ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTAL DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
LEI COMPLEMENTAR Nº 37, DE 30 DE OUTUBRO DE 2024.

Súmula: "Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo do Município de Pontal do Paraná, Estado do Paraná."

A CÂMARA MUNICIPAL DE PONTAL DO PARANÁ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

•
CAPÍTULO I

•
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

•
Art.1º Esta Lei Complementar é parte integrante do Plano Diretor de Pontal do Paraná e dispõe sobre a divisão do território do Município em macrozonas, zonas e setores, estabelecendo critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento das áreas urbanas.

•
Art.2º O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Pontal do Paraná será regido pelos dispositivos desta Lei Complementar, respeitando as unidades de conservação, estaduais e federais, que são regidas por zoneamento específico, bem como demais áreas ambientalmente protegidas.

Art.3º São partes integrantes e complementares desta Lei Complementar os seguintes anexos:

•
Anexo I - Mapa de Macrozoneamento Municipal;

•
Anexo II - Mapa de Zoneamento Rural;

•
Anexo III - Tabelas de uso do solo - Zoneamento Rural;

•
Anexo IV - Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;

•
Anexo V - Tabelas de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

•
Anexo VI - Lista de Enquadramento de Atividades; e

•
Anexo VII - Cone Sombreamento da Orla das Praias.

•
Art.4º As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas obrigatoriamente:

I. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes à infraestrutura e às edificações de qualquer natureza;
II. urbanização de áreas;
III. na concessão de alvarás de construção, reformas e ampliações;
IV. na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas e rurais; e
V. no parcelamento e no fracionamento do solo.

Seção I

Dos Objetivos

Art.5º A presente Lei Complementar tem como objetivos:

I. estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, tendo em vista o cumprimento da função social da propriedade;
II. priorizar a ocupação urbana e o adensamento em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos;
III. incentivar, prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo de acordo com a capacidade de suporte do território, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
IV. definir macrozonas, zonas e setores, adotando-se como um dos critérios a diversificação do uso e a compatibilização da urbanização com o potencial ambiental, e a finalidade de amenizar os impactos socioambientais e urbanísticos;
V. exigir de Estudos de Impactos de Vizinhança e Estudos de Impacto Ambiental de atividades, empresas ou indústrias que visem instalarem-se no Município, com ênfase à definição de ações mitigadoras e/ou contrapartidas a serem exigidas das mesmas, com vistas ao auxílio ao desenvolvimento local;
VI. promover, por meio de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores paisagísticos, naturais, culturais e históricos - próprios do sítio geográfico;
VII. compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços públicos e da infraestrutura;
VIII. integrar as áreas urbanas com sistema viário adequado;
IX. desenvolver e recuperar as áreas periféricas, integrando-as ao espaço urbano; e
X. ordenar e regular as atividades de uso urbano na macrozona rural de modo a preservar a função social da terra rural.

Seção II

Das Definições

Art.6º Para o efeito de aplicação da presente Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I. área de preservação, conservação e proteção: são as áreas regulamentadas por Leis: Federal, Estadual e Municipal relativas à matéria;
II. atividade incômoda: é aquela atividade ou uso capaz de produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou significativa perturbação no tráfego local;
III. atividade nociva: é aquela atividade ou uso capaz de causar poluição de qualquer natureza, em grau e intensidade incompatíveis com a presença do ser humano e com a necessidade de adequada preservação do meio ambiente natural;
IV. atividade perigosa: é aquela atividade ou uso capaz de colocar em risco a vida de pessoas e integridade física das edificações vizinhas;
V. coeficiente de sustentabilidade ambiental (CSA): indicador atribuído a edificações que possuam sistemas de amenização dos impactos à natureza, passíveis de aumento do Coeficiente de Aproveitamento Básico, podendo ampliar em 0,5 (zero vírgula cinco) o CA da zona, nos casos descritos na presente lei;
VI. consulta prévia para obtenção de Alvará de Construção (Guia Amarela): documento expedido pelo órgão municipal competente, que informa os parâmetros urbanísticos de um determinado imóvel, em função de sua localização no que diz respeito ao contido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Sistema Viário, Parcelamento do Solo e outras informações complementares referentes ao imóvel e solicita a anuência dos órgãos competentes;

VII. consulta para obtenção de Alvará de Licença para Localização e Funcionamento (Guia Azul): documento expedido pelo órgão municipal competente, que informa sobre a legislação e condiciona a atividade requerida;
VIII. dimensão do lote: é indicada pela testada mínima (em metros) e área mínima (em metros quadrados), estabelecida para fins de parcelamento do solo;
IX. equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos ou privados de educação, cultura, pesquisa, saúde, lazer, esporte, assistência social, cemitérios, mercados públicos, e outras atividades além destas, gerenciadas por órgãos governamentais;
X. equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos ou privados de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, rede de transmissão de dados, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais e demais redes de abastecimento público;
XI. fachada ativa: ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos;
XII. faixa de domínio: área contígua às vias ou ferrovias de tráfego intermunicipal e aos equipamentos urbanos, com largura definida por lei federal;
XIII. macrozona rural: é toda área situada no território municipal, não incluída no perímetro da área urbana e compreendendo, além das áreas de produção agropecuária, representadas pelo turismo Rural, as áreas de preservação ambiental, conservação ambiental, manancial de abastecimento e Território Indígena;
XIV. macrozona urbana: é a área delimitada conforme descrição da Lei Municipal do Perímetro Urbano, sendo caracterizada pelo adensamento populacional, distribuição igualitária de infraestrutura e parâmetros de uso e ocupação do solo mais detalhados;
XV. masterplan: projeto elaborado com a análise de vários critérios legislativos e de uso e ocupação do solo, de maneira que forme uma conexão com o entorno, potencializando a vocação da área;
XVI. ocupação do solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos:
a. coeficiente de aproveitamento básico (CA): é a relação entre a área total construída e a área do terreno, definindo a quantidade máxima de metros quadrados que se pode construir no mesmo. Seu valor, quando expresso em lei para a zona e o uso pretendido, pode ser ampliado até o valor do CA máximo, mediante a compra de potencial construtivo pelo instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, ou Transferência do Direito de Construir - TDC, devidamente regulamentados pelo município;
b. coeficiente de aproveitamento máximo (CA max): alcançado utilizado nas zonas e usos previstos na presente lei, por meio da aquisição de outorga onerosa para o direito de construir, obtenção de Coeficiente de Sustentabilidade e/ou aquisição de transferência do direito de construir, até o limite estabelecido que permite edificar além do seu direito de construir original;
c. altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros ou em número de pavimentos, quando medida do nível do terreno até seu ponto mais alto, descontando a altura da caixa d'água ou casa de máquinas, quando existir;
d. recuo frontal do lote: é a dimensão entre o alinhamento predial (início do terreno) e o início da edificação, medido paralelo ao logradouro adjacente, podendo ser definido o recuo mínimo obrigatório para garantir uma ambiência adequada, maior aproveitamento da luz natural, ventilação e espaço para ampliação viária;
e. afastamento das divisas: é a distância mínima perpendicular entre o limite extremo da projeção horizontal da edificação e as divisas laterais e de fundos do lote, não considerada a projeção dos beirais;
f. taxa de ocupação (TO): é o percentual que expressa a relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área total do lote onde se pretende edificar;
g. taxa de permeabilidade (TP): é a proporção entre a área permeável (não edificada e/ou não pavimentada) do lote e a área do mesmo;
h. densidade: é a proporção entre o número de habitantes, definido segundo critérios do órgão oficial de contagem populacional, e a área, expressa em hectares, por eles ocupada.

XVII. outorga onerosa do direito de construir (OODC): instrumento que permite a compra de potencial construtivo;
XVIII. parâmetros urbanísticos: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem o uso e a ocupação das edificações em relação ao lote, à via e ao entorno;
XXVII. setores: são territórios delimitados no espaço municipal que se sobrepõem ao zoneamento incidente, complementando-o ou modificando conforme parâmetros definidos na legislação urbanística municipal;
XIX. sublote: unidade imobiliária de uso exclusivo destinada à edificação, resultante de condomínio, com uma só matrícula no Registro de Imóveis e com pelo menos um elemento comum, seja muro, parede, laje, acessos, circulações e/ou áreas de lazer comuns, que depois de concluídas permitirão o registro individualizado das unidades, vinculadas à matrícula original;
XXI. subsolo: é o pavimento semienterrado no qual o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) não fique acima da cota média acrescida de 1,20m (um metro e vinte centímetros), considerando:
a) para lotes com uma testada adota-se a cota média do meio-fio, medida do eixo do lote, mais 1,20.
b) para lotes de esquina adota-se a média das cotas do meio-fio, medidas no eixo do lote, de ambas as testadas, mais 1,20m.
c) para lotes com testada para ruas opostas adota-se a cota do meio-fio, medida no eixo do lote, mais 1,20m, em relação a cada uma das vias, dividindo-se o lote ao meio, criando dois platôs.
d) para lotes com aclive acentuado, quando o desnível na faixa do recuo frontal for superior a 2,00m, poderá ser adotado o nível mediano do terreno, na projeção da fachada, mais 1,20m, não podendo, neste caso, ser removida a faixa de terra correspondente ao perfil natural do terreno, com exceção do acesso de veículos, o qual deverá possuir largura máxima de 3,00m.
e) para lotes com declive para os fundos e desnível mínimo de 2,00 m, na faixa do recuo frontal, deverá ser adotado o nível mediano do terreno, na projeção da fachada mais 1,20 m, quando se tratar de edificações com profundidade de até 30,00m.
f) para lotes com testada superior a 30,00m, o cálculo dos níveis deverá ser efetuado adotando-se trechos entre 15 a 30 m.
g) os pavimentos situados em subsolo destinados ao uso de garagem ou estacionamento, poderão ocupar a totalidade da área do terreno, excluídas as áreas do(s) recuo(s) frontal(is) e de permeabilidade mínima.
h) os pavimentos situados em subsolo destinados a outros usos (não mencionados acima), deverão obedecer a taxa de ocupação prevista para zona, além do(s) recuo(s) frontal(is) e da permeabilidade mínima.
i) deverá ser previsto adequado sistema de drenagem para o subsolo devido à altura do lençol freático.
XXII. transferência do direito de construir (TDC): instrumento que possibilita que o proprietário do imóvel impossibilitado de usufruir todo o potencial construtivo básico do mesmo por tombamento, transfira este potencial, de forma onerosa, para outro terreno.
XXIII. uso do solo: é o tipo de utilização de partes do solo municipal por certas atividades dentro de uma determinada zona ou setor, podendo esses usos serem definidos como usos permitidos, usos permissíveis e usos proibidos, conforme definições desta lei;
XXIV. zonas: são as parcelas em que o espaço do município é delimitado, definido por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, divisas de lote ou faixas paralelas a determinadas vias, contadas a partir da faixa de domínio ou da testada do lote; e
XXV. zoneamento: é um instrumento disciplinador que divide o território municipal em setores ou zonas sujeitas a usos e parâmetros de ocupação do solo específicos para o desenvolvimento de determinadas atividades, segundo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal de Pontal do Paraná;

•

•

CAPÍTULO II

•

DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

•

•

Art.7º O município de Pontal do Paraná, conforme Mapa de Macrozoneamento Municipal, do Anexo I, está dividido em duas Macrozonas:

I. Macrozona Urbana (MU); e
II. Macrozona Rural (MR).

•

Art.8º A macrozona rural do Município de Pontal do Paraná, conforme o Mapa de Zoneamento de Uso do Solo Rural, do Anexo II, parte integrante desta Lei Complementar, regida pelo Estatuto da Terra (Lei Federal nº 4.504/1964), fica subdividida nas seguintes zonas:

I - Zona de Manancial de Abastecimento do Rio das Pombas - ZMARP: por ser área de manancial, sua utilização é restrita, sendo destinada a atividades de baixo impacto ambiental, como, por exemplo, agricultura familiar e produção orgânica. É uma região prioritária para políticas públicas de saneamento básico;
II - Zona Especial de Ocupação Indígena - ZEOI: área demarcada do Território Indígena Sambaqui, sendo administrada pela União. Portanto, é uma zona destinada à preservação integral e abrigo das comunidades originárias;
III - Zona de Turismo Rural - ZTR: destinada a propriedades com vocação turística, devem ser incentivados as atividades de turismo rural, cicloturismo, pesca esportiva, produção de orgânicos, venda de produtos coloniais e outras atividades rentáveis que incentivem a economia local de forma sustentável;
IV - Zona de Proteção Ambiental - ZPA: são áreas sensíveis ambientalmente devido à presença de mangues, rios e fauna abundante, além de ser um local de Sítios Arqueológicos devido à presença de vários Sambaquis em fase de cadastramento junto ao IPHAN. Portanto, a pesquisa científica e educação ambiental devem ser incentivadas; e
V - Zona de Conservação - ZC: são áreas de formação vegetacional arbórea onde suas atividades devem ser incentivadas na forma de manejo sustentável. Muitas destas propriedades já estão cadastradas no CAR como áreas de Reserva Legal, o que valida sua utilização de maneira sustentável.
Parágrafo único. Os parâmetros de uso do solo da Macrozona Rural estão definidos nas tabelas do Anexo III, parte integrante desta Lei Complementar.

•

Art.9º Macrozona Urbana do Município de Pontal do Paraná, conforme o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, do Anexo IV, fica subdividida nas seguintes zonas e setores:

I. Zona Residencial 1, 2, 3 e 4 (ZR1, ZR2, ZR3 e ZR4);
II. Zona de Serviço 1 e 2 (ZS 1 e ZS2);
III. Zona Industrial e de Serviços (ZIS);
IV. Zona Linha Costeira (ZLC);
V. Zona Centro Cívico (ZCC);
VI. Zona Especial Industrial e Portuária (ZEIP);
VII. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
VIII. Zona Especial de Tratamento de Resíduos (ZETR);
IX. Zona Especial de Turismo (ZETUR);
X. Zona de Ocupação Especial 1 e 2 (ZOE1 e ZOE2);
XI. Setor Especial Comercial (SEC); e
XII. Setor Especial de Loteamentos Fechados (SLF).

•

. Art.10. Consideram-se Zonas Residenciais (ZR) aquelas com predominância do uso residencial, diferenciadas por níveis de densidade de ocupação, estando classificadas como:

I. Zona Residencial 1 (ZR1) - é uma zona de predominância residencial de baixa densidade de ocupação, onde se deve promover a ocupação habitacional unifamiliar, admitindo-se atividades de comércios e serviços vicinais;
II. Zona Residencial 2 (ZR2) - é uma zona de predominância residencial de baixa densidade de ocupação, onde se deve promover

ocupação habitacional unifamiliar, comércio e serviço de atendimento vicinal e de bairro;
III. Zona Residencial 3 (ZR3) -é uma zona de predominância residencial de baixa e média densidade de ocupação, onde se deve promover a ocupação habitacional unifamiliar coletiva, comércio e serviço de atendimento vicinal e de bairro; e
IV. Zona Residencial Quatro (ZR4) - é uma zona de predominância residencial de média densidade de ocupação, onde se deve promover, prioritariamente, a ocupação com habitação coletiva, comércios e serviços de atendimento vicinal e de bairro.

Art.11. Considera-se Zona de Serviço (ZS), aquela com predominância de usos comerciais e serviços, diferenciada por porte e classificadas em:
I. Zona de Serviço 1 (ZS 1) compreende áreas destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços de grande porte que, por seu porte e natureza, exijam confinamento em áreas próprias ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso; e
II. Zona de Serviço 2 (ZS 2): Compreendem áreas destinadas a atividades de pequeno e médio porte que por sua natureza exijam confinamento em áreas específicas ou que sejam geradores de tráfego pesado.

•
.Art.12. Considera-se Zona Industrial e de Serviços (ZIS), aquela destinada à implantação de atividades industriais de grande porte, bem como às atividades que lhes são complementares.

•

Art.13. Considera-se Zona Linha Costeira (ZLC) as áreas destinadas à concentração de habitação coletiva de baixa, média e alta densidade, entre a linha de costa e a PR-412.

Art.14. Considera-se Zona Centro Cívico (ZCC) a área onde se concentram atividades administrativo institucionais do serviço público, admitindo-se o uso habitacional e atividades comerciais e de prestação de serviços.

Art.15. Consideram-se Zonas e Setores Especiais, aquelas áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo, condicionadas às suas características locacionais, funcionais e/ou de ocupação urbanística, já existentes ou projetadas e aos objetivos e diretrizes da ocupação da cidade, conforme definições abaixo:
I. Zona Especial Industrial e Portuária (ZEIP) - compreendem as áreas que por suas características locacionais devem ter usos específicos para utilização dessa infraestrutura, sendo caracterizado pelo espaço destinado às instalações das atividades portuárias, das indústrias afetas ao desenvolvimento dessa atividade, da indústria mecânica pesada naval, todas relacionadas ao embarque e desembarque de cargas, passageiros e de serviços marítimos offshore, bem como atividades que lhe são complementares, de acordo com a legislação pertinente;
II. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) - compreende as áreas com ocupação predominante de loteamentos e conjuntos habitacionais de interesse social, as quais devem estar atreladas às políticas públicas de assistência social, compreendendo também áreas resultantes de processo de regularização fundiária e áreas vazias para produção de habitação de interesse social;
III. Zona Especial de Tratamento de Resíduos (ZETR) - compreende áreas próximas ao antigo aterro sanitário do município, com desincentivo à ocupação, sendo permissível o uso habitacional, comércio e serviço vicinal, sendo permitido comércio e serviço de bairro e geral voltados à recuperação da área, conservação ambiental e tratamento de resíduos sólidos;
IV. Zona Especial de Turismo (ZETUR) - áreas destinadas à exploração turística, implantação de infraestrutura ao turismo e atividades complementares;
V. Zona de Ocupação Especial 1 (ZOE 1) - compreende as áreas com presença de maciços florestais ou com características ambientais relevantes, onde se deve controlar a ocupação das áreas livres de cobertura florestal, com o objetivo de buscar o equilíbrio entre a ocupação e a preservação ambiental, o qual pode ser comprovado por meio de estudos ambientais específicos sobre a ocupação proposta, a serem definidos e analisados pelo órgão ambiental competente;

VI. Zona de Ocupação Especial 2 (ZOE 2) - compreendem áreas que se caracterizam pela relevância ambiental, sendo que a sua ocupação e usos deverão manter o equilíbrio ambiental, o qual deve ser comprovado por meio de estudos ambientais específicos sobre a ocupação proposta, a serem definidos e analisados pelo órgão ambiental competente;
VII. Setor Especial Comercial (SEC) - compreende os terrenos com testada para as vias especificadas no mapa do Anexo IV, onde o comércio e o serviço serão priorizados, garantindo fachadas ativas, conforme definições desta lei e da lei de sistema viário municipal; e
VIII. Setor Especial de Loteamentos Fechados (SLF) - compreende áreas onde foi permitido o fechamento de quadras ou parte delas, e onde poderão ser adotados parâmetros diversos, com finalidade de regularização de situações consolidadas ou acordadas anteriormente à publicação desta lei entre os seus moradores;
Parágrafo único. A ocupação das Zonas de Ocupação Especial (ZOE) e outras áreas livres em outras zonas, que contenham elementos naturais relevantes dentro do perímetro urbano, necessita da elaboração de estudo técnico ambiental prévio juntamente com o masterplan, a ser solicitado e analisado pela secretaria responsável e da devida aprovação dos órgãos ambientais competentes, quando for o caso.

Art.16. A delimitação física das zonas e setores é determinada pelo seu perímetro, definido por uma linha que percorre preferencialmente vias de circulação, logradouros públicos, acidentes naturais, divisas de lotes ou faixas paralelas a determinadas vias, contadas a partir da faixa de domínio ou da testada do lote.
Parágrafo único. Caso o lote esteja situado em duas ou mais zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico do zoneamento da testada principal do lote, onde estiver localizado o acesso do empreendimento, até o limite máximo de 100m.

Art.17. Os parâmetros de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Pontal do Paraná estão definidos nas tabelas do Anexo V, parte integrante desta Lei Complementar.

Art.18. Os imóveis em área urbana que nas respectivas matrículas constem áreas averbadas de reserva legal, deverão ser convertidas em área verde urbana, em conformidade com as legislações federal e estadual.

•

CAPÍTULO III

•

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO

•

Art.19. Para efeito desta Lei as atividades de uso do solo municipal estão indicadas no Anexo VI e classificam-se em:
I. atividade habitacional: é o uso da edificação como moradia por um curto, médio ou longo período, podendo ser:

•

habitação unifamiliar: edificação isolada destinada à moradia isolada no lote, advindo de loteamento ou desmembramento, constituída no mínimo dos seguintes compartimentos: cozinha, banheiro, quarto e sala;

•

habitação multifamiliar, na forma de:

1) habitações geminadas os conjuntos de unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, constituídos de 02 (duas) habitações unifamiliares implantadas em um mesmo terreno em regime de condomínio; e
2) habitações em série: conjuntos de unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, constituídos de 03 (três) e até no máximo 10 (dez) habitações unifamiliares implantadas em um mesmo terreno em regime de condomínio, classificadas como:
3) Habitações em série paralelas ao alinhamento predial, contíguas ou não, quando a ligação com a via pública se faz através de cada

unidade; e
4) Habitações em série transversais ao alinhamento predial, contíguas ou não, quando a ligação com a via pública se faz através de corredor de acesso interno ao lote;
5) condomínio edilício vertical: edificação ou conjunto de edificações, cada uma com 3 ou mais unidades residenciais autônomas agrupadas verticalmente, com área de circulação interna comum ao logradouro público, podendo ser na forma isolada (torre individual) ou coletiva (agrupamento de torres).

II. habitação institucional: edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos ou necessitados, e/ou atividade vinculada a uma organização pública ou privada em benefício de interesses coletivos ou sociais;

III. habitação transitória: edificação destinada a receber hóspedes mediante remuneração com tempo de permanência superior a 1 dia (hotel) ou fracionada de, no máximo, 24 horas (motel);

IV. atividade comercial e de serviços: o comércio é uma atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias. Serviço é uma atividade remunerada ou não, pela qual ficam caracterizados o préstimo da mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, podendo ser:

- vicinal: edificação ou atividade de pequeno porte, disseminadas no interior das zonas, de abrangência local, utilização imediata e cotidiana;

- de bairro: edificação ou atividade de médio porte destinadas ao atendimento do bairro ou região;

- setorial: edificação ou atividade de grande porte, de atendimento específico, podendo atrair deslocamentos de abrangência maior que o bairro ou região;

- geral: edificação ou atividade que pode ser de pequeno a grande porte, varejistas e atacadistas, destinada ao atendimento da população em geral e que por sua natureza ou porte, exijam confinamento em zoneamento específico; e

- específico: edificação ou atividade comercial ou de prestação de serviço que por sua natureza, requeiram tratamento específico;

V. atividade comunitária: usos e atividades de interesse social e comunitário, tanto do setor público como da iniciativa privada, sendo eles:

- lazer e cultura;

- ensino;

- saúde; e

- religioso.

VI. uso misto: uso concomitante da edificação por duas atividades afins ou não;

VII. industrial: edificação ou atividade da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, podendo possuir também setor administrativo, auxiliar e social;

-

indústria tipo 1: compatíveis ao uso residencial e adequadas ao seu entorno;

- indústria tipo 2: incômodas ao seu entorno;
- indústria tipo 3: nocivas ao seu entorno, necessitando parâmetros específicos de outros órgãos; e
- indústria tipo 4: perigosas ao seu entorno, portanto, proibidas no município.

VIII - infraestrutura, voltada a(o):

- transporte terrestre;
- transporte aéreo;
- transporte aquaviário;
- geração, transmissão e distribuição de energia elétrica;
- rede de telecomunicações;
- estação transmissora de radiocomunicação; e
- saneamento básico.

IX - agroindustrial: atividades relacionadas à transformação de matérias-primas agropecuárias provenientes da agricultura, pecuária, aquicultura e silvicultura, realizadas de forma sistemática;

X - agropecuário: atividade pela qual se utiliza a fertilidade do solo para o cultivo de plantas e criação de animais;

XI - extrativista: atividade que consiste na retirada de bens da natureza, seja de origem vegetal, animal ou mineral, que são utilizados como matérias-primas;

XII - conservação ambiental: atividade corretiva e de manutenção da integridade e da qualidade do meio ambiente; e

XIII - turístico: atividades que prestem serviço ao turista.

Art. 20. Ficam classificadas, quanto à natureza, das atividades a serem desenvolvidas em:
I. incômoda: atividade ou uso capaz de produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou significativa perturbação no tráfego local;
II. nociva: atividade ou uso capaz de causar poluição de qualquer natureza em grau e intensidade incompatíveis com a presença do seu humano e com a necessidade de uma conveniente preservação do meio ambiente natural;
III. perigosa: atividade ou uso capaz de colocar em risco a vida das pessoas e a integridade física de edificações vizinhas; e
IV. poluente: atividades que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processo que prejudique a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água.

Art.21. Quanto ao porte, as atividades não habitacionais e não industriais podem ser classificadas em:
I. pequeno porte: área construída não superior a 100m²;
II. médio porte: área construída entre 100 e 400m²; e
III. grande porte: área construída superior a 400m².

Art.22. Quanto ao porte, os estabelecimentos industriais podem ser classificados em:
I. indústria caseira - dentro do lote residencial, localizada na edícula ou em dependência contígua igual ou inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados) de construção para a atividade;
II. indústria de pequeno porte - construção com área até 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);
III. indústria de médio porte - construção com área de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);
IV. indústria de grande porte - construção com área de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) até 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados); e
V. indústria de porte excepcional – acima de 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados)

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

§ 2º As atividades com áreas superiores às previstas para seu porte deverão ser classificadas de acordo com sua área construída, enquadrando-se em uso superior equivalente, a critério da secretaria responsável.

§ 3º As indústrias de grande porte, classificadas na alínea "d", do § 1º deste artigo, deverão ter seus acessos aprovados pela da secretaria responsável.

§ 4º Os usos e atividades que comprovem por meio de Laudos Técnicos terem condições de alteração de reenquadramento, poderão protocolar pedido perante a secretaria responsável. sempre em observância aos preceitos desta Lei Complementar, conforme o que segue:

- o reenquadramento somente poderá ocorrer nas classificações imediatamente inferiores, onde constem atividades de uso e porte similares e que estejam previstas nas tabelas do Anexo II, para a zona onde o imóvel esteja situado;

- quando do protocolo da solicitação de que trata este parágrafo, a secretaria responsável determinará os laudos necessários, compreendendo no mínimo, as questões relativas a tráfego, fluxo viário, acessibilidade, níveis de ruído, memorial descritivo do processo, tipos de resíduos e seu tratamento, e demais questões ambientais pertinentes;

- A secretaria responsável poderá solicitar demais laudos ou outros documentos e esclarecimentos que se fizerem necessários para a análise do referido pedido; e

- os laudos deverão ser elaborados por profissionais devidamente habilitados e acompanhados de registros nos respectivos conselhos profissionais.

Art.23. Os usos e as diferentes atividades estão classificados em cada zona ou setor, de acordo com sua categoria, escala e natureza:
I. uso permitido - compreendem as atividades adequadas à zona, que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente e com as atividades do entorno imediato; sendo uma atividade incompatível com seu entorno imediato, esta passa a ser uma atividade permissível;
II. uso permissível - compreendem as atividades não permitidas na zona, mas cuja compatibilização para a destinação da zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos e de circulação mediante análise prévia do projeto e aprovação do setor de urbanismo municipal; e
III. uso proibido - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou

incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondentes e, portanto, não permitidas.

§ 1º A permissão para localização e funcionamento de qualquer atividade considerada incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, do parecer técnico do órgão responsável a nível estadual e/ou federal.

§ 2º A permissão para localização de qualquer atividade considerada incômoda, nociva ou perigosa, dependerá da aprovação, pelo órgão responsável, do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos ou efluentes líquidos e gasosos, bem como dos demais equipamentos de prevenção e segurança.

§ 3º Por proposta do órgão responsável, os usos permissíveis poderão ser regulamentados por decreto do Executivo Municipal, com parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos que os expressos nesta Lei Complementar para os usos adequados.

Art.24. A classificação das atividades como de uso adequado, permissível ou proibido, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona, setor ou categoria funcional, estão contidas nas tabelas do Anexo V, parte integrante desta Lei Complementar.
§ 1º Para efeito de aplicação das tabelas de que trata o caput deste artigo, serão consideradas como de uso proibido, em cada zona ou setor, todas as atividades que não estejam relacionadas como de uso adequado ou permissível; excetuando-se:

•
usos similares aos elencados como adequados ou permissíveis que estarão sujeitos à análise da Secretaria Municipal responsável pelo planejamento urbano, quando necessário; e

•
novos usos que venham a surgir posteriormente a esta Lei Complementar, deverão ser regulamentados por decreto do Executivo Municipal.

§ 2º Para efeito de aplicação das tabelas de que trata o caput deste artigo, consideram-se como integrante da zona ou setor, e sujeitos aos parâmetros do mesmo, os lotes e áreas cujas testadas e acessos para veículos estão voltadas à rua determinante do uso.

•
CAPÍTULO IV

•
DAS NORMAS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO

•

Art.25. Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea da taxa de ocupação, do coeficiente básico ou máximo de aproveitamento, do recuo frontal, do afastamento das divisas laterais e de fundos, da altura máxima da edificação, da taxa de permeabilidade e do número mínimo de vagas para estacionamento.

Art.26. Os parâmetros urbanísticos são definidos em função das normas relativas às atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo.
Parágrafo único. A aplicação dos parâmetros urbanísticos observará os limites e as dimensões das matrículas dos imóveis no Registro Imobiliário.

Art.27. Os elementos morfológicos fundamentais são:
I - subsolo - é o pavimento semienterrado no qual o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) não fique acima da cota média acrescida de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível do terreno, e demais definições conforme estabelecidas no artigo 6º;
II - base - volume de altura contado a partir da laje superior do subsolo até a torre da edificação, formado por um ou dois pavimentos de uso comum, estacionamento, comércio ou serviços;

a) a base poderá ser usada em edificações exclusivamente residenciais, somente para estacionamento e áreas comuns; e
b) a base não poderá ser utilizada para unidades autônomas de moradia.
III - torre - volume de altura e projeções variáveis, destinada a abrigar principalmente as unidades habitacionais e ou comerciais; e
IV - volume superior - volume variável acima da laje do último pavimento da torre, destinado a abrigar áreas de equipamentos das instalações prediais, onde a permanência humana se restringe apenas à manutenção.
§ 1º No volume superior, citado no inciso IV, será proibido o uso para lazer e permanência prolongada.
§ 2º Para efeito do cálculo da altura os equipamentos das instalações prediais, de torres de retransmissão e para-raios não serão considerados.

Art.28. Nos lotes de esquina, a menor testada deverá ser acrescida do recuo frontal obrigatório previsto para a zona ou setor onde o lote se localiza.

•

•
Seção I

•
Da Taxa de Ocupação

Art.29. Para efeito desta Lei Complementar, taxa de ocupação é o instrumento de controle de ocupação do solo que estabelece a relação entre a área da projeção máxima de construção permitida no plano horizontal e a área do lote, definida em função do uso e da zona em que se situar, conforme Anexo V desta Lei Complementar.
§ 1º A taxa de ocupação do solo descrita no Anexo V desta Lei Complementar, deverá ser aplicada também para os sublotes.
§ 2º A taxa de ocupação das respectivas zonas é definida de acordo com a fórmula:

TO=PCH/AT
TO = taxa de ocupação
PCH = projeção máxima de construção no plano horizontal
AT = área total do lote.

Art.30. No cálculo da projeção máxima da construção permitida no plano horizontal, não serão computados para efeito de verificação da taxa de ocupação:

•
sacadas, balcões, floreiras e varandas abertas e em balanço até 1,20m (um metro e vinte centímetros), em áreas privadas de cada unidade autônoma, desde que não utilizadas como dependências de serviços;

•
marquises e toldos até 1,20m (um metro e vinte centímetros); e

•
pérgulas não serão consideradas no cálculo da Taxa de Ocupação (TO) se atender aos seguintes requisitos:

a) ter partes vazadas distribuídas uniformemente, correspondendo no mínimo a 50% (cinquenta por cento) da área de sua projeção horizontal;
b) as partes vazadas não poderão ter qualquer dimensão inferior a uma vez a altura da nervura; e
c) quando localizadas na faixa de recuo da testada do lote, sua projeção horizontal não poderá exceder a 20% (vinte por cento) da área da faixa; e

•
beirais ou coberturas em balanço até 1,20m (um metro e vinte centímetros), o excedente será computado no cálculo da taxa de ocupação.

Parágrafo único. Quando os elementos citados nos incisos deste artigo ultrapassarem as metragens previstas nos mesmos, as áreas excedentes serão computadas no cálculo da Taxa de Ocupação (TO).

•

•

Seção II

•

Do Coeficiente de Aproveitamento

•

Art.31. A área máxima de construção será obtida através da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento básico (CA) do lote expresso em unidades constantes e variável de acordo com as zonas e setores, conforme o Anexo V desta Lei Complementar, definida pela relação entre o total de área construída e a área total do terreno, segundo a seguinte fórmula:

CA = AC/AT
CA = coeficiente de aproveitamento do lote
AC = área total da construção
AT = área total do lote

§ 1º O coeficiente de aproveitamento básico (CA) definirá a quantidade máxima de metros quadrados que se pode construir no lote e seu valor, quando expresso em lei para a zona e o uso pretendido, pode ser ampliado até o valor do CA máximo, mediante a compra de potencial construtivo pelo instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, ou Transferência do Direito de Construir - TDC, devidamente regulamentados pelo município.
§ 2º O Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA máx), utilizado nas zonas e usos previstos na presente lei e alcançado por meio da aquisição de outorga onerosa para o direito de construir, obtenção de Coeficiente se Sustentabilidade e/ou aquisição de transferência do direito de construir, permitirá ampliar a quantidade máxima de metros quadrados de construção permitidos no lote até o limite estabelecido na presente lei.
§ 3º Os coeficientes de aproveitamento descritos nas tabelas da presente Lei Complementar, deverão ser aplicados também para os sublotes oriundos de fracionamento do solo.

•

Seção III

•

Do Coeficiente de Sustentabilidade Ambiental

Art.32. O Coeficiente de Sustentabilidade Ambiental - CSA refere-se à aplicação de critérios de construção sustentável pelo empreendedor para obter permissão de construção acima do coeficiente básico, conforme estabelecido na tabela de índices.

Art.33. O CSA tem como objetivo fomentar o desenvolvimento urbano de forma equilibrada, aliando o crescimento econômico, mas também a qualidade de vida da população e a preservação do meio ambiente, permitindo que o empreendedor construa acima do coeficiente mínimo estabelecido mediante a adoção de medidas sustentáveis.

Art.34. Para que um empreendimento seja considerado sustentável, permitindo assim a utilização do CSA, o projeto deve incluir no mínimo 5 (cinco) práticas ambientalmente responsáveis, selecionadas a partir da lista a seguir:
I. implementação de um espaço físico destinado ao armazenamento de resíduos sólidos urbanos (RSU), obrigatoriamente em conformidade com os critérios definidos para a coleta seletiva;
II . captação, reservação e reuso de águas pluviais;
III. tratamento e reuso de águas cinzas;
IV. fachada vegetada (30% de fachada e muro);
V. sistema de aquecimento solar de água;
VI. uso de fontes alternativas de energia, como fotovoltaico;

VII - jardins de chuva;
VIII - conservação de áreas verdes não obrigatórias por lei;
IX- Obras com selos de sustentabilidade na construção civil; e
X - Medidas compensatórias fora da área do empreendimento, indica pelo órgão publico da administração.
§1º As dimensões e a vazão do reservatório das águas pluviais serão aprovadas pelos técnicos do Município, atendidas as exigências da Norma Técnica Brasileira - NBR, em especial a NBR 12.227 e a NBR 15.527 e demais legislações pertinentes e vigentes.
§2º No caso de descontinuidade de qualquer uma das práticas, o proprietário ou os proprietários do imóvel deverão substituí-la por outra da lista.
§3º Não havendo a substituição, o município cobrará um percentual de no mínimo 50% do valor total do IPTU cobrado anualmente, até a comprovação da regularização da situação.

•

Seção IV

•

Da Altura Máxima da Edificação

•

Art.35. A altura máxima das edificações nas diferentes zonas de uso está definida no Anexo V, desta Lei Complementar.

Art.36. A altura máxima da edificação corresponde à distância máxima medida em metros a partir da Referência de Nível (RN/térreo) e é limitada pela metragem definida nas tabelas de uso e ocupação da presente Lei Complementar.
§ 1º A altura referida no caput pode ser limitada pelos impactos gerados pela altura da edificação e suas sombras projetadas, devidamente analisados em EIVs, em todas as zonas e pelos limites estabelecidos pelo cone de sombreamento em toda a orla costeira e zonas limítrofes.
§ 2º Não será computado para cálculo da altura máxima das edificações, o volume da caixa d'água, desde que devidamente proporcional ao tamanho da mesma e com altura máxima de 3 metros.
§ 3º Galpões, depósitos ou edifícios similares nas Zonas Residenciais, terão altura máxima de 10,00m (dez metros).
§ 4º A Referência de Nível (RN/térreo) é definida no eixo do alinhamento da edificação, e a distância vertical entre a RN e o perfil natural do terreno não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros).

•

Seção V

•

Dos Afastamentos Das Divisas e do Recuo da Testada do Lote

Art.37. Os afastamentos mínimos das divisas e o recuo da testada do lote para cada edificação serão sempre tomados perpendicularmente em relação às divisas e a testada do lote, a partir do ponto mais avançado da edificação.

Art.38. Deverá ser obedecida a faixa obrigatória de preservação de 8,00m (oito metros) das margens de canais artificiais "*non aedificandi*" e os corpos hídricos naturais de acordo com a legislação federal.

Art.39. Os valores dos afastamentos das divisas e o recuo frontal da testada do lote são definidos em função da zona ou setor urbano em que situam as edificações e da sua altura.

Art.40. As edificações deverão manter afastamentos laterais e de fundos mínimos e recuo frontal mínimo em função da sua altura, de acordo com o contido no Anexo V.

Parágrafo único. Nos locais onde for determinado que o afastamento lateral e fundos deverão ser de no mínimo h/6, os afastamentos corresponderão à razão da altura total da edificação e o número 6 (seis), limitados a 8 metros.

Art.41. Quando a edificação for constituída de dois ou mais volumes distintos, os afastamentos entre os mesmos serão em função da sua altura:

- edificações até 02 (dois) pavimentos - afastamento mínimo de 3,00m (três metros);
- edificações até 07 (sete) pavimentos - o afastamento mínimo de 4,00m (quatro metros);
- edificações entre 08 (oito) e 10 (dez) pavimentos - o afastamento mínimo de 6,00m (seis metros); e
- para edificações com alturas diferentes deverá ser considerada a maior altura para fins de afastamento mínimo.

Art.42. Os espaços livres definidos como recuo e afastamentos, devem ser tratados como áreas livres de qualquer tipo de ocupação nas proporções do Anexo II desta Lei Complementar, podendo-se, nessas áreas, realizar as seguintes obras:

- tapumes, cercas divisórias, muros de arrimo e de vedação do terreno, necessários em função de sua eventual declividade natural;
- escadarias e rampas que devem seguir as disposições do Código de Obras;
- portarias, guaritas, bilheterias, toldos, pérgulas, lixeiras, centrais de gás liquefeito de petróleo (GLP) e subestação de energia elétrica, observadas as disposições relativas à segurança contra incêndio e as normas das concessionárias, desde que, quando no recuo frontal, ocupe no máximo 30% (trinta por cento) da testada do lote e seja removível sem ônus ao Município; e
- estacionamento descoberto, quando vinculado à edificação destinada ao uso comercial e de serviços e que seja observado o disposto no Código de Obras.

CAPÍTULO V
DOS EQUIPAMENTOS

Art.43. Os equipamentos de uso público, subdividem-se em:

- equipamentos comunitários;
- equipamentos urbanos; e
- equipamentos de transporte.

§ 1º São considerados comunitários os equipamentos de:
a.educação;
b. cultura;
c. pesquisa;
d. saúde;
e. lazer;
f. esporte;
g. assistência social;
h. cemitérios;
i. mercados públicos; e
j. outras atividades gerenciadas por órgãos governamentais.

§ 2º São considerados urbanos os equipamentos públicos ou privados de:

- abastecimento de água;
- esgoto;
- energia elétrica;
- coleta de água pluvial;
- rede telefônica;
- rede de transmissão de dados;
- coleta de lixo;
- gás canalizado; e
- estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais e demais redes de abastecimento público.

§ 3º São considerados de transporte, os equipamentos do sistema rodoviário, tais como:

- terminal urbano; e
- terminal rodoviário.

Art.44. Os equipamentos comunitários, especialmente os de educação, assistência social, cultura, saúde e lazer serão classificados e localizados por plano de rede hierarquizada executado pelo órgão municipal competente, o qual deverá levar em conta as normas federais e estaduais existentes e a área ou raio de influência de cada equipamento, em função da população ao qual se dirige, definida segundo as densidades programadas por esta Lei Complementar.

Art.45. As áreas dos equipamentos de comunicação deverão localizar-se de acordo com as normas técnicas específicas, desde que sujeitos à prévia aprovação pelo órgão competente.

Art.46. Os equipamentos complementares ao sistema viário, que exijam edificações, ficarão sujeitos aos limites de ocupação da área em que se situarem.

Art.47. As faixas de domínio do sistema viário e faixas de proteção dos sistemas de saneamento, energia, oleoduto e gasoduto são considerados *non aedificandi*, exigidos por esta Lei Complementar e pela Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano e aprovado em órgão competente, exceto quando tratar-se de obras para a viabilização de seu próprio uso.

Art.48. O Município poderá decretar de utilidade pública, áreas em qualquer zona, visando assegurar à mesma, a implantação dos equipamentos previstos nesta Lei Complementar.

-
-

CAPÍTULO V

-

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

•

Art.49. As disposições desta Lei Complementar não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivem assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são implantadas.

Art.50. Os casos omissos e ou conflitantes serão analisados pelo departamento competente municipal.

Art.51. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art.52. Fica revogada a Lei Complementar nº 9, de 28 de outubro de 2014 e demais disposições em contrário.

Palácio Prefeito Rudisney Gimenes, 30 de outubro de 2024.

RUDISNEY GIMENES FILHO
Prefeito

HEITOR GONÇALVES KAYAMORI
Secretário Municipal de Projetos e Planejamento Urbano

JACKSON CESAR BASSFELD
Secretário Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca

VERGINIA MARA PEDROSO
Procuradora-Geral do Município

Publicado por:
Danielli Mendes do Nascimento Alves
Código Identificador:8F12D2E0

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 19/11/2024. Edição 3156
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
https://www.diariomunicipal.com.br/amp/