



Município de Capanema - PR

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10, DE 3 DE JUNHO DE 2025.

Câmara Municipal de Capanema - PR



PROTOCOLO GERAL 458/2025
Data: 06/06/2025 - Horário: 09:35
Legislativo

*Dispõe sobre o Zoneamento do Uso e da
Ocupação do Solo Urbano e Rural do
Município de Capanema.*

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece normas para o zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano e rural no Município de Capanema, com o objetivo de garantir o ordenamento territorial, a preservação ambiental e o desenvolvimento sustentável, conforme diretrizes do Plano Diretor Municipal e em conformidade com as legislações federais, estaduais e municipais aplicáveis.

Art. 2º Integram esta Lei Complementar:

- Anexo I - Mapa da Área Urbana e Área Rural;
- Anexo II - Mapa da Macrozona de Proteção Ambiental;
- Anexo III - Mapa da Macrozona Pacuera Baixo Iguaçu;
- Anexo IV - Mapa da Macrozona Urbana do Distrito de São Luiz;
- Anexo V - Mapa da Macrozona Urbana do Distrito de Cristo Rei;
- Anexo VI - Mapa da Macrozona Urbana do Distrito de Pinheiro;
- Anexo VII - Mapa da Macrozona Urbana do Distrito de Alto Faraday;
- Anexo VIII - Mapa da Macrozona Rural e de Interesse Turístico;
- Anexo IX - Mapa da Macrozona de Desenvolvimento Industrial;
- Anexo X - Mapa da Macrozona Urbana do Distrito Sede;
- Anexo XI - Índices urbanísticos;
- Anexo XII - Parâmetros de uso e ocupação do solo.

Art. 3º Esta Lei Complementar tem os seguintes objetivos:

- I - Estabelecer diretrizes de zoneamento urbano e rural, com os seguintes propósitos:
 - a) definir o Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano e Rural no Município de Capanema, conforme diretrizes do Plano Diretor Municipal, utilizando o sistema digital disponível como ferramenta de suporte técnico para análises e consultas;
 - b) estabelecer critérios claros e objetivos para o uso e ocupação do solo, respeitando as características de urbanização e o uso atual de cada área;
 - c) regulamentar a implantação de edificações, promovendo harmonia entre construções, infraestrutura urbana e o entorno, assegurando padrões de:
 - 1 - segurança;



Município de Capanema - PR

- 2 - salubridade;
- 3 - acessibilidade.
- d) compatibilizar o uso do solo com o sistema viário municipal, promovendo:
- e) mobilidade urbana eficiente;
- f) segurança para pedestres, veículos e usuários de transporte público;
- g) ordenar o espaço construído, preservando os valores culturais, naturais e paisagísticos do município.

II - Promover o desenvolvimento sustentável, com os seguintes objetivos:

- a) planejar a distribuição espacial da população e das atividades econômicas, prevenindo distorções no crescimento urbano e reduzindo impactos negativos ao meio ambiente;
- b) priorizar a proteção de áreas ambientalmente sensíveis, promovendo o uso racional do solo e garantindo a preservação de recursos naturais essenciais;
- c) estabelecer padrões de densidade populacional adequados, assegurando:
 - 1 - qualidade de vida para os moradores;
 - 2 - infraestrutura suficiente para atender às necessidades urbanas;
- d) garantir o direito à cidade sustentável, assegurando acesso universal a:
 - 1 - moradia digna;
 - 2 - saneamento básico;
 - 3 - infraestrutura urbana;
 - 4 - transporte público;
 - 5 - serviços essenciais;
 - 6 - áreas de lazer para as gerações presentes e futuras.

III - Fomentar a integração social e o desenvolvimento econômico, mediante:

- a) disciplinar a localização de atividades econômicas e sociais, priorizando o interesse coletivo e garantindo acessibilidade universal, com atenção especial às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- b) promover a integração entre diferentes setores socioeconômicos e culturais, superando barreiras físicas, como cursos d'água e infraestrutura precária, por meio de planejamento técnico e urbanístico;
- c) compatibilizar usos diferenciados e complementares, buscando eficiência no aproveitamento de recursos urbanos, infraestrutura e serviços públicos existentes.

Parágrafo único. A ordenação e o controle do uso do solo têm como objetivos específicos evitar:

- I - a utilização inadequada de imóveis urbanos e rurais;
- II - a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III - o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana existente;
- IV - a retenção especulativa de imóveis urbanos, que resulte em sua subutilização ou abandono;
- V - a deterioração de áreas urbanizadas e consolidadas;
- VI - a poluição e a degradação ambiental;
- VII - a exposição da população a riscos de desastres naturais ou provocados.



Município de Capanema - PR

Art. 4º As normas desta Lei Complementar deverão ser observadas obrigatoriamente nos seguintes casos:

I - na concessão de alvarás e termos relacionados às edificações:

- a) alvarás de construção;
- b) Termo de Conclusão de Obra (Habite-se);
- c) alvarás de localização e funcionamento para usos e atividades no município.

II - na execução de projetos urbanísticos e parcelamentos do solo:

a) planos, programas, projetos, obras e serviços relativos a edificações de qualquer natureza;

b) urbanização de áreas, garantindo:

- 1 - a compatibilidade com o zoneamento vigente;
- 2 - acessibilidade universal e infraestrutura mínima;

III - no parcelamento do solo, assegurando:

- a) atendimento aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar;
- b) preservação de áreas ambientalmente protegidas, conforme legislação específica.

Parágrafo único. O Poder Executivo deverá assegurar, por meio de regulamentação específica:

I - o licenciamento, autorização e fiscalização do uso, da ocupação e do parcelamento do solo no Município;

II - a utilização de ferramentas tecnológicas, como, por exemplo, o SIGWeb, para aprimorar o controle e a gestão do território;

III - a articulação com legislações federais e estaduais relacionadas, garantindo a integração das normas aplicáveis.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º Para a aplicação desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - **Zoneamento:** é a divisão do perímetro urbano e rural do Município em zonas para as quais são definidos os usos e parâmetros de ocupação do solo, de acordo com o grau de urbanização e critérios estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal;

II - **Uso do Solo:** é o tipo de utilização de uma parcela do solo para determinadas atividades, dentro dos limites estabelecidos para cada zona;

III - **Ocupação do Solo:** é a forma como a edificação ocupa o lote, respeitando normas e índices urbanísticos, como:

- a) altura da edificação;
- b) coeficiente de aproveitamento;
- c) recuos;
- d) taxa de ocupação;
- e) taxa de permeabilidade;
- f) testada e área mínima do lote.

IV - **Alvará de Construção:** documento que autoriza a execução de obras, sujeito à fiscalização;



Município de Capanema - PR

V - **Alvará de Demolição**: autorização para remoção de estruturas existentes;

VI - **Servidão de passagem**: direito real que permite a utilização parcial de um imóvel por outro, mediante registro em matrícula;

VII - **Infraestrutura básica**: inclui redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica, pavimentação e iluminação pública;

VIII - **Fundações**: parte estrutural destinada a distribuir as cargas da edificação sobre o terreno;

IX - **COMPLAGI**: Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Integrada.

§ 1º Os **índices urbanísticos** incluem:

I - **Afastamento ou recuo**: distância mínima entre a edificação e as divisas do lote, podendo ser:

- a) frontal;
- b) lateral;
- c) de fundos.

II - **Alinhamento predial**: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

III - **Altura da edificação**: dimensão vertical máxima da edificação, medida entre o ponto mais alto e o nível mais baixo do logradouro público no limite do lote;

IV - **Área computável**: área considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

V - **Área construída**: soma da área de todos os pavimentos da edificação, incluindo o perímetro externo;

VI - **Taxa de ocupação (TO)**: percentual da área do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação;

VII - **Coeficiente de aproveitamento (CA)**: relação entre a área total construída e a área do lote, que determina o potencial construtivo.

§ 2º Os **usos do solo** são classificados como:

I - **Uso permitido**: atividades ou edificações autorizadas em determinada zona, compatíveis com os parâmetros urbanísticos e ambientais;

II - **Uso permissível**: atividades que podem ser autorizadas mediante análise técnica e compatibilidade com o entorno;

III - **Uso proibido**: atividades ou edificações vedadas por serem incompatíveis com os parâmetros urbanísticos ou ambientais;

IV - **Usos incômodos**: atividades que geram desconforto à vizinhança, como:

- a) ruídos;
- b) vibrações;
- c) poluição;
- d) odores.

V - **Usos nocivos**: atividades que causam impacto prejudicial à saúde, segurança ou meio ambiente;

VI - **Usos perigosos**: atividades com riscos significativos à segurança pública, como:

- a) manipulação de materiais inflamáveis;
- b) uso de substâncias tóxicas.

TÍTULO II



Município de Capanema - PR

DO ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES COMUNS

Art. 6º Entende-se por Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo, para os efeitos desta Lei, a divisão das áreas urbanas e rurais do Município em zonas com características específicas de usos e ocupações.

§ 1º O zoneamento é elaborado com base nos seguintes critérios:

I - usos predominantes, que consideram as atividades características e vocação natural de cada zona;

II - aglutinação de usos afins, promovendo a concentração de atividades complementares entre si;

III - separação de usos conflitantes, de modo a prevenir impactos negativos sobre o meio ambiente e a qualidade de vida da população.

§ 2º O objetivo do zoneamento é promover:

I - a ordenação do território, considerando princípios de eficiência urbana e sustentabilidade ambiental;

II - o desenvolvimento urbano, priorizando áreas adequadas para expansão habitacional, comercial e industrial;

III - o desenvolvimento econômico sustentável, compatibilizando o uso do solo com a preservação ambiental e o bem-estar coletivo.

§ 3º A aplicação do zoneamento deve observar os critérios urbanísticos e ambientais estabelecidos:

I - pela Lei Geral do Plano Diretor Municipal;

II - por esta Lei Complementar;

III - por outras disposições legais e regulamentares específicas, conforme aplicável.

Art. 7º O Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Capanema é composto pelas seguintes Macrozonas e respectivas subdivisões:

I - Macrozona de Proteção Ambiental, composta por:

a) Zona de Proteção do Rio Iguaçu;

b) Zona de Proteção do Rio Capanema;

c) Zona de Proteção do Rio Santo Antônio;

d) Zona de Uso e Ocupação Controlados;

e) Zona de Proteção Ambiental, integrada pelas demais áreas definidas como áreas protegidas e áreas verdes.

II - Macrozona Pacuera Baixo Iguaçu, composta por:

a) Zona de Turismo e Lazer (ZTL);

b) Zona de Instalação de Matriseiros de Ovos Férteis (ZIMOF);

c) Zona de Segurança e Acesso Restrito da UHE Baixo Iguaçu.

III - Macrozona Urbana do Distrito Sede, composta por:

a) Zona Urbana Mista (ZUM);

b) Zona Urbana Residencial 1 (ZUR-1);



Município de Capanema - PR

- c) Zona Urbana Residencial 2 (ZUR-2);
- d) Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- e) Zona de Preservação Ambiental (ZPA);
- f) Zona de Uso e Ocupação Controlados (ZUOC);
- g) Zona Industrial e Comercial (ZIC);
- h) Zona de Incentivo à Indústria (ZII);
- i) Zona Periurbana.

IV - Macrozona Urbana do Distrito de São Luiz, composta por:

- a) Zonas de Urbanização Específica (ZUE).

V - Macrozona Urbana do Distrito de Cristo Rei, composta por:

- a) Zonas de Urbanização Específica (ZUE).

VI - Macrozona Urbana do Distrito de Pinheiro, composta por:

- a) Zonas de Urbanização Específica (ZUE).

VII - Macrozona Urbana do Distrito de Alto Faraday, composta por:

- a) Zonas de Urbanização Específica (ZUE).

VIII - Macrozona Rural e de Interesse Turístico, composta por:

- a) Zonas de Urbanização Específica (ZUE).

IX - Macrozona de Desenvolvimento Industrial, composta por:

- a) Zona de Incentivo à Indústria (ZII);
- b) Zona de Expansão Industrial (ZEXI).

X - Macrozona de Planejamento Estratégico, composta por:

- a) Zonas Especiais de Uso Institucional;
- b) Zonas Especiais de Condomínios Fechados;
- c) Zona Especial do Parque Industrial e Tecnológico de Capanema.

CAPÍTULO II DAS ESPECIFICAÇÕES DO ZONEAMENTO

Seção I

Da Macrozona de Proteção Ambiental

Subseção I

Da Zona de Proteção do Rio Iguaçu

Art. 8º A **Zona de Proteção do Rio Iguaçu** é destinada à preservação, conservação e recuperação ambiental das áreas de influência direta do Rio Iguaçu e de seus afluentes, com o objetivo de garantir a integridade dos ecossistemas naturais, proteger a qualidade dos recursos hídricos e promover o desenvolvimento sustentável.

Art. 9º Será permitida atividades agroecológicas, de baixo impacto ambiental, que promovam a conservação do solo e a proteção dos recursos hídricos, turismo ecológico, pesquisa científica e educação ambiental, desde que respeitem as normativas ambientais e não causem danos ao ecossistema local, recuperação de áreas degradadas, reflorestamento com espécies nativas e projetos de restauração ecológica, sendo permitido abrigar empreendimentos destinados ao desenvolvimento controlado de atividades turísticas, recreativas e de apoio ao



Município de Capanema - PR

turismo, promovendo o uso sustentável da região e respeitando a preservação ambiental, sendo obrigatório a aprovação dos projetos pelo órgão competente antes da instalação.

Subseção II

Da Zona de Proteção do Rio Capanema

Art. 10. A **Zona de Proteção do Rio Capanema** é destinada à preservação, conservação e recuperação ambiental das áreas de influência direta do Rio Capanema e de seus afluentes, com o objetivo de garantir a integridade dos ecossistemas naturais, proteger a qualidade dos recursos hídricos e promover o desenvolvimento sustentável.

Art. 11. Será permitida atividades agroecológicas de baixo impacto ambiental, que promovam a conservação do solo e a proteção dos recursos hídricos, turismo ecológico, pesquisa científica e educação ambiental, desde que respeitem as normativas ambientais e não causem danos ao ecossistema local, recuperação de áreas degradadas, reflorestamento com espécies nativas e projetos de restauração ecológica, sendo permitido abrigar empreendimentos destinados ao desenvolvimento controlado de atividades turísticas, recreativas e de apoio ao turismo, promovendo o uso sustentável da região e respeitando a preservação ambiental, sendo obrigatório a aprovação dos projetos pelo órgão competente antes da instalação.

Subseção III

Da Zona de Proteção do Rio Santo Antonio

Art. 12. A **Zona de Proteção do Rio Santo Antonio** é destinada à preservação, conservação e recuperação ambiental das áreas de influência direta do Rio Santo Antonio e de seus afluentes, com o objetivo de garantir a integridade dos ecossistemas naturais, proteger a qualidade dos recursos hídricos e promover o desenvolvimento sustentável.

Art. 13. Será permitida atividades agroecológicas, de baixo impacto ambiental, que promovam a conservação do solo e a proteção dos recursos hídricos, turismo ecológico, pesquisa científica e educação ambiental, desde que respeitem as normativas ambientais e não causem danos ao ecossistema local, recuperação de áreas degradadas, reflorestamento com espécies nativas e projetos de restauração ecológica, sendo permitido abrigar empreendimentos destinados ao desenvolvimento controlado de atividades turísticas, recreativas e de apoio ao turismo, promovendo o uso sustentável da região e respeitando a preservação ambiental, sendo obrigatório a aprovação dos projetos pelo órgão competente antes da instalação.

Subseção IV

Da Zona de Uso e Ocupação Controlados

Art. 14. A **Zona de Uso e Ocupação Controlados** é composta por áreas de bacias dos mananciais de abastecimento de água atuais ou projetadas, das áreas que margeiam as faixas



Município de Capanema - PR

de preservação permanente dos cursos d'água, nascentes e mata nativa e das áreas pertencentes a projetos ambientais específicos.

§ 1º A Zona de Uso e Ocupação Controlados em virtude de seu uso e ocupação controlados exigem tratamento especial devido ao seu potencial paisagístico e ambiental, assegurando qualidade de vida à população e equilíbrio do ecossistema.

§ 2º A Zona de Uso e Ocupação Controlados, possui potencial construtivo e nela devem ser atendidos os seguintes critérios:

I - Não podem ocorrer usos urbanos perigosos, incômodos ou nocivos;

II - É permitida a ocupação, desde que de baixa densidade, com manutenção de índices de permeabilidade do solo e exigência de cuidados especiais com poluição, escoamento de águas pluviais, coleta e tratamento de esgoto, controle de erosão, entre outros.

§ 3º A Zona de Uso e Ocupação Controlados receberá tratamento diferenciado conforme o caso, de acordo com os seguintes critérios:

I - Nas áreas ocupadas cujas condições ambientais permitirem a permanência da população, ou seja, com Condições de Ocupação, deverá ser procedida à regularização fundiária mediante o emprego dos instrumentos pertinentes;

II - Nas áreas ocupadas que apresentem risco à população ou ao meio ambiente, caracterizadas como sem Condições de Ocupação, será necessário o reassentamento da população, respeitando as seguintes condições:

a) Não serão utilizados para reassentamento lotes de Utilidade Pública;

b) Não será permitido o reassentamento em lotes não atendidos por infraestrutura mínima, conforme lei de parcelamento do solo;

c) O processo de reassentamento da população deverá ocorrer em conformidade com as diretrizes estabelecidas e pela legislação vigente.

§ 4º O Município promoverá medidas de controle, destinadas a impedir a ocorrência de novas ocupações irregulares.

Subseção V

Da Zona de Proteção Ambiental

Art. 15. A Zona de Proteção Ambiental é composta de áreas de preservação permanente, áreas definidas como proteção ambiental, áreas protegidas e áreas verdes, assim estabelecidas em legislação Federal, Estadual ou Municipal, cujas possibilidades de uso são restritas às questões de preservação, conservação, recuperação ou educação ambiental.

Parágrafo único. A Zona de Proteção Ambiental não possui potencial construtivo e nela devem ser atendidos os seguintes critérios:

I - em áreas de proteção ao longo dos cursos d'água que margeiam a sede serão desenvolvidos estudos visando transformá-las em parques lineares, em conjunto com o processo de proteção ambiental, possibilitando a estas áreas, dentro do perímetro urbano, cumprir sua função social;

II - é prioritário efetivar a proteção, conservação, recuperação e manutenção das áreas, combatendo a poluição e a degradação delas;



Município de Capanema - PR

III - a solução dos problemas de habitação em áreas de preservação permanente é uma questão fundamental.

Seção II

Da Macrozona Pacuera Baixo Iguaçu

Subseção I

Da Zona de Turismo e Lazer (ZTL)

Art. 16. A Zona de Turismo e Lazer (ZTL) é a área delimitada em termo de concessão de direito real de uso, celebrado entre o Município de Capanema e a pessoa jurídica detentora da concessão da UHE Baixo Iguaçu, destinada à implantação da praia artificial e das estruturas de lazer necessárias, incluindo equipamentos de hospedagem, comércio, serviços e apoio ao turismo, rampas de embarque e desembarque do reservatório, portarias, estruturas de recepção turística, apoio e escritórios administrativos, trilhas, estacionamento, entre outros.

Subseção II

Da Zona de Instalação de Matriseiros de Ovos Férteis (ZIMOF)

Art. 17. A Zona de Instalação de Matriseiros de Ovos Férteis (ZIMOF) é uma área destinada à criação e manejo de matrizes avícolas para a produção de ovos férteis, com foco no desenvolvimento da avicultura de corte e postura. A zona será organizada para garantir condições sanitárias adequadas, controle ambiental e infraestrutura que assegurem a qualidade e eficiência na produção de ovos férteis, essenciais à cadeia produtiva, sendo obrigatório a aprovação dos projetos pelo órgão competente antes da instalação.

Subseção III

Da Zona de Segurança e Acesso Restrito da UHE Baixo Iguaçu

Art. 18. A Zona de Segurança e acesso restrito UHE Baixo Iguaçu compreende as áreas adjacentes às suas estruturas operacionais, com a finalidade de garantir a segurança pública, a proteção das instalações da usina e a preservação dos recursos naturais na área de influência direta do empreendimento.

Parágrafo único. O acesso à Zona de Segurança e acesso restrito da UHE Baixo Iguaçu deverá ser regulamentado e fiscalizado pelos órgãos competentes, com o apoio da concessionária responsável pela operação da UHE Baixo Iguaçu.

Seção III

Da Macrozona Urbana do Distrito Sede

Subseção I

Da Zona Urbana Mista (ZUM)

Art. 19. A Zona Urbana Mista (ZUM), corresponde à zona com características de centralidade urbana. Ela inclui o centro tradicional (Praça dos Pioneiros, área de maior



Município de Capanema - PR

concentração de comércio e agências bancárias), o centro administrativo, que abrange a Prefeitura Municipal, Câmara Municipal, Fórum, Ministério Público, Casa da Cultura e seus entornos. Abriga ainda as principais avenidas da cidade, apresentando áreas urbanas com características de expansão das atividades comerciais e prestadoras de serviços. É destinada à ocupação por estabelecimentos comerciais, equipamentos comunitários e residências, sendo que já conta com infraestrutura básica adequada. O planejamento dessa área visa permitir um maior adensamento, respeitando os requisitos urbanísticos estabelecidos, conforme Anexo.

§ 1º Para a Zona Urbana Mista, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - incentivo ao uso de comércio e serviços;

II - intensificação do uso e ocupação da área no sentido de otimizar a infraestrutura disponível;

III - permissão do adensamento acima da taxa de ocupação, apenas mediante verticalização através do coeficiente de Aproveitamento (CA) concedido por Outorga Onerosa do Direito de Construir conforme estabelecido na legislação específica;

IV - incentivo do uso efetivo dos imóveis baldios ou subutilizados.

§ 2º Nesta zona a ocupação deve ser estimulada, permitindo a diversificação de usos, observando a minimização dos impactos.

Subseção II

Da Zona Urbana Residencial 1 (ZUR-1)

Art. 20. A Zona Urbana Residencial 1 (ZUR-1) corresponde à zona com características de centralidade urbana, com as seguintes especificidades:

I - apresenta áreas e vias urbanas com características de expansão das atividades comerciais e prestadoras de serviços;

II - pode ser com foco na utilização comercial de equipamentos comunitários e residenciais, onde já existe infraestrutura básica e é permitido um maior adensamento, respeitando os requisitos urbanísticos correspondentes;

III - apresenta muitos espaços vazios que podem ser estimulados para uma ocupação ordenada;

IV - possui bom potencial para receber investimentos em equipamentos urbanos;

V - pode acomodar comércios e residências, desde que seja atendido o disposto na Legislação.

Subseção III

Da Zona Urbana Residencial 2 (ZUR-2)

Art. 21. A Zona Urbana Residencial 2 (ZUR-2) corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação de densidade baixa, adequadas ao uso urbano e já ocupadas, com infraestrutura básica, vocação para ocupação por residências, equipamentos comunitários e comércios de pequeno porte, obedecendo aos requisitos urbanísticos.



Município de Capanema - PR

Subseção IV Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

Art. 22. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), fica definida como sendo aquela destinada à ocupação com empreendimentos habitacionais com características sociais, preferencialmente vinculados com entidades públicas que tratam da questão habitacional, sendo que os parâmetros de ocupação são os especificamente estabelecidos na legislação específica.

§ 1º As ZEIS devem estar inseridas nos perímetros urbanos, em área urbanizada ou passível de urbanização.

§ 2º Fica proibida a demarcação de ZEIS nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida.

Art. 23. São objetivos das ZEIS:

I - permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras garantindo o direito à moradia;

II - incentivar a inclusão de novas áreas para programas Habitação de Interesse Social (HIS);

III - possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana e o aumento da oferta de habitações de interesse social;

IV - garantir a melhoria da qualidade de vida e equidade social nos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e definir áreas destinadas à equipamentos e espaços públicos;

V - garantir requisitos de acessibilidade e desenho universal nos empreendimentos de habitação de interesse social;

VI - estimular a diversidade de soluções arquitetônicas e urbanísticas a partir dos objetivos da Política Habitacional, tendo em vista as características diferenciadas de suas demandas, as condicionantes do meio físico e os princípios da sustentabilidade;

VII - incentivar a instalação de comércio e serviços de caráter local e a implantação de equipamentos de recreação e lazer públicos nas áreas de ZEIS;

VIII - estimular as atividades culturais, de lazer, geração de trabalho, emprego e renda e os usos mistos nos empreendimentos de habitação de interesse social.

Art. 24. Novas ZEIS podem ser demarcadas em legislação específica, considerando, minimamente:

I - prioridade na ocupação de terrenos vazios ou subutilizados em áreas dotadas de infraestrutura completa;

II - acesso à transporte público coletivo;

III - a viabilidade do atendimento dos serviços básicos de saúde, educação e assistência social;

IV - Capacidade de absorção populacional do território;

V - a existência de comércios e serviços nas áreas de influência do empreendimento.



Município de Capanema - PR

Subseção V Da Zona de Preservação Ambiental (ZPA)

Art. 25. A Zona de Preservação Ambiental (ZPA), compõem-se de áreas de preservação permanente, áreas definidas como proteção ambiental, áreas protegidas e áreas verdes, assim estabelecidas em legislação Federal, Estadual ou Municipal, cujas possibilidades de uso são restritas às questões de preservação, conservação, recuperação ou educação ambiental.

Parágrafo único. A Zona de Preservação Ambiental não possui potencial construtivo e nela devem ser atendidos os seguintes critérios:

I - em áreas de proteção ao longo dos cursos d'água que margeiam a sede serão desenvolvidos estudos visando transformá-las em parques lineares, em conjunto com o processo de proteção ambiental, possibilitando a estas áreas, dentro do perímetro urbano, cumprir sua função social;

II - é prioritário efetivar a proteção, conservação, recuperação e manutenção das áreas, combatendo a poluição e a degradação delas;

III - a solução dos problemas de habitação em áreas de preservação permanente é uma questão fundamental.

Subseção VI Da Zona de Uso e Ocupação Controlados (ZUOC)

Art. 26. A Zona de Uso e Ocupação Controlados é composta por áreas de bacias dos mananciais de abastecimento de água atuais ou projetadas, das áreas que margeiam as faixas de preservação permanente dos cursos d'água, nascentes e mata nativa e das áreas pertencentes a projetos ambientais específicos.

§ 1º A Zona de Uso e Ocupação Controlados em virtude de seu uso e ocupação controlados exigem tratamento especial devido ao seu potencial paisagístico e ambiental, assegurando qualidade de vida à população e equilíbrio do ecossistema.

§ 2º A Zona de Uso e Ocupação Controlados, possui potencial construtivo e nela devem ser atendidos os seguintes critérios:

I - não podem ocorrer usos urbanos perigosos, incômodos ou nocivos;

II - é permitida a ocupação, desde que de baixa densidade, com manutenção de índices de permeabilidade do solo e exigência de cuidados especiais com poluição, escoamento de águas pluviais, coleta e tratamento de esgoto, controle de erosão, entre outros.

§ 3º A Zona de Uso e Ocupação Controlados, receberá tratamento diferenciado conforme o caso, de acordo com os seguintes critérios:

I - nas áreas ocupadas cujas condições ambientais permitirem a permanência da população, ou seja, com Condições de Ocupação, deverá ser procedida à regularização fundiária mediante o emprego dos instrumentos pertinentes;

II - nas áreas ocupadas que apresentem risco à população ou ao meio ambiente, caracterizadas como sem Condições de Ocupação, será necessário o reassentamento da população, respeitando as seguintes condições:



Município de Capanema - PR

- a) não serão utilizados para reassentamento lotes de Utilidade Pública;
- b) não será permitido o reassentamento em lotes não atendidos por infraestrutura mínima, conforme lei de parcelamento do solo;
- c) o processo de reassentamento da população deverá ocorrer em conformidade com as diretrizes estabelecidas e pela legislação vigente.

§ 4º O Município promoverá medidas de controle, destinadas a impedir a ocorrência de novas ocupações irregulares.

Subseção VII

Da Zona Industrial e Comercial (ZIC)

Art. 27. A **Zona Industrial e Comercial (ZIC)**, corresponde às áreas destinadas à implantação de unidades industriais, comerciais, ou de prestação de serviços, com menor grau de impacto se comparado à Zona de Incentivo à Indústria e em acordo com os parâmetros estabelecidos na Legislação.

Subseção VIII

Da Zona de Incentivo à Indústria (ZII)

Art. 28. A **Zona de Incentivo à Indústria (ZII)**, caracteriza-se como área destinada à implantação de atividades industriais com impacto médio a alto, localizada no perímetro urbano.

§ 1º Na ZII deverão ser implantados predominantemente usos de indústrias que se beneficiem da infraestrutura viária, isto é, que sejam compatíveis com os usos urbanos no entorno.

§ 2º Na ZII não é permitido o uso residencial ou misto, sendo destinada exclusivamente a indústria.

Subseção IX

Da Zona Periurbana

Art. 29. A **Zona Periurbana** é compreendida em uma área de transição entre o espaço urbano e o rural, caracterizada por uma mistura de características de ambos os ambientes. Essa região, que cerca os limites da cidade, apresenta um desenvolvimento que reflete a influência das dinâmicas urbanas (como expansão imobiliária, infraestrutura e serviços) e, ao mesmo tempo, mantém atividades e paisagens típicas da área rural, ainda que dentro do perímetro urbano.

§ 1º O seu uso, em relação ao parcelamento ou ocupação, estão sujeitos à análise e aprovação pelo órgão público municipal competente.

§ 2º Sua ocupação depende das condições de orientação ao crescimento urbano em função do solo, hidrografia, topografia e do interesse do governo municipal em aumentar a área de perímetro urbano e suas implicações legais.



Município de Capanema - PR

§ 3º Na Zona Periurbana há restrição dos usos rurais incompatíveis com os usos urbanos, ou incômodos aos moradores das áreas urbanas.

Seção IV

Das Macrozonas dos Distritos Administrativos

Art. 30. As Macrozonas dos Distritos Administrativos referem-se aos perímetros urbanos e áreas adjacentes dos Distritos de São Luiz, Cristo Rei, Pinheiro e Alto Faraday.

§ 1º Os objetivos de ordenamento territorial da Macrozona de cada Distrito Administrativo estão previstos na Lei Geral do Plano Diretor.

§ 2º A elaboração e estudos é imprescindível para atualizar e remapear os perímetros urbanos dos distritos, definição de zoneamento e delimitação exata do Macrozoneamento de cada Distrito Administrativo.

§ 3º Mediante elaboração de levantamentos topográficos, georreferenciados e estudos técnicos pelo Poder Executivo Municipal referente à definição da área que deverá ser de fato considerada urbana.

§ 4º A inexistência de mapeamentos específicos dos perímetros urbanos não é impedimento para a definição do Zoneamento dos referidos Distritos como urbanos, cumpridas as exigências legais.

Art. 31. O Macrozonas Urbanas dos Distritos Administrativos podem ser caracterizadas como **Zonas de Urbanização Específica (ZUE)**, sendo aquelas porções do território de uso não rural, situadas fora do perímetro urbano delimitados em lei, em que estejam implantados usos urbanos.

Parágrafo único. Quando houver parcelamentos para usos ao longo das rodovias e estradas municipais, estes devem acontecer prevendo a existência de via marginal, caso haja necessidade, conforme estabelecido em regulamento expedido pelo Chefe do Poder Executivo, aprovado pelo COMPLAGI.

Art. 32. Poderá ser criada **Zona de Urbanização Específica** para finalidades diversas, compatíveis com o interesse público e considerado o zoneamento estabelecido, desde que localizadas fora dos perímetros urbanos das sedes distritais, estando sujeitas aos seguintes procedimentos prévios:

- I - Realização de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça - EIV;
- II - Aprovação pelos órgãos competentes, incluindo a deliberação do COMPLAGI;
- III - outras exigências estabelecidas em regulamento expedido pelo Chefe do Poder Executivo, aprovado pelo COMPLAGI.

Seção VIII

Da Macrozona Rural e de Interesse Turístico

Art. 33. A Macrozona Rural e de Interesse Turístico visa o desenvolvimento de atividades do campo, incluindo as agrícolas, de pecuária, as agroindustriais, bem como a expansão e



Município de Capanema - PR

ocupação ordenadas do solo para fins turísticos, visando a proteção dos recursos naturais e gerando o desenvolvimento sustentável, caracteriza-se por:

I - extensas áreas rurais que se destacam pela aptidão do solo para o desenvolvimento agrícola, com predomínio de culturas temporárias e cultivos intensivos, com cultura mecanizada, possibilitando alta produtividade agrícola;

II - áreas de cultivo de hortaliças;

III - áreas de criação pecuária e de gado leiteiro, aves de corte, suinocultura;

IV - pela existência de vegetação nativa, entremeados por atividades agrícolas que protegem e/ou impactam, em graus distintos, a qualidade dos recursos hídricos e da biodiversidade, com características de solo e de relevo que demandam critérios específicos para ocupação, podendo abrigar também agroindústrias e atividades de turismo rural;

V - áreas de lazer, balneários e campings estruturados para o turismo;

VI - estruturas e atividades de lazer e de turismo, especialmente nas margens do Rio Iguaçu, Rio Santo Antônio, Rio Capanema, Rio Siemens e Rio Lageado Grande, compreendendo ainda a área do Reservatório do Baixo Iguaçu, respeitada a legislação aplicável;

VII - incentivo aos usos: residencial, o turismo e o lazer, incentivando a implantação de equipamentos de hospedagem, comércio, serviços e apoio ao turismo, rampas de embarque e desembarque dos rios e reservatórios.

Art. 34. Os objetivos de ordenamento territorial da Macrozona Rural e de Interesse Turístico são:

I - controlar e garantir a qualidade dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, locais e regionais;

II - vetar usos e formas de ocupação do solo potencialmente poluidoras, em especial os que ameaçam a qualidade dos recursos hídricos;

III - proteger a paisagem rural considerando seu valor ambiental, histórico e cultural;

IV - fomentar o desenvolvimento da zona rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social, turismo rural, economia circular e roteiros gastronômicos;

V - implementar sistema de drenagem junto às estradas rurais não pavimentadas, criando canais de escoamento e controlar os processos erosivos;

VI - controlar o uso indiscriminado de agroquímicos e incentivar a agricultura orgânica;

VII - manter e incentivar atividades agrossilvipastoris, de turismo rural, de recuperação e manejo ambiental, de forma sustentável;

VIII - fomentar a agricultura diversificada e da pecuária;

IX - incentivar políticas de desenvolvimento turístico, intensificando os locais de lazer existentes e fomentando pontos municipais de acesso ao Rio e ao Reservatório do Baixo Iguaçu;

X - garantir o desenvolvimento com sustentabilidade ambiental, econômica e social;

XI - melhorar as vias de acesso em todos os distritos e balneários;

XII - minimizar os impactos sobre os recursos hídricos e a biodiversidade;

XIII - respeitar integralmente as áreas de proteção permanente;

XIV - promover estudos com as autoridades e instituições competentes, sobre a legalização das rampas dos balneários, observando a legislação vigente;

XV - incentivar a criação de rotas gastronômicas;



Município de Capanema - PR

- XVI - fomentar a produção do melado como patrimônio cultural de Capanema;
- XVII - estimular a realização de trilhas ecológicas monitoradas, bem como a ampliação do acesso e a exploração sustentável do ecoturismo dentro do Parque Nacional do Iguaçu;
- XVIII - impulsionar o uso de *campings* com infraestrutura adequada;
- XIX - apoiar o turismo religioso;
- XX - viabilizar estudos sobre os serviços aduaneiros no Ponto de Fronteira Alfandegado;
- XXI - motivar o turismo náutico e a pesca esportiva.

Art. 35. Em havendo necessidade de instalação de empreendimento não caracterizado como **Condomínios Fechados**, é permitida a instituição de **Zona de Urbanização Específica (ZUE)** nas porções do território rural para fins não rurais, para implantação de empreendimentos de uso urbano, tais como aterro sanitário, equipamentos públicos, cemitérios, parques, entre outras espécies de parcelamento do solo.

Parágrafo único. Quando houver parcelamentos para usos ao longo das rodovias e estradas municipais, estes devem acontecer prevendo a existência de via marginal, caso haja necessidade, conforme estabelecido em regulamento expedido pelo Chefe do Poder Executivo, aprovado pelo COMPLAGI.

Art. 36. Nas hipóteses dos artigos 41 e 45 desta Lei poderão ser criadas **Zonas de Urbanização Específica** para finalidades diversas, compatíveis com o interesse público e considerado o zoneamento estabelecido, desde que localizadas fora dos perímetros urbanos das sedes distritais, estando sujeitas aos seguintes procedimentos prévios:

- I - Realização de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV;
- II - Aprovação pelos órgãos competentes, incluindo a deliberação do COMPLAGI;
- III - outras exigências estabelecidas em regulamento expedido pelo Chefe do Poder Executivo, aprovado pelo COMPLAGI.

Seção IX

Da Macrozona de Desenvolvimento Industrial

Art. 37. A Macrozona de Desenvolvimento Industrial é composta por porções do território municipal onde se concentram indústrias instaladas e áreas em processo de estruturação para implantação de novos estabelecimentos industriais.

Art. 38. Os objetivos de ordenamento territorial da Macrozona de Desenvolvimento Industrial são:

- I - qualificar as áreas industriais existentes, promovendo melhorias na mobilidade e logística;
- II - promover a urbanização dos lotes, as conexões viárias necessárias e a estruturação do território;
- III - orientar e ordenar o desenvolvimento da indústria, em harmonia com as demais atividades econômicas do Município;



Município de Capanema - PR

IV - minimizar as externalidades negativas decorrentes da atividade industrial, promovendo o descarte de resíduos de modo regular;

V - aproveitar e potencializar a infraestrutura logística existente;

VI - estimular intercâmbio empresarial a partir de mecanismos de provimento de infraestrutura, de troca de tecnologia e conhecimento nos parques industriais;

VII - garantir espaços qualificados para a instalação de indústrias e atividades correlatas e complementares;

VIII - assegurar condições de localização das atividades industriais compatíveis com a capacidade de escoamento;

IX - coibir estruturas residenciais em áreas industriais, principalmente quando se tratar de áreas próximas à atividades industriais nocivas ou perigosas;

X - viabilizar novas possibilidades de conexão das áreas industriais com as estruturas rodoviárias;

XI - garantir os meios para a ampliação gradativa e sustentável do parque industrial do Município.

Subseção I

Zona de Incentivo à Indústria (ZII)

Art. 39. A **Zona de Incentivo à Indústria (ZII)** é área localizada no perímetro urbano e é destinada à implantação de atividades industriais com impacto médio a alto.

§ 1º Na ZII deverão ser implantados predominantemente usos de indústrias que se beneficiem da infraestrutura viária e que sejam compatíveis com os usos urbanos no entorno.

§ 2º Na ZII não é permitido o uso residencial ou misto, sendo destinada exclusivamente a indústria.

Subseção II

Zona de Expansão Industrial (ZEXI)

Art. 40. A **Zona de Expansão Industrial (ZEXI)**, caracteriza-se como área destinada à implantação de futuras atividades industriais com impacto médio a alto.

§ 1º A ZEXI é área localizada em adjacência do perímetro urbano, com pretensão de ampliação da ZII já estabelecida.

§ 2º Na ZEXI é vedado o parcelamento do solo para fins urbanos diversos do incentivo à indústria.

§ 3º Na hipótese de a ZEXI ser inserida no perímetro urbano, ela será transformada em ZII.

Seção X

Da Macrozona de Planejamento Estratégico

Subseção I

Das Zonas Especiais de Uso Institucional



Município de Capanema - PR

Art. 41. As **Zonas Especiais de Uso Institucional** compreendem as áreas destinadas a todos os equipamentos comunitários, públicos ou privados, ou usos institucionais, públicos ou privados, que contribuam para o funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e do bem-estar da população, e dividem-se em:

I - administração;

II - defesa;

III - segurança;

IV - infraestrutura e saneamento, tais como: aterro sanitário ou transbordo, estação elevatória de esgoto, estação de tratamento de água, estação de tratamento de esgoto e subestação de energia elétrica;

V - transportes;

VI - cultura;

VII - esporte;

VIII - lazer;

IX - educação;

X - saúde;

XI - assistência social;

XII - outros.

Art. 42. São objetivos das Zonas Especiais de Uso Institucional:

I - estabelecer parâmetros urbanísticos para os usos institucionais;

II - potencializar a ocupação do território;

III - dar condições de implantação de usos institucionais em áreas com menor disponibilidade de terrenos públicos;

IV - facilitar o acesso e a mobilidade urbana nessas regiões.

Art. 43. As Zonas Especiais de Uso Institucional poderão ter parâmetros urbanísticos diferenciados das macrozonas onde estão inseridas, respeitada a disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos.

Art. 44. Lei municipal específica poderá detalhar as Zonas Especiais de Uso Institucional e definir os parâmetros urbanísticos.

Parágrafo único. As Zonas Especiais de Uso Institucional poderão ser delimitadas por meio de Decreto do Poder Executivo municipal, desde que os respectivos parâmetros urbanísticos sejam aprovados pelo COMPLAGI.

Subseção II

Das Zonas Especiais de Condomínios Fechados

Art. 45. As **Zonas Especiais de Condomínios Fechados** constituem porções do território onde são permissíveis a urbanização específica e a produção de condomínios fechados.



Município de Capanema - PR

§ 1º Fica permitido, na Área Rural, o uso e ocupação do solo para fins de urbanização específica, na modalidade Condomínio Fechado.

§ 2º Fica permitido o uso e ocupação do solo para fins de turismo rural, na modalidade Condomínio Fechado, desde que promova regularmente atendimento ao turista e visitantes.

Art. 46. Na área a ser fracionada, destinada à instalação de Condomínio Fechado, serão aplicados os seguintes parâmetros:

I - área de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total destinada para instituição de área verde, conforme diretrizes estabelecidas pelo órgão competente;

II - área de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total destinada às vias de circulação;

III - a Área de Preservação Permanente - APP e a Área de Reserva Legal existentes no imóvel não são computadas no percentual de área verde indicada no inciso I do **caput** deste artigo, observando-se a legislação ambiental aplicável, devendo o proprietário/empreendedor manter, proteger e preservar as respectivas áreas;

IV - a área verde não poderá estar situada na faixa não *edificandi*, nem na faixa de domínio.

V - o fracionamento mínimo de cada lote deverá ser de 500 m² (quinhentos metros quadrados).

§ 1º Em se tratando de empreendimentos destinados exclusivamente a fins e ao uso privados, sem acesso livre ao público, as áreas indicadas nos incisos I e II do **caput** deste artigo pertencerão à pessoa jurídica constituída para gerenciar o empreendimento, as quais deverão ser mantidas, conservadas e preservadas por ela.

§ 2º Em se tratando de empreendimentos destinado a fins e ao uso turístico coletivo, em que se permita o acesso ao público, as áreas indicadas nos incisos I e II do **caput** deste artigo serão doadas ao Município, porém deverão ser mantidas, conservadas e preservadas pelo loteador ou pessoa jurídica constituída para gerir o empreendimento.

§ 3º Em se tratando de área pública ou empreendimento que envolva o Município de Capanema, os padrões urbanísticos e demais parâmetros a serem observados poderão ser definidos em deliberação específica do COMPLAGI.

Art. 47. Será de responsabilidade do proprietário/empreendedor o plantio da área verde, com espécies e critérios a serem definidos pelo órgão competente, cabendo ainda a manutenção, asseio e a preservação da área.

Art. 48. O acesso a Córregos, Rios, Lagos, entre outros, através da APP - Área de Preservação Permanente, deverá ser regido e aprovado através de licenciamento ambiental do empreendimento.

Art. 49. As vias de circulação interna deverão seguir a Lei do Sistema Viário, com a classificação de via local.

§ 1º Uma ou mais vias internas do empreendimento deverão estar interligadas ao sistema viário rural do município por meio de uma via marginal.



Município de Capanema - PR

§ 2º Na intersecção da(s) via(s) interna(s) com a Estrada Rural municipal do Sistema Viário deverá ser efetuada por uma via marginal de largura mínima de 25 (vinte e cinco) metros em toda a testada principal do loteamento.

§ 3º A via marginal, deverá ter uma área não *edificandi* paralela a estrada municipal de largura mínima de 15 (quinze) metros, e esta deverá ser contemplada por um projeto de paisagismo.

§ 4º O acesso da via marginal à estrada pública municipal deverá ser por meio duas intersecções, sendo distintamente uma de entrada e outra de saída estando estes pelo menos 50 (cinquenta) metros uma da outra.

§ 5º São de responsabilidade do loteador as sinalizações viárias horizontais inclusive na estrada do sistema viário rural do município.

§ 6º No caso do imóvel a ser loteado possuir testada para a Rodovia Federal ou Estadual, o DNIT ou DER-PR deverá emitir parecer quanto a acessibilidade rodoviária ao imóvel.

Art. 50. Diante da análise do caso concreto e em não havendo prejuízo para a segurança viária o COMPLAGI poderá dispensar a exigência de construção de via marginal à estrada pública municipal para acesso ao respectivo condomínio fechado, sendo exigido, de qualquer modo, previamente à deliberação coletiva, o parecer técnico do órgão competente da SEINFRA.

Art. 51. O empreendimento deverá contemplar a seguinte infraestrutura mínima:

I - Pavimentação, somente nas vias internas, podendo ser em pedra poliédrica ou pedra irregular, bloco de concreto, CBUQ - Concreto Betuminoso Usinado a Quente ou concreto (pavimento rígido), respeitando as especificações técnicas (pavimentação nas ruas internas do loteamento e na via marginal).

II - Meio fio e sarjeta;

III - Drenagem de águas pluviais;

IV - Sistema individual ou coletivo de água individual, com respectivo sistema de tratamento;

V - Sistema de fossa individual com sistema de tratamento;

VI - Energia elétrica com respectiva iluminação pública preferencialmente com lâmpadas Led e braço LM3;

VII - Calçada/passeio: a área designada, deverá possuir o mínimo de plantio em grama tipo esmeralda ou similar em leiva;

VIII - Outras exigências estabelecidas em regulamento expedido pelo Chefe do Poder Executivo, aprovado pelo COMPLAGI.

Art. 52. A tramitação do processo de análise e aprovação seguirá as etapas descritas abaixo, sendo realizada integralmente por meio do sistema digital disponível.

§ 1º O interessado empreendedor deverá protocolar o requerimento no sistema digital disponível, anexando os seguintes documentos obrigatórios:

I - matrícula atualizada do imóvel, contendo memorial descritivo em conformidade com o levantamento topográfico (mapas e memorial descritivo) a ser apresentado;



Município de Capanema - PR

II - levantamento planialtimétrico da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1.000 (um para mil), assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário ou representante legal, contendo:

- a) divisas da propriedade claramente definidas;
- b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação classificada por porte, construções existentes e principais acidentes topográficos;
- c) relevo representado por curvas de nível com equidistância de 1 (um) metro;
- d) arruamento contíguo ao perímetro do imóvel;
- e) atestado de confrontação dos vizinhos, incluindo os confrontantes com cursos de água, como córregos ou rios.

III - croqui da proposta de fracionamento em lotes, detalhando:

- a) as dimensões dos lotes;
- b) áreas públicas previstas;
- c) Áreas de Preservação Permanente (APP);
- d) Reservas Legais (RL), se aplicável.

IV - certidões negativas de débitos tributários municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;

V - consulta à concessionária de energia elétrica, indicando a viabilidade de fornecimento à área objeto do requerimento;

VI - termo de compromisso do empreendedor, responsabilizando-se pela execução das infraestruturas mínimas exigidas, com detalhamento do tipo de pavimentação a ser utilizado.

§ 2º O prazo para análise técnica e fornecimento das diretrizes será de até 30 (trinta) dias úteis, excluído o tempo despendido para esclarecimentos ou complementação de informações pela parte interessada.

§ 3º As diretrizes emitidas terão validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua expedição. Caso o prazo expire, será necessário solicitar uma nova Consulta Prévia por meio do sistema digital disponível.

§ 4º Após a análise técnica do processo e a verificação de conformidade com as legislações aplicáveis, o empreendedor será convocado para assinar um Termo de Compromisso com o Município, no qual se compromete a apresentar todos os projetos exigidos para a execução do condomínio, de acordo com o croqui aprovado.

§ 5º O Município dará publicidade oficial ao requerimento que propõe a delimitação da área como núcleo urbano, com prazo de 10 (dez) dias úteis para apresentação de eventuais impugnações por quaisquer interessados.

§ 6º Em não havendo impugnação ou após a sua rejeição o Município notificará o empreendedor para proceder à averbação do Termo de Compromisso na matrícula do imóvel.

§ 7º O empreendedor terá um prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis para efetuar o protocolo junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para a averbação do empreendimento na matrícula.

§ 8º Após o empreendedor encaminhar a matrícula atualizada com a respectiva averbação, o órgão competente expedirá a licença prévia do empreendimento.



Município de Capanema - PR

Art. 53. Emitida a licença prévia, o empreendedor deverá apresentar todos os projetos e memoriais exigidos num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para apreciação, análise e aprovação do(s) órgão(s) público(s) competente(s).

§ 1º O prazo definido no **caput** deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, através de requerimento devidamente protocolado junto ao Município, com as devidas justificativas técnicas.

§ 2º Transcorrido o prazo máximo concedido sem o protocolo de todos os projetos e memoriais exigidos, o órgão municipal competente requererá ao Cartório de Registro de Imóveis a baixa do Termo de Compromisso na matrícula, cujos custos serão de responsabilidade do empreendedor.

§ 3º Ocorridos os fatos transcritos no § 2º deste artigo o empreendedor será penalizado com aplicação de multa equivalente a 250 UFM.

Art. 54. Após a aprovação dos projetos e memoriais, será expedida a licença de construção do empreendimento pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. O prazo para a conclusão das obras do empreendimento constará na respectiva licença de construção, respeitando-se as demais normas aplicáveis aos loteamentos urbanos, de acordo com a legislação e o previsto em regulamento.

Art. 55. Os procedimentos e demais normas aplicáveis aos empreendimentos nas Zonas Especiais de Condomínios Fechados serão definidos em regulamento expedido pelo Chefe do Poder Executivo, aprovado pelo COMPLAGI.

Subseção III

Da Zona Especial do Parque Industrial e Tecnológico de Capanema

Art. 56. A Zona Especial do Parque Industrial e Tecnológico de Capanema corresponde à área de lotes destinados ao uso de indústrias, comércios e serviços.

§ 1º São objetivos do Zona Especial do Parque Industrial e Tecnológico de Capanema:

- I - incentivar a consolidação de indústrias no território de Capanema;
- II - promover atividades científicas e tecnológicas como estratégicas para o desenvolvimento econômico, social e sustentável;
- III - fomentar a criação de startups;
- IV - promover a cooperação e interação entre entes públicos, setores público e privado e empresas nacionais e internacionais;
- V - promover a competitividade empresarial nos mercados nacional e internacional;
- VI - estimular a atividade de inovação nas Instituições Científica, Tecnológica e de Inovação - ICTs e nas empresas;
- VII - fortalecer as capacidades operacional, científica, tecnológica e administrativa das ICTs;
- VIII - impulsionar o setor industrial como centro logístico.

§ 2º Os parâmetros de uso e ocupação do solo na zona de que trata o **caput** serão definidos em lei, sendo proibido o uso como área residencial.



Município de Capanema - PR

TÍTULO III DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO CAPÍTULO I DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 57. Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

I - habitacional: compostos por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;

II - comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, eventos, eventos temporários, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;

III - comercial: atividades com relação de troca visando ao lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

IV - serviço: estabelecimento que caracteriza exercícios ou desempenho de atividades de qualquer natureza que seja um bem não material, associado ou não à comercialização de um produto;

V - industrial: atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos;

VI - agropecuário: atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria, piscicultura e demais pertinentes; e

VII - Recreacional e turístico: compreende hotéis, pousadas, SPAs, clínicas de repouso, clubes de campo, pesqueiros e atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agroturismo e esporte ou lazer ao ar livre;

VIII - extrativista: atividades de extração mineral e vegetal.

Art. 58. É admitido, de acordo com zoneamento, o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que a atividade se enquadre em permitida ou permissível, e sejam atendidas, em cada caso, as respectivas características e exigências estabelecidas na legislação vigente.

Art. 59. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto à natureza, em:

I - perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de poeiras, exalações e resíduos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - incômodas: as que possam produzir ruídos, vibrações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, que possam causar incômodos à vizinhança, seguindo os parâmetros definidos pelas NBRs;

III - nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou emissões gasosas possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

IV - adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e



Município de Capanema - PR

não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Parágrafo único. Para as atividades de uso perigosas, incômodas e nocivas devem possuir solução interna à suas áreas, para acessos e estacionamentos de veículos:

- I - de carga e descarga;
- II - de funcionários;
- III - vaga de estacionamento proporcional;
- IV - de clientes;
- V - não gerem problemas de trânsito.

Art. 60. As atividades urbanas constantes nas categorias de uso habitacional, comercial, serviços, comunitário e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto ao porte:

- I - para a categoria de uso habitacional, comercial, serviços e comunitário, em:
 - a) pequeno porte: área de construção de até 100 m² (cem metros quadrados);
 - b) médio porte: área de construção entre 100 m² (cem metros quadrados) e 400 m² (quatrocentos metros quadrados); e
 - c) grande porte: área de construção superior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados).
- II - para categoria de uso industrial:
 - a) pequeno porte: área de construção de até 500 m² (quinhentos metros quadrados);
 - b) médio porte: área de construção entre 500 m² (quinhentos metros quadrados) e 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados); e
 - c) grande porte: área de construção superior a 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados).

CAPÍTULO II DA DEFINIÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 61. Os usos habitacionais classificam-se em:

- I - Habitação familiar (H1): edificações destinadas à moradia familiar, podendo ser:
 - a) unifamiliar, quando possuir uma unidade habitacional por lote;
 - b) multifamiliar, com mais de uma unidade habitacional em um mesmo lote.
- II - Habitação de uso institucional (H2): edificação destinada à assistência social, abrigando estudante, crianças, idosos e necessitados, tais como albergue, alojamento estudantil, casa do estudante, asilo, convento, seminário e orfanato;
- III - Habitação transitória (H3): edificação com habitações residenciais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração.

Art. 62. Os usos comunitários classificam-se em:

- I - Equipamentos comunitários 1 (E1): atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, de pequeno e médio porte, tais como: ambulatório; assistência social; berçário; creche; biblioteca; ensino maternal; pré-escolar; jardim de infância; colégios e escolas de médio porte, estabelecimento de educação especial e atividades similares; e
- II - Equipamento comunitário 2 (E2): atividades potencialmente incômodas que



Município de Capanema - PR

impliquem em concentração de pessoas ou veículos, e padrões viários especiais, e são considerados de médio e grande porte, tais como: auditório; boliche; casa de espetáculos; campo de futebol; centro de recreação; centro de convenções; cinema; colônias de férias; museu; piscina pública; pista de patinação; sede cultural; teatro; estabelecimentos de ensino fundamental e médio e de nível superior, hospital; maternidade; pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso e atividades similares.

Art. 63. Os usos comerciais classificam-se em:

I - comércio local (C1): caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas de atendimento diário e frequente à população local, de pequeno porte, destinado a suprir suas necessidades imediatas e cotidianas de natureza não-incômoda, não-nociva e não-perigosa que se compatibiliza com o uso residencial, sendo exemplos:

- a) açougue ou casa de carne;
- b) banca de jornal e revistas;
- c) bazar;
- d) bijuteria;
- e) boutique;
- f) cafeteria;
- g) casa de chá;
- h) comércio de refeições embaladas;
- i) confeitaria;
- j) copiadora;
- k) doceria;
- l) drogaria;
- m) farmácia;
- n) floricultura;
- o) frutaria;
- p) mercearia;
- q) padaria ou panificadora;
- r) quitanda;
- s) revistaria;
- t) rotisseria;
- u) sacolão;
- v) venda de especiarias;
- w) produtos naturais, raízes e plantas; e
- x) videolocadoras e atividades similares.

II - comércio geral de nível primário (C2): caracterizado por abrigar atividades de comércio varejista diversificado, de porte médio, destinado ao atendimento eventual da população, que devem ter sua localização planejada em relação ao uso residencial por implicarem em concentração de pessoas ou veículos, tais como:

- a) antiquário;
- b) armarinhos, casas de barbantes, fitilhos, lãs, linhas ou espumas;
- c) artefatos de borracha, couro ou plásticos;



Município de Capanema - PR

- d) artigos de beleza e cosméticos em geral;
- e) artigos de cama, mesa e banho;
- f) artigos de decoração;
- g) artigos importados;
- h) artigos para caça e pesca;
- i) artigos para computadores;
- j) artigos para festas;
- k) artigos para jardinagem;
- l) artigos para presentes;
- m) artigos religiosos;
- n) adega, bar, choperia e similares;
- o) buffet com ou sem salão de festas;
- p) centro comercial;
- q) comércio de alimentos para animais;
- r) comércio de armas e munição;
- s) comércio de brinquedos e artigos infantis;
- t) comércio de ferragens e ferramentas;
- u) comércio de instrumentos musicais, discos, fitas e congêneres;
- v) comércio de materiais médicos e dentários;
- w) comércio de material de desenho, de pintura e/ou de artesanato em geral;
- x) comércio de material elétrico, hidráulico, tintas e vernizes;
- y) comércio de material escolar ou de escritório;
- z) comércio de utensílios domésticos, eletrodomésticos, estofados e colchões;
- aa) confecção de carimbos;
- bb) confecção de chaves;
- cc) joalheria, relojoaria, ótica e similares;
- dd) lanchonete, restaurante, pastelaria, petiscaria e afins;
- ee) leiteria ou produção de derivados;
- ff) livraria e papelaria;
- gg) loja de materiais esportivos;
- hh) loja de móveis;
- ii) loja de tecidos;
- jj) loja de vestuários;
- kk) lonas e toldos;
- ll) luminárias e lustres;
- mm) mercado ou supermercado;
- nn) pet shop;
- oo) produtos de lã ou fibra de vidro;
- pp) revendedora de bebida;
- qq) selaria;
- rr) sorveteria;
- ss) sucos e refresco;
- tt) tabacaria;



Município de Capanema - PR

- uu) tapetes e cortinas;
- vv) venda de louças, porcelanas, cristais e congêneres;
- ww) venda de material de limpeza; e
- xx) vidraçaria e molduras e atividades similares.

III - comércio geral de nível secundário (C3): caracterizado por abrigar atividades de comércio varejista diversificado, de grande porte, destinado ao atendimento eventual da população, que devem ter sua localização determinada em relação a acessos, geração de tráfego, nível de especialização, tais como:

- a) comércio de veículos;
- b) comércio de reciclados;
- c) depósito e comércio de material de construção;
- d) distribuidores de bebidas;
- e) distribuidora de gás para uso residencial;
- f) distribuidora de peças automotivas;
- g) estacionamento comercial;
- h) gráfica;
- i) hipermercado;
- j) posto de combustível; e
- k) shopping e atividades similares.

Art. 64. Os usos de serviços classificam-se em:

I - serviço local (S1): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços de atendimento diário e frequente à população local, de pequeno porte, destinado a suprir suas necessidades imediatas e cotidianas de natureza não-incômoda, não-nociva e não perigosa que se compatibiliza com o uso residencial, sendo exemplos:

- a) academias;
- b) agência de correios ou serviços postais;
- c) agências de turismo e de publicidade;
- d) alfaiataria, ateliê de corte e costura ou ajustes;
- e) ateliê de pintura, cerâmica, mosaico ou artesanato;
- f) cartório e tabelionato;
- g) consultórios;
- h) corretoras e empresas de seguro;
- i) despachantes;
- j) escritório administrativo;
- k) escritório de arquitetura e/ou engenharia;
- l) escritório de comércio varejista;
- m) escritório de contabilidade;
- n) escritório de eletricitas, encanadores, pintores e congêneres;
- o) escritório de representação e consultoria;
- p) filmes e fotografias;
- q) imobiliárias;
- r) lavanderia;



Município de Capanema - PR

- s) manicure;
- t) montagem de bijuterias;
- u) posto de saúde;
- v) posto policial;
- w) reparos de artigos de uso pessoal e doméstico;
- x) salão ou instituto de beleza, cabeleireiro ou barbearia;
- y) sapataria;
- z) sede de empresa;
- aa) serviços de autônomos e profissionais liberais;
- bb) serviços de higiene estética e pessoal;
- cc) serviços de informática e atividades similares;
- dd) agências de jornais, rádios, televisão e congêneres;
- ee) clínicas médicas, odontológicas e veterinárias;
- ff) edifício de consultórios;
- gg) edifícios de escritório; e
- hh) laboratório de análises clínicas, radiológicas e fotográficas;

II - serviço geral de nível primário (S2): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços diversificadas, de médio porte, destinadas ao atendimento eventual da população, que devem ter sua localização planejada em relação ao uso residencial por implicarem em concentração de pessoas ou veículos, tais como:

- a) administradora de bens;
- b) corretoras de câmbio;
- c) agência de empregos;
- d) agência de vigilância;
- e) autoescola;
- f) bilhar;
- g) casa lotérica;
- h) crematório;
- i) entidade financeira;
- j) escritório de comércio atacadista;
- k) estabelecimento de ensino de cursos livres;
- l) funerária;
- m) marcenaria;
- n) sauna;
- o) serviço de lavagem de veículos; e
- p) serviços públicos em geral e atividades similares;

III - serviço geral de nível secundário (S3): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços diversificados, de grande porte, destinados ao atendimento eventual da população, que devem ter sua localização determinada em relação a acessos, geração de tráfego, nível de especialização, tais como:

- a) borracharia;
- b) capela mortuária;
- c) casa noturna;



Município de Capanema - PR

- d) cemitério e ossuário;
- e) clínicas de repouso ou psiquiátricas;
- f) clube associativo ou desportivo;
- g) estofamento e tapeçaria;
- h) faculdades e universidades;
- i) ferro velho;
- j) hospital veterinário;
- k) hotel para animais;
- l) instalação de tacógrafo;
- m) juizado de menores;
- n) oficina mecânica;
- o) quadras e salões desportivos;
- p) salões de festa de médio e grande porte e atividades similares; e
- q) transportadora.

Art. 65. Os usos industriais classificam-se em:

I - indústria caseira (I1): caracterizada por atividades industriais de pequeno porte, cujo processo produtivo seja complementar e compatível com o meio urbano, não ocasionando inconveniente à saúde, bem-estar e segurança das áreas vizinhas ou não gerando tráfego ou poluição ao meio ambiente, tais como:

- a) artigos de escritórios;
- b) artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial;
- c) artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não;
- d) artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados;
- e) estopa, materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis;
- f) estruturas de madeira e artigos de carpintaria;
- g) fabricação de balas, bolos e doces caseiros;
- h) fabricação de calçados;
- i) malharia e fabricação de tecidos elásticos;
- j) micro cervejaria;
- k) produtos de perfumaria e velas; e
- l) todas as atividades da indústria editorial e gráfica e atividades similares.

II - indústria permissível (I2): caracterizada por atividades industriais de médio porte, cujo processo produtivo envolva geração de tráfego ou ruído e exija localização adequada, tais como:

- a) artefatos diversos de couros e peles, exceto calçados, artigos de vestuário e selaria;
- b) artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada, exceto móveis e chapéus, ou de madeira torneada;
- c) artigos diversos de material plástico, fitas, brindes, objetos de adornos;
- d) chapeação;
- e) confecções de roupas e artefatos de tecido;
- f) fabricação de peças, ornatos e estruturas de gesso;
- g) fabricação e engarrafamento de bebidas;



Município de Capanema - PR

- h) industrialização de produtos de origem animal;
- i) industrialização de produtos de origem vegetal;
- j) reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos;
- k) serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e atividades similares; e
- l) tornearia mecânica.

III - indústria incômoda (I3): caracterizada pela indústria de grande porte e atividades incômodas ou nocivas, envolvendo transformação de produtos agrícolas ou indústrias cujos processos devam ser submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, estando sujeita à análise do EIV e aprovação de órgãos competentes para sua instalação no Município, tais como:

- a) acabamento de superfícies (jateamento);
- b) acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens;
- c) aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras;
- d) artefatos de papel não associada à produção de papel;
- e) artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão;
- f) beneficiamento de borracha natural;
- g) beneficiamento e preparação de carvão mineral não associado à extração;
- h) beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal, artificiais e sintéticas;
- i) beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares;
- j) concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos, inclusive mescla;
- k) sabão, detergentes e glicerina;
- l) desdobramento de madeiras, exceto serrarias;
- m) serralheria e metalúrgica;
- n) elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos;
- o) fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas), exceto artigos de vestuário;
- p) fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial, galvanização, pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;
- q) fabricação de artigos de metal sem tratamento químico superficial, galvanização, pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;
- r) fabricação de fermentos e leveduras;
- s) fabricação de peças, ornatos e estruturas de fibrocimento;
- t) fabricação de cimento;
- u) fabricação de tecidos especiais;
- v) fabricação de material cerâmico;
- w) fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento;
- x) fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido, exceto cerâmica;



Município de Capanema - PR

- y) fabricação de vidro e cristal;
- z) fabricação de vinagre;
- aa) fabricação e acondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para acondicionamento de pneumáticos;
- bb) lavagem e amaciamento;
- cc) máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática;
- dd) montagem de veículos;
- ee) máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanização e/ou fundição;
- ff) produção de material elétrico;
- gg) produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão metalúrgica dos metais e ligas não ferrosas em formas primárias, inclusive metais preciosos;
- hh) produção de laminados de aço;
- ii) preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco não especificadas ou não classificadas;
- jj) produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira, exceto refinação de produtos alimentares;
- kk) resinas e fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos;
- ll) siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios, inclusive ferro-gusa; tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes;
- mm) refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas à alimentação;
- nn) resfriamento e distribuição de leite;
- oo) todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários;
- pp) usinas de produção de concreto, beneficiamento de minerais com flotação e atividades similares.

IV - indústria perigosa (I4): caracterizada pela indústria com atividades incômodas potencialmente nocivas e perigosas, cujo processo produtivo gere efluentes sólidos, líquidos ou gasosos, ruídos, vibrações, emanções ou radiações que possam causar perigo à saúde, ao bem-estar e à segurança da população e que exijam, em seu processo produtivo, a instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, nos termos da legislação pertinente, tais como:

- a) abatedouros, frigoríficos e charqueadas;
- b) preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal;
- c) curtimento e outras preparações de couros e peles (curtume);
- d) fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo;
- e) fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura;
- f) fabricação de carvão vegetal, ativado e tipo Cardiff;
- g) fabricação de corantes e pigmentos;
- h) fabricação de papel e/ou celulose;



Município de Capanema - PR

- i) fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena;
- j) produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo-inorgânicos, exceto produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira;
- k) fabricação de pilhas, baterias e acumuladores;
- l) fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas;
- m) preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado;
- n) preparação do leite e fabricação de produtos derivados de lácteos;
- o) recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais;
- p) tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos;
- q) refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais;
- r) usinas de produção de concreto asfáltico e demais indústrias químicas, de fertilizantes e petroquímicas, além de atividades similares;
- s) cooperativas de armazenagem e secagem de grãos.

Art. 66. Os Usos Especiais (UE) classificam-se em equipamentos comunitários e atividades comerciais e de prestação de serviços de grande porte, destinados a atender à população em geral, cujo nível de incômodo seja considerável ou incompatível com o uso residencial por gerar tráfego de caminhões e veículos de passeio ou por se classificar como atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário dependa de análise especial, exigindo localização estratégica em relação ao meio ambiente ou Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e necessitando de análise individual pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. As regras relacionadas ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serão previstas em Lei e regulamento municipal específicos.

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 67. Os parâmetros urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona de uso e ocupação do solo município serão aqueles expressos no Anexos, partes integrantes desta Lei, onde são estabelecidos:

- I - Usos permitidos e permissíveis;
- II - Coeficiente de Aproveitamento (CA);
- III - Taxa de Ocupação (TO);
- IV - Taxa de Permeabilidade (TP);
- V - Recuos Mínimos;
- VI - Lote Mínimo;
- VII - Testada Mínima; e
- VIII - Altura Máxima ou Gabarito da Edificação.



Município de Capanema - PR

Art. 68. Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea da taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, área de lote mínimo, testada mínima, recuos mínimos, altura máxima da edificação, taxa de permeabilidade, número mínimo de vagas para estacionamento e densidade de ocupação (unidade/lote).

Seção I Dos Usos Permitidos e Permissíveis

Art. 69. De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona, os usos serão considerados como:

I - usos permitidos, compreendem as atividades claramente compatíveis entre as finalidades urbanísticas da área ou setor correspondente com as atividades do entorno imediato;

II - usos permissíveis, compreendem atividades cuja compatibilização depende da análise ou regulamentação específica, para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos e de circulação.

§ 1º As atividades permissíveis poderão ser apreciadas pelo COMPLAGI, por meio de consulta ou em grau recursal, na forma do regulamento.

§ 2º A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

§ 3º Os usos que não constam nos artigos 63, 64 e 65 deverão ser submetidos à análise e aprovação pelo COMPLAGI.

Art. 70. Os usos permitidos e permissíveis em cada zona são os estabelecidos no Anexo XII desta Lei, observando-se a legislação específica que classifica as atividades econômicas pelos respectivos graus de risco.

Parágrafo único. A legislação municipal específica que classifica as atividades econômicas pelos respectivos graus de risco deve observar a classificação utilizada pelos órgãos públicos federais e do Estado do Paraná, permitindo-se adoção de critérios locais divergentes diante das circunstâncias e peculiaridades do município de Capanema.

Seção II Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 71. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o valor numérico, multiplicado pela área do lote, que determina a área total máxima de edificação.

Parágrafo único. O CA terá um valor numérico mínimo, básico e máximo, permitidos para cada zona, conforme estabelecidos nos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, partes integrantes desta Lei, sendo que:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA Min.): refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para que um lote urbano seja considerado ocupado;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Bas.): não oneroso, refere-se ao parâmetro construtivo permitido para a zona, isento da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir;



Município de Capanema - PR

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Max.): refere-se ao parâmetro máximo edificável na propriedade, só atingido mediante a aquisição através da Outorga Onerosa do Direito de Construir conforme estabelecido em legislação específica.

Art. 72. Nas edificações de uso misto, com o intuito de incentivar a constituição de espaços complementares, coletivos e de uso recreativo, não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA):

I - as áreas destinadas aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como casa de máquinas e de bombas, instalações centrais, aquecimento de água, medidores, cisterna, depósito de lixo, área dos reservatórios, barriletes, central de GLP e guaritas de até 6,00m² (seis metros quadrados), poço de elevador; e

II - as áreas destinadas à guarda de veículos, tais como vagas de estacionamento, desde que não cobertas e sem impermeabilização do piso.

Seção III Da Taxa de Ocupação

Art. 73. A Taxa de Ocupação (TO) é o percentual da área do lote que pode ser ocupada pela área de projeção da edificação.

§ 1º Não são computados para o cálculo da taxa de ocupação pergolados, beirais e marquises de até 1,00m (um metro), desde que estes não tenham a função de cobrir hall de entradas de edificações, circulações, varandas, garagens etc., respeitadas as restrições dispostas no Código de Edificações e Obras do Município.

§ 2º Nos casos em que for identificado o uso de pergolados e outros elementos que, ao receberem cobertura, resultem em ampliação de área - como garagens ou lavanderias - essa área deve ser contabilizada integralmente no cálculo da TO.

Art. 74. Não serão computados na TO os seguintes elementos construtivos:

I - subsolo, desde que estejam situados a, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima e abaixo do nível médio do passeio público, na extensão do lote, contado esse até a linha inferior da laje de forro do referido pavimento, e possuam atividade de depósito ou estacionamento, ou com área menor que 1/3 (um terço) da área do pavimento superior para qualquer atividade;

II - beiral de até 1,00m (um metro) de extensão;

III - toldo, desde que a estrutura seja removível e não definitiva;

IV - Estufa e viveiro de plantas;

V - pergolado, desde que descoberto e que não configure ampliação futura;

VI - abrigo de portão;

VII - abrigo de lixeiras;

VIII - cabine de gás;

IX - medidores de água, energia, gás e similares;

X - reservatório isolado e correlatos.



Município de Capanema - PR

Seção IV Da Taxa de Permeabilidade

Art. 75. A Taxa de Permeabilidade (TP) destina-se a prover cobertura de solo do lote com vegetação ou material permeável, que contribua e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 1º A TP representará um percentual da área de cada lote e terá um valor adequado para cada zona, conforme estabelecido nos anexos integrantes desta Lei.

§ 2º Para calçadas em *paver*, devem ser consideradas 50% da área executada como espaço construído, computável na TP.

Seção V Dos Recuos Mínimos

Art. 76. Recuo é o afastamento mínimo exigido da construção em relação às divisas do lote, podendo ser frontal, lateral e de fundo.

§ 1º Todos os recuos serão contados perpendicularmente, a partir das divisas do lote até o ponto mais próximo da construção sobre ele erigida, as sacadas, jardineiras, pergolados e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo.

§ 2º A projeção de coberturas sobre a área de recuo somente será permitida apenas na área de abrigo para automóveis, respeitando a projeção máxima não computável, instituída nesta lei. É proibida a compensação de recuo, que devem sempre respeitar os limites mínimos obrigatórios.

Art. 77. Os afastamentos frontais mínimos para edificações no Município, serão os estabelecidos nos Anexos XI, partes integrantes desta Lei.

§ 1º Os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, ou seja, com mais de uma frente para o logradouro, deverão obedecer ao afastamento frontal em todas as testadas.

§ 2º A construção de marquises será regida pelo Código de Edificações e Obras do Município.

Art. 78. Os afastamentos mínimos laterais e de fundo estabelecidos para as construções no Município serão os estabelecidos a seguir, sendo que:

I - quando não houver aberturas, os afastamentos são facultativos;

II - quando houver qualquer tipo de aberturas, deverá ser respeitado o recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando paralela com a linha de divisa, em paredes menos de 90°, e de 0,75m (setenta e cinco centímetros) quando perpendicular com a divisa em paredes a mais de 90° em relação a divisa;

III - são consideradas aberturas: portas, janelas ou outros que permitam visualização direta, invasões auditivas, olfativas e físicas.



Município de Capanema - PR

Seção VIII Da Altura Máxima ou Gabarito da Edificação

Art. 79. A altura máxima, ou gabarito da edificação, refere-se ao limite vertical estabelecido pela legislação que determina a altura máxima permitida para construções em uma determinada área, constituindo-se como uma medida fundamental para o ordenamento urbano e contribuindo para a estética, segurança, qualidade de vida e sustentabilidade da cidade.

Parágrafo único. Os valores referentes ao **caput** deste artigo variam de acordo com o zoneamento do município, conforme apresentado no Anexo XI desta Lei.

Art. 80. Para efeito de cálculo da altura das edificações serão considerados:

I - a dimensão mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), para cada pavimento tipo, considerados de piso a piso, ou do piso até a linha superior da laje de forro do último pavimento; e

II - em prédios com o pavimento térreo destinado a atividade comercial será permitida, para efeito de cálculo, mezanino, desde que este não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área do compartilhamento no pavimento, implicando em acréscimo do coeficiente de aproveitamento (CA) ou na altura, em número de pavimentos, das edificações.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 81. Quando houver novos parcelamentos para usos ao longo das rodovias e estradas municipais, estes devem acontecer prevendo a existência de via marginal, externa ao limite da faixa de domínio, com, no mínimo, 15 m (quinze metros) de perfil transversal.

Parágrafo único. As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos das rodovias federal e estadual que atravessam o perímetro urbano ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano do Município de Capanema, desde que construídas até 25 de novembro de 2019, ficam dispensadas da observância de faixa não edificável, respeitadas as demais normas urbanísticas, especialmente a necessidade de construção e manutenção de calçadas, na forma prevista em Lei.

Art. 82. Na Zona Industrial e Comercial (ZIC) e na Zona de Incentivo à Indústria (ZII) localizadas ao longo das rodovias estaduais e federais em que não haja faixa de domínio prevista em Lei, a reserva de faixa não edificável é de 10 (dez) metros de cada lado, permitida a construção e a regularização de acessos às Rodovias.

§ 1º A faixa não edificável de que trata o **caput** deste artigo será aferida a partir do eixo do pavimento da pista de rolamento.

§ 2º Em havendo faixa de domínio da Rodovia prevista em Lei Estadual ou Federal, a faixa não edificável será de 5 (cinco) metros de cada lado, aferida a partir do limite da faixa de domínio, respeitadas as demais normas urbanísticas municipais.



Município de Capanema - PR

Art. 83. O trecho da Rodovia PR 281 compreendido entre o km 619,33 (Lat = -25.664182 / Long = -53.807950) e o km 620,13 (Lat = -25.660976 / Long = -53.817377) é municipalizado, para todos os fins de direito, incluindo a titularidade da pista de rodagem e das respectivas faixas de domínio e não edificáveis, caso existentes.

§ 1º O trecho da Rodovia mencionado no **caput** é considerado como prolongamento da Rua Paraíba.

§ 2º O disposto no **caput** será plenamente eficaz após o deferimento da municipalização do respectivo trecho da Rodovia PR 281 pelo órgão competente do Estado do Paraná.

§ 3º Cumprido o disposto no § 2º, compete ao Município de Capanema a manutenção da via, possibilitando a realização de retificações de áreas e demais providências necessárias para a adequação das matrículas dos imóveis lindeiros à realidade, bem como exigir o cumprimento das normas urbanísticas municipais.

Art. 84. As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas federais, estaduais e municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 85. Poderão ser desapropriados, para fins urbanísticos, na forma da legislação vigente, os terrenos considerados não edificáveis em virtude de afastamentos e recuos estabelecidos em legislação específica.

Art. 86. As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras, na forma da legislação.

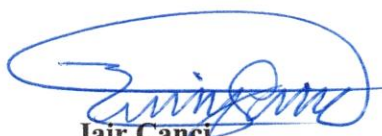
Art. 87. Os casos omissos serão analisados pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo - SEINFRA, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Integrada Participativa - COMPLAGI.

Art. 88. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições contrárias, especialmente a Lei Municipal nº 1.134, de 2007.

Município de Capanema, Estado do Paraná, ao dia 3 de junho de 2025.


Neiyor Kessler
Prefeito Municipal

Documento assinado digitalmente
gov.br ALVARO SKIBA JUNIOR
Data: 03/06/2025 21:01:35-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>


Jair Cancian
Secretário Municipal de Administração
Secretário Municipal de Infraestrutura e Urbanismo

Álvaro Skiba Júnior
Procurador Municipal
Coordenador da ETM do Plano Diretor





Município de Capanema - PR

**ANEXO XI
ÍNDICES URBANÍSTICOS**

ZONAS DE OCUPAÇÃO	ZUM	ZUR -1	ZUR - 2	ZEIS	ZUOC	ZIC	ZII
	Zona Urbana Mista	Zona Urbana Residencial 1	Zona Urbana Residencial 2	Zona Especial de Interesse Social	Zona de Uso e Ocupação Controlados	Zona Industrial e Comercial	Zona de Incentivo à Indústria
Taxa de Permeabilidade (%)	10%	20%	30%	40%	40%	10%	20%
Taxa de Ocupação - TO (%)	90%	80%	70%	60%	60%	85%	80%
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo	0,15	0,1	-	-	0,15	0,3
	Básico	4	3	-	-	3	2
	Máximo	6	4	2	2	4	-
Gabarito (nº máx. de pav.)	--	--	4 pav.	4 pav. ⁽¹⁾	2 pav.	--	--
Dimensões mínimas do lote	Testada (m)	12,00	10,00	10,00	20,00	15,00	20,00
	Esquina	15,00	12,00	12,00	30,00	20,00	25,00
	Área (m²)	300,00	150,00	150,00	800,00	600,00	600,00
Recuos Frontal	3,00 ⁽²⁾	3,00 ⁽²⁾	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00
Reco Lateral e de fundos ⁽³⁾	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
⁽¹⁾ Em casos especiais, quando o terreno estiver apto à verticalização, nas ZEIS será permitida a alteração de gabarito.							
⁽²⁾ Nestes casos, quando se tratar de edificação comercial, o recuo frontal é facultativo.							
⁽³⁾ Quando não apresentar aberturas, o recuo lateral e de fundo é facultativo.							



Município de Capanema - PR

**ANEXO XII
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

USO DO SOLO	PERMITIDO	PERMISSÍVEIS
ZUM ⁽¹⁾	Habitação Familiar H1 / Habitação Institucional – H2 / Habitação Transitória 1 – H3 / Equipamento Comunitário 1 – E1 / Comércio Local – C1 / Comércio Geral de Nível Primário – C2 / Serviço Local – S1 / Serviço Geral de Nível Primário – S2	Equipamento Comunitário 2 – E2 / Comércio Geral de Nível Secundário – C3 / Serviço Geral de Nível Secundário – S3 / Indústria Caseira – I1
Zona Urbana Mista		
ZUR - 1	Habitação Familiar H1 / Habitação Institucional – H2 / Habitação Transitória 1 – H3 / Equipamento Comunitário 1 – E1 / Comércio Local – C1 / Comércio Geral de Nível Primário – C2 / Serviço Local – S1 / Serviço Geral de Nível Primário – S2	Equipamento Comunitário 2 – E2 / Comércio Geral de Nível Secundário – C3 / Serviço Geral de Nível Secundário – S3 / Indústria Caseira – I1
Zona Urbana Residencial 1		
ZUR - 2	Habitação Familiar H1 / Equipamento Comunitário 1 – E1 / Comércio Local – C1 / Serviço Local – S1	Habitação Institucional – H2 / Habitação Transitória 1 – H3 / Equipamento Comunitário 2 – E2 / Comércio Geral de Nível Primário – C2
Zona Urbana Residencial 2		
ZEIS		
Zona Especial de Interesse Social	Habitação Familiar – H1	Comércio Local – C1
ZUOC		
Zona de Uso e Ocupação Controlado	Habitação Familiar – H1	Comércio Local – C1
ZIC		
Zona Industrial e Comercial	Indústria Caseira – I1 / Indústria Tolerada – I2 / Indústria Incômoda – I3	Indústria Perigosa – I4/ Usos Especiais – EU
ZII	Indústria Caseira – I1 / Indústria Tolerada – I2 / Indústria Incômoda – I3	Indústria Perigosa – I4/ Usos Especiais – EU



Município de Capanema - PR

Exposição de Motivos do Projeto de Lei Complementar n.º 10 /2025

**Excelentíssimo Senhor Presidente
Nobres Vereadoras e Vereadores**

Submetemos à elevada apreciação desta Egrégia Câmara o Projeto de Lei Complementar que “Dispõe sobre o Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município de Capanema”.

A presente proposta legislativa é parte fundamental do processo de revisão e atualização do ordenamento territorial do Município, em consonância com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal e em atendimento à legislação federal, especialmente o Estatuto da Cidade, bem como às legislações estaduais e municipais pertinentes.

O objetivo central do projeto é garantir o desenvolvimento urbano e rural de forma equilibrada e sustentável, promovendo a compatibilização entre os diferentes usos do solo, a preservação ambiental e o fortalecimento das atividades econômicas locais. A nova lei de zoneamento disciplina, de forma clara e técnica, as macrozonas territoriais e suas subdivisões, estabelecendo critérios objetivos para ocupação, densidade, uso residencial, comercial, industrial, institucional, turístico e agropecuário, respeitando a vocação e as características específicas de cada área do município.

Além disso, o projeto busca assegurar segurança jurídica para empreendedores e cidadãos, ampliar a transparência dos processos urbanísticos e viabilizar a utilização de ferramentas tecnológicas de gestão territorial.

Cabe destacar que a aprovação tempestiva desta lei é condição essencial para que o Município de Capanema mantenha sua regularidade perante os órgãos de controle e continue apto a receber recursos estaduais e federais vinculados ao planejamento urbano e à política de desenvolvimento regional.

Diante do exposto, considerando a relevância e urgência da matéria, solicitamos a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar.

Gabinete do Prefeito do Município de Capanema, Estado do Paraná: **Cidade da Rodovia Ecológica - Estrada Parque Caminho do Colono**, aos dias 04 do mês de junho de 2025.


Neivon Kessler
Prefeito Municipal