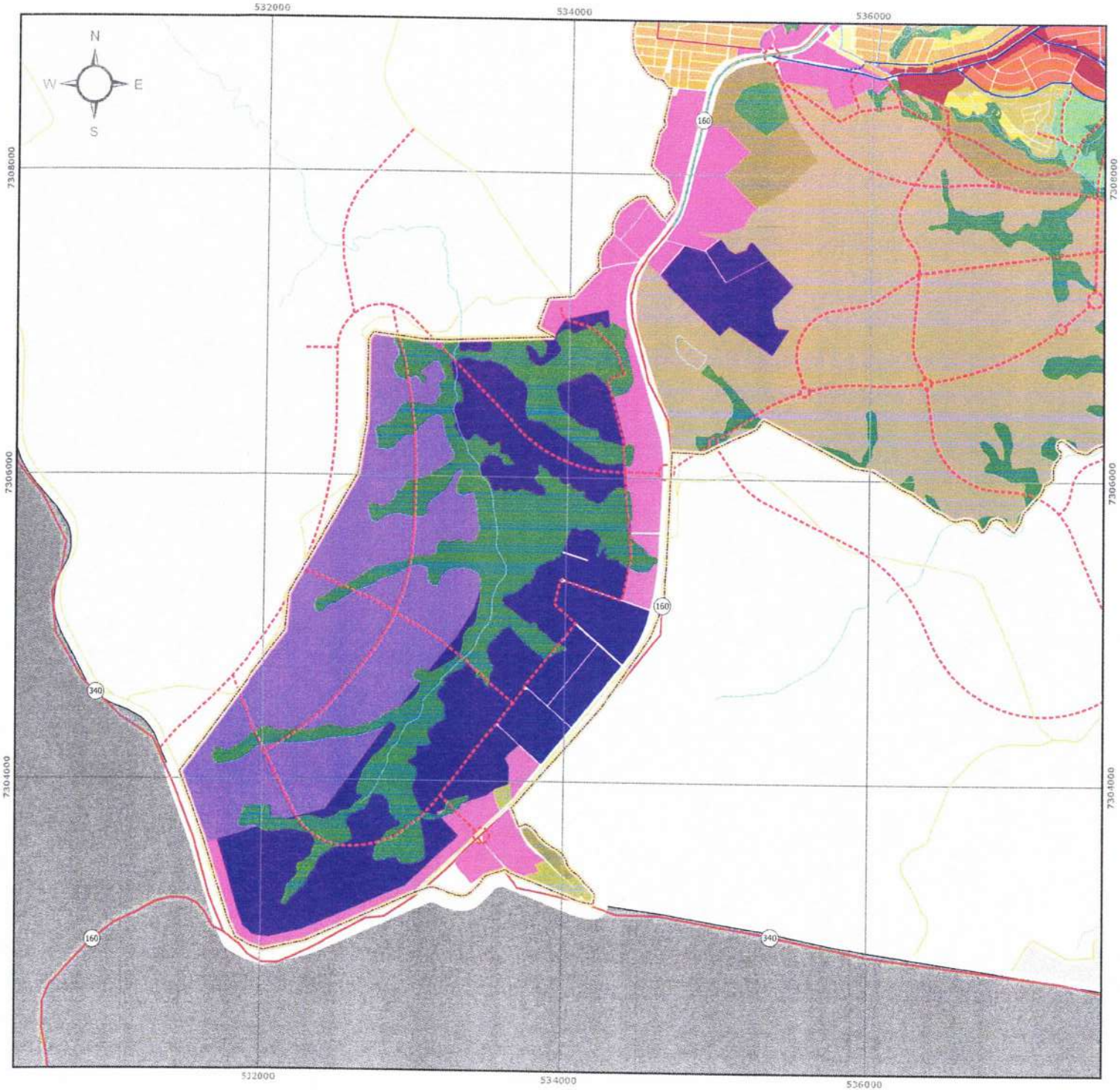
PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ANEXO 3

ZONEAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

funpar

PDM



LEGENDA

Zoneamento

- ZONA DE USO MISTO I
- ZONA DE USO MISTO II
- ZONA ESPECIAL COMERCIAL
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL
- ZEIS PPM
- ZEIS RF
- ZONA DE SERVIÇOS
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL
- ZONA DE EXPANSÃO URBANA
- ZONA DO AEROPORTO
- ZONA DE PROTEÇÃO DO AEROPORTO
- SETOR DE OCUPAÇÃO SUSTENTÁVEL DA MARGEM DO TIBA
- SETOR DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE AMBI
- ZONA ESPECIAL DE LAZER E RECREAÇÃO
- ZEIA I
- ZEIA II

Hierarquia Viária

- PROJETADA VIA ARTERIAL ESTRUTURAL
- PROJETADA VIA ARTERIAL PERIMETRAL
- PROJETADA VIA COLETORA
- PROJETADA VIA COLETORA PARQUE
- VIA ARTERIAL ESTRUTURAL
- VIA ARTERIAL PERIMETRAL
- VIA ARTERIAL RODOVIARIA
- VIA COLETORA
- VIA COLETORA PARQUE
- VIA LOCAL ESPECIAL DE COMERCIO

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Rodovia
- Ferrovia
- Estradas
- Aeroporto
- Hidrografia
- Massa d'água
- Perimetro Urbano

Fonte: DNIT, 2013; ITCG, 2015; ITCG/IPARDES; PARANACIDADE; PMTB, 2008, 2012.

ESCALA DO MAPA 1:25.000

0 0,75 2,5 5 7,5 Km

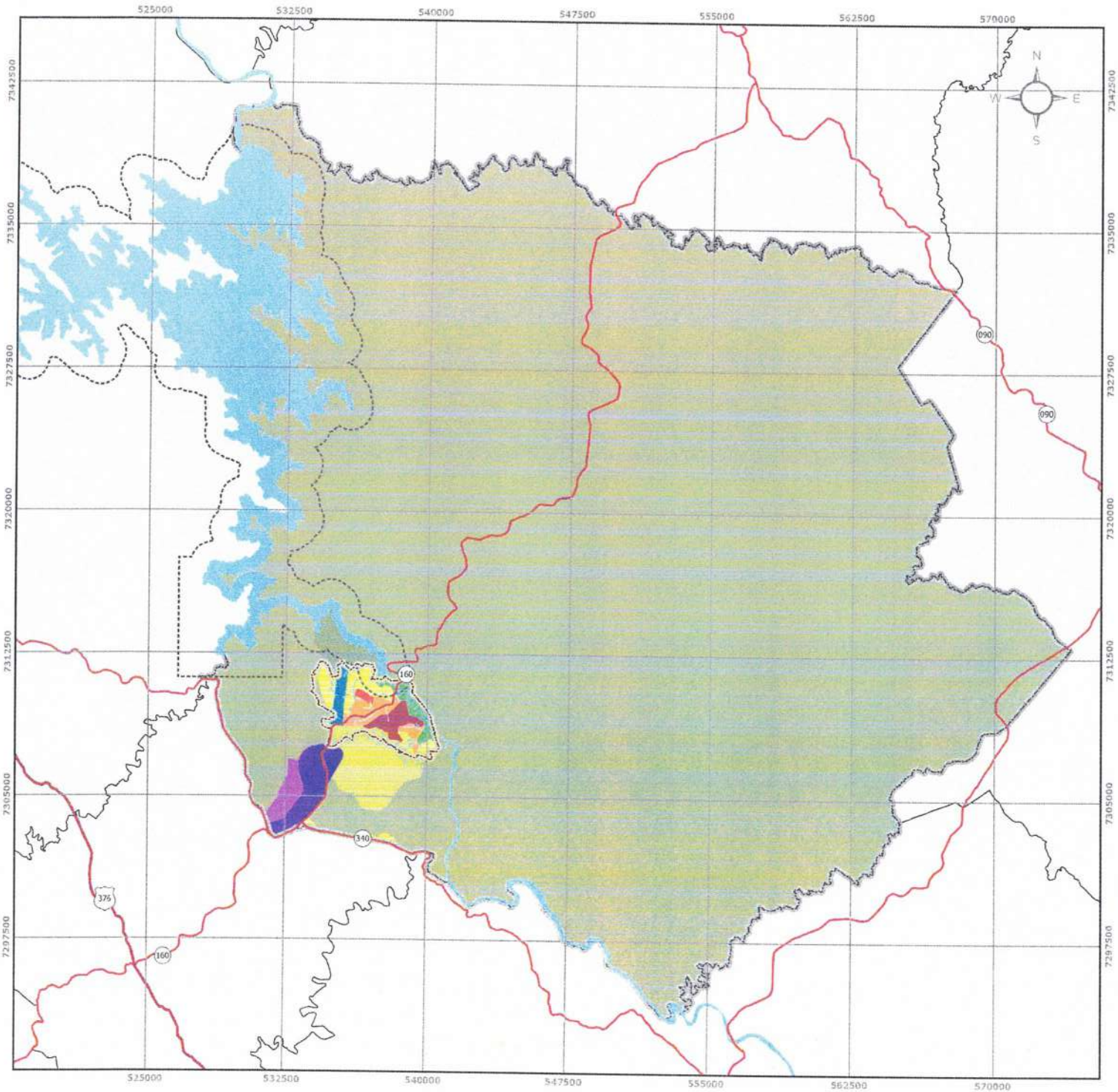
PROJEÇÃO UTM / SIRGAS2000
MC 51°W / FUSO 22S

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ANEXO 3

ZONEAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PDM



MACROZONEAMENTO

Macrozonas Urbanas

- Incentivo ao adensamento (alta densidade)
- Qualificação urbana (média densidade)
- Ocupação controlada (baixa densidade)
- Incentivo à formação de centralidade
- Expansão urbana
- Expansão de uso de alto impacto
- Uso de alto impacto
- Compatibilização Aeroporto
- Ocupação sustentável da margem do Tibagi

Macrozonas Rurais

- Produção Florestal
- Vocação Agrícola
- Setor de conservação do reservatório de Mauá

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

Sistema Viário

- Rodovia PR-160
- Estradas
- Ferrovia
- Aeroporto
- Hidrografia
- Massa d'água
- Perímetro urbano
- Quadras

Fonte: DNIT, 2013; ITCG, 2015; ITCG/IPARDES; PARANACIDADE; PMTB, 2008, 2012.

ESCALA DO MAPA: 1:200.000

2.5 0 2.5 5 7.5 10 Km

PROJEÇÃO UTM / SIRGAS2000
MC 51°W / FUSO 22S

MAPA 01

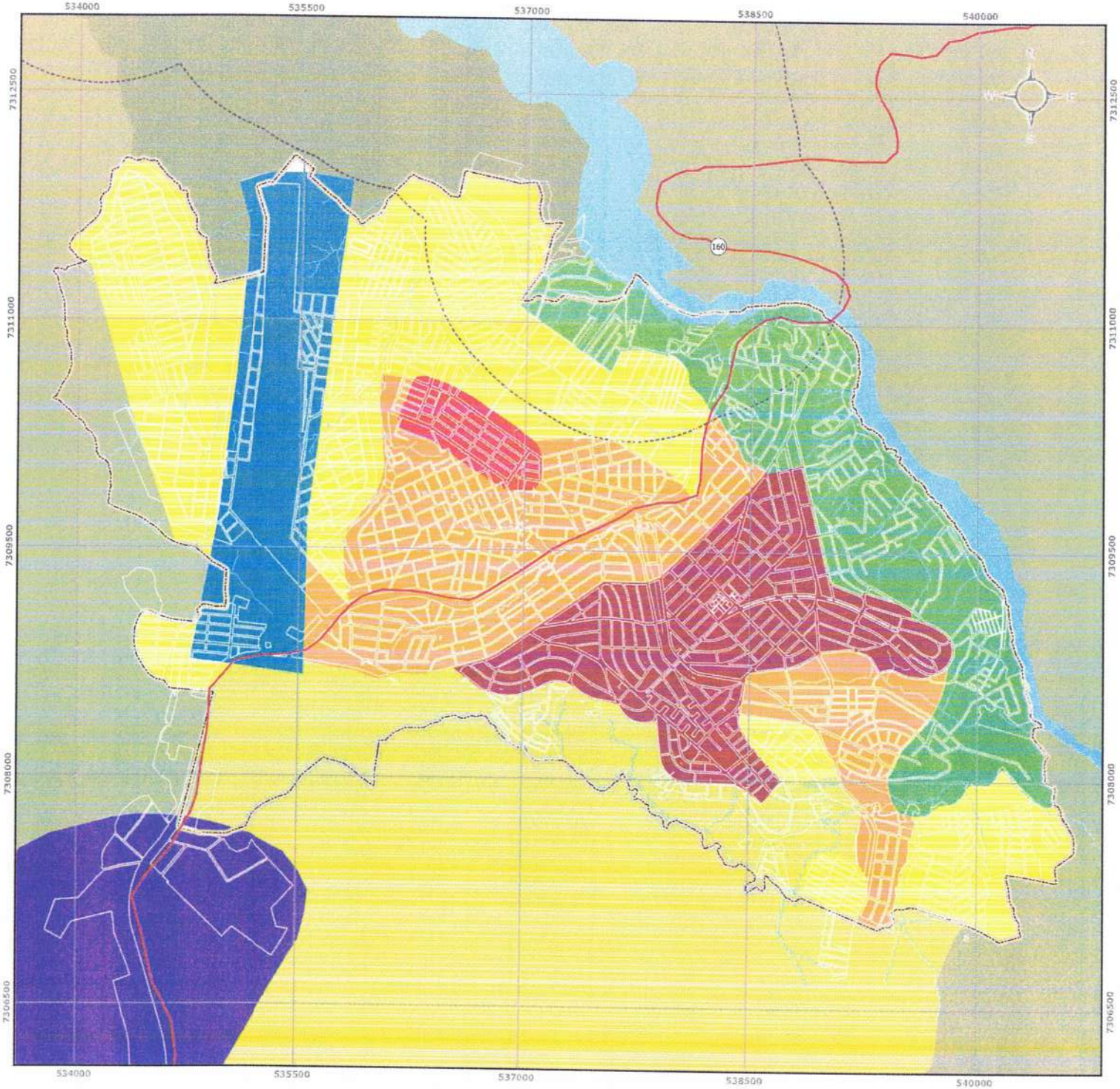
MACROZONEAMENTO - MUNICIPAL

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

MAIO 2017

funpar

PDM



MACROZONEAMENTO

Macrozonas Urbanas

- Incentivo ao adensamento (alta densidade)
- Qualificação urbana (média densidade)
- Ocupação controlada (baixa densidade)
- Incentivo à formação de centralidade
- Expansão urbana
- Expansão de uso de alto impacto
- Uso de alto impacto
- Compatibilização Aeroporto
- Ocupação sustentável da margem do Tibagi

Macrozonas Rurais

- Produção Florestal
- Vocação Agrícola
- Setor de conservação do reservatório de Mauá

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

Sistema Viário

- Rodovia PR-160
- Estradas
- Ferrovia
- Aeroporto
- Hidrografia
- Massa d'água
- Perímetro urbano
- Quadras

Fonte: DNIT, 2013; ITCG, 2015; ITCG/IPARDES; PARANACIDADE; PMTB, 2008, 2012.

ESCALA DO MAPA: 1:25000

500 0 500 1000 1500 m

PROJEÇÃO UTM / SIRGAS2000
MC 51°W / FUSO 22S

MAPA 02

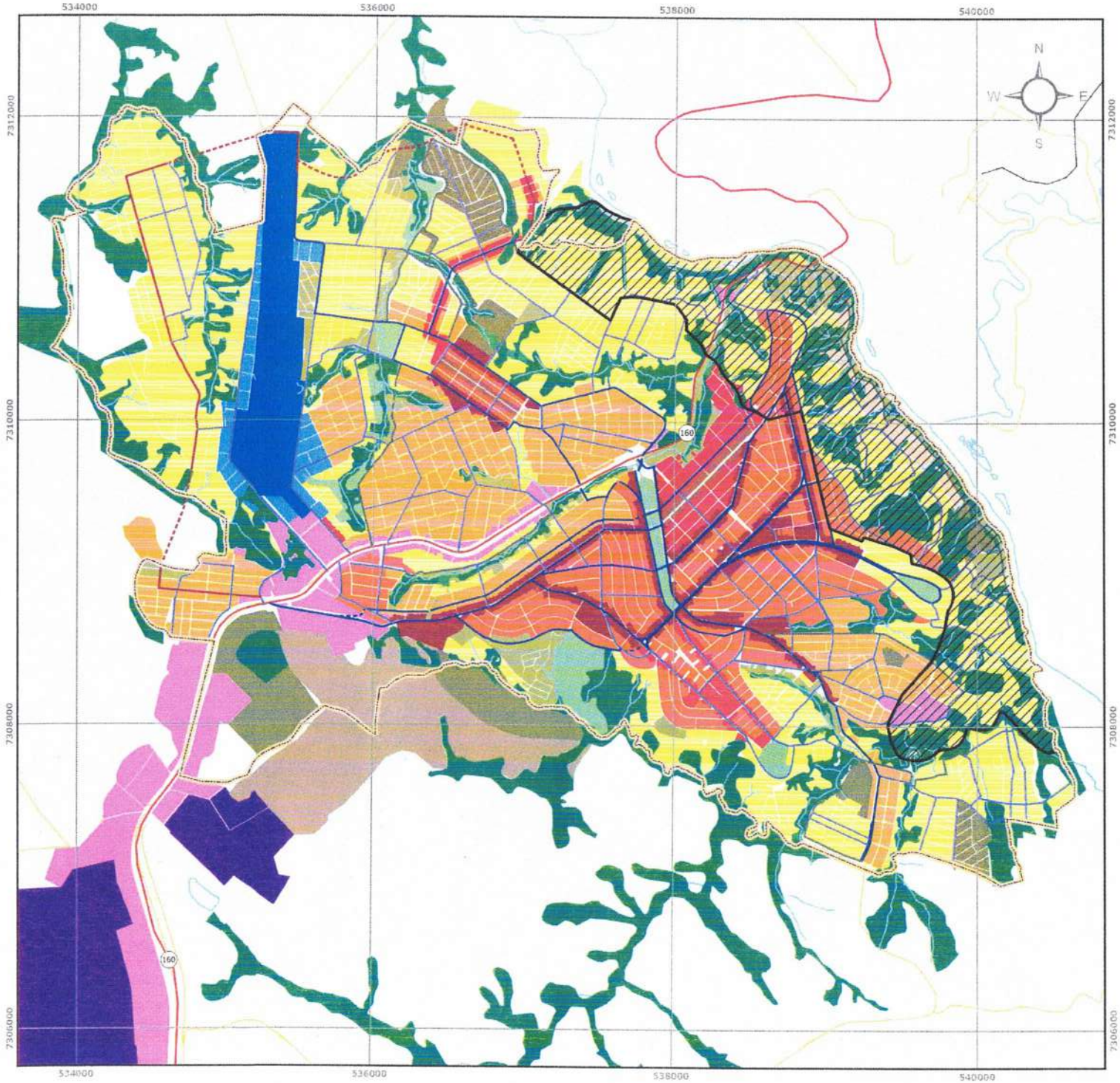
MACROZONEAMENTO - ÁREA URBANA

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

MAIO 2017

funpar

PDM



LEGENDA

ZONEAMENTO

- ZONA DE USO MISTO I
- ZONA DE USO MISTO II
- ZONA ESPECIAL COMERCIAL
- ZONA RESIDENCIAL I
- ZONA RESIDENCIAL II
- ZONA RESIDENCIAL III
- ZEIS PFM
- ZEIS RF
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE ESPECÍFICO
- ZONA DE SERVIÇOS
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL
- ZONA DE EXPANSÃO URBANA
- ZONA DO AEROPORTO
- ZONA DE PROTEÇÃO DO AEROPORTO
- SETOR DE OCUP. SUSTENTÁVEL DA MARGEM DO TIBAGI
- ZONA ESPECIAL DE LAZER E RECREAÇÃO
- ZEIA I
- ZEIA II

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

Sistema Viário

- Rodovia PR-160
- Ferrovia
- Estradas
- Aeroporto

- Hidrografia
- Massa d'água
- Quadras
- Perímetro urbano

Fonte: DNIT, 2013; ITCG, 2015; ITCG/IPARDES; PARANACIDADE; PNTB, 2008, 2012.

ESCALA DO MAPA 1:25.000

0.5 0 0.5 1 1.5 Km

PROJEÇÃO UTM / SIRGAS2000
MC 51°W / FUSO 22S

MAPA 03

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

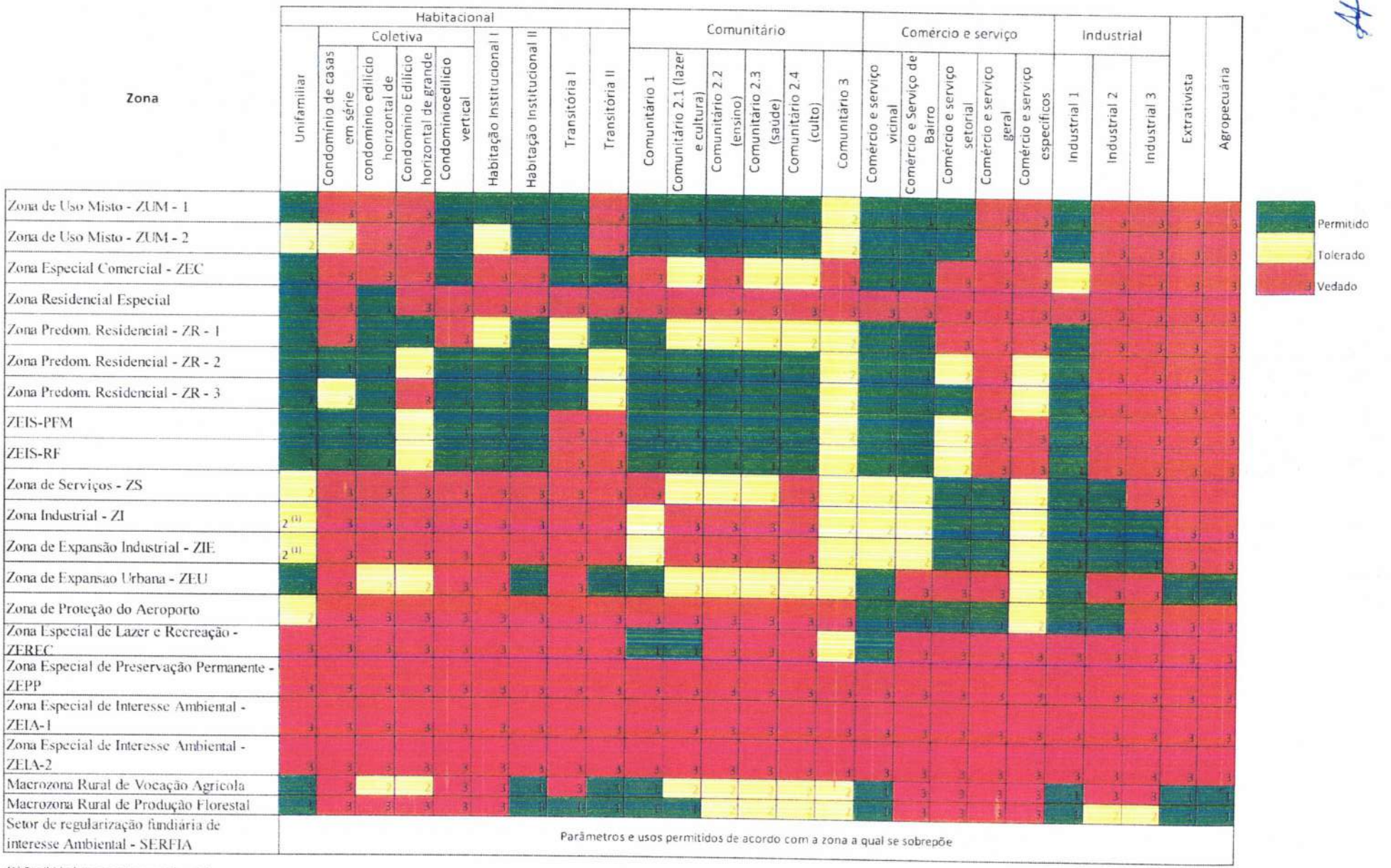
funpar

PDM

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

MAIO 2017

ANEXO IV – TABELAS DOS USOS PERMITIDOS, TOLERADOS E VEDADOS NAS ZONAS URBANAS



(1) Proibido loteamentos residenciais

ZONA	Testada mínima (m²) [2]	Testada mínima (m²)	Coeficiente de aproveitamento			Número de pavimentos [5]	de fundos (m) [6][7][8]	Recuo frontal (m) [9]	Taxa de ocupação (%)	Taxa de permeabilidade
			Mínimo	Básico	Máximo					
Zona de Uso Misto - ZUM - 1	450	15	0,15	1,5	5	livre	h/6	2 [10]	60	25
Zona de Uso Misto - ZUM - 2	450	20	0,15	1,5	5	10	2	-	100 [12]	-
Zona Especial Comercial - ZEC	360	12	0,15	1,5	3	6	2	-	100 [12]	-
Zona Residencial Especial - ZRE	360	12	0,15	1,5	1,5	2	1,5	4	70	20
Zona Predom. Residencial - ZR - 1	360	12	0,15	1,5	1,5	2	1,5	4	70	20
Zona Predom. Residencial - ZR - 2	240	10	0,15	1,5	2,5	4	1,5	4	70	15
Zona Predom. Residencial - ZR - 3	240	10	0,15	1,5	4	10	1,5	4	70	10
ZEIS-PFM	200	10	0,15	1,5	1,5	2	1,5	4	70	10
ZEIS-RF	200/150 [3]	10/8 [1]	0,15	1,5	1,5	2	1,5	4	70	10
Zona de Serviços - ZS	600	20	0,15	1,5	2	4	2	10	60	10
Zona Industrial - ZI	5000	20	0,15	1,5	1,5	-	2	10	60	10
Zona de Expansão Industrial - ZIE	10.000	30	0,15	1,5	1,5	-	2	10	60	10
Zona de Expansao Urbana - ZEU				1,5						
Zona de Proteção do Aeroporto - ZPA [1]	240	10	-	1,5	1,5	4	1,5	4	70	10
Zona Especial de Lazer e Recreação - ZEREC	[4]	[4]	-	1,5	1,5	-	10	10	20	60
Zona Especial de Preservação Permanente -	não parcelável		Não edificável							
Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA-1	não parcelável			1,5	não edificável					
Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA-2	[4]	[4]	-	1,5	1,5	2	5	5	20	60
Macrozona Rural de Vocação Agrícola [13]	20000	20	-	-	-	-	10	10	-	80
Macrozona Rural de Produção Florestal	20000	50	-	-	-	-	10	10	-	80
Setor de regularização fundiária de interesse Ambiental - SERFIA	Parâmetros e usos permitidos de acordo com a zona a qual se sobrepõe									

1. qualquer tipologia de construção ou aproveitamento do uso do solo que estiver dentro dos limites desta zona deverá ser submetida à autorização prévia do Comando Militar do Ar (COMAR) e do IAC.
2. No caso de condomínios horizontais, com exceção dos de residências em série, a área da fração privativa deverá obedecer a dimensão da parcela mínima estabelecida para cada zona.
3. As dimensões mínimas dos lotes poderão ser reduzidas obedecendo as disposições do artigo 25 dessa lei.
4. Para os novos parcelamentos, unificações e subdivisões, o tamanho mínimo do lote será estabelecido pelo Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente
5. O número de pavimentos é contabilizado a partir do pavimento térreo.
6. Nas edificações acima de 04 (quatro) pavimentos, deve-se observar a implantação do recuo progressivo seguindo a seguinte fórmula: R=2 + [0,30 x (n-4)], sendo R: recuos laterais e de fundos e n: número de pavimentos, independente da existência de aberturas laterais ou de fundos nas paredes. Faz exceção a essa regra as zonas onde os recúos indicados pela fórmula: R=h/6.
7. Quando as laterais das edificações não contiverem janelas as mesmas poderão ser edificadas na divisa, respeitando o limite máximo de 2 (dois) pavimentos. A partir do terceiro pavimento, deverão ser observados os recuos definidos para a zona, independentemente das aberturas.
8. Em lotes de esquina já existentes e/ou desmembrados até a data da aprovação desta lei, uma das testadas observará o recuo previsto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, e a outra, o recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros). Para os novos loteamentos ou desmembramentos em lotes de esquina deverá ser seguido o mesmo recuo para as duas testadas conforme previsto na Lei Municipal de uso e ocupação do solo.
9. As vias com necessidade de alargamento, listadas na Lei de Mobilidade, deverão obedcer o recuo definido na referida lei.
10. A relação entre o recuo frontal e o passeio publico poderá ser alterada de acordo com as disposições do artigo 17 dessa lei.
12. Permitida Taxa de ocupação de 100% no pavimento térreo e segundo pavimento.
13. No caso de condomínios residenciais, permite-se fração privativa mínima de 600 m^2, desde que mantido a fração ideal média de 2.500 m2. Em relação aos demais parâmetros, para condomínios horizontais residenciais admite-se para cada fração privativa a testada mínima de 20 m., coeficiente de aproveitamento básico e máximo de 1,5, recuo frontal de 5 m., recuos laterais de de fundos de 2 m., taxa de ocupação de 70% e de permeabilidade de 10%. A utilização de tais parâmetros deve ser submetida à aprovação pelo Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente.