
ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAQUARA

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
LEI Nº 2.673/2026

Regulamenta o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Piraquara - Paraná e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAQUARA, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DIRETRIZES

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas de uso e ocupação do solo urbano do Município de Piraquara, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal nº 10.257/2001- Estatuto da Cidade, bem como a Lei que institui o Plano Diretor de Piraquara, tendo como diretrizes:

- I. a proteção das áreas de preservação e de fragilidade ambiental;
- II. o estímulo ao adensamento das áreas melhor servidas de infraestrutura, serviços públicos e equipamentos urbanos;
- III. garantir a conservação e a qualidade das águas de abastecimento dos mananciais da Região Metropolitana de Curitiba;
- IV. a restrição ao adensamento das áreas cujas declividades e características geomorfológicas ponham em risco a vida da população, seu patrimônio e o meio ambiente;
- V. integrar as cadeias produtivas locais na escala metropolitana através do fortalecimento dos eixos turísticos e eixos industriais e logísticos, definidos no macrozoneamento municipal do Plano Diretor, de forma a induzir valor agregado na produção regional e melhoria no desenvolvimento da cidade de Piraquara;
- VI. o estímulo à instalação de empreendimentos e atividades nas áreas que induzam à ocupação de lotes vazios ou subutilizados;
- VII. a definição de critérios e parâmetros que garantam o conforto das unidades residenciais;
- VIII. o incentivo à conformação e à dinamização dos centros de comércio de bairros;
- IX. a flexibilização de usos e atividades de apoio à moradia, integrando harmoniosamente o uso residencial às atividades industriais, de comércio e serviços, desde que não gerem impacto ambiental significativo e não provoquem riscos à segurança ou incômodo à vizinhança;
- X. a convivência de usos distintos, criando alternativas para o desenvolvimento econômico e a geração de trabalho e renda;
- XI. a submissão de empreendimentos e atividades que provoquem impacto ambiental significativo ou geração de tráfego a análises especiais, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme lei municipal específica;
- XII. a definição de áreas específicas para implantação de atividades industriais potencialmente poluidoras;
- XIII. cadastramento e monitoramento dos imóveis.

Art. 2º A presente Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo estabelece as normas e os parâmetros de uso e ocupação do solo incidentes em toda a área de abrangência do Perímetro Urbano do Perímetro de Piraquara, conforme a legislação municipal que dispõe sobre sua delimitação.

Art. 3º O Zoneamento e os respectivos critérios de uso e ocupação do solo atendem à Política Urbana para o município, definida com os seguintes objetivos:

- I. estímulo à geração de empregos e renda, incentivando o desenvolvimento e a distribuição equilibrada de novas atividades;

- II. compatibilização do uso do solo com o sistema viário e transporte coletivo;
- III. regular a áreas das construções, sua localização e ocupação nos lotes;
- IV. hierarquização do sistema viário, de forma a garantir o efetivo deslocamento de veículos, atendendo às necessidades da população, do sistema de transporte coletivo, bem como o adensamento habitacional e de atividades comerciais e de serviços;
- V. viabilização de meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional e o planejamento integrado às políticas públicas;
- VI. preservação da escala da cidade e de seus valores naturais, culturais e paisagísticos; compatibilização das políticas de incentivos à preservação do patrimônio cultural, paisagístico e ambiental;
- VII. preservar as áreas de várzea de todos os rios e afluentes no município de Piraquara e proteger a bacia hidrográfica de manancial de abastecimento público;
- VIII. participação da comunidade na gestão urbana;
- IX. estabelecer que o município, em curto prazo proporcione ferramentas operacionais de gestão ambiental estratégica;
- X. a criação de um mecanismo permanente para apoiar as políticas públicas, na área ambiental, através de um acesso compartilhado e cooperativo às informações ecológicas e econômicas relevantes;
- XI. a criação de mecanismos novos de gestão e participação que contribuirão e potencializarão a melhoria da qualidade das relações entre os usuários potenciais do zoneamento, os produtos propostos e os usos a que se destinam;
- XII. contribuir para a operacionalização do conceito e princípios do desenvolvimento sustentável em todas as esferas e programas de ação governamentais;
- XIII. ajudar na implementação da gestão compartilhada do uso sustentável dos recursos naturais e no conhecimento, conservação e utilização sustentável da biodiversidade;
- XIV. definir e indicar, no âmbito de suas unidades espaciais, a natureza e intensidade dos programas necessários de reflorestamento e de recuperação de áreas degradadas, de uso sustentável das florestas e outros ecossistemas naturais, de adequação do uso das terras aos limites e potenciais das unidades territoriais;
- XV. contribuir para a redução das disparidades regionais e dos problemas socioeconômicos decorrentes em termos de uso e ocupação das terras.

Art. 4º Na parcela do Perímetro Urbano de Piraquara abrangida pela Área de Proteção Ambiental (APA) do Iraí, Área de Proteção Ambiental (APA) do Piraquara, Unidade Territorial de Planejamento (UTP) do Itaqui e pela Unidade Territorial de Planejamento (UTP) do Guarituba, incidem os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pelas legislações estaduais dos zoneamentos econômico-ecológicos de ambas as áreas de interesse de proteção dos mananciais metropolitanos.

§ 1º Alterações nas legislações estaduais relativas à Área de Proteção Ambiental (APA) do Iraí, Área de Proteção Ambiental (APA) do Piraquara, Unidade Territorial de Planejamento (UTP) do Itaqui e pela Unidade Territorial de Planejamento (UTP) do Guarituba, em virtude do princípio da hierarquia das leis, serão automaticamente recepcionadas por esta Lei Municipal.

§ 2º Na parcela dos Perímetros Urbanos de Piraquara não abrangida pela Área de Proteção Ambiental (APA) do Iraí, Área de Proteção Ambiental (APA) do Piraquara, Unidade Territorial de Planejamento (UTP) do Itaqui e pela Unidade Territorial de Planejamento (UTP) do Guarituba, incidem os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pela presente Lei.

Art. 5º A Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de Piraquara estabelece os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo com o objetivo de orientar e ordenar o desenvolvimento da cidade:

- I. na concessão de alvarás de construção;

- II. na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
- III. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV. na urbanização de áreas;
- V. no parcelamento do solo.

Art. 6º Integram esta Lei os seguintes anexos:

- I. Anexo I - Mapa do Zoneamento Urbano;
- II. Anexo II - Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo;
- III. Anexo III - Quadro de Parâmetros de Uso do Solo;
- IV. Anexo IV - Lista de exemplos de atividades por tipologias de uso;
- V. Anexo V – Tabela de Recuo Zero
- VI. Anexo VI - Glossário.

TÍTULO II - DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 7º Esta Lei regulamenta os parâmetros de uso e ocupação do solo do território Municipal o qual é subdividido em Zonas e Eixos de acordo com a capacidade de suporte natural do território e acesso a infraestruturas, equipamentos e serviços públicos, definindo os parâmetros de uso e de ocupação do solo de acordo com os padrões desejáveis para cada área urbana.

Parágrafo único. A área na qual incide o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de Piraquara corresponde à delimitação do Perímetro Urbano de Piraquara, definido por lei municipal específica.

CAPÍTULO I - DO ZONEAMENTO DA APA ESTADUAL DE PIRAQUARA (APA DE PIRAQUARA)

Art. 8º A Área de Proteção Ambiental Estadual do Rio Piraquara incide na área de manancial da bacia hidrográfica do Rio Piraquara, cuja constituição tem como objetivo a proteção e a conservação da qualidade ambiental e dos sistemas naturais ali existentes, em especial a qualidade e a quantidade da água para fins de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba.

Art. 9º O Zoneamento da parte do Perímetro Urbano de Piraquara abrangida pela Área de Proteção Ambiental do Piraquara (APA do Piraquara) deverá, obrigatoriamente, respeitar os objetivos, a regulamentação e os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pelo Zoneamento Ecológico-Econômico desta área, instituído pelo Decreto Estadual nº 1.754/1996, alterado pelos Decretos nº 6.706/2002 e nº 9.021/2018, ou outra legislação estadual que venha substituí-los.

Art. 10 Na APA Estadual do Piraquara, conforme legislação estadual, ficam proibidos ou restringidos:

- I. o exercício de atividades capazes de provocar erosão das terras ou o assoreamento de coleções hídricas;
- II. o uso de agrotóxicos e de outros biocidas, em desacordo com as normas e recomendações instituídas no Plano de Manejo;
- III. todos os demais usos que, por suas características, comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente, devendo-se adotar práticas de conservação do solo e manejo adequado.

CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO DA APA DO IRAÍ

Art. 11 A Área de Proteção Ambiental Estadual do Rio Iraí incide na área de manancial da bacia hidrográfica do Rio Iraí, cuja constituição tem como objetivo a proteção e a conservação da qualidade ambiental e dos sistemas naturais ali existentes, em especial a qualidade e a quantidade da água para fins de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba.

Art. 12 O Zoneamento da parte do Perímetro Urbano de Piraquara abrangida pela Área de Proteção Ambiental do Iraí (APA do Iraí) deverá, obrigatoriamente, respeitar os objetivos, a regulamentação e os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pelo Zoneamento Ecológico-Econômico desta área, instituído pelo Decreto Estadual nº 2.200/2000, alterado pelos Decretos nº 11.660/2014 e nº 9.920/2018, ou outra legislação estadual que venha substituí-los.

Art. 13 Na APA Estadual do Iraí, conforme legislação estadual, ficam proibidos ou restringidos:

- I. o exercício de atividades capazes de provocar erosão das terras ou o assoreamento de coleções hídricas;

II. o uso de agrotóxicos e de outros biocidas, em desacordo com as normas e recomendações instituídas no Plano de Manejo;

III. todos os demais usos que, por suas características, comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente, devendo-se adotar práticas de conservação do solo e manejo adequado.

CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO DA UTP DO GUARITUBA

Art. 14 A Unidade Territorial de Planejamento do Guarituba (UTP do Guarituba) é composta pelas sub-bacias contribuintes do manancial de interesse de abastecimento da Região Metropolitana de Curitiba, cuja constituição tem como objetivo facilitar o planejamento do território, aglutinando municípios com especificidades a serem trabalhadas de forma conjunta.

Art. 15 O Zoneamento da parte do Perímetro Urbano de Piraquara abrangida pela Unidade Territorial de Planejamento do Guarituba (UTP do Guarituba), deverá, obrigatoriamente, respeitar os objetivos, a regulamentação e os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pelos Decreto Estadual nº 809/1999, alterado pelo Decreto Estadual nº 6.314/2006 e Decreto Estadual nº 4.388/2016, Lei Municipal nº 445/199, ou outra legislação estadual que venha substituí-los.

CAPÍTULO IV - DO ZONEAMENTO DA UTP DO ITAQUI

Art. 16 A Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui (UTP do Itaqui) está localizada no território dos municípios de Piraquara e São José dos Pinhais e ocupa uma área aproximada de 42,8 km², sendo 6,73 km² do território do Município de Piraquara, o que corresponde a 3 % do território municipal, sua constituição tem como objetivo facilitar o planejamento do território, aglutinando municípios com especificidades a serem trabalhadas de forma conjunta.

Art. 17 O Zoneamento da parte do Perímetro Urbano de Piraquara abrangida pela Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui (UTP do Itaqui), deverá, obrigatoriamente, respeitar os objetivos, a regulamentação e os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pelos Decreto Estadual nº 1.454/1999, Decreto Estadual nº 11.684/2014, ou outra legislação estadual que venha substituí-los e Lei Municipal nº 464/2000.

CAPÍTULO V - DO ZONEAMENTO DA FLORESTA METROPOLITANA

Art. 18 A Floresta Estadual Metropolitana (FEM) está situada exclusivamente no território do Município de Piraquara e ocupa uma área total de 4,88 km², o que corresponde a 2,2 % do território municipal, é constituída por 4 (quatro) tipos básicos de paisagens: Floresta Ombrófila Mista montana; Floresta Ombrófila Mista aluvial; campos edáficos e reflorestamento com Eucalyptus.

Art. 19 O Zoneamento do perímetro urbano abrangido pela Floresta Estadual Metropolitana (FEM) deverá obrigatoriamente, respeitar os objetivos, a regulamentação, os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos no Plano de Manejo e no Decreto Estadual nº 4.404/1988.

CAPÍTULO VI - DO ZONEAMENTO DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO DO MARUMBI

Art. 20 A Área Especial de Interesse Turístico do Marumbi (AEIT do Marumbi), possui uma área de 66.733 hectares e abrange os municípios de São José dos Pinhais, Quatro Barras, Campina Grande do Sul, Piraquara, Antonina e Morretes, ocupa 41 km², do Território do Município de Piraquara, o que corresponde a 18,2% do território municipal sua instituição tem como objetivo facilitar o planejamento do território, aglutinando municípios com especificidades a serem trabalhadas de forma conjunta para proteger a Floresta Atlântica do Paraná.

Art. 21 O Zoneamento do perímetro urbano abrangido pela Área Especial de Interesse Turístico do Marumbi (AEIT do Marumbi) deverá obrigatoriamente, respeitar os objetivos, a regulamentação, os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos pela Lei Estadual nº 7.389/1.980.

TÍTULO III - DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 22 O Zoneamento é o instrumento de ordenamento dos usos e da ocupação do território abrangido pelos Perímetros Urbanos de Piraquara, dividido em Zonas, Setores e Eixo, para os quais são estabelecidos objetivos e parâmetros urbanísticos específicos de acordo com os padrões desejáveis para cada área urbana, conforme o estabelecido nesta Lei e na Lei do Plano Diretor de Piraquara.

§ 1º A espacialização e delimitação das Zonas, Setores e Eixo consta no Mapa do ANEXO I desta Lei.

§ 2º Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo estão definidos na tabela do ANEXO II, os parâmetros de usos do solo no ANEXO III e a listagem de exemplos de atividades, categorizadas por tipologias de usos, constante no ANEXO IV desta Lei.

Art. 23 O Zoneamento de Piraquara é dividido em 11 (onze) Zonas, 1 (um) Setor e 2 (dois) Eixos:

- I. Zona Residencial 1 (ZR1);
- II. Zona Residencial 2 (ZR2);
- III. Zona Residencial 3 (ZR3);
- IV. Zona de Ocupação Controlada (ZOC);
- V. Zona Especial de Serviços (ZES);
- VI. Zona Especial de Parque (ZEP);
- VII. Zona Especial Recreio da Serra (ZERS1);
- VIII. Zona Especial Recreio da Serra (ZERS1);
- IX. Zona Especial Resort (ZER);
- X. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- XI. Setor Especial Histórico (SEH);
- XII. Eixo Central (EC);
- XIII. Eixo Logístico (EL);
- XIV. Zona Rural (ZRU);

Art. 24 Os parâmetros de uso e ocupação das Zonas, Setores e Eixo dispostos nos ANEXOS II e III desta Lei são incidentes para os lotes que fazem frente para ambos os lados das vias que os delimitam.

Parágrafo único. Os Setores e Eixo são preponderantes em relação às Zonas, ou seja, os parâmetros de uso e de ocupação dos Setores e Eixo se sobrepõem aos das Zonas.

CAPÍTULO I - DA ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1)

Art. 25 A Zona Residencial 1 (ZR1) tem sua ocupação caracterizada em áreas de transição ainda não consolidadas, próxima a áreas infraestruturadas e podendo conter, ou não, cobertura vegetal.

§ 1º A Zona Residencial 1 tem como principais objetivos:

- I. conformar uma área de amortecimento da ocupação entre a área urbana e a área rural do município;
- II. permitir o uso e a ocupação do solo desde que preservadas as áreas com relevância e fragilidade ambiental;
- III. qualificar a paisagem através da valorização das bordas verdes urbanas e da preservação das fragilidades ambientais;
- IV. incentivar a consolidação da ocupação de baixa densidade;
- V. incentivar o uso habitacional unifamiliar e a implantação de condomínios habitacionais horizontais.
- VI. articular a ocupação da área aos demais bairros e loteamentos urbanos através da estruturação viária local, em concordância com as diretrizes viárias indicadas pela Lei da Hierarquia do Sistema Viário Básico;

CAPÍTULO II - DA ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR2)

Art. 26 A Zona Residencial 2 (ZR2) tem ocupação de média densidade, incide em áreas de ocupação consolidada, com existência de infraestrutura ou facilidade em implantação de novos empreendimentos, e existência de áreas de comércio e equipamentos urbanos.

Parágrafo único. A Zona Residencial 2 tem como principais objetivos:

- I. consolidar a ocupação urbana em áreas aptas, usos diversificados e o uso habitacional de média densidade e pouca verticalização;
- II. incentivar o aproveitamento das redes de infraestrutura urbana instaladas, equipamentos públicos existentes e serviços públicos disponíveis;
- III. promover a complementação das redes urbanas de pavimentação, saneamento básico e drenagem;
- IV. promover a regularização fundiária urbana e a melhoria habitacional de assentamentos vulneráveis ou sob situação de

risco.

V. qualificar a paisagem urbana através do direcionamento de investimentos na implementação de novos espaços públicos livres e melhoria urbanística dos existentes;

CAPÍTULO III - DA ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR3)

Art. 27 A Zona Residencial 3 (ZR3) compreende ocupação de média a alta densidade, incide em áreas centrais, com concentração de comércio, serviços e infraestrutura adequada à projeção de crescimento.

Parágrafo único. A Zona Residencial 3 tem como principais objetivos:

I. incentivar a consolidação da ocupação e a densificação construtiva para o melhor aproveitamento da infraestrutura urbana instalada, tendo em vista a disponibilidade de equipamentos comunitários e serviços públicos;

II. compor uma área de transição entre o eixo central de alta densidade e as áreas de menor densidade (ZR 2 e ZR 1) limítrofes às grandes estruturas urbanas ambientais e antrópicas;

III. estruturar os usos e a ocupação do solo da zona mediante a qualificação e ampliação da infraestrutura viária existente;

CAPÍTULO IV - DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)

Art. 28 A Zona de Ocupação Controlada (ZOC) incide em áreas dentro do perímetro urbano com altíssima cobertura vegetal e com proximidade das APAs e da Floresta Metropolitana.

§1º São áreas de baixíssima densidade, cujo objetivo é controlar a ocupação na transição com a área rural e com as áreas de conservação ambiental, aliviando a pressão por ocupação.

§2º A Zona de Ocupação Controlada (ZOC) tem como principais objetivos:

I. admitir usos habitacionais, chácaras de lazer e atividades de características rurais, desde que em consonância com as condicionantes ambientais presentes no território, sobretudo, devido à presença do manancial de abastecimento público;

II. permitir a ocupação e o parcelamento do solo desde que atendidos aos parâmetros da legislação urbanística e desde que mantidas as baixíssimas densidades construtiva e demográfica;

III. qualificar a paisagem urbana através do investimento em infraestrutura básica e incentivos à preservação de remanescentes de vegetação.

Art. 29 O uso e a ocupação do solo na Zona de Ocupação Controlada (ZOC) deverão atender ao disposto nesta Lei e somente serão autorizadas atividades e usos geradores de impacto mediante a aprovação do Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB), o qual estabelecerá a adoção de medidas compensatórias e a mitigação de possíveis impactos ambientais mediante o estabelecimento de Termo de Ajuste de Conduta (TAC).

Art. 30 Na Zona de Ocupação Controlada (ZOC) serão aplicáveis instrumentos instituídos pela Lei do Plano Diretor e regulamentados por leis municipais específicas, com o objetivo de promover a preservação da área de proteção de manancial de abastecimento, dos corpos hídricos e dos remanescentes de vegetação, conforme indicações:

I. do Direito de Preempção;

II. a Transferência de Potencial Construtivo (TPC);

III. a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, na alteração de uso rural para uso urbano.

CAPÍTULO V - DA ZONA ESPECIAL DE SERVIÇOS (ZS)

Art. 31 A Zona Especial de Serviços (ZS) corresponde à área de inserção regional e estratégica do Município no entroncamento da Rodovia Deputado João Leopoldo Jacomel e o Contorno Leste – BR-116.

Parágrafo único. A Zona Especial de Serviços tem como principais objetivos:

I. incentivar a consolidação e a instalação dos usos industriais e de serviços de médio a grande porte em área propícia para estas finalidades;

II. permitir e concentrar empreendimentos com impacto socioambiental positivo em área exclusiva;

- III. promover a implantação, qualificação e readequação da estruturação física e das redes de infraestruturas necessárias para o desenvolvimento das atividades industriais;
- IV. propiciar o escoamento facilitado da produção através da Rodovia Deputado João Leopoldo Jacomel e o Contorno Leste – BR-116.

CAPÍTULO VI - DA ZONA ESPECIAL DE PARQUE (ZEP)

Art. 32 A Zona Especial de Parque (ZEP) abrange o perímetro do Parque das Águas Jacob Simião em direção à região sul ainda não ocupada, garantindo o seu prolongamento.

Parágrafo único. A Zona Especial de Parque (ZEP) tem como principais objetivos:

- I. estender o Parque das Águas Jacob Simião em direção à região sul ainda não ocupada, garantindo o seu prolongamento;
- II. incentivar usos e atividades voltados para o lazer público, desde que compatíveis com as condicionantes físico-ambientais do entorno;
- III. restringir o parcelamento do solo e evitar a ocupação de áreas sujeitas a riscos ambientais;
- IV. prever incentivos para a preservação de remanescentes de vegetação nativa;

Art. 33 Na Zona Especial de Parque (ZEP) será aplicável a Transferência do Potencial Construtivo (TPC) instituída pela Lei do Plano Diretor e regulamentado por lei municipal específica, com o objetivo de promover a preservação das áreas com fragilidades físico-ambientais relevantes, remanescentes de vegetação e corpos hídricos.

CAPÍTULO VII - DA ZONA ESPECIAL DO RECREIO DA SERRA (ZERS 1)

Art. 34 A Zona Especial do Recreio da Serra 1 incide sobre áreas com fragilidades físico-ambientais relevantes, tais como a presença de elevadas declividades, remanescentes de vegetação nativa e corpos hídricos.

Parágrafo único. A Zona Especial do Recreio da Serra 1 tem como principais objetivos:

- I. incentivar a consolidação da ocupação de baixíssima densidade;
- II. preservar as condições ecológicas e paisagísticas do local;
- III. restringir o parcelamento do solo e evitar a ocupação de áreas sujeitas a riscos ambientais;
- IV. incentivar o uso habitacional unifamiliar.

CAPÍTULO VIII - DA ZONA ESPECIAL DO RECREIO DA SERRA (ZERS 2)

Art. 35 A Zona Especial do Recreio da Serra 2 incide sobre áreas com fragilidades físico-ambientais relevantes, tais como a presença de elevadas declividades, remanescentes de vegetação nativa e corpos hídricos.

Parágrafo único. A Zona Especial do Recreio da Serra tem como principais objetivos:

- I. preservar as condições ecológicas e paisagísticas do local;
- II. restringir o parcelamento do solo e evitar a ocupação de áreas sujeitas a riscos ambientais;

CAPÍTULO IX - DA ZONA ESPECIAL RESORT (ZER)

Art. 36 A Zona Especial Resort incide sobre áreas com fragilidades físico-ambientais relevantes, tais como a presença de elevadas declividades, remanescentes de vegetação nativa e corpos hídricos.

Parágrafo único. A Zona Especial Resort (ZER) tem como principais objetivos:

- I. Incentivar a consolidação da ocupação de baixíssima densidade;
- II. preservar as condições ecológicas e paisagísticas do local;
- III. restringir o parcelamento do solo e evitar a ocupação de áreas sujeitas a riscos ambientais;
- IV. incentivar o uso habitacional unifamiliar.

CAPÍTULO X - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

Art. 37 A Zona Especiais de Interesse Social (ZEIS) compreendem áreas do território municipal destinadas à recuperação urbanística, social e ambiental, à regularização fundiária de ocupação irregular existente, à implantação de habitações populares e de interesse social, de equipamentos

comunitários, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local, com os seguintes objetivos:

- I. incentivar a consolidação e a promoção de habitação digna e acessível para a população de baixa renda;
- II. promover a implantação e ampliação das redes de infraestruturas básicas necessárias para a regularização urbanística de espaços informais de moradia, desde que estes não estejam localizados em áreas que apresentem riscos à vida da população;
- III. facilitar o acesso da população de baixa renda aos equipamentos e aos serviços públicos;
- IV. promover a regularização fundiária - urbanística e jurídica - de assentamentos precários, a partir da flexibilização dos parâmetros urbanísticos locais;
- V. incentivar a consolidação e a implantação de empreendimentos habitacionais voltados à população de baixa renda previstas para as atividades urbanas de Piraquara.

CAPÍTULO XI – DO EIXO CENTRAL

Art. 38 O Eixo Central compreende a estrutura urbana do centro da cidade, onde há maior concentração de comércio e serviço, com grande trânsito de pessoas e mercadorias e compreende 3 (três) segmentos territoriais: Rua Barão do Cerro Azul, Avenida Getúlio Vargas e Rua Eliseu José Hipólito.

Parágrafo único. O Eixo Central tem como principais objetivos:

- I. incentivar a ocupação de alta densidade aproveitando a capacidade de suporte do território já instalada no município;
- II. tornar a ocupação urbana mais eficiente;
- III. estruturar o uso do solo em acordo com os eixos de mobilidade já existentes;
- IV. especificar parâmetros de ocupação específicos para os lotes que fazem frentes às vias em que incidem;

Art. 39 Nos Eixos Centrais as edificações poderão chegar a 6 (seis) pavimentos caso sejam compostas por 2 (dois) pavimentos comerciais e 4 (quatro) pavimentos residenciais.

Art. 40 A profundidade máxima de ocupação dos lotes que compreendem o EC será de até 50m (cinquenta metros), a partir do final da caixa da rua/avenida, demarcado o alinhamento predial, sendo que os parâmetros de uso e ocupação do solo desse eixo serão aplicados aos lotes com testada para essas vias na área inserida nesses 50 metros.

Art. 41 Nos Eixos Centrais poderão ser aplicáveis:

- I. o instrumento da Transferência de Potencial Construtivo (TPC), com vistas a promover uma ocupação mais adensada, com possibilidade de maior verticalização edilícia;
- II. o conjunto de instrumentos do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e IPTU Progressivo no Tempo, nos imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados, os quais tem acessibilidade às infraestruturas, serviços e equipamentos públicos;

Parágrafo único. Os imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados, no inciso II do caput, são assim caracterizados de acordo com a lei específica do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e IPTU Progressivo no Tempo e conforme o Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo, constante na tabela de parâmetros de ocupação do solo, ANEXO III desta Lei.

CAPÍTULO XII – DO EIXO LOGÍSTICO

Art. 42 O Eixo Logístico compreende a Rua Vagner Luis Boscardin e a Rodovia Prefeito Antônio Alceu Zielonka.

Parágrafo único. O Eixo Logístico tem como principais objetivos:

- I. incentivar a consolidação e a instalação dos usos industriais e de serviços de médio a grande porte em área propícia para estas finalidades;
- II. permitir e concentrar empreendimentos com impacto socioambiental positivo em área exclusiva;
- III. promover a implantação, qualificação e readequação da estrutura física e das redes de infraestruturas necessárias para o desenvolvimento das atividades industriais;
- IV. respeitar a zona que perpassa.

CAPÍTULO XIII – DO SETOR ESPECIAL HISTÓRICO

Art. 43 O Setor compreende áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo,

condicionadas às suas características locais, funcionais ou de ocupação urbanística, existentes ou projetadas, e aos objetivos e diretrizes de ocupação da cidade.

Art. 44 O Setor Especial Histórico (SEH) incide em áreas caracterizadas por edificações de valor histórico, cultural e paisagístico relevantes para a preservação da memória do processo de ocupação da cidade, junto à estação ferroviária de Piraquara.

Parágrafo único. O Setor Especial de Interesse Histórico tem como principais objetivos:

- I. proteger e recuperar o ambiente construído e o espaço urbano, visando a valorização da paisagem e a proteção da memória do município;
- II. incentivar a restauração dos bens imóveis de interesse histórico por meio de incentivos urbanísticos;
- III. incentivar a conformação de fachadas ativas nas edificações de uso misto;
- IV. prever os usos e ocupação do solo em conformidade com a volumetria da paisagem central e histórica;
- V. adequar as formas de ocupação do solo à escala do pedestre;
- VI. reduzir a circulação de veículos motores de forma minimizar os possíveis impactos na estrutura dos imóveis de interesse de preservação.

Art. 45 Os parâmetros de ocupação do Setor Especial Histórico (SEH) se sobrepõem aos da Zona Residencial 2 (ZR2), permitindo uma taxa de ocupação de 100% do terreno e determina recuo frontal 0 (zero) para todas as edificações, obrigando a construção no alinhamento predial.

Art. 46 Todos os projetos, obras e concessão de alvará de construção e licença de publicidade, em imóveis públicos ou privados no Setor Especial Histórico (SEH), deverão ser previamente submetidos ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural.

Art. 47 Os bens imóveis tombados no Setor Histórico impõem limitações aos imóveis do entorno quanto à altura, modulação, volumetria, escala, cor, materiais construtivos e revestimentos utilizados nas fachadas e coberturas, devendo a nova edificação manter uma aparência neutra e ficar inserida harmoniosamente na paisagem urbana.

Parágrafo único. Compete ao Conselho Municipal do Patrimônio Cultural a análise e definição das limitações previstas no caput.

Art. 48 No Setor Especial Histórico (SEH) será aplicável a Transferência do Potencial Construtivo (TPC) instituída pela Lei do Plano Diretor e regulamentado por lei municipal específica, com vistas a promover a preservação e a utilização das edificações de interesse histórico-cultural existentes na área.

TÍTULO IV - DO USO DO SOLO URBANO

Art. 49 O uso do solo nas Zonas, Setores e Eixo urbanos está vinculado à garantia das funções sociais da propriedade e da cidade, expressas nas atividades de interesse ao desenvolvimento urbano e sustentável do município.

CAPÍTULO I - DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES

Art. 50 Para efeito desta Lei, o uso do solo é o conjunto das diversas atividades a serem desenvolvidas em cada Zona, Setor ou Eixo de acordo com a capacidade de harmonizar-se ou causar conflitos com os demais usos na vizinhança, especialmente aos usos habitacionais, sendo classificados quanto ao grau de adequação, natureza, uso, categoria e porte.

§ 1º Quanto ao grau de adequação à Zona, Setor ou Eixo, os usos são classificados em:

- I. PERMITIDOS: atividades compatíveis com as finalidades urbanísticas da área da Zona, Eixo ou Setor correspondente, sem restrições, que dependem apenas dos alvarás de construção e de funcionamento;
- II. PERMISSÍVEIS: atividades cuja compatibilidade com as finalidades da Zona, Eixo ou Setor correspondente deverá ser demonstrada segundo os critérios estabelecidos e analisados pelo Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB), qual poderá exigir medidas mitigadoras e/ou compensatórias, visando diminuir potenciais conflitos com o entorno, ou indicar

parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos que aqueles estabelecidos para a Zona ou Eixo;

III. PROIBIDOS: atividades inadequadas que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades da Zona ou Eixo correspondente;

IV. TOLERADOS: atividades que foram previamente licenciadas, porém, estão em desacordo com a legislação urbanística vigente, podendo ser classificadas como compatíveis ou incompatíveis:

a) COMPATÍVEIS: são aquelas que, apesar de não se enquadrarem entre as atividades permitidas para a respectiva Zona ou Eixo, apresentam condições relativas a dimensionamento e funcionamento que não descaracterizam e não comprometem a segurança e o sossego da vizinhança;

b) INCOMPATÍVEIS: são aquelas que não se enquadram entre as atividades adequadas para a respectiva Zona ou Eixo, e que apresentam condições relativas a dimensionamento e funcionamento que descaracterizam e que comprometem a segurança e o sossego da vizinhança. No caso das atividades incompatíveis, será dado um prazo, pelo Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB), para que o proprietário adeque as atividades ao zoneamento previsto na presente Lei.

§ 2º A aprovação dos USOS PERMISSÍVEIS com limitações será deliberada pelo Conselho Municipal da Cidade e Urbanismo (COMCIURB) podendo ser exigido estudo específico, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), durante o processo de análise e aprovação do empreendimento, visando determinar a compatibilidade do uso com o entorno. Caso seja comprovado que sua instalação não apresenta riscos, tampouco seja incômoda às atividades do entorno e desde que não contradiga ou interfira nos demais usos previstos para a zona, a mesma poderá ser aprovada pelos órgãos municipais competentes.

§ 4º Os USOS PERMISSÍVEIS deverão ter os Alvarás renovados a cada 2 (dois) anos, se mantiverem a mesma categoria, porte, natureza e ramo de atividade.

§ 5º São vedadas quaisquer obras de reformas e/ou ampliação da edificação existente que impliquem em acréscimo ou decréscimo da área construída do imóvel, mesmo que atendam aos parâmetros estabelecidos nesta Lei, sem a emissão de novos Alvarás de Construção e de Localização e Funcionamento.

Art. 51 Os usos que não constam indicados no Quadro de Parâmetros de Usos, no ANEXO III, são considerados PROIBIDOS para a respectiva Zona, Setor ou Eixo.

Art. 52 Os empreendimentos que englobem USOS MISTOS, habitacionais e outros usos não habitacionais, no mesmo lote, deverão ter acessos independentes e exclusivos para cada atividade distinta.

Art. 53 As edificações e instalações que abriguem inflamáveis, explosivos ou produtos químicos agressivos deverão ser de uso exclusivo, completamente isoladas de edificações vizinhas e afastadas do alinhamento predial.

Art. 54 As atividades e os empreendimentos geradores de impacto de vizinhança são aqueles, conforme o disposto no art. 37 da Lei Federal nº 10.257/2001, que, por seu porte ou natureza, possam causar impactos relacionados à sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana e viária, bem como à deterioração das condições ambientais e da qualidade de vida do entorno da sua localização.

§ 1º A aprovação para o funcionamento dos empreendimentos que causem impacto somente será concedida pelo Município após parecer favorável do Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB) com a realização de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), regulamentado por lei municipal específica.

§ 2º A classificação das atividades e dos empreendimentos geradores de impacto de vizinhança, os procedimentos e a regulamentação do EIV são definidos em legislação municipal específica.

Art. 55 Os usos do solo, segundo suas categorias, classificam-se em:

I. HABITACIONAL: destinadas à habitação permanente, institucional ou transitória;

II. COMUNITÁRIO: espaços, estabelecimentos ou instalações, públicas ou privadas, destinadas ao ensino, cultura, esporte, lazer, saúde, assistência social, culto religioso, edifícios públicos administrativos, dentre outros;

III. COMERCIAL E DE SERVIÇOS: atividades caracterizadas pela relação de troca visando o lucro, estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou pelo emprego de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual e institucional;

IV. INDUSTRIAL: atividades das quais resulta a produção de bens pela transformação de insumos;

V. AGROPECUÁRIA: atividades caracterizadas pela produção de plantas, criação de animais, agroindústrias, aquicultura e similares;

VI. EXTRATIVISTA MINERAL: atividades de extração mineral e de processamento de material mineral, cuja adequação à vizinhança depende de licenciamento ambiental e de análise de impacto, independente da área construída, as quais deverão atender às disposições e procedimentos de licenciamentos ambiental e mineral da Agência Nacional de Mineração (ANM) e do órgão ambiental estadual, bem como deverão ser submetidos à análise e aprovação pelo Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB).

§ 1º Os parâmetros de usos por Zonas, Setores e Eixo são definidos no ANEXO III e a exemplificação das atividades por tipologias de usos consta no ANEXO IV, partes integrantes desta Lei.

§ 2º As atividades não exemplificadas na lista do referido ANEXO IV deverão ser analisadas e enquadradas nos usos conforme similaridade de funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas previstas nesta listagem, devendo ser enquadradas a cargo do órgão municipal de planejamento, tomando-se por critério a similaridade com outras atividades e o grau de impacto gerado à vizinhança.

§ 3º Em caso de discordância da classificação efetuada pelo órgão municipal de planejamento, o requerente poderá entrar com recurso endereçado ao Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB).

CAPÍTULO II - DO USO HABITACIONAL

Art. 56 A categoria de uso habitacional compreende:

I. HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: edificação isolada destinada à moradia, com apenas 01 (uma) unidade habitacional por lote;

II. HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE: até 03 (três) edificações autônomas de residências agrupadas horizontalmente ou verticalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

III. HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR HORIZONTAL: Edificação que comporta mais de 04 (quatro) ou mais unidades habitacionais autônomas, agrupadas horizontalmente, com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

IV. HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR VERTICAL: Edificação que comporta 04 (quatro) ou mais unidades habitacionais autônomas, agrupadas verticalmente, com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

V. HABITAÇÃO INSTITUCIONAL: Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório ou à assistência social.

Art. 57 Em edificações com uso habitacional multifamiliar, a partir de 40 (quarenta) unidades, é obrigatória a implementação de sistema de reaproveitamento das águas pluviais para fins não potáveis.

Art. 58 Os usos de HABITAÇÃO INSTITUCIONAL relacionados à segurança pública, tais como penitenciárias, delegacia com carceragem e similares, deverão ser encaminhados para análise do Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB).

CAPÍTULO III - USO COMUNITÁRIO

Art. 59 A categoria de uso comunitário compreende:

I. COMUNITÁRIO 1: Atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial;

II. COMUNITÁRIO 2: Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e padrões viários especiais;

III. COMUNITÁRIO 3: Atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial e sujeitas a controle específico.

§ 1º Os portes do USO COMUNITÁRIO 01 e do USO COMUNITÁRIO 02 diferenciam-se em:

I. PEQUENO PORTE: área total construída até 400m² (quatrocentos metros quadrados);

II. MÉDIO PORTE: área total construída acima de 400m² (quatrocentos metros quadrados) até 1.600m² (um mil e seiscentos metros quadrados);

III. GRANDE PORTE: área total construída acima de 1.600m² (um mil e seiscentos metros quadrados).

§ 2º Os portes do USO COMUNITÁRIO 03 diferenciam-se em:

I. PEQUENO PORTE: área total construída até 200m² (duzentos metros quadrados);

II. GRANDE PORTE: área total construída acima de 200m² (duzentos metros quadrados).

§ 3º Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) dos USOS COMUNITÁRIOS 01 E 02, quando de grande porte, e do USO COMUNITÁRIO 03 de qualquer porte, conforme a legislação municipal específica que regulamenta este instrumento.

§ 4º Os berçários, as pré-escolas e os centros de educação infantil poderão ser instalados em Vias Locais, devendo ser encaminhados para anuência do Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB), quando enquadrados na metragem de médio ou grande porte.

Art. 60 Os usos relacionados à segurança pública serão categorizados como USO COMUNITÁRIO 02, tais como: delegacia sem carceragem, estande de tiro, corpo de bombeiros e similares, sendo sua implantação condicionada à aprovação pelo Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB).

CAPÍTULO IV - DO USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

Art. 61 A categoria de uso comercial e de serviços compreende:

I. COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL: Atividade comercial varejista de até 200m², disseminada no interior das zonas, de atualização imediata e cotidiana, entendida como prolongamento do uso residencial;

II. COMERCIAL E DE SERVIÇOS DE BAIRRO: Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços de 200m² a 500m², destinadas a atendimento de determinado bairro ou zona;

III. COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL: Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços com mais de 500m², destinadas a atendimento de maior abrangência;

IV. COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL: Atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria;

V. COMERCIAL E SERVIÇOS ESPECÍFICOS 1: Atividades comerciais ou de prestação de serviços, que, por sua natureza, requeiram tratamento específico.

VI. COMERCIAL E SERVIÇOS ESPECÍFICOS 2: Atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial;

a) ESPECÍFICA 1: compreende postos de abastecimento e de comércio revendedor varejista de combustíveis automotivos e de gás natural veicular;

b) ESPECÍFICA 2: compreende cemitérios, crematórios, capela mortuária, ossários, aeroportos, autódromos, kartódromos, centros de controle de voos e clubes de golfe, pista de motocross e similares

Parágrafo único. Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para as atividades de uso comercial e de serviços com área superior a 1000m², conforme legislação municipal específica que regulamenta esse instrumento.

CAPÍTULO V - DO USO INDUSTRIAL

Art. 62 A categoria de industrial compreende:

a) INDUSTRIAL 1: Atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno; pequeno porte, exceto atividades perigosas, nocivas e incômodas.

- b) **INDUSTRIAL 2:** Atividades industriais compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros construtivos da zona, de médio porte, exceto atividades perigosas, nocivas e incomodas.
- c) **INDUSTRIAL 3:** Atividades industriais compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros construtivos da zona, de grande porte, exceto atividades perigosas e nocivas.

§ 1º A definição ao porte dos empreendimentos industriais, será definida por legislação municipal complementar:

§ 2º No caso de conjuntos de usos comerciais, de serviços ou industriais, formando um **CONDOMÍNIO EMPRESARIAL** integrado, a classificação se dará pela área total das construções.

§ 3º Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) dos usos industriais conforme dispõe a legislação municipal específica que regulamenta esse instrumento.

§ 4º Os usos permissíveis deverão ter os alvarás renovados, se mantiverem a mesma categoria, porte, natureza e ramo de atividade, ainda que venham a ser utilizados ou explorados por pessoas físicas ou jurídicas diferentes daquelas à época da aprovação, sendo vedadas quaisquer obras de reformas e/ou ampliação de edificação existente que ultrapassem 10% (dez por cento) da área originária aprovada em alvará e mediante elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 63 Os usos industriais que demandam de grandes áreas livres para suas atividades, como pátios de manobras ou estacionamento, depósitos de matérias-primas ou produção, acúmulo de rejeitos e outras áreas similares, que ocupem mais de 50% (cinquenta por cento) do terreno, deverão ser submetidas ao COMCIURB, podendo se enquadrar em outra categoria de porte especial.

Art. 64 Será obrigatória a execução de cortinas verdes em todo o entorno, isto é, no recuo frontal e nas divisas laterais e de fundos dos lotes dos empreendimentos industriais e dos empreendimentos causadores de impacto situados no perímetro urbano de Piraquara.

CAPÍTULO VII - DOS USOS AGROPECUÁRIO E EXTRATIVISTA MINERAL

Art. 65 O uso agropecuário compreende as atividades caracterizadas pela exploração dos recursos naturais visando a produção agrícola, criação animal, produção de alimentos de origem animal, produção de madeira e exploração de espécies florestais e vegetais, agroindústrias, aquicultura e similares, sendo subdividida em:

I. **AGROINDÚSTRIA 01:** conjunto de atividades, de pequeno porte, de transformação de insumos de origem rural em produtos intermediários ou finais, bem como seus serviços de beneficiamento ou montagem correlatos, intrinsecamente ligado a atividades pecuárias, aquícolas, florestais ou agrícolas, cuja área industrial deva ser contígua à área produtiva do estabelecimento ou cuja produção apresente caráter artesanal e semiartesanal, com valorização da cultura local;

II. **AGROINDÚSTRIA 02:** conjunto de atividades, de grande porte, de transformação de insumos de origem rural em produtos intermediários ou finais, bem como seus serviços de beneficiamento ou montagem correlatos, intrinsecamente ligado a atividades pecuárias, aquícolas, florestais ou agrícolas, cujas cadeias produtivas, nível de correlação com o meio rural e especificidade do impacto recomendem anuência pelo Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB) para instalação nas áreas de transição urbano-rural e rural, conforme disposto na Lei do Plano Diretor;

III. **PECUÁRIA, PRODUÇÃO AGRÍCOLA, PRODUÇÃO FLORESTAL, AQUICULTURA E SIMILARES:** atividades relacionadas a:

- a) **PECUÁRIA:** conjunto de processos técnicos usados na domesticação de gado e outros animais para obtenção de produtos com objetivos econômicos;
- b) **PRODUÇÃO AGRÍCOLA:** compreende atividades de agricultura, de semeadura, cultivo e colheita de produtos vegetais e respectivos processos técnicos, de forma que seja cumprida a função social e econômica da propriedade rural e o adequado abastecimento alimentar;
- c) **PRODUÇÃO FLORESTAL:** conjunto de processos técnicos usados na produção madeireira e não-madeireira, provenientes

de florestas, destinados a necessidades socioeconômicas, através de suprimento sustentado de matéria-prima de origem vegetal; inclui métodos naturais que permitem regenerar e melhorar os povoamentos florestais (silvicultura); produção de extração e de exploração dos recursos vegetais naturais e da exploração de florestas plantadas para finalidade comercial;

d) PESCA E AQUICULTURA: atividades de cultivo de organismos cujo ciclo de vida em condições naturais se dá total ou parcialmente em meio aquático, implicando a propriedade do estoque sob cultivo equiparada à atividade agropecuária;

e) HORTICULTURA E FLORICULTURA: cultivo de verduras e legumes (olericultura), plantas frutíferas (fruticultura), plantas ornamentais, floricultura e paisagismo.

Art. 66 Nos perímetros urbanos de PIRAQUARA, as atividades existentes de Pecuária, Produção Agrícola, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura, Horticultura e Floricultura, serão considerados usos TOLERADOS COMPATÍVEIS, isto é, são atividades previamente licenciadas que, apesar de não se enquadrarem entre as atividades adequadas para a respectiva Zona, Setor ou Eixo, apresentam condições relativas a dimensionamento e funcionamento que não descaracterizam e/ou não comprometem a segurança e o sossego da vizinhança.

§ 1º As atividades indicadas no caput serão consideradas TOLERADOS INCOMPATÍVEIS, quando houver utilização de agrotóxicos e similares e/ou que gerem impactos ao meio urbano e/ou ambiental.

§ 2º Para as atividades incompatíveis, será concedido o prazo de 60 (sessenta) dias, pelo Município, para que o proprietário adeque as atividades ao previsto na presente Lei, no Plano Diretor Municipal e no Código de Posturas Municipal, bem como à legislação estadual e federal correlata.

Art. 67 A categoria de uso extrativista mineral compreende as atividades de extração de material mineral, como óleos, gases, água mineral, minerais preciosos, minerais metálicos ou não-metálicos.

Parágrafo único. A instalação de empreendimentos de extração mineral no Município de PIRAQUARA, além de atender ao disposto nesta Lei, dependerá da autorização e licenciamento dos órgãos ambientais competentes e do órgão federal normativo e regulador da atividade e deverão ser submetidos à análise e aprovação pelo Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB).

TÍTULO V – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Art. 68 Serão considerados parâmetros para o controle da intensidade da ocupação do solo:

- I. Lote padrão;
- II. Coeficiente de Aproveitamento (CA);
- III. Altura da Edificação;
- IV. Taxa de Ocupação (TO);
- V. Taxa de Permeabilidade (TP);
- VI. Recuo frontal mínimo obrigatório;
- VII. Afastamento mínimo das divisas.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por Zonas, Setores ou Eixo, condizentes aos incisos I a VII, estão expressos na Tabela de Ocupação do Solo, no ANEXO II desta Lei.

§ 2º Os locais isentos de recuo frontal mínimo, expresso no item VI, estão descritos na Tabela de Recuo Zero, no ANEXO V desta Lei.

Art. 69 Nas Zonas de Interesse Social (ZEIS), conforme dispõe o Título III desta Lei e conforme a Lei Municipal do Plano Diretor, será permitida a flexibilização dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo, desde que previstas em projeto urbanístico específico e/ou por programa municipal voltado à regularização fundiária, e após a análise técnica conjunta favorável dos órgãos municipais de planejamento e de habitação e mediante a aprovação pelo Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB) e eventual exigência de contrapartidas urbanísticas.

SEÇÃO I - Do Lote Padrão

Art. 70 A ocupação e o parcelamento do solo na área urbana deverão atender à dimensão mínima do lote, estabelecida para

cada Zona, Setor ou Eixo, para fins de parcelamento do solo e de ocupação do mesmo, sendo sua dimensão indicada pela área mínima e testada mínima do lote.

§ 1º O lote mínimo corresponde à área mínima do lote individual, em metros quadrados, quando do parcelamento de uma gleba ou a fração pela qual a área total pode ser dividida, de uma gleba ou de um lote.

§ 2º Para fins de parcelamento do solo, nos lotes de esquina, a testada mínima estabelecida deverá ser acrescida de 5,00m (cinco metros).

§ 3º Excepcionalmente, também poderão ser admitidos loteamentos com lotes com área inferior aos lotes mínimos padrão, até o limite mínimo de 180m² (cento e oitenta metros quadrados), nos casos estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017, caso em que, por tratar-se de regularização de áreas consolidadas, não será aplicado o limite mínimo do tamanho do lote.

§ 4º Nos casos estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017, será definida pelo órgão competente municipal a necessidade de realização de contrapartidas urbanísticas e de doação para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

§ 5º A doação ao FMHIS poderá ser feita em moeda corrente, sendo o valor correspondente fixado de acordo com os parâmetros da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Piraquara adotados para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 71 A ocupação e o parcelamento do solo na área rural deverão atender à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) de propriedades rurais, estabelecida pelo INCRA e pela legislação federal pertinente à matéria.

SEÇÃO II - Do Coeficiente De Aproveitamento

Art. 72 O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o fator numérico pelo qual se define o grau de aproveitamento do lote, para cada uso nas Zonas, Setores e Eixo, ou seja, é o fator número que, multiplicado pela área do lote, define a área máxima permitida de construção neste mesmo lote, que constitui a área computável.

Art. 73 Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos do cálculo do CA as seguintes áreas da edificação:

I. áreas construídas em subsolo destinado ao uso exclusivo de estacionamento;

II. pavimento de uso exclusivo para estacionamento, que atenda ao limite total de vagas obrigatórias, conforme definido na Tabela de Estacionamentos, anexa ao Código de Obras e Edificações Municipal;

III. áreas de circulação vertical;

IV. áreas de sótão e ático, definidas de acordo com os critérios do Código de Obras e Edificações Municipal;

V. áreas resultantes da construção de sacadas, balcões, beirais, marquises e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), desde que vinculadas ao limite de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma;

VI. áreas de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado;

Parágrafo único. O somatório das áreas referidas nos incisos I a VII deste artigo não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da área computável no CA Máximo, sendo o excedente computado.

SEÇÃO III - Da Altura Da Edificação

Art. 74 A Altura da Edificação é medida pelo número de pavimentos, sendo:

I. ALTURA BÁSICA: dada pelo número de pavimentos permitidos no lote;

II. ALTURA MÁXIMA: altura básica acrescida do número de pavimentos obtidos através da aplicação da Transferência do Potencial Construtivo (TPC) ou da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), ensejando o acréscimo de CA respeitando-se a Taxa de Ocupação Máxima do lote.

Parágrafo único. As áreas urbanas nas quais há a possibilidade de acréscimo de pavimentos (altura máxima), através da

aplicação dos instrumentos indicados no inciso II do caput, são definidas por lei municipal específica.

Art. 75 A altura máxima do pé direito por pavimento da edificação, entre pisos acabados, será de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), sendo considerado outro pavimento quando ultrapassarem esta altura.

§ 1º A altura mínima do pé direito será determinada pela atividade a ser instalada por compartimentos da edificação, definida no Código de Obras e Edificações Municipal.

§ 2º Para o cálculo do número de pavimentos não serão considerados áticos, subsolos, sobrelojas, sótãos, chaminés e pavimentos técnicos no nível da cobertura (reservatórios de água, casas de máquinas, equipamentos e instalações), conforme definidos no Código de Obras e Edificações Municipal.

Parágrafo único. Quando o pavimento possuir mezanino, a soma das duas alturas não deverá exceder 7,00m (sete metros) de altura, caso contrário, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos múltiplos de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 76 A altura máxima da edificação deverá obedecer às restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao Plano Básico da Zona de Proteção dos Aeródromos da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL), referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Micro-ondas de Telecomunicações do Paraná.

Art. 77 O embasamento ou base de uma edificação corresponde aos 2 (dois) primeiros pavimentos (térreo e primeiro pavimento), vinculado ou não ao demais pavimentos (torre), podendo ser construída sobre parte das divisas laterais e/ou fundos, e cuja altura máxima, medida da Referência de Nível (RN) até a laje do último pavimento, não ultrapasse a 9,00m (nove metros) de altura.

§ 1º A Referência de Nível (RN) é regulamentada pelo Código de Obras e Edificações Municipal.

§ 2º Platibandas, guarda-corpos e muros de divisa não são computados para o cálculo da altura máxima do embasamento.

SEÇÃO IV - Da Taxa De Ocupação

Art. 78 A Taxa de Ocupação (TO) é o percentual máximo de ocupação do lote, expresso pela relação entre a área de projeção da edificação (ou das edificações) e a área total desse lote.

Parágrafo único. Esse percentual informa a área que a edificação poderá ocupar, sendo:

I. TO Básica: aquela que é permitida para todos os empreendimentos;

II. TO Máxima: aquela adotada em caso de compra de potencial construtivo através da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) ou da aplicação da Transferência de Potencial Construtivo (TPC), regulamentos por lei municipal específica).

Parágrafo único. Não serão computadas na TO Máxima:

I. áreas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto a 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);

II. projeções de beirais e marquises com até 1,20m (um metro e vinte centímetros); e,

III. projeções de pérgulas e toldos.

SEÇÃO V - Da Taxa De Permeabilidade

Art. 79 A Taxa de Permeabilidade (TP) é o percentual mínimo do lote que deve ser mantido permeável, que não poderá receber qualquer tipo de construção ou de pavimentação, sendo expressa pela relação entre a área impermeabilizada do lote e a área total do lote.

SEÇÃO VI - Do Recuo Frontal

Art. 80 O recuo frontal mínimo obrigatório da edificação é a faixa não edificável, definida pela distância mínima perpendicular ao alinhamento predial, existente ou projetado, e a fachada da edificação.

§ 1º A medida mínima do recuo frontal dependerá da hierarquia viária municipal existente, da readequação viária e das

diretrizes viárias, conforme a Lei da Hierarquia do Sistema Viário Básico;

§ 2º Conforme as características e hierarquias das vias, quando houver mais de 70% (setenta por cento) das construções no alinhamento predial, na face da quadra, o recuo frontal obrigatório poderá ser dispensado, admitindo-se construção no alinhamento predial, mediante aprovação do Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB).

§ 3º Para novas edificações em que o lote é atingido por diretriz viária definida pela Lei, que modifique o alinhamento predial estabelecido, o recuo frontal obrigatório deverá ser contado a partir do novo alinhamento ou do limite da diretriz de arruamento.

Art. 81 A área do recuo frontal obrigatório deverá ser ajardinada, sendo admitida pavimentação de acesso de pedestres e de veículos, quando houver, e no qual não será permitida utilização por vagas de estacionamento.

§ 1º Serão toleradas no recuo frontal obrigatório apenas construções cuja somatória não ultrapasse a área construída máxima de 10,00m² (dez metros quadrados), que tenham altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e que não ocupem mais de 30% (trinta por cento) do comprimento da testada do lote, quando destinadas a:

I. tapumes, cercas divisórias, muros de arrimo e de vedação do terreno, necessários em função de sua eventual declividade natural;

II. escadarias e rampas descobertas, que devem seguir as disposições deste Código;

III. portarias, guaritas, bilheterias, toldos, pérgulas, lixeiras, centrais de gás liquefeito de petróleo (GLP) e subestação de energia elétrica, observadas as disposições relativas à segurança contra incêndio e as normas das concessionárias de serviços públicos.

§ 2º Será permitida a construção de sacadas, balcões, beirais, floreiras e marquises em balanço até a projeção horizontal máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre recuos frontais e afastamentos obrigatórios, desde que mantidas livres as faixas não edificáveis referentes ao alargamento progressivo das vias, de acordo com a Lei da Hierarquia do Sistema Viário Básico, e desde que atendidas as distâncias mínimas para aberturas em relação às divisas estabelecidas no Código Civil e ANEXO III desta Lei.

§ 3º A área resultante da construção de sacadas, balcões, beirais, floreiras e marquises em balanço excedente a 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma será computada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

§ 4º As edificações indicadas no §1º deste artigo são removíveis sem ônus para o Município de Piraquara e os projetos deverão indicar expressamente esta circunstância.

§ 5º As edificações previstas neste artigo não serão consideradas para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento.

§ 6º Será tolerada altura máxima de 5,00m (cinco metros) para as edificações destinadas a portarias, guaritas, bilheterias e toldos.

SEÇÃO VII - Dos Afastamento Das Divisas

Art. 82 O afastamento das divisas é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as linhas divisórias laterais e de fundos do lote onde ela se situa, medida em metros, a ser mantida sem construções.

§ 1º O afastamento das divisas pode ser diferenciado para o embasamento (BASE) e os demais pavimentos da edificação (TORRE), conforme a Zona ou Eixo, disposto na Tabela de Parâmetros de Ocupação no ANEXO II desta Lei.

§ 2º Será permitida construção de edícula no afastamento de lateral ou de fundo, pois constitui parte do embasamento (BASE), desvinculada da TORRE da edificação.

§ 3º Quando houver abertura, deverá ser mantida distância mínima de acordo com o zoneamento de afastamento das divisas.

§ 4º Quando não houver abertura, o afastamento das divisas para a BASE da edificação não é obrigatório.

§ 5º Para edificações com altura superior a 4 (quatro) pavimentos, o cálculo dos afastamentos mínimos de todas as

divisas deverá obedecer a seguinte fórmula:

Afastamento mínimo do pavimento = $H/8$ Sendo:

H = altura da edificação, medida em metros, a partir do nível do pavimento térreo até o nível de cobertura do último pavimento, sendo desconsideradas as alturas de caixas d'água, dutos e chaminés, quando estes estiverem afastados dos limites da edificação.

§ 6º Sacadas e balcões são considerados aberturas para fins de aplicação desta Lei.

Art. 83 As edificações de madeira deverão obedecer a um afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) das divisas laterais e de fundo do lote e um afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) de outra edificação de madeira, independentemente da existência de aberturas, atendendo ao disposto no Código de Obras e Edificações Municipal.

Art. 84 O Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB) poderá reduzir ou dispensar o afastamento quando houver construções vizinhas implantadas junto à divisa lateral e de fundos ou nos casos de regularização da edificação existente, sem prejuízo das edificações vizinhas.

CAPÍTULO IV - DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 85 Objetivando a proteção e a preservação do Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental de PIRAQUARA, ao imóvel que compõe esse patrimônio, poderá ser estabelecida condição especial de ocupação ou autorizado, pelo órgão municipal competente, a transferência a terceiros do potencial construtivo parcial ou total permitido no imóvel objeto de limitações.

Parágrafo único. Considera-se condição especial de ocupação do lote a autorização dada pelo Poder Público Municipal para edificar com parâmetros construtivos especiais, em virtude da existência de restrições legais, ambientais ou urbanísticas sobre o imóvel.

Art. 86 As condições especiais de ocupação do lote se aplicam aos seguintes objetivos:

- I. preservação e proteção do patrimônio ambiental natural ou cultural;
- II. desapropriação parcial ou total de imóveis necessários a:
 - a) adequação do sistema viário básico;
 - b) instalação de equipamentos urbanos e comunitários de uso público.

Art. 87 Constitui o patrimônio ambiental natural e cultural do Município de Piraquara, o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental, tais como:

- I. bens edificados inventariados e tombados;
- II. setor de Saneamento Ambiental;
- III. áreas verdes e Unidades de Conservação.

Art. 88 Legislação municipal específica tratará das condições especiais de ocupação do lotes enquadrados neste capítulo.

Parágrafo único. Enquanto não houver legislação específica sobre o tema, caberá ao Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB) ouvido os órgãos municipais de planejamento e de meio ambiente, quando for o caso, estabelecer as condições especiais de ocupação do lote.

Art. 89 Em caso de atingimento do lote por projeto de adequação do sistema viário, o coeficiente de aproveitamento será calculado com base na área original do lote, desde que o proprietário transfira sem ônus para o Município a propriedade da área atingida.

TÍTULO VI - DA PRESERVAÇÃO DE ÁREAS FRÁGEIS AMBIENTAIS E FUNDOS DE VALE

Art. 90 Os fatores urbanísticos e ambientais que implicam em fragilidade ambiental e na inaptidão do território à ocupação são regulados por legislação federal e estadual.

Parágrafo único. São consideradas áreas com fragilidade ambiental sujeitas ao controle do parcelamento do solo e da ocupação urbana:

- I. quanto à declividade do solo:
 - a) áreas com declividade acentuada, superior a 30% (trinta por cento), com propensão ao desenvolvimento de processos

erosivos;

b) áreas com declividade inferior a 5% (cinco por cento), que configurem aluviões, terraços aluvionares e solos hidromórficos;

II. quanto à geotecnia:

a) solos aluvionares, que coincidem com as porções de solos hidromórficos com lençol freático próximo da superfície;

b) terraços aluvionares em áreas onde as cotas de inundação se sobrepõem.

c) áreas suscetíveis a alagamentos e inundações;

d) topos de morros, montes e montanhas.

III. quanto às Unidades de Conservação, área de manancial de abastecimento público e demais áreas verdes:

a) sub-bacias dos mananciais de abastecimento público de água;

b) UTP Guarituba;

c) UTP do Itaquí

d) APA do Piraquara;

e) APA do Iraí;

f) Área Especial de Interesse Turístico do Marumbi;

g) Floresta Estadual Metropolitana;

h) maciços vegetais, bosques e remanescentes florestais de araucárias e vegetais de espécies nativas;

i) reservas legais.

IV. quanto à hidrografia:

a) áreas de foz e de várzea de rios e córregos;

b) áreas incluídas na curva de recorrência de inundação dos rios;

c) áreas de preservação permanente (APPs) de, no mínimo, 30m (trinta metros) às margens de rios, conforme art. 113;

d) áreas de preservação permanente (APPs) de, no mínimo, 50m (cinquenta metros) no entorno das nascentes, conforme art. 113;

e) áreas de entorno do reservatório de água, decorrentes de barramento e do represamento de cursos d'água naturais, conforme definição estabelecida nas licenças ambientais dos empreendimentos;

f) áreas úmidas.

Art. 91 Para os efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água e fundos de vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes,

Parágrafo único. Os parâmetros e distâncias mínimas para o curso de água e fundos de vale são definidos pelo Código Floresta Lei nº12.651/2012.

Art. 92 As faixas de drenagem deverão obedecer aos seguintes requisitos especiais:

I. apresentar largura mínima de forma de acomodar satisfatoriamente um canal aberto (valeta), cuja seção transversal seja capaz de escoar as águas pluviais da bacia hidrográfica a montante do ponto considerado;

II. para a determinação de seção de vazamento, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada;

III. os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como intensidade das chuvas, coeficiente de distribuição das chuvas, tempo de recorrência, e outros, serão definidos pelo órgão técnico competente, levando sempre em consideração as situações críticas.

Art. 93 As áreas a serem loteadas e que apresentarem cursos d'água ou córrego ou mesmo em de qualquer porte ou fundos de vale, deverão receber as diretrizes de arruamento vinculadas às normas de proteção que trata o presente título.

Art. 94 O Município, a seu critério, poderá condicionar a permissão de obras de ampliação nos lotes existentes às margens já comprometidas dos cursos d'água, à feitura de obras de recuperação nos mesmos.

TÍTULO VII - DOS ALVARÁS, DO LICENCIAMENTO DE ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E INDUSTRIAIS

Art. 95 Nenhum estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial poderá funcionar sem prévia licença da Prefeitura Municipal, a qual só será concedida se observadas as

disposições desta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona e demais normas legais e regulamentares pertinentes.

Art. 96 A tramitação dos processos de licença para localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, compreenderá as seguintes etapas:

I. solicitação, pelo interessado, do Alvará de Localização e Funcionamento, através de formulário próprio, que deverá especificar com clareza:

- a) o ramo do comércio ou da indústria ou o tipo de serviço a ser prestado;
- b) o local em que o requerente pretende exercer sua atividade;
- c) a área do estabelecimento para efeito de fiscalização sanitária.

II. análise e expedição do Alvará por parte da Prefeitura Municipal.

Art. 97 O alvará de Localização e Funcionamento será expedido somente se obedecidas as seguintes condições:

I. dispor de projeto aprovado, Certificado de Conclusão de Obras e Vistoria (CVCO), abertura de firma e negativa de débitos municipais;

II. apresentar no departamento competente da Prefeitura Municipal:

- a) Vistoria técnica, efetuada por firma ou profissional liberal habilitado, seguida de laudo técnico sobre as condições de segurança e estabilidade da construção;
- b) Vistoria técnica das instalações elétricas, efetuada por firma ou profissional liberal habilitado;
- c) Vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná;
- d) Vistoria da Vigilância Sanitária;
- e) Placa, quando for o caso, colocada na entrada do estabelecimento, disposta em local visível, com indicação da lotação máxima.

Parágrafo único. A lotação máxima do estabelecimento será determinada pelo departamento competente da Prefeitura Municipal.

Art. 98 Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei serão avaliados pela equipe técnica da Prefeitura e pelo Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB), e, conforme a viabilidade, será estabelecido um prazo para sua regularização ou adequação.

§ 1º Para os usos que forem considerados TOLERADOS INCOMPATÍVEIS e inviáveis de serem regularizados não será renovado o Alvará de Localização e Funcionamento.

§ 2º Cabe à Prefeitura, dentro do prazo de 1 (ano) anos após a publicação desta Lei, os procedimentos para regularizar o exposto neste artigo.

Art. 99 Será proibida toda ampliação ou reforma nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, sendo que a concessão de Alvará para construir ou reformar edificações de uso residencial, comercial, de prestação de serviços ou industrial somente poderá ocorrer com observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único. O não cumprimento das normas de que trata o caput deste artigo implicará na incidência das penalidades previstas no Capítulo “Das Penalidades”, Título VII desta Lei.

Art. 100 Os Alvarás de Construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigerem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 90 (noventa) dias anteriores à data de publicação desta Lei.

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

Art. 101 Os Alvarás de Localização e Funcionamento de estabelecimentos comercial, de prestação de serviços ou industrial serão concedidos sempre a título precário.

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

Art. 102 A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, conforme dispõe o Capítulo I, Título V desta Lei, dependerá de aprovação do projeto completo, quando for o caso, pelos

órgãos federais, estaduais ou municipais competentes, além das exigências específicas para cada caso, devendo ainda ter o parecer da equipe técnica da Prefeitura e do Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB).

Art. 103 Nenhuma edificação localizada no Setor Histórico poderá ser demolida ou reformada sem prévio parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, até que o Poder Executivo promova o levantamento e o mapeamento, bem como a regulamentação legal pertinente ao tombamento e preservação das construções de valor artístico, histórico ou cultural nela existentes, submetendo-os à aprovação da Câmara Municipal.

Art. 104 Qualquer alteração no sistema viário ou na construção de obras a ser realizada por concessionárias ou permissionárias, no leito ou às margens das rodovias que usam ou ocupam o solo no perímetro urbano de PIRAQUARA, deverá ser apresentado o respectivo projeto ao Poder Executivo Municipal, que ouvirá o Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB) e realizará Audiência Pública sobre a conveniência e a oportunidade da proposta, como condição para sua aprovação.

CAPÍTULO ÚNICO - DAS PENALIDADES

Art. 105 Todo cidadão que cometer qualquer infração relacionada ao disposto nesta Lei estará sujeito à aplicação das penalidades descritas neste Capítulo.

Art. 106 Ocorrendo qualquer infração, o encarregado da fiscalização fará uma comunicação preliminar ao infrator, através de Notificação de Infração, devendo a situação ser regularizada no prazo que lhe for determinado.

Parágrafo único. Ao autuado assiste o direito de recorrer, no prazo determinado na notificação, apresentando defesa junto à Prefeitura Municipal, a qual emitirá parecer, num prazo máximo de 15 (quinze dias), informando ao autuado o resultado.

Art. 107 Caso ocorra decurso do prazo ou não seja cumprida a Notificação de Infração, o encarregado lavrará o Auto de Infração, com a respectiva aplicação de multa.

§ 1º A multa a que se refere este artigo poderá variar entre 5 (cinco) e 55 (cinquenta e cinco) UFM (Unidade Fiscal do Município).

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator sujeito a regularizar a situação de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A persistência da infração ou a reincidência específica da mesma acarretará, ao responsável, multa no valor do dobro da anterior e assim sucessivamente.

Art. 108 Para graduar a multa, quando da sua aplicação, ter-se-á em vista que:

I. as multas de maior gravidade estão relacionadas com construções executadas sem alvarás, construções executadas em desacordo com a presente lei, localização de atividades sem solicitação de Alvará de Localização e Funcionamento, mudança de atividade sem consulta prévia à Prefeitura Municipal;

II. a reincidência do infrator caracteriza a nova multa como grave.

Art. 109 Lavrado o Auto de Infração ou após ser indeferido o recurso, e comunicado o infrator, este, a partir da data da comunicação, deverá efetuar o recolhimento amigável da multa dentro de 5 (cinco) dias úteis, caso contrário será feita a cobrança judicial.

Art. 110 Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos regulamentares serão atualizados nos seus valores monetários, na base dos coeficientes de correção monetária que estiverem em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

TÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 111 Os limites entre as Zonas indicados no Mapa de Zoneamento poderão ser ajustados, quando necessário, para conferir maior precisão ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as o cadastro municipal de lotes, as divisas dos imóveis, o sistema

viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes, mediante a emissão de parecer técnico do órgão municipal de urbanismo e aprovação do Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB).

Art. 112 Nos casos da regularização de edificações, nas condições estabelecidas pelo Plano Diretor, o Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB), enquanto não houver legislação específica, poderá admitir parâmetros menos restritivos que o disposto nesta Lei, desde que de caráter oneroso.

Parágrafo único. Os critérios para a regularização de edificações, assim como o caráter oneroso serão objeto de regulamentação específica.

Art. 113 Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo e as demais normas contidas nas Leis Municipais nº 911/2007, bem como em suas respectivas alterações, manterão sua validade para:

I. projetos já licenciados;

II. projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei, observando-se os prazos de validade do Alvará de Construção.

Art. 114 Os casos omissos desta Lei serão analisados pelo Conselho da Cidade e Urbanismo (COMCIURB) através de decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor de PIRAQUARA e pela presente Lei.

Art. 115 Ficam revogadas todas as disposições em contrário, em especial, a Lei Municipal nº 911/2007, Lei Municipal 903/2007 e Lei Municipal 33/81.

Art. 116 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação. Palácio Vinte e Nove de Janeiro, Prédio Prefeito Antônio Alceu Zielonka, em 14 de maio de 2026.

MARCUS MAURICIO DE SOUZA TESSEROLLI

Prefeito Municipal

ANEXOS

https://www.piraquara.pr.gov.br/arquivos/lei_2673-2026_de_uso_e_ocupacao_do_solo_14020543.pdf

Publicado por:

Laysa Roberta Rettka da Silva

Código Identificador:1E057250

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 18/05/2026. Edição 3531

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>