



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 39, DE 17 DE OUTUBRO DE 2023

Súmula: Regulamenta o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Tijucas do Sul - Paraná e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Tijucas do Sul, Estado do Paraná faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DIRETRIZES

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

- I. a proteção das áreas de preservação e de fragilidade ambiental;
- II. garantir a conservação e a qualidade das águas de abastecimento dos mananciais da Região Metropolitana de Curitiba;
- III. o estímulo ao adensamento das áreas melhor servidas de infraestrutura, serviços públicos e equipamentos urbanos;
- IV. a restrição ao adensamento das áreas cujas declividades e características geomorfológicas ponham em risco a vida da população, seu patrimônio e o meio ambiente;
- V. o estímulo à instalação de empreendimentos e atividades nas áreas que induzam à ocupação de lotes vazios ou subutilizados;
- VI. a definição de critérios e parâmetros que garantam o conforto das unidades residenciais;
- VII. o incentivo à conformação e à dinamização dos centros de comércio de bairros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

VIII. a flexibilização de usos e atividades de apoio à moradia, integrando harmoniosamente o uso residencial às atividades industriais, de Comércio e Serviços, desde que não gerem impacto ambiental significativo e não provoquem riscos à segurança ou incômodo à vizinhança;

IX. a convivência de usos distintos, criando alternativas para o desenvolvimento econômico e a geração de trabalho e renda;

X. a submissão de empreendimentos e atividades que provoquem impacto ambiental significativo ou geração de tráfego a análises especiais, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme lei Municipal específica;

XI. a definição de áreas específicas para implantação de atividades industriais potencialmente poluidoras;

XII. cadastramento e monitoramento dos imóveis.

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

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

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

II. compatibilização do uso do solo com o sistema viário e transporte coletivo;

III. regular a áreas das construções, sua localização e ocupação nos lotes;

IV. hierarquização do sistema viário, de forma a garantir o efetivo deslocamento de veículos, atendendo às necessidades da população, do sistema de transporte coletivo, bem como o adensamento habitacional e de atividades comerciais e de serviços;

V. viabilização de meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional e o planejamento integrado às políticas públicas;

VI. preservação da escala da cidade e de seus valores naturais, culturais e paisagísticos; compatibilização das políticas de incentivos à preservação do patrimônio cultural, paisagístico e ambiental;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

- VII. participação da comunidade na gestão urbana;
- VIII. estabelecer que o Município, em curto prazo proporcione ferramentas operacionais de gestão ambiental estratégica;
- IX. a criação de um mecanismo permanente para apoiar as políticas públicas, na área ambiental, através de um acesso compartilhado e cooperativo às informações ecológicas e econômicas relevantes;
- X. preservar as áreas de várzea de todos os rios e afluentes no Município de Tijucas do Sul e proteger a bacia hidrográfica da Área de Proteção Ambiental (APA) de Guaratuba conforme estabelece o Decreto Estadual nº 1.234/1992;
- XI. a criação de mecanismos novos de gestão e participação que contribuirão e potencializarão a melhoria da qualidade das relações entre os usuários potenciais do zoneamento, os produtos propostos e os usos a que se destinam;
- XII. contribuir para a operacionalização do conceito e princípios do desenvolvimento sustentável em todas as esferas e programas de ação governamentais;
- XIII. ajudar na implementação da gestão compartilhada do uso sustentável dos recursos naturais e no conhecimento, conservação e utilização sustentável da biodiversidade;
- XIV. definir e indicar, no âmbito de suas unidades espaciais, a natureza e intensidade dos programas necessários de reflorestamento e de recuperação de áreas degradadas, de uso sustentável das florestas e outros ecossistemas naturais, de adequação do uso das terras aos limites e potenciais das unidades territoriais;
- XV. contribuir para a redução das disparidades regionais e dos problemas socioeconômicos decorrentes em termos de uso e ocupação das terras.

Art. 4º A Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Tijucas do Sul estabelece os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo urbano com o objetivo de orientar e ordenar o desenvolvimento da cidade:

- I. na concessão de alvarás de construção;
- II. na concessão de alvarás de licenças de usos e atividades urbanas;
- III. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

IV. na urbanização de áreas;

V. no parcelamento do solo.

Art. 5º Na parcela do Perímetro Urbano de Tijucas do Sul abrangida pela Área Preservação da APA Estadual de Guaratuba, instituída pelo Decreto Estadual nº 1.234/1992, Área de Manancial Metropolitano Alto da Várzea, instituída e regulamentada pelo Decreto Estadual nº 4.435/2016, conforme as disposições da Lei Estadual nº 8.935/1989 e Área de Manancial Metropolitano do Rio Negro, instituída e regulamentada pelo Decreto Estadual nº 4.435/2016, conforme as disposições da Lei Estadual nº 8.935/1989, incidem os parâmetros de uso e ocupação do solo urbano estabelecidos pelas legislações Estaduais dos zoneamentos econômico-ecológicos destas áreas e os parâmetros do Decreto Estadual nº 10.499/2022, no que couber.

§ 1º Alterações nas legislações Estaduais relativas as áreas mencionadas no *caput* deste Artigo em virtude do princípio da hierarquia das leis, serão automaticamente recepcionadas por esta Lei Municipal.

§ 2º Na parcela dos Perímetros Urbanos de Tijucas do Sul não abrangida pelas áreas mencionadas no *caput* deste Artigo incidem os parâmetros de uso e ocupação do solo urbano estabelecidos pela presente Lei.

§ 3º O uso e ocupação nas áreas com fragilidades ambientais que demandam a ocupação controlada em virtude da incidência de aluviões, estão condicionados a apresentação de Laudo geológico, a ser aprovado pelo Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), ouvida a Equipe Técnica Municipal do órgão Municipal de urbanismo/meio ambiente, com emissão de parecer favorável, atestando a segurança do uso e ocupação pretendidos, considerando minimante a suscetibilidade a processos naturais potencialmente perigosos

§ 4º As áreas mencionadas no §3º poderão ser objeto de projetos específicos, nos quais poderão ser estabelecidas condições especiais de uso e ocupação do solo urbano, se necessárias, e exigidas contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais, mediante determinação do Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), ouvida a Equipe Técnica Municipal do órgão Municipal de urbanismo/meio ambiente, com emissão de parecer favorável.

Art. 6º Integram esta Lei os seguintes Anexos:

I. Anexo I - Mapa do Macrozoneamento Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

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

TÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 7º O Macrozoneamento Municipal é instituído pela Lei de Revisão do Plano Diretor Municipal, sendo o instrumento de ordenamento e gestão territorial das áreas urbana e rural de Tijucas do Sul, no qual são estabelecidas áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo urbano, prevendo à cada região a melhor utilização em função das diretrizes de expansão urbana, de mobilidade, das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento Municipal sustentável e o bem-estar de seus habitantes.

Art. 8º O Macrozoneamento divide o Município de Tijucas do Sul em Macrozonas, constituídas como unidades de planejamento que expressam as características, o potencial e a destinação das diferentes regiões Municipais, sendo constituído por 5 (cinco) Macrozonas e 2 (dois) Eixos, especializadas no Mapa do Anexo I desta Lei, compreendendo:

- I. Macrozona Urbana;
- II. Macrozona de Desenvolvimento Rural;
- III. Macrozona da APA Estadual de Guaratuba, instituída pelo Decreto Estadual nº 1.234/1992;
- IV. Macrozona de Proteção das Áreas de Manancial Metropolitano, por sua vez subdividia em:
 - a) Macrozona de Proteção da Área de Manancial do Alto da Várzea, instituída e regulamentada pelo Decreto Estadual nº 4.435/2016, com ordenamento territorial regulamentado pelo Decreto Estadual nº 10.499/2022 e conforme as disposições da Lei Estadual nº 8.935/1989;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

b) Macrozona de Proteção da Área de Manancial do Rio Negro, instituída e regulamentada pelo Decreto Estadual nº 4.435/2016, com ordenamento territorial regulamentado pelo Decreto Estadual nº 10.499/2022 e conforme as disposições da Lei Estadual nº 8.935/1989;

V. Eixos Estruturantes:

- a) Eixo de Desenvolvimento Turístico;
- b) Eixo de Desenvolvimento Econômico, Serviços e Logística.

§ 1º As Macrozonas caracterizam-se como espaços territoriais de homogêneos, com características socioeconômicas, culturais, espaciais e ambientais similares, tendo seus usos e ocupação subordinados às restrições ambientais, locacionais e funcionais presentes no território de Tijucas do Sul.

§ 2º O adensamento, bem como os usos e atividades permitidos, serão conformados às características de cada Macrozona, orientando a oferta de infraestruturas, equipamentos e de serviços públicos, buscando a redução dos custos da administração Municipal.

§ 3º A descrição, diretrizes e objetivos de cada Macrozona são definidos pela Lei de Revisão do Plano Diretor Municipal.

TÍTULO III

DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 9º O Zoneamento é o instrumento de ordenamento dos usos e da ocupação do território abrangido pelo Perímetro Urbano de Tijucas do Sul, dividido em Zonas e Eixos para os quais são estabelecidos objetivos e parâmetros urbanísticos específicos de acordo com os padrões desejáveis para cada área urbana, conforme o estabelecido nesta Lei e na Lei do Plano Diretor de Tijucas do Sul.

§ 1º A espacialização e delimitação das Zonas e Eixos consta no Mapa do Anexo II desta Lei.

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

Art. 10 O Zoneamento de Tijucas do Sul é dividido em 7 (sete) Zonas e 4 (quatro)



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

Eixos:

- I. Zona Central (ZC);
- II. Zona de Uso Misto (ZUM);
- III. Zona Residencial 1 (ZR1);
- IV. Zona Residencial 2 (ZR2);
- V. Zona de Parque Urbano (ZPU);
- VI. Zona Industrial Especial (ZIE);
- VII. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- VIII. Eixo de Uso Misto (EUM);
- IX. Eixo Industrial Especial (EIE);
- X. Eixo de Comércio e Serviços (ECS); e
- XI. Eixo Logístico Industrial (ELI).

Art. 11 As Zonas e Eixos são delimitados, preferencialmente, pelo sistema viário básico, rodovias, acidentes topográficos, cursos d'água e outros limites reconhecíveis no território, conforme o mapa do Anexo II desta Lei.

§ 1º Os parâmetros de uso e ocupação das Zonas e Eixos dispostos nos Anexos III e IV desta Lei, são incidentes para os lotes que fazem frente para ambos os lados das vias que os delimitam.

§ 2º Com exceção do Eixo Logístico e Industrial que incide sobre a Zona Residencial 2, os Eixos são preponderantes em relação às Zonas, ou seja, os parâmetros de uso e de ocupação dos Eixos se sobrepõem aos das Zonas.

§ 3º Quando Zonas contíguas distintas estiverem delimitadas pelo sistema viário, o lote que estiver no limite destas Zonas deverá atender aos parâmetros de uso e ocupação de apenas uma das Zonas, preferencialmente a de maior potencial construtivo ou a critério do órgão Municipal de planejamento.

CAPÍTULO I

DA ZONA CENTRAL

Art. 12 A Zona Central (ZC) compreende a estrutura urbana do centro da cidade, onde há maior concentração de Comércio e Serviço, com grande trânsito de



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

peças e mercadorias e compreende o segmento territorial às margens da rodovia PR 281.

§ 1º A ocupação da Zona Central é caracterizada pela variedade de usos e tipologias edílicas, pela presença de infraestruturas básicas e equipamentos comunitários e pelo acesso a serviços públicos.

§ 2º A Zona Central tem como principais objetivos:

I. promover a diversificação de atividades e os usos mistos já praticados atualmente, mesclando os usos comercial, de serviços, de lazer, institucional e habitacional;

II. promover as maiores densidades construtiva e demográfica da cidade, com enfoque à cidade sustentável compacta, frente ao acesso facilitado às redes de infraestruturas, equipamentos públicos e serviços urbanos existentes;

III. incentivar a ocupação de forma verticalizada, enquanto estratégia para otimizar o uso das infraestruturas, serviços e equipamentos existentes;

IV. qualificar a paisagem urbana através de incentivos à preservação das edificações de interesse histórico e ao aumento da permeabilidade do solo;

V. promover maior vitalidade urbana pela incorporação das fachadas ativas nas edificações, isto é, o acesso direto, a partir do espaço público, aos estabelecimentos de comércio e de serviços no andar térreo de edificações, com galerias para pedestres e a ampliação das dimensões de calçadas.

Art. 13 Na Zona Central serão aplicáveis instrumentos urbanísticos instituídos pela Lei do Plano Diretor e regulamentados por leis Municipais específicas.

Art. 14 Na Zona Central haverá flexibilização do número de vagas de estacionamento para os Usos Comercial e de Serviços de, no máximo, 20% (vinte por cento), conforme a quantidade mínima estabelecida no Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO II

DA ZONA DE USO MISTO (ZUM)

Art. 15 A Zona de Uso Misto (ZUM) corresponde à região ocupação já consolidada dentro do perímetro urbano da Sede Municipal, localizada ao redor da Zona Central (ZC).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

§ 1º A ocupação urbana da Zona de Uso Misto (ZUM) é caracterizada por usos habitacionais, com presença de usos comerciais, de serviços e áreas de lazer dispersas e por lotes não utilizados, não edificados ou subutilizados.

§ 2º A Zona de Uso Misto (ZUM) tem como principais objetivos:

- I. promover a ampliação do caráter central para a área de seu entorno próximo;
- II. promover densidades construtiva e demográfica de média a alta da cidade, com enfoque à cidade sustentável compacta, frente ao acesso facilitado às redes de infraestruturas, equipamentos públicos e serviços urbanos existentes;
- III. promover a diversificação de atividades e os usos mistos;
- IV. incentivar a consolidação, o adensamento e a verticalização da ocupação para otimizar o uso das infraestruturas, serviços e equipamentos existentes;
- V. elevar as densidades construtiva e demográfica.

Art. 16 Na Zona de Uso Misto (ZUM) serão aplicáveis instrumentos urbanísticos instituídos pela Lei do Plano Diretor e regulamentados por leis Municipais específicas.

CAPÍTULO III

DA ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1)

Art. 17 A Zona Residencial 1 (ZR1) corresponde a parte do território localizada nos perímetros urbanos de Campina e da Sede Municipal nos perímetros urbanos da Sede Municipal e de Campina, em áreas não consolidadas caracterizadas pela possibilidade de implantação de chácaras urbanas tem sua ocupação caracterizada por usos rurais e pela presença de usos habitacionais de baixa densidade.

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

- I. consolidar usos habitacionais e de lazer em consonância com as condicionantes ambientais presentes no território, tais como a presença de corpos hídricos e áreas com vegetação nativa com interesse de preservação e conservação;
- II. permitir o uso e a ocupação do solo desde que preservadas as áreas com relevância e fragilidade ambiental;
- III. promover a ocupação de baixa densidade construtiva e demográfica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

IV. articular a ocupação da área aos demais bairros e loteamentos urbanos através da estruturação viária local, em concordância com as diretrizes viárias indicadas pela Lei da Hierarquia do Sistema Viário Básico;

V. qualificar a paisagem urbana, através do investimento em espaços públicos livres e do incentivo à preservação de remanescentes de vegetação nativa.

Art. 18 Na Zona Residencial 1 serão aplicáveis instrumentos urbanísticos instituídos pela Lei do Plano Diretor e regulamentados por leis Municipais específicas, com o objetivo de promover a preservação de áreas com interesse ambiental e os remanescentes de vegetação.

CAPÍTULO IV

DA ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR2)

Art. 19 A Zona Residencial 2 (ZR2) compreende áreas que estão em processo de ocupação e consolidação presentes em todos os perímetros urbanos.

§ 1º A ocupação da Zona Residencial 2 é caracterizada pelo predomínio de usos habitacionais e usos comerciais e de serviço concentrados em áreas em processo ocupação e consolidação.

§ 2º A Zona Residencial 2 tem como principais objetivos:

I. consolidar os usos habitacionais;

II. promover a diversificação de atividades e os usos mistos, vinculados à hierarquia viária;

III. incentivar a consolidação, o adensamento e a verticalização da ocupação para otimizar o uso das infraestruturas, serviços e equipamentos existentes;

IV. elevar as densidades construtiva e demográfica da área;

V. qualificar a paisagem urbana.

Art. 20 Na Zona Residencial 2 serão aplicáveis instrumentos urbanísticos instituídos pela Lei do Plano Diretor e regulamentados por leis Municipais específicas.

CAPÍTULO V

DA ZONA DE PARQUE URBANO (ZPU)

Art. 21 A Zona de Parque Urbano, incide em duas porções do perímetro urbano:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

§ 1º Entre as ruas Tobias Dias do Rosário e Osório Nestor da Rocha, Parque Sede, no perímetro urbano da Sede; e

§ 2º Área de remanescente florestal no perímetro de Lagoa-Lagoinha, ao sul da rodovia PR 281, o qual contempla o lago permanente existente na região.

Parágrafo único - A Zona de Parque Urbano (ZPU) tem como principais objetivos:

- I. incentivar usos e atividades voltados para o lazer público, desde que compatíveis com as condicionantes físico-ambientais do entorno;
- II. restringir o parcelamento do solo urbano e evitar a ocupação de áreas sujeitas à riscos ambientais;
- III. prever incentivos para a preservação de remanescentes de vegetação nativa;

Art. 22 Na Zona de Parque Urbano (ZUP) será aplicável a Transferência do Potencial Construtivo (TPC) instituída pela Lei do Plano Diretor e regulamentado por lei Municipal específica, com o objetivo de promover a preservação das áreas com fragilidades físico-ambientais relevantes, remanescentes de vegetação e corpos hídricos.

CAPÍTULO VI

DA ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL (ZIE)

Art. 23 A Zona Industrial Especial (ZIE) corresponde à dois terrenos públicos Municipais com objetivo de abrigar a Área Industrial de Tijucas do Sul, um localizado ao norte do perímetro urbano da Sede e o outro localizado na região sul de Tabatinga, sua ocupação caracterizada pela presença de indústrias de pequeno a médio porte.

Parágrafo único - A Zona Industrial Especial (ZIE) tem como principais objetivos:

- I. incentivar a consolidação e a instalação dos usos industriais e de serviços de pequeno e médio porte em áreas propícia para estas finalidades;
- II. permitir e concentrar empreendimentos com impacto socioambiental positivo em área exclusiva;
- III. promover a implantação, qualificação e readequação da estruturação física e das redes de infraestruturas necessárias para o desenvolvimento das atividades industriais;
- IV. propiciar o escoamento facilitado da produção através da rodovia Estadual PR



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

281.

CAPÍTULO VII

DO EIXO DE USO MISTO (EUM)

Art. 24 O Eixo de Uso Misto compreende os lotes de frente para o trecho viário da PR 281 dentro da extensão dos perímetros urbanos da Sede a partir do encontro com o EIE, e dentro de toda a extensão do perímetro urbano de Lagoa-Lagoinha conforme o Mapa constante do Anexo II.

§ 1º O Eixo de Uso Misto (EUM) o tem como principais objetivos:

- I. promover os usos mistos;
- II. incentivar usos comerciais e de serviços de pequeno e médio porte;
- III. reduzir a dependência dos bairros urbanos exclusivamente dos serviços existentes na área central, a partir da distribuição linear de comércio e serviços;
- IV. pequeno e médio porte no entorno dos trechos urbanos da rodovia PR 281

§ 2º Os acessos das atividades lindeiras às rodovias somente serão autorizados a partir da rodovia ou das respectivas vias marginais, podendo ser aceita outra opção de acesso viário direto no caso da ausência da via marginal, desde que devidamente aprovado junto aos órgãos rodoviários.

§ 3º Não poderão ser abertas vias paralelas a esses imóveis, isto é, perpendiculares às rodovias e vias rurais principais.

Art. 25 No Eixo de Uso Misto (EUM) serão aplicáveis instrumentos urbanísticos instituídos pela Lei do Plano Diretor e regulamentados por leis Municipais específicas.

Art. 26 A profundidade máxima de ocupação dos lotes que compreendem o Eixo de Uso Misto (EUM) será de até 200m (duzentos metros), a partir do eixo da rodovia.

CAPÍTULO VIII

DO EIXO INDUSTRIAL ESPECIAL (EIE)

Art. 27 O Eixo Industrial Especial compreende os lotes de frente para o trecho viário da PR 281 nos trechos entre as regionais de Campina-Tabatinga e Tabatinga-Sede conforme o Mapa constante do Anexo II.

§ 1º No Eixo de Industrial Especial devem ser respeitadas as faixas de domínio



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

variáveis ao longo dos trechos da PR 281, de acordo com o Decreto Estadual nº 5.288/1985 e a faixa não edificável de acordo com a Lei Federal nº 6.766/1979.

§ 2º Tem como objetivo incentivar a consolidação dos usos industriais de pequeno e médio porte e de serviços de médio e grande porte no entorno dos trechos urbanos da rodovia PR 281

§ 3º Os acessos das atividades lindeiras às rodovias somente serão autorizados a partir da rodovia ou das respectivas vias marginais, podendo ser aceita outra opção de acesso viário direto no caso da ausência da via marginal, desde que devidamente aprovado junto aos órgãos rodoviários.

§ 4º Não poderão ser abertas vias paralelas a esses imóveis, isto é, perpendiculares às rodovias e vias rurais principais.

Art. 28 A profundidade máxima de ocupação dos lotes que compreendem o EIE será de até 200m (duzentos metros), a partir do final da caixa das rodovias e da via urbana.

Art. 29 Nos imóveis do Eixo Industrial Especial será aplicável o instrumento do Direito de Preempção, instituído pela Lei do Plano Diretor de Tijucas do Sul e regulamentado por lei Municipal específica.

CAPÍTULO IX

EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS (ECS)

Art. 30 O Eixo de Comércio e Serviço compreende os lotes de frente para o trecho viário da BR 376, na área urbana de Campina até a interseção da BR 376 com a Estrada João Claro Machado, sentido Tabatinga, lado esquerdo da Rodovia na direção no sentido Santa Catarina, conforme indicação no Mapa constante do Anexo II, com previsão de ocupação com profundidade máxima de até 200m (duzentos metros) a partir do eixo da via.

§ 1º O Eixo de Comércio e Serviços tem como principais objetivos:

- I. promover a instalação de Comércio e Serviço de pequeno e médio porte;
- II. distribuir e qualificar a dinâmica urbana na região da Lagoa-Lagoinha;
- III. aproveitar a localização estratégica da via entre a área urbana consolidada e áreas de crescimento extensivo da ocupação urbana;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

IV. favorecer a geração de empregos e a dinâmica econômica do Município.

Art. 31 Nos imóveis do Eixo de Comércio e Serviços (ECS) serão aplicáveis instrumentos urbanísticos instituídos pela Lei do Plano Diretor e regulamentados por leis Municipais específicas.

Art. 32 A profundidade máxima de ocupação dos lotes que compreendem o ECS será de até 200m (duzentos metros), a partir de seu eixo central.

CAPÍTULO X

DO EIXO LOGÍSTICO INDUSTRIAL (ELI)

Art. 33 O Eixo Logístico Industrial compreende os lotes de frente para o trecho viário da BR 376, no trecho da regional de Campina até a interseção da BR 376 com o acesso à PR 281, sentido Tabatinga, lado esquerdo da Rodovia na direção no sentido Santa Catarina, conforme indicação no Mapa constante do Anexo II, com previsão de ocupação com profundidade máxima de até 300m (trezentos metros) a partir da caixa das vias.

§ 1º O Eixo Logístico Industrial tem como principais objetivos:

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

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

III. promover a implantação, qualificação e readequação da estruturação física e das redes de infraestruturas necessárias para o desenvolvimento das atividades industriais;

IV. propiciar o escoamento facilitado da produção através da rodovia Federal BR 376;

V. incentivar a geração de emprego e renda para a população.

CAPÍTULO XI

DAS ZONAS ESPECIAIS

Seção I

Da Zona Especial De Interesse Social (ZEIS)



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

Art. 34 As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) compreendem áreas do território Municipal destinadas à recuperação urbanística, social e ambiental, à regularização fundiária de ocupação irregular existente, à implantação de habitações populares e de interesse social, de equipamentos Comunitários, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local, com os seguintes objetivos:

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

Art. 35 A Zona Especial de Interesse Social, enquanto instrumento urbanístico instituído pela Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade e pela Lei do Plano Diretor de Tijucas do Sul, apresenta duas tipologias distintas:

- I. ZEIS tipo 01, que tem como objetivo permitir maior flexibilização dos parâmetros urbanísticos para a Regularização Fundiária (REURB), demarcação urbanística e qualificação de assentamentos urbanos precários e vulneráveis existentes em Tijucas do Sul;
- II. ZEIS tipo 02, que tem como objetivo a utilização de parâmetros específicos, mediante normas especiais de urbanização, ocupação e uso do solo, para a provisão de moradias populares e de interesse social.

§ 1º As ZEIS tipo 01, voltadas à regularização fundiária de ocupações existentes, serão regulamentadas por legislação Municipal específica, podendo incidir em assentamentos consolidados precários em situação de vulnerabilidade social, ambiental e/ou fundiária, para os quais há interesse de regularização fundiária e/ou urbanística.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

§ 2º ZEIS tipo 02 poderão prover novas áreas para habitação popular e de interesse social em áreas específicas do zoneamento a serem indicadas em legislação específica.

§ 3º Somente poderão ser criadas novas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS em áreas que estejam consolidadas e incluídas como urbanas Lei dos Perímetros Urbanos e Divisão de Bairros e em áreas que possuam redes de infraestruturas básicas, equipamentos e serviços públicos, ou em áreas incluídas em projeto de expansão destas melhorias urbanas.

§ 4º Novas Zonas Especiais de Interesse Social só poderão ser criadas, instituídas e regulamentadas pelo órgão Municipal de habitação e/ou planejamento e aprovação do legislativo mediante lei Municipal específica.

§ 5º Os projetos destinados às ZEIS e respectivos empreendimentos habitacionais populares e de interesse social, não ficarão isentos de análise quanto aos impactos que possam causar ao meio ambiente.

§ 6º O rito do processo de tramitação, dos pedidos e normas para a avaliação e aprovação para pedidos de criação e delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) será estabelecido mediante regulamento a ser expedido pela Prefeitura Municipal através do órgão Municipal de habitação e/ou planejamento.

Art. 36 Os parâmetros de uso e ocupação do solo das ZEIS constam nos Anexos III e IV, partes integrantes desta Lei.

Art. 37 Nas Zonas de Interesse Social (ZEIS), conforme dispõe a Lei do Plano Diretor, será permitida a flexibilização dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo, desde que previstas em projeto urbanístico específico e/ou por programa Municipal voltado à regularização fundiária, e após a análise técnica conjunta favorável dos órgãos Municipais de planejamento e de habitação e mediante a aprovação pelo Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010 e eventual exigência de contrapartidas urbanísticas.

Art. 38 Na recuperação, regularização fundiária e urbanização dos imóveis integrantes das ZEIS, e na implantação de habitações populares e de interesse social, deverão ser respeitadas as diretrizes estabelecidas por projeto urbanístico específico e/ou por programa Municipal voltado à regularização fundiária, previstas no Art. 27 da Lei Federal nº 11.266, de 16 de dezembro de 2004, devendo ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

observadas:

- I. a situação socioeconômica da população;
- II. as restrições ambientais indicadas por impacto ambiental, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;
- III. a participação da comunidade de moradores durante o desenvolvimento de todas as etapas das medidas a que se refere o *caput* deste Artigo.

Art. 39 Poderá ser admitida a regularização de empreendimentos já instalados no perímetro urbano, desde que se adequem às diretrizes e aos parâmetros desta Lei, a projetos e/ou programas Municipais de regularização fundiária e aos estudos específicos realizados pelo órgão Municipal responsável pelo planejamento territorial e aos dispositivos da Lei Federal nº 13.465/2017 e da legislação Municipal específica.

§ 1º A regularização de empreendimentos do caput deste Artigo será constituída na forma de unidades territoriais de urbanização específica, nos termos do Art. 3º da Lei Federal nº 6.766/1979 e dos dispositivos da Lei Federal nº 13.465/2017 e legislação Municipal específica, incidindo sobre as mesmas as obrigações tributárias, edilícias e de posturas previstas para as atividades urbanas de Tijucas do Sul.

§ 2º Deverão ser promovidos estudos para avaliar a possibilidade de regularização das áreas já ocupadas por ocupações irregulares e em situação de vulnerabilidade social, ambiental e fundiária, condicionada aos dispositivos da Lei do Plano Diretor.

§ 3º O prazo para abertura dos processos de regularizações acima citadas é de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação da Lei de Revisão do Plano Diretor de Tijucas do Sul.

TÍTULO IV

DO USO DO SOLO URBANO

Art. 40 O uso do solo nas Zonas e Eixos urbanos está vinculado à garantia das funções sociais da propriedade e da cidade, expressas nas atividades de interesse ao desenvolvimento urbano e sustentável do Município.

CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

Art. 41 Para efeito desta Lei, o uso do solo é o conjunto das diversas atividades a serem desenvolvidas em cada Zona ou Eixo de acordo com a capacidade de harmonizar-se ou causar conflitos com os demais usos na vizinhança, especialmente aos usos habitacionais, sendo classificados quanto ao grau de adequação, natureza, uso, categoria e porte.

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

I. Permitidos: atividades compatíveis com as finalidades urbanísticas da área da Zona ou Eixo correspondente, sem restrições, que dependem apenas dos Alvará de Construção e Alvará de Licença;

II. Permissíveis: atividades cuja compatibilidade com as finalidades da Zona ou Eixo correspondente deverá ser demonstrada segundo os critérios estabelecidos e analisados pelo Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010, qual poderá exigir medidas mitigadoras e/ou compensatórias, visando diminuir potenciais conflitos com o entorno, ou indicar parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos que aqueles estabelecidos para a Zona ou Eixo;

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

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

- a) Compatíveis: são aquelas que, apesar de não se enquadrarem entre as atividades permitidas para a respectiva Zona ou Eixo, apresentam condições relativas a dimensionamento e funcionamento que não descaracterizam e não comprometem a segurança e o sossego da vizinhança;
- b) Incompatíveis: são aquelas que não se enquadram entre as atividades adequadas para a respectiva Zona ou Eixo, e que apresentam condições relativas a dimensionamento e funcionamento que descaracterizam e que comprometem a segurança e o sossego da vizinhança. No caso das atividades incompatíveis, será dado um prazo, pelo Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010,



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

de 27 de dezembro de 2010, para que o proprietário adeque as atividades ao zoneamento previsto na presente Lei.

§ 2º Quanto à natureza das atividades, os usos são classificados em:

I. Perigosos: usos que podem dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações e resíduos danosos à saúde, ou que possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II. Nocivos: usos que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos líquidos ou gases possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solos;

III. Incômodos: usos que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego; poluição sonora, atmosférica, hídrica, geração de resíduos; exercício de atividade em desacordo com os condicionantes locais e com a legislação vigente, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas condições habitacionais e vivências sociais.

§ 3º A aprovação dos usos permissíveis com limitações será deliberada pelo Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010, podendo ser exigido estudo específico, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), durante o processo de análise e aprovação do empreendimento, visando determinar a compatibilidade do uso com o entorno. Caso seja comprovado que sua instalação não apresenta riscos, tampouco seja incômoda às atividades do entorno e desde que não contradiga ou interfira nos demais usos previstos para a Zona, a mesma poderá ser aprovada pelos órgãos Municipais competentes.

§ 4º Os usos permissíveis deverão ter os Alvarás renovados a cada ano, se mantiverem a mesma categoria, porte, natureza e ramo de atividade.

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

Art. 42 Os usos que não constam indicados no Quadro de Parâmetros de Usos, no Anexo IV, que estão listados nos exemplos do Anexo V, são considerados PROIBIDOS para a respectiva Zona ou Eixo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único - Os demais usos não explicitados na lista de exemplos do Anexo V, são considerados casos omissos, os quais deverão ser submetidos à análise do Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010.

Art. 43 Os empreendimentos que englobem usos mistos, habitacionais e outros usos não habitacionais, no mesmo lote, deverão ter acessos independentes e exclusivos para cada atividade distinta.

Art. 44 As edificações e instalações que abriguem inflamáveis, explosivos ou produtos químicos agressivos deverão ser de uso exclusivo, completamente isoladas de edificações vizinhas e afastadas do alinhamento predial.

Art. 45 As atividades e os empreendimentos geradores de impacto de vizinhança são aqueles, conforme o disposto no Art. 37 da Lei Federal nº 10.257/2001, que, por seu porte ou natureza, possam causar impactos relacionados à sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana e viária, bem como à deterioração das condições ambientais e da qualidade de vida do entorno da sua localização.

§ 1º A aprovação para o funcionamento dos empreendimentos que causem impacto somente será concedida pelo Município após parecer favorável do Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010, com a realização de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), regulamentado por lei Municipal específica.

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

Art. 46 Os usos do solo, segundo suas categorias, classificam-se em:

- I. Habitacional: destinadas à habitação permanente, institucional ou transitória;
- II. Comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações, públicas ou privadas, destinadas ao ensino, cultura, esporte, lazer, saúde, assistência social, culto religioso, edifícios públicos administrativos, dentre outros;
- III. Comercial e de Serviços: atividades caracterizadas pela relação de troca visando o lucro, estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou pelo emprego de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual e institucional;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

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

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

VI. Extrativista: atividades de extração mineral/vegetal e de processamento de material mineral/vegetal, cuja adequação à vizinhança depende de licenciamento ambiental e de análise de impacto, independente da área construída, as quais deverão atender às disposições e procedimentos de licenciamentos ambiental e mineral da Agência Nacional de Mineração (ANM) e do órgão ambiental Estadual, bem como deverão ser submetidos à análise e aprovação pelo Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010.

§ 1º Os parâmetros de usos por Zonas e Eixos são definidos no Anexo IV e a exemplificação das atividades por tipologias de usos, consta no Anexo V, partes integrantes desta Lei.

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

§ 3º Em caso de discordância da classificação efetuada pelo órgão Municipal de planejamento, o requerente poderá entrar com recurso endereçado ao Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010.

CAPÍTULO II

DO USO HABITACIONAL

Art. 47 A categoria de uso habitacional compreende:

I. Habitação Unifamiliar: edificação isolada destinada a servir de moradia a 1 (uma) só família;

II. Habitação Multifamiliar: destinada à moradia coletiva, incluindo-se edificações conjugadas ou assobradadas, e ainda subdivididas em:

a) Condomínio Horizontal: corresponde aos conjuntos de unidades habitacionais



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

autônomas dispostas em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, com acesso comum dentro de um único imóvel, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel, com ou sem áreas internas comuns, podendo ser edifício ou de lotes;

- b) Condomínio Vertical: edificações que comportam 02 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas, dispostas verticalmente, com áreas de acesso e de circulação interna comuns, instaladas em uma ou mais torres, dentro de um único imóvel, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas à matrícula original do imóvel;

III. Habitação Transitória: destinada a receber hóspedes mediante remuneração, subdividida em:

- a) Habitação Transitória 01: apart-hotel, hotel, hostel, pousada, motel e similares;
- b) Habitação Transitória 02: hotel-fazenda, pousada rural e similares;

IV. Habitação Institucional: destinada à assistência social, que abriguem estudantes, crianças, idosos e necessitados, como albergue, alojamento estudantil, asilo, orfanato, convento, seminário, internato, casa de repouso e similares.

V. Habitação de Interesse Social: quando nelas existirem habitações unifamiliares ou multifamiliares definidas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), ou que atendam famílias com renda não superior a 3 (três) salários mínimos para Habitação de Interesse Social – Faixa 1, ou com renda não superior a 6 (seis) salários mínimos para Habitação de Interesse Social – Faixa 2.

§ 1º O porte dos usos de Habitação Transitória e institucional diferencia-se em:

- I. Pequeno porte: área total construída de até 300m² (trezentos metros quadrados);
- II. Grande porte: área total construída acima de 300m² (trezentos metros quadrados).

Art. 48 As habitações geminadas nas Zonas Residenciais 1, 2, Uso Misto e Central serão limitadas a 1 (uma) unidade habitacional por lote de 360m², em unidades de uso exclusivo com 180m². Em edificações com uso habitacional coletiva, a partir de 30 (trinta) unidades, é obrigatória a implementação de sistema de reaproveitamento das águas pluviais para fins não potáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

Art. 49 Os usos de Habitação Institucional relacionados à segurança pública, tais como penitenciárias, delegacia com carceragem e similares, deverão ser encaminhados para análise do Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010.

Art. 50 Para a implantação da Habitação Multifamiliar, deverão ser consultados: a Lei de Parcelamento e Uso do Solo, o Código de Obras e Edificações, as legislações ambientais e as demais leis específicas que regulamentam os condomínios quanto às demais exigências a serem atendidas para a aprovação e implantação do referido empreendimento.

Parágrafo único - Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 51 Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) dos usos habitacionais conforme dispõe a legislação Municipal específica que regulamenta esse instrumento.

CAPÍTULO III

DOS CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS E DE USO MISTO HORIZONTAIS

Art. 52 Os Condomínios Habitacionais e de Uso Misto constituem divisões de gleba ou fracionamento de imóvel sob a forma de unidades autônomas e de frações ideais de uso comum dos condôminos, exceto para o Condomínio Horizontal de Pequeno Porte.

§ 1º São configurados através de unidades autônomas dispostas em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial; térreas, assobradadas, geminadas ou não; com acesso comum exclusivo ou não, dentro de um único imóvel, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas à matrícula original do imóvel; sendo destinadas a usos habitacionais.

§ 2º Serão permitidos Usos Mistos assim compreendidos como usos de Comércio e Serviços de forma concomitante com os Usos Habitacionais desde que respeitados os parâmetros desta Lei e da Lei de Parcelamento do Solo.

§ 3º Nos condomínios de Uso Misto, que envolve **o uso habitacional e o uso de comércio e serviços**, área construída das edificações destinadas aos usos não habitacionais não serão computadas na aplicação do coeficiente de aproveitamento



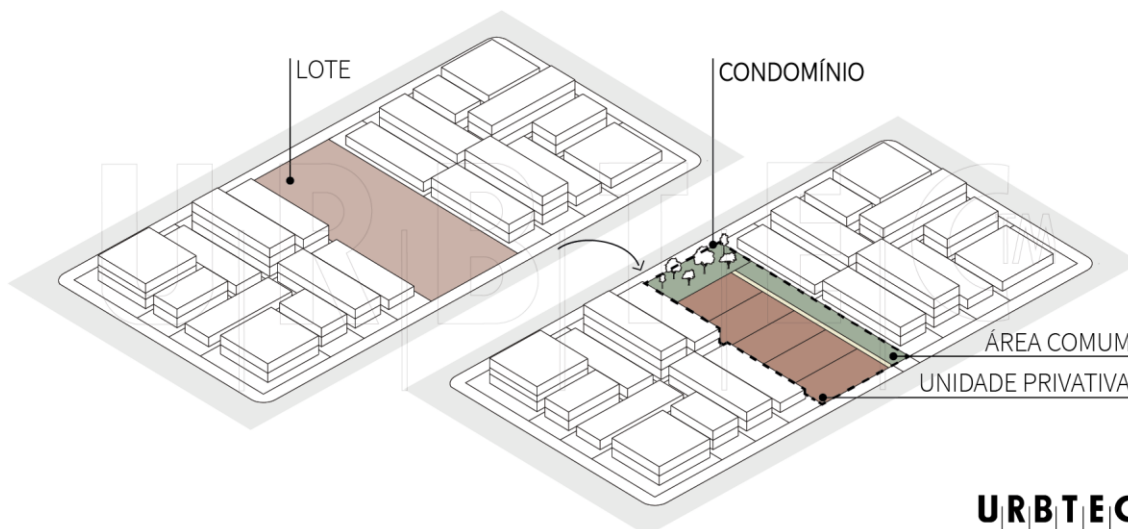
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

até o limite de 10% do total da área construída.

Art. 53 A unidade autônoma consiste na soma da unidade privativa, edificada ou não, vinculada a uma fração ideal das áreas de uso comum, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum.

§ 1º A fração ideal da área comum do Lote deverá ser distribuída igualmente entre todas as unidades privativa do condomínio.

§ 2º A unidade autônoma poderá abrigar mais de uma construção.



Fonte: URBTEC™ (2021).

§ 3º A **unidade autônoma**, (assim considerada como o **somatório da unidade privativa mais fração ideal da área comum**), não poderá ser inferior ao tamanho mínimo do **Lote Padrão (LP)**, estabelecida para cada Zona ou Eixo, para fins de parcelamento do solo urbano nos termos do disposto nesta Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, a exceção do estabelecido no art. 75 desta Lei.

§ 4º O somatório das **áreas construídas** das edificações nos condomínios, considerando a **unidade autônoma** (assim considerado o somatório da unidade privativa mais fração ideal da área comum), não poderá exceder à **Taxa de Ocupação Máxima (TO Máxima)** determinada para a Zona ou Eixo em que se localizar a gleba ou o lote a ser edificado, e desde que se limite a uma única indicação fiscal imobiliária Municipal, nos termos do disposto nesta Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 54 Os Condomínios Horizontais são categorizados em:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

I. Condomínio Horizontal de pequeno porte - de residências em série: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si, configurado através de habitações unifamiliares em série, térreas, assobradadas, geminadas ou não, com as seguintes configurações e portes:

- a) Residências em série paralelas ao alinhamento predial: com até 12 (doze) unidades autônomas e acesso direto através da via pública;
- b) Residências em série transversais ao alinhamento predial: com até 9 (nove) unidades autônomas e acesso às respectivas áreas exclusivas através de via interna, realizada pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura;
- a) Residências em série misto: aqueles compostos por unidades autônomas em série, paralelas e transversais ao alinhamento predial, com o limite de 16 (dezesesseis) unidades autônomas, geminadas ou não, com acesso por via pública e por via interna, realizada pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura;

II. Condomínio horizontal de médio porte: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si, configurado através de habitações unifamiliares, térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, com 17 (dezesete) unidades autônomas até 30 (trinta) unidades autônomas, observando o limite da área total máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados);

III. Condomínio horizontal de grande porte: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si, configurado através de habitações unifamiliares, térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, com 31 (trinta e uma) unidades autônomas até 50 (cinquenta) unidades autônomas, observando o limite da área total máxima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 55 As habitações geminadas são unidades de moradia contíguas que possuem uma parede em comum, sendo que:

I. as residências geminadas deverão ocupar um único lote, de propriedade individual ou em condomínio, com registro independente para cada unidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

autônoma;

II. somente serão permitidas residências geminadas em lotes com testada para via pública devidamente regularizada e com infraestrutura básica.

Art. 56 Não serão admitidos lotes, reservas imobiliárias ou parcelas remanescentes sem destinação de uso com mais de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ou 10% (dez por cento) da área total do empreendimento.

Art. 57 Para os condomínios realizados com frente e acesso por Vias arteriais e Vias Coletoras, conforme a hierarquia da Lei da Hierarquia do Sistema Viário Básico, ambas as unidades frontais à via de acesso ao empreendimento poderão conter usos comerciais e de serviços, para conformação de fachadas ativas.

§ 1º Caso atendido ao caput deste Artigo poderá ser sobreposta uma unidade residencial a cada unidade comercial e de serviços.

§ 2º As unidades frontais de comércio e/ou de serviços deste empreendimento, deverão apresentar 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade ou a cada 60m² (sessenta metros quadrados) construídos.

Art. 58 Somente serão aprovados projetos para a implantação de condomínios edifícios por unidades autônomas desde que os mesmos contemplem os projetos das respectivas construções individualizadas, onde a ocupação total proposta atenda aos parâmetros estabelecidos na legislação Municipal.

Art. 59 Deverá ser consultada a Lei de Parcelamento e Uso do Solo quanto às demais exigências e parâmetros a serem atendidas pelo empreendedor para o projeto, aprovação e implantação dos referidos condomínios regulamentados por este Capítulo.

Art. 60 Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para condomínios conforme dispõe a legislação Municipal específica que regulamenta esse instrumento.

CAPÍTULO IV

USO COMUNITÁRIO

Art. 61 A categoria de uso Comunitário compreende:

I. Comunitário 01: destina-se a atividades de ensino, esporte, cultura e lazer. Tais como assistência social, berçário, creche, ensino infantil, pré-escolar, jardim de



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

infância, escolar especial e biblioteca.

II. Comunitário 02: destina-se a atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e padrões viários especiais. Tais como: Auditório, boliche, cancha de bocha, cancha de futebol, quadras esportivas, centro de recreação, casa de espetáculos artísticos, centro de convenções, centro de exposições, museu, teatro, cinema, sociedade cultural, sede cultural, sede esportiva, sede recreativa, colônia de férias, estabelecimentos de ensino fundamental e médio, ambulatório, hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso.

III. Comunitário 03: destina-se a atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial e sujeitas a controle específico. Tais como: Circo, parque de diversões, parques de exposições, parques temáticos, estádio de futebol, estabelecimento de ensino superior e campus universitário, e outros não classificados como Comunitário 01 ou 2.

§ 1º Os portes do Uso Comunitário 01 e do Uso Comunitário 02 diferenciam-se em:

I. Pequeno porte: área total construída até 400m² (quatrocentos metros quadrados);

II. Médio porte: área total construída acima de 400m² (quatrocentos metros quadrados) até 1.600m² (dois mil metros quadrados);

III. Grande porte: área total construída acima de 1.600m² (mil e seiscentos metros quadrados).

§ 2º Os portes do Uso Comunitário 03 diferenciam-se em:

I. Pequeno porte: área total construída até 200m² (duzentos metros quadrados);

II. Grande porte: área total construída acima de 200m² (duzentos metros quadrados).

§ 3º O Uso Comunitário 01 será permitido em vias locais quando a área construída do estabelecimento possuir até 100m² (cem metros quadrados) e, quando possuir de 100m² (cem metros quadrados) até 400m² (quatrocentos metros quadrados), somente será permitida sua instalação em vias arteriais e vias coletoras.

§ 4º Os berçários, as pré-escolas e os centros de educação infantil poderão ser instalados em Vias Locais, devendo ser encaminhados para anuência do Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

242/2010, de 27 de dezembro de 2010, quando enquadrados na metragem de médio ou grande porte.

§ 5º Os usos Comunitários de médio e grande porte deverão implantar acesso interno ao lote para efetuar operações de embarque e desembarque, conforme especificações do Código de Obras e Edificações.

Art. 62 Os usos relacionados à segurança pública serão categorizados como Uso Comunitário 02, tais como: delegacia sem carceragem, estande de tiro, corpo de bombeiros e similares, sendo sua implantação condicionada à aprovação pelo Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010.

Art. 63 Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) dos usos Comunitários conforme dispõe a legislação Municipal específica que regulamenta esse instrumento.

CAPÍTULO V

DO USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

Art. 64 A categoria de uso comercial e de serviços compreende:

I. Comercial e de serviços vicinal: Atividade comercial varejista de até 200m², disseminada no interior das Zonas, de atualização imediata e cotidiana, entendida como prolongamento do uso residencial.

II. Comercial e de serviços de bairro: Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços de 200m² (duzentos metros quadrados) a 500m² (quinhentos metros quadrados), destinadas a atendimento de determinado bairro ou Zona.

III. Comercial e de serviços geral: Atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria.

IV. Comercial e de serviços setorial: Atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria.

V. Comércio e Serviço Específico: Atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial.

§ 1º No caso de conjuntos de usos comerciais, de serviços ou industriais, formando



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

um Condomínio Empresarial integrado, a classificação se dará pela área total das construções.

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

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

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

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

§ 3º O uso comercial e de serviços vicinal que se enquadrar na classificação de médio ou grande porte, será automaticamente enquadrado como uso comercial e de serviços de bairros, estabelecido no Inciso II deste Artigo.

§ 4º O uso comercial e de serviços de bairros que se enquadrar na classificação de grande porte, será automaticamente enquadrado como uso comercial e de serviços setorial, estabelecido no Inciso III.

§ 5º Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) dos usos de Comércio e Serviço conforme dispõe a legislação Municipal específica que regulamenta esse instrumento.

CAPÍTULO VI

DO USO INDUSTRIAL

Art. 65 A categoria de uso comercial e de serviços compreende:

I. Industrial 01: atividades industriais compatíveis com o uso habitacional, não incômodas ao entorno.

II. Industrial 02: atividades industriais compatíveis com seu entorno e aos parâmetros construtivos da Zona, não geradores de intenso fluxo de pessoas e veículos;

III. Industrial 03: Atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

de padrões específicos, (classificadas em média e grande) quanto as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados.

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

- I. Pequeno Porte: área total construída até 200m² (duzentos metros quadrados);
- II. Médio Porte: área total construída acima de 200m² (duzentos metros quadrados) até 800m² (oitocentos metros quadrados);
- III. Grande Porte: área total construída acima de 800m² (oitocentos metros quadrados) até 1.600m² (mil e seissentos metros quadrados);
- IV. Porte Especial: área total construída acima de 1.600m² (mil e seissentos metros quadrados).

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

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

§ 4º Os usos permissíveis deverão ter os alvarás renovados, se mantiverem a mesma categoria, porte, natureza e ramo de atividade, ainda que venham a ser utilizados ou explorados por pessoas físicas ou jurídicas diferentes daquelas à época da aprovação, sendo vedadas quaisquer obras de reformas e/ou ampliação de edificação existente que ultrapassem 20% (vinte por cento) da área originária aprovada em alvará.

§ 5º Os usos permissíveis deverão ter os alvarás renovados, se mantiverem a mesma categoria, porte, natureza e ramo de atividade, ainda que venham a ser utilizados ou explorados por pessoas físicas ou jurídicas diferentes daquelas à época da aprovação, sendo vedadas quaisquer obras de reformas e/ou ampliação de edificação existente que ultrapassem 20% (vinte por cento) da área originária aprovada em alvará e mediante elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 66 Os usos industriais que demandam de grandes áreas livres para suas atividades, como pátios de manobras ou estacionamento, depósitos de matérias-



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

primas ou produção, acúmulo de rejeitos e outras áreas similares, que ocupem mais de 50% (cinquenta por cento) do terreno, deverão ser submetidas ao Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010, podendo se enquadrar em outra categoria de porte.

Art. 67 Será obrigatória a execução de cortinas verdes em todo o entorno, isto é, no recuo frontal e nas divisas laterais e de fundos dos lotes dos empreendimentos industriais e dos empreendimentos causadores de impacto situados na regional de Tijucas do Sul.

CAPÍTULO VII

DOS USOS AGROPECUÁRIO E EXTRATIVISTA

Art. 68 O uso agropecuário compreende as atividades caracterizadas pela exploração dos recursos naturais visando a produção agrícola, criação animal, produção de alimentos de origem animal, produção de madeira e exploração de espécies florestais e vegetais, agroindústrias, aquicultura e similares, sendo subdividida em:

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

II. Agroindústria 02: conjunto de atividades, de grande porte, de transformação de insumos de origem rural em produtos intermediários ou finais, bem como seus serviços de beneficiamento ou montagem correlatos, intrinsecamente ligado a atividades pecuárias, aquícolas, florestais ou agrícolas, cujas cadeias produtivas, nível de correlação com o meio rural e especificidade do impacto recomendem anuência do Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010 para instalação nas áreas de transição urbano-rural e rural, conforme disposto na Lei do Plano Diretor;

III. Pecuária, produção agrícola, produção florestal, aquicultura e similares.

a) Pecuária: conjunto de processos técnicos usados na domesticação de gado e outros animais para obtenção de produtos com objetivos econômicos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

- b) Produção agrícola: compreende atividades de agricultura, de semeadura, cultivo e colheita de produtos vegetais e respectivos processos técnicos, de forma que seja cumprida a função social e econômica da propriedade rural e o adequado abastecimento alimentar;
- c) Produção florestal: conjunto de processos técnicos usados na produção madeireira e não-madeireira, provenientes de florestas, destinados a necessidades socioeconômicas, através de suprimento sustentado de matéria-prima de origem vegetal; inclui métodos naturais que permitem regenerar e melhorar os povoamentos florestais (silvicultura); produção de extração e de exploração dos recursos vegetais naturais e da exploração de florestas plantadas para finalidade comercial;
- d) Pesca e aquicultura: atividades de cultivo de organismos cujo ciclo de vida em condições naturais se dá total ou parcialmente em meio aquático, implicando a propriedade do estoque sob cultivo equiparada à atividade agropecuária;
- e) Horticultura e floricultura: cultivo de verduras e legumes (olericultura), plantas frutíferas (fruticultura), plantas ornamentais, floricultura e paisagismo.

Art. 69 Na regional da Sede de Tijucas do Sul, as atividades existentes de Pecuária, Produção Agrícola, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura, Horticultura e Floricultura, serão considerados usos Tolerados Compatíveis, isto é, são atividades previamente licenciadas que, apesar de não se enquadrarem entre as atividades adequadas para a respectiva Zona ou Eixo, apresentam condições relativas a dimensionamento e funcionamento que não descaracterizam e/ou não comprometem a segurança e o sossego da vizinhança.

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

§ 2º Para as atividades incompatíveis, será dado um prazo, pelo Município, para que o proprietário adeque as atividades ao previsto na presente Lei, no Plano Diretor Municipal e no Código de Posturas, bem como à legislação Estadual e Federal correlata.

Art. 70 A categoria de uso extrativista mineral e de processamento de material mineral, cuja adequação à vizinhança depende de licenciamento ambiental e de análise de impacto, independente da área construída, as quais deverão atender às



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

disposições e procedimentos de licenciamentos ambiental e mineral da Agência Nacional de Mineração (ANM) e do órgão ambiental Estadual, bem como deverão ser submetidos à análise e aprovação pelo Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010.

Parágrafo único - A instalação de empreendimentos de extração minerária no Município de Tijucas do Sul, além de atender ao disposto nesta Lei, dependerá da autorização e licenciamento dos órgãos ambientais competentes e do órgão Federal normativo e regulador da atividade e deverão ser submetidos à análise e aprovação pelo Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010.

TÍTULO V

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Art. 71 Serão considerados parâmetros para o controle da intensidade da ocupação do solo:

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

Parágrafo único - Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por Zonas e Eixos, condizentes aos Incisos I a VII, estão expressos na Tabela de Ocupação do Solo, no Anexo III desta Lei.

Art. 72 Nas Zonas de Interesse Social (ZEIS), conforme dispõe o Capítulo XI desta Lei e a Lei Municipal do Plano Diretor, será permitida a flexibilização dos parâmetros



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

urbanísticos de ocupação do solo, desde que previstas em projeto urbanístico específico e/ou por programa Municipal voltado à regularização fundiária, e após a análise técnica conjunta favorável dos órgãos Municipais de planejamento e de habitação e mediante a aprovação do Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010, e eventual exigência de contrapartidas urbanísticas.

Art. 73 Os instrumentos urbanísticos do Território de Urbanização Estruturação e Requalificação (TUER) e das Operações Urbanas Consorciadas poderão estabelecer parâmetros urbanísticos próprios, para fins de sua implantação, a serem aprovados em projetos urbanísticos específicos, conforme dispõe a Lei de Revisão do Plano Diretor Municipal.

Seção I

Do Lote Padrão

Art. 74 A ocupação e o parcelamento do solo na área urbana deverão atender à dimensão mínima do lote, estabelecida para cada Zona ou Eixo, para fins de parcelamento do solo urbano e de ocupação do mesmo, sendo sua dimensão indicada pela área mínima e testada mínima do lote.

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

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

Art. 75 Poderá ser permitida a redução do tamanho mínimo do lote padrão e da testada, pelo Município, em parcelamentos do solo, com a possibilidade de redução de **até 50% (cinquenta por cento) da área destes lotes**, desde que atendidas as seguintes condições:

I. na Zona de Uso Misto (ZUM), em loteamentos ou condomínios com doação ao Município, para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), 15% (quinze por cento) do total de lotes do empreendimento para habitação de interesse social, a área mínima padrão de **50% (cinquenta por cento)** do total dos lotes deste parcelamento poderá ser de 180m² (cento e oitenta metros quadrados).

§ 1º A doação ao FMHIS poderá ser feita em moeda corrente, sendo o valor



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

correspondente fixado de acordo com os parâmetros da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Tijucas do Sul adotados para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

§ 2º Excepcionalmente, também poderão ser admitidos loteamentos com lotes com área inferior aos lotes mínimos padrão, até o limite mínimo de 180m² (cento e oitenta metros quadrados), nos casos estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017, caso em que, por tratar-se de regularização de áreas consolidadas, não será aplicado o limite mínimo do tamanho do lote.

§ 3º Nos casos estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017, será definida pelo órgão competente Municipal a necessidade de realização de contrapartidas urbanísticas e de doação para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

Art. 76 A ocupação e o parcelamento do solo na área rural deverão atender à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) de propriedades rurais, estabelecida pelo INCRA e pela legislação Federal pertinente à matéria.

Seção II

Do Coeficiente De Aproveitamento

Art. 77 O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o fator numérico pelo qual se define o grau de aproveitamento do lote, para cada uso nas Zonas ou Eixos, ou seja, é o fator número que, multiplicado pela área do lote, define a área máxima permitida de construção neste mesmo lote, que constitui a área computável.

Art. 78 O CA Mínimo é o fator numérico que serve de medida para se verificar se o imóvel atende à função social da propriedade, abaixo do qual, o imóvel será considerado subutilizado ou não utilizado, conforme define a Lei do Plano Diretor.

Parágrafo único - O CA Mínimo incide nas Zonas e Eixos preferenciais para a aplicação do conjunto de instrumentos urbanísticos do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, conforme dispõe lei Municipal específica que os regulamenta.

Art. 79 O CA Básico é fator numérico a ser multiplicado pela área do lote para obtenção da área total permitida de construção, que define o quanto se pode construir nos lotes urbanos, de acordo com sua capacidade de suporte ambiental e



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

antrópico.

Art. 80 O CA Máximo é o coeficiente de aproveitamento básico acrescido do coeficiente decorrente da aplicação dos instrumentos da Transferência do Potencial Construtivo (TPC) ou da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme as leis Municipais específicas de regulamentação destes instrumentos previstos pela Lei do Plano Diretor.

Art. 81 Serão consideradas *áreas não computáveis* para efeitos do cálculo do CA Máximo, as seguintes áreas da edificação:

- I. áreas construídas em subsolo destinado ao uso exclusivo de estacionamento;
- II. pavimento de uso exclusivo para estacionamento, que atenda ao limite total de vagas obrigatórias, conforme definido na Tabela de Estacionamentos, anexa ao Código de Obras e Edificações;
- III. áreas de circulação vertical;
- IV. áreas de sótão e ático, definidas de acordo com os critérios do Código de Obras e Edificações;
- V. áreas resultantes da construção de sacadas, balcões, beirais, marquises e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), desde que vinculadas ao limite de 6m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma;
- VI. áreas de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado;
- VII. áreas de lazer e de recreação coletivos equipadas de condomínios, as quais, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade.

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

Seção III

Da Altura Da Edificação

Art. 82 A Altura da Edificação é medida pelo número de pavimentos, sendo:

- I. Altura Básica: dada pelo número de pavimentos permitidos no lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

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

Parágrafo único - As áreas urbanas nas quais há a possibilidade de acréscimo de pavimentos (altura máxima), através da aplicação dos instrumentos indicados no Inciso II do *caput*, são definidas por lei Municipal específica.

Art. 83 A altura máxima do pé direito por pavimento da edificação, entre pisos acabados, será de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), sendo considerado outro pavimento quando ultrapassarem esta altura.

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

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

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

Art. 84 A altura máxima da edificação deverá obedecer às restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao Plano Básico da Zona de Proteção dos Aeródromos da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL), referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Microondas de Telecomunicações do Paraná.

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

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

Art. 85 Na Zona Industrial Especial (ZIE) e nos Eixos Industrial Especial (EIE), será permitida a altura máxima de até 20m (vinte metros) para equipamentos, chaminés e outras infraestruturas relacionadas ao processo produtivo e será permitida a altura máxima de até 2 (dois) pavimentos para as demais edificações não vinculadas ao



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

processo produtivo.

Art. 86 No Eixo Logístico Industrial (ELI), será permitida a altura máxima de até 20m (vinte metros) para equipamentos, chaminés e outras infraestruturas relacionadas ao processo produtivo e será permitida a altura máxima de até 4 (quatro) pavimentos para as demais edificações não vinculadas ao processo produtivo.

Parágrafo único - Na Zona Industrial Especial (ZIE) e no nos Eixos Logístico Industrial (ELI) e Industrial Especial (EIE), será permitida altura máxima superior à 20m (vinte metros) para silos de armazenamento.

Seção IV

Da Taxa De Ocupação

Art. 87 A Taxa de Ocupação (TO) é o percentual máximo de ocupação do lote, expresso pela relação entre a área de projeção da edificação (ou das edificações) e a área total desse lote.

§ 1º Esse percentual informa a área que a edificação poderá ocupar, sendo:

- I. TO Básica: aquela que é permitida para todos os empreendimentos;
- II. TO Máxima: aquela adotada em caso de compra de potencial construtivo através da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) ou da aplicação da Transferência de Potencial Construtivo (TPC), regulamentos por lei Municipal específica.

§ 2º Não serão computadas na TO Máxima:

- I. áreas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto a 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);
- II. projeções de beirais e marquises com até 1,20m (um metro e vinte centímetros); e,
- III. projeções de pérgulas e toldos.

Art. 88 Na Zona Central (ZC) e na Zona de Uso Misto (ZUM) será permitida uma Taxa de Ocupação Máxima, podendo ser de 80% (oitenta por cento) para os lotes que apresentarem sistemas de drenagem, de retenção e de reaproveitamento das águas pluviais e/ou das águas cinzas na edificação, ou sistema alternativo de esgotamento sanitário, regulamentados por lei Municipal específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

Seção V

Da Taxa De Permeabilidade

Art. 89 A Taxa de Permeabilidade (TP) é o percentual mínimo do lote que deve ser mantido permeável, que não poderá receber qualquer tipo de construção ou de pavimentação, sendo expressa pela relação entre a área impermeabilizada do lote e a área total do lote.

Art. 90 Na Zona Central (ZC) será permitida uma Taxa de Permeabilidade Mínima de 10% (dez por cento) para os lotes que apresentarem sistemas de drenagem, de retenção e de reaproveitamento das águas pluviais e/ou das águas cinzas na edificação, regulamentados por lei Municipal específica.

Seção VI

Do Recuo Frontal

Art. 91 O recuo frontal mínimo obrigatório das edificações deverá ser aquele previsto na tabela do Anexo III.

§ 1º A medida mínima do recuo frontal dependerá da hierarquia viária Municipal existente, da readequação viária e das diretrizes viárias, conforme a Lei da Hierarquia do Sistema Viário Básico;

§ 2º Conforme as características e hierarquias das vias, quando houver mais de 50% (cinquenta por cento) das construções no alinhamento predial, na face da quadra, e edificações comerciais já consolidadas e edificadas até a aprovação da atualização do Plano Diretor e que apresentem solução de estacionamento interno ao seu lote, o recuo frontal obrigatório poderá ser dispensado, admitindo-se construção no alinhamento predial, mediante aprovação do Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010.

§ 3º Para novas edificações ou edificações com reformas (mesmo sem acréscimo de área) em que o lote é atingido por diretriz viária definida pelo Lei, que modifique o alinhamento predial estabelecido, o recuo frontal obrigatório deverá ser contado a partir do novo alinhamento ou do limite da diretriz de arruamento.

Art. 92 A área do recuo frontal obrigatório deverá ser ajardinada, sendo admitida pavimentação de acesso de pedestres e de veículos, quando houver, e no qual será permitida a utilização por vagas de estacionamento em imóveis comerciais,



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

observado o disposto no Art. 68 da Lei Federal n 9.53/1997 (Código de Trânsito Brasileiro), sendo estas vagas públicas e não privativas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

Art. 93 Na Zona Residencial 2 (ZR-2), para os lotes destinados à habitação popular e/ou de interesse social, o recuo frontal obrigatório passa a ser de 3m (três metros) desde que tenha estacionamento interno para o mínimo de 1 vaga de garagem.

Seção VII

Dos Afastamento Das Divisas

Art. 94 O afastamento das divisas é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as linhas divisórias laterais e de fundos do lote onde ela se situa, medida em metros, a ser mantida sem construções.

§ 1º O afastamento das divisas é determinado de acordo com os Eixos e Zonas que o lote está inserido, conforme os Anexos III e IV desta Lei.

§ 2º Sacadas e balcões são considerados aberturas para fins de aplicação desta Lei.

§ 3º Na Zona Central (ZC) será permitida a construção nas divisas laterais do lote, desde que sem aberturas e com no máximo 7m (sete metros) de altura.

§ 4º Na Zona Central (ZC), para as edificações com altura superior a 9m (nove metros), o cálculo dos afastamentos mínimos das divisas deverá obedecer a seguinte fórmula:

$$\text{Afastamento mínimo do pavimento} = H/6$$

Sendo:

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

Art. 95 As edificações de madeira deverão obedecer a um afastamento mínimo de 2m (dois metros) das divisas laterais e de fundo do lote e um afastamento mínimo de 5m (cinco metros) de outra edificação de madeira, independentemente da existência de aberturas, atendendo ao disposto no Código de Obras e Edificações.

Art. 96 O Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010 poderá reduzir ou dispensar o afastamento quando houver construções vizinhas implantadas junto à



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

divisa lateral e de fundos ou nos casos de regularização da edificação existente, sem prejuízo das edificações vizinhas.

CAPÍTULO II

DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 97 Objetivando a proteção e a preservação do Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental de Tijucas do Sul, ao imóvel que compõe esse patrimônio, poderá ser estabelecida condição especial de ocupação ou autorizado, pelo órgão Municipal competente, a transferência a terceiros do potencial construtivo parcial ou total permitido no imóvel objeto de limitações, regulamentado por legislação específica.

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

Art. 98 As condições especiais de ocupação do lote se aplicam aos seguintes objetivos:

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

Art. 99 Constitui o patrimônio ambiental natural e cultural do Município de Tijucas do Sul, o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental, tais como:

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

Art. 100 Legislação Municipal específica tratará das condições especiais de ocupação dos lotes enquadrados neste capítulo.

Parágrafo único - Enquanto não houver legislação específica sobre o tema, caberá



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

ao Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010, ouvido os órgãos Municipais de planejamento e de meio ambiente, quando for o caso, estabelecer as condições especiais de ocupação do lote.

Art. 101 Em caso de atingimento do lote por projeto de adequação do sistema viário, o coeficiente de aproveitamento será calculado com base na área original do lote, desde que o proprietário transfira sem ônus para o Município a propriedade da área atingida.

TÍTULO VI

DA PRESERVAÇÃO DE ÁREAS FRÁGEIS AMBIENTAIS E FUNDOS DE VALE

Art. 102 Os fatores urbanísticos e ambientais que implicam em fragilidade ambiental e na inaptidão do território à ocupação são regulados por legislação Federal e Estadual.

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

I. quanto à declividade do solo:

- a) áreas com declividade acentuada, superior a 30% (trinta por cento), com propensão ao desenvolvimento de processos erosivos;
- b) áreas com declividade inferior a 5% (cinco por cento), que configurem aluviões, terraços aluvionares e solos hidromórficos;
- c) áreas suscetíveis a alagamentos e inundações;
- d) topos de morros, montes e montanhas;

II. quanto à geotecnia:

- a) solos aluvionares, que coincidem com as porções de solos hidromórficos com lençol freático próximo da superfície;
- b) terraços aluvionares em áreas onde as cotas de inundação se sobrepõem;

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

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

c) reservas legais;

IV. quanto à hidrografia:

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

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

c) áreas de preservação permanente (APPs) de, no mínimo, 30m (trinta metros) às margens de rios, conforme Art. 123;

d) áreas de preservação permanente (APPs) de, no mínimo, 50m (cinquenta metros) no entorno das nascentes, conforme Art. 123;

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

f) áreas úmidas.

Art. 103 Para os efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água e fundos de vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes.

§ 1º Esta lei estabelece como requisitos os estabelecidos no Código Florestal, Lei Federal 12.651/2012, relativo às faixas de terreno destinadas à preservação e reconstituição das matas ciliares em torno das nascentes e ao longo dos cursos d'água que se encontram dentro da regional de Tijucas do Sul, as quais terão largura mínima de:

I. 30m (trinta metros) para os cursos d'água com menos de 10m (dez metros) de largura;

II. 50m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10m (dez metros) a 50m (cinquenta metros) de largura;

III. 100m (cem metros) para os cursos d'água que tenham de 50m (cinquenta metros) a 200m (duzentos metros) de largura;

IV. 50m (cinquenta metros) de raio contornando a cobertura ou nascentes dos rios, exceto quando já houver arruamento em torno destas, sendo então o limitante da



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

faixa de preservação.

§ 2º Nos cursos d'água canalizados abertos deverá ser prevista uma faixa não edificável de, no mínimo, 15m (quinze metros) para cada lado das paredes do canal.

§ 3º Nos cursos d'água canalizados, cobertos ou entubados, deverá ser prevista uma faixa de manutenção não edificável de, no mínimo, 5m (cinco metros) para cada lado das paredes da canalização.

Art. 104 As faixas de drenagem deverão obedecer aos seguintes requisitos especiais:

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

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

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

Art. 105 As áreas a serem loteadas e que apresentarem cursos d'água ou córrego ou mesmo em de qualquer porte ou fundos de vale, deverão receber as diretrizes de arruamento vinculadas às normas de proteção que trata o presente título.

Art. 106 O Município, a seu critério, poderá condicionar a permissão de obras de ampliação nos lotes existentes às margens já comprometidas dos cursos d'água, à feitura de obras de recuperação nos mesmos.

TÍTULO VII

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

Art. 107 Nenhum estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou Industrial poderá funcionar sem prévia licença da Prefeitura Municipal, a qual só será concedida se observadas as disposições desta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada Zona e demais normas legais e regulamentares pertinentes.

Art. 108 A tramitação dos processos de Alvará de Licença de estabelecimento



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

comercial, de prestação de serviços ou Industrial, compreenderá as seguintes etapas:

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

- a) nome do interessado;
- b) natureza da atividade e restrições ao seu exercício;
- c) local do exercício da atividade e identificação do imóvel com o respectivo número de inscrição no Cadastro Imobiliário e número predial devidamente concedido pela prefeitura;
- d) número de inscrição do interessado no Cadastro Mobiliário do Município;
- e) horário de funcionamento, quando houver.

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

Art. 109 O Alvará de Licença será expedido somente se obedecidas as seguintes condições:

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

II. quando dispor do projeto mas não dispor do Certificado de Conclusão de Obras e Vistoria (CVCO), apresentar no departamento competente da Prefeitura Municipal:

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

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

Art. 110 Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei serão



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

avaliados pela equipe técnica da Prefeitura e pelo Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010 e, conforme a viabilidade, será estabelecido um prazo para sua regularização ou adequação.

§ 1º Para os usos que forem considerados inviáveis de serem regularizados não será renovado o Alvará de Licença.

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

Art. 111 Será proibida toda ampliação ou reforma nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, sendo que a concessão de Alvará de Construção para construir ou reformar edificações de uso residencial, comercial, de prestação de serviços ou Industrial somente poderá ocorrer com observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei.

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

Art. 112 Os Alvarás de Construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigerem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 180 (cento e oitenta) dias posteriores à data de publicação desta Lei.

Parágrafo único - Uma construção é considerada iniciada se as fundações estiverem iniciados.

Art. 113 Os Alvarás de Licença de estabelecimentos comercial, de prestação de serviços ou Industrial serão concedidos sempre a título precário.

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

Art. 114 A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, conforme dispõe o Capítulo I, Título V desta Lei, dependerá de aprovação do projeto completo, quando for o caso, pelos órgãos Federais, Estaduais ou Municipais competentes, além das exigências específicas para cada caso, devendo ainda ter o parecer da equipe técnica da Prefeitura e do



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE),

Art. 115 Nenhuma edificação, considerada de interesse histórico, paisagístico e cultural, localizada na Zona Central (ZC) poderá ser demolida ou reformada sem prévio parecer da Coordenação Estadual do Patrimônio Histórico, até que o Poder Executivo promova o levantamento e o mapeamento, bem como a regulamentação legal pertinente ao tombamento e preservação das construções de valor artístico, histórico ou cultural nela existentes, submetendo-os à aprovação da Câmara Municipal.

Art. 116 Qualquer alteração no sistema viário ou construção de obras, a serem realizadas por concessionárias ou permissionárias, no leito ou às margens das rodovias que usam ou ocupam o solo no perímetro urbano de Tijucas do Sul, deverá ser apresentado o respectivo projeto ao Poder Executivo Municipal, que ouvirá o Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010 e realizará Audiência Pública sobre a conveniência e a oportunidade da proposta, como condição para sua aprovação.

CAPÍTULO ÚNICO

DAS PENALIDADES

Art. 117 Todo cidadão que cometer qualquer infração relacionada ao disposto nesta Lei estará sujeito à aplicação das penalidades descritas neste Capítulo.

Art. 118 Ocorrendo qualquer infração, o encarregado da fiscalização fará uma comunicação preliminar ao infrator, através de Notificação de Infração, devendo a situação ser regularizada no prazo que lhe for determinado.

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

Art. 119 Caso ocorra decurso do prazo ou não seja cumprida a Notificação de Infração, o encarregado lavrará o Auto de Infração, com a respectiva aplicação de multa.

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

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

legais, nem sana a infração, ficando o infrator sujeito a regularizar a situação de acordo com as disposições vigentes.

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

Art. 120 Para graduar a multa, quando da sua aplicação, ter-se-á em vista que:

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

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

Art. 121 Lavrado o Auto de Infração ou após ser indeferido o recurso, e comunicado o infrator, este, a partir da data da comunicação, deverá efetuar o recolhimento amigável da multa dentro de 5 (cinco) dias úteis, caso contrário será feita a cobrança judicial.

Art. 122 Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos regulamentares serão atualizados nos seus valores monetários, na base dos coeficientes de correção monetária que estiverem em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

TÍTULO VIII

AS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 123 Os limites entre os eixos e zonas indicados nos Mapas desta Lei poderão ser ajustados, quando necessário, para conferir maior precisão a seus limites no local onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Parágrafo único. A referida alteração somente poderá ser realizada mediante a emissão de parecer técnico do órgão municipal de urbanismo, aprovação do Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010.

Art. 124 Nos casos da regularização de edificações, nas condições estabelecidas pelo Plano Diretor, o Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE),



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010, enquanto não houver legislação específica, poderá admitir parâmetros menos restritivos que o disposto nesta Lei, desde que de caráter oneroso.

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

Art. 125 Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo urbano e as demais normas contidas nas Leis Municipais nº 243/2010 e nº 411/2013, bem como em suas respectivas alterações, manterão sua validade para:

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

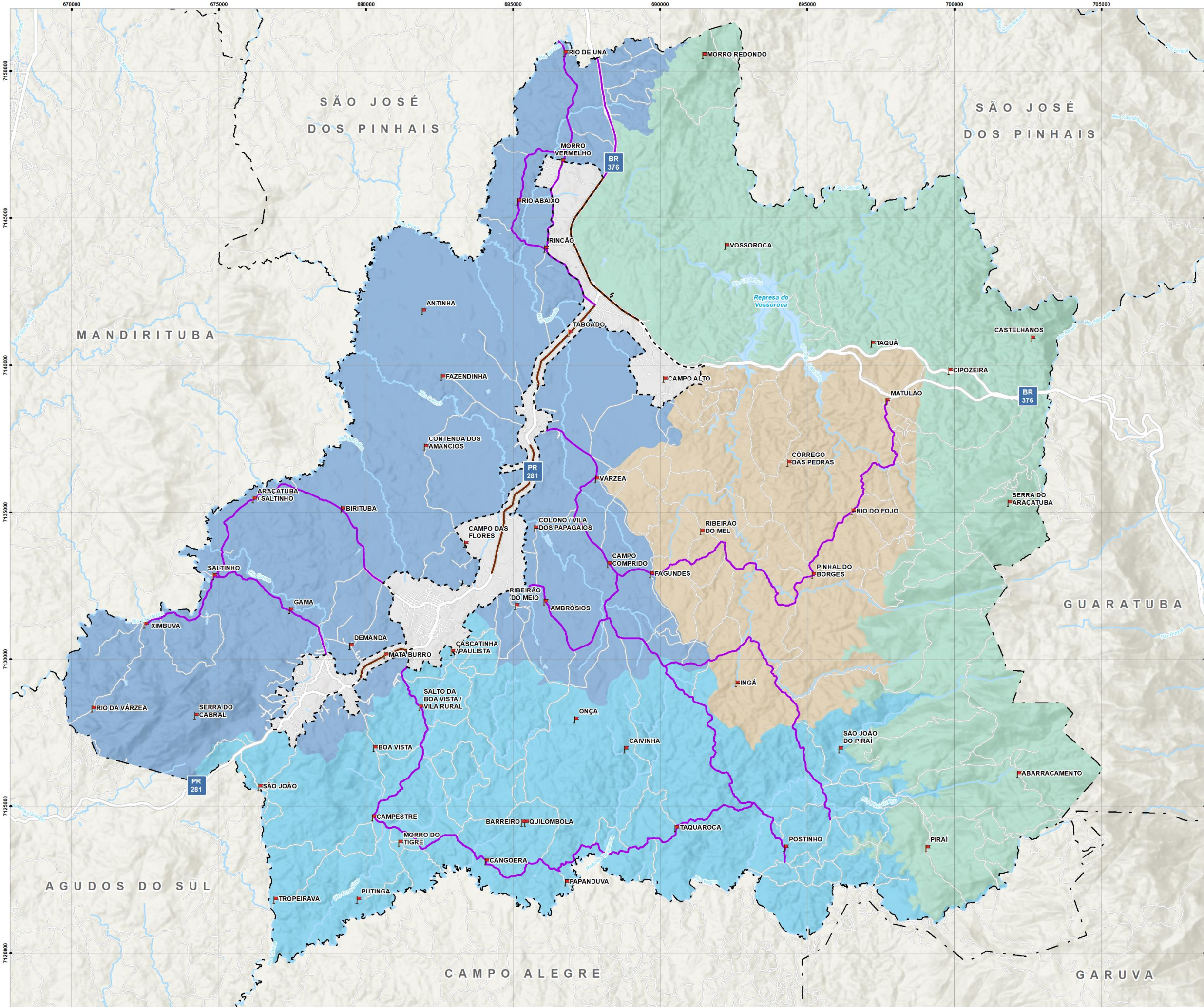
Art. 126 Os casos omissos desta Lei serão analisados pelo Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE), instituído pela Lei Complementar nº 242/2010, de 27 de dezembro de 2010 através de decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor de Tijucas do Sul e pela presente Lei.

Art. 127 Ficam revogadas todas as disposições em contrário, em especial, as Lei Municipal 243 de 27 de dezembro de 2010, Lei Municipal 411 de 21 de maio de 2013.

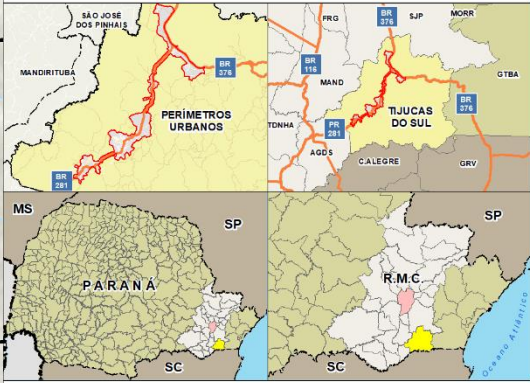
Art. 128 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Tijucas do Sul, Estado do Paraná, em 17 de outubro de 2023.

José Altair Moreira
Prefeito

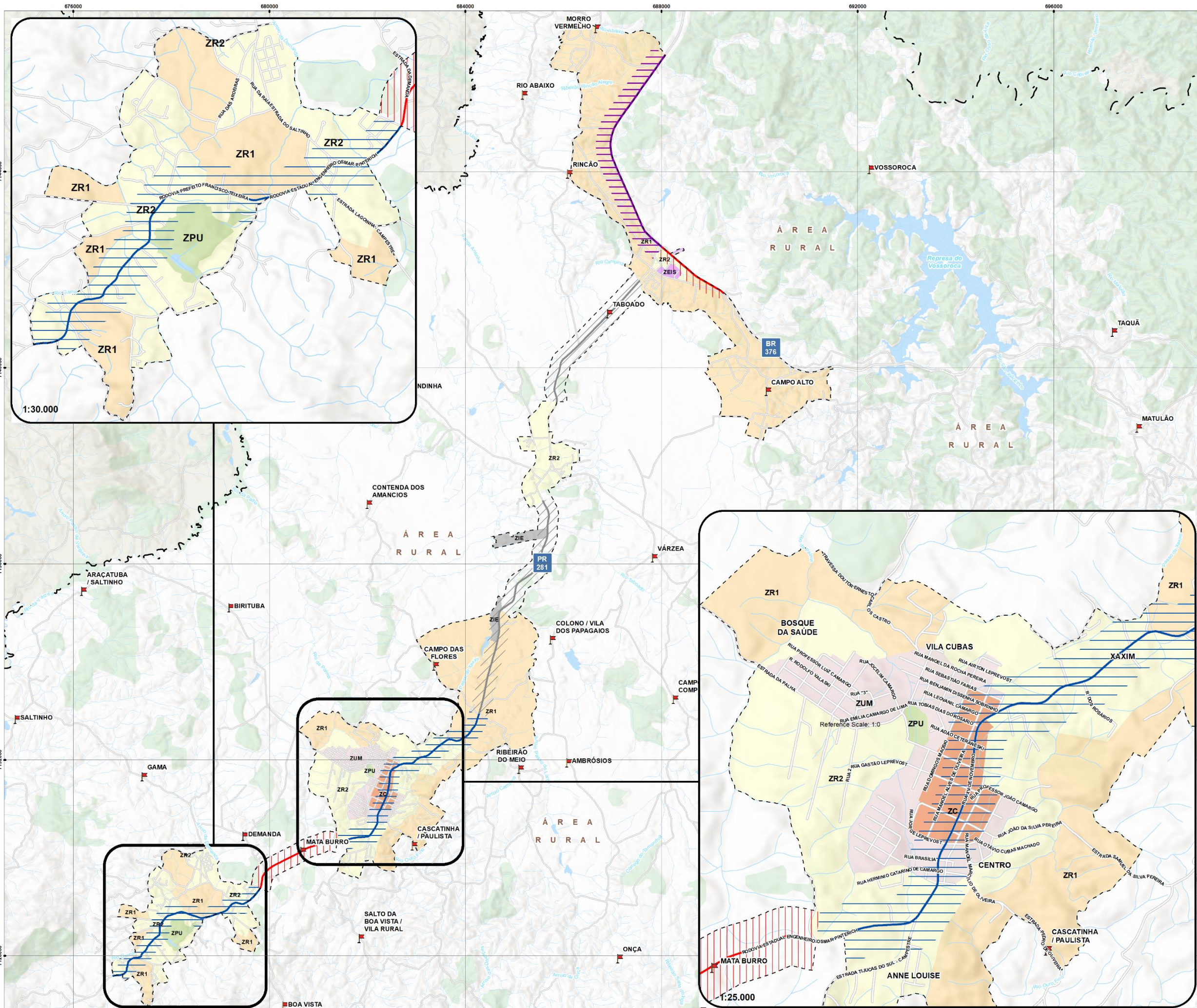


- CONVENÇÕES:**
- Localidades
 - Limite do Perímetro Urbano
 - Limites Municipais
 - Malha Viária
 - Rios principais
 - Massas D'água
- Eixos de Desenvolvimento**
- Eixos de Desenvolvimento Econômico, Serviços e Logística
 - Eixos de Desenvolvimento Turístico
- Macrozoneamento Municipal**
- Macrozona Urbana
 - Macrozona da APA Estadual de Guaratuba
 - Macrozona de Desenvolvimento Rural
 - Macrozona de Proteção do Manancial do Alto Várzea
 - Macrozona de Proteção do Manancial do Rio Negro



REFERÊNCIAS:

ELABORAÇÃO: URBTEC™
CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | Fuso 22S
FONTES: URBTEC [2023] | PMTS [2023]
IBGE [2010,2020] | COMEC [2020]
IAT [2020] |
DATA: julho de 2023
ESCALA: 1:125.000
ESCALA GRÁFICA:



CONVENÇÕES:

- Localidades
- Hidrografia
- Limites Municipais
- Limite do Perímetro Urbano
- Malha Viária
- Massas D'água
- Remanescentes Florestais

Eixos de Desenvolvimento

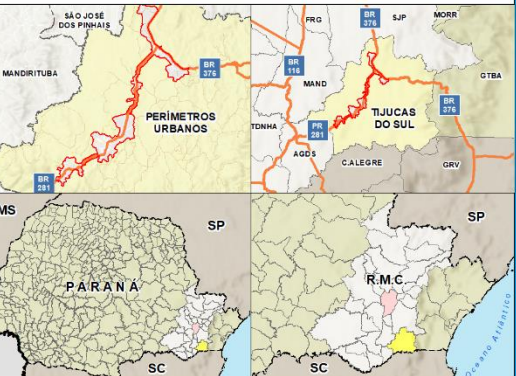
- Eixo Industrial Especial
- Eixo Logístico Industrial
- Eixo de Comércio e Serviços
- Eixo de Uso Misto

Abrangência dos Eixos de Zoneamento Urbano - Proposta 4

- Abrangência do Eixo Industrial Especial
- Abrangência do Eixo Logístico Industrial
- Abrangência do Eixo de Comércio e Serviços
- Abrangência do Eixo de Uso Misto

Zoneamento Urbano

- Zona Central
- Zona Especial de Interesse Social
- Zona Industrial Especial
- Zona Residencial 1
- Zona Residencial 2
- Zona de Parque Urbano
- Zona de Uso Misto



REFERÊNCIAS:

ELABORAÇÃO: URBTEC™
CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | Fuso 22S
FONTES: URBTEC [2023] | PMTS [2023]
IBGE [2010,2019] | COMEC [2020]
IAT [2020] |
DATA: julho de 2023
ESCALA: 1:75.000
ESCALA GRÁFICA:



URBTEC™
Planejamento Engenharia Consultoria

PROPOSTA DE ZONEAMENTO URBANO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO III - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO - ZONEAMENTO URBANO

NOME	ÁREA MÍNIMA DO SUBLOTE	DIMENSÕES DO LOTE MÍNIMO		Nº DE PAVIM. MÁX.	UH/LOTE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	AFASTAMENTO (m)	RECUO FRONTAL (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)
		Área Mínima (m²)	Testada Mínima (m)							
Zona Central (ZC)	360,00	360,00	12,00	4,00	4,00	2,00	1,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	5,00	50,00	30,00
Zona de Uso Misto (ZUM)	180,00	360,00	12,00	2,00	2,00	1,50	1,50	5,00	60,00	30,00
Zona Residencial 2 (ZR2)	360,00	360,00	12,00	2,00	1,00	0,60	1,50	5,00	45,00	35,00
Zona Residencial 1 (ZR1)	3.000,00 ⁽⁶⁾	3.000,00	30,00	2,00	1,00	0,50	3,00	10,00	30,00	60,00
Zona de Parque Urbano (ZPU)	Deverá atender as exigências da legislação ambiental									
Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	180	180,00	12,00	2,00	1,00	0,60	1,50	3,00	40,00	35,00
Zona Industrial	2.000,00 ⁽⁶⁾	2.000,00	20,00	2,00 ⁽³⁾	1,00	0,60	5,00	10,00	35,00	35,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

NOME	ÁREA MÍNIMA DO SUBLOTE	DIMENSÕES DO LOTE MÍNIMO		Nº DE PAVIM. MÁX.	UH/LOTE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	AFASTAMENTO (m)	RECUO FRONTAL (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)
		Área Mínima (m²)	Testada Mínima (m)							
Especial (ZIE)										
Eixo de Uso Misto (EUM)	360,00	360,00	12,00	2,00	1,00	1,50	1,50	5,00	60,00	30,00
Eixo Industrial Especial (EIE)	2.000,00 ⁽⁶⁾	2.000,00	20,00	2,00 ⁽³⁾	1,00	0,60	5,00	15,00	35,00	35,00
Eixo de Comércio e Serviços (ECS)	600,00	600,00	15,00	2,00	1,00	1,50	1,50	15,00	60,00	30,00
Eixo Logístico Industrial (ELI)	⁽⁵⁾	3.000,00	50,00	4,00 ⁽⁴⁾	1,00	0,70	5,00	15,00	35,00	40,00

Observações:

- (1) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo dois pavimentos (máximo 7 metros de altura).
- (2) No caso de construções com altura superior a 9 metros será considerada a fórmula $A = H/6$, onde A é o afastamento de cada uma das divisas laterais e H é igual à altura total da edificação.
- (3) Será permitido a altura máxima de até 20m (vinte metros) para equipamentos e/ou infraestruturas relacionados com o processo produtivo e o máximo de 2 (dois) pavimentos.
- (4) Será permitido a altura máxima de até 20m (vinte metros) para equipamentos e/ou infraestruturas relacionados com o processo produtivo e o máximo de 4 (quatro) pavimentos.
- (5) Com exceção do Eixo Logístico e Industrial que incide sobre a Zona Residencial 2, os Eixos são preponderantes em relação às Zonas, ou seja, os parâmetros de uso e de ocupação dos Eixos



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

se sobrepõem aos das Zonas.

(6) Área Mínima da Unidade Privativa= 360m².

(7) A unidade autônoma (Unidade Privativa + Fração Ideal da Área Comum) não poderá ser inferior às dimensões do lote mínimo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO IV - QUADRO DE PARÂMETROS DE USO DO SOLO - ZONEAMENTO URBANO

NOME	USO PERMITIDO	USO PERMISSÍVEL (sob consulta)	USO TOLERADO	USO PROIBIDO
Zona Central (ZC)	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar Habitação Institucional Habitação Transitória Comunitário 01 Comunitário 02 Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Indústria 01	Comércio e Serviço Geral Comunitário 03 Comércio e Serviço Específico	Usos existentes	Todos os demais
Zona de Uso Misto (ZUM)	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar Habitação Institucional Habitação Transitória Comunitário 01 Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Indústria 01	Comunitário 02 Comunitário 03 Comércio e Serviço Específico Indústria 02 Condomínio de Lotes	Usos existentes	Todos os demais



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

NOME	USO PERMITIDO	USO PERMISSÍVEL (sob consulta)	USO TOLERADO	USO PROIBIDO
Zona Residencial 2 (ZR2)	Habitação Unifamiliar Habitação Institucional Habitação Transitória Condomínio de Lotes Comunitário 01 Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Indústria 01	Comunitário 02 Comunitário 03 Comércio e Serviço Específico Indústria 02	Usos existentes	Todos os demais
Zona Residencial 1 (ZR1)	Habitacional Unifamiliar Habitação Institucional Habitação Transitória Condomínio de Lotes Comunitário 01 Comércio e Serviço Vicinal	Comunitário 02 Comércio e Serviço de Bairro Uso Agropecuário Uso Extrativista	Usos existentes	Todos os demais
Zona de Parque Urbano (ZPU)	Atividades de pesquisa Atividades de lazer e esportes	Atividades culturais e de educação ambiental		
Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar Comércio e Serviço Vicinal	Comunitário 01 Comunitário 02	Usos existentes	Todos os demais
Zona Industrial Especial (ZIE)	Comércio e Serviço Geral	Habitação Unifamiliar	Usos existentes	Todos os demais



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

NOME	USO PERMITIDO	USO PERMISSÍVEL (sob consulta)	USO TOLERADO	USO PROIBIDO
	Indústria 01 Indústria 02 Condomínio de Lotes	Habitação Transitória Comércio e Serviço Específico		
Eixo de Uso Misto (EUM)	Habitação Unifamiliar Habitação Institucional Habitação Transitória Comunitário 01 Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Indústria 01	Comunitário 02 Comunitário 03 Comércio e Serviço Específico Indústria 02 Condomínio de Lotes	Usos existentes	Todos os demais
Eixo Industrial Especial (EIE)	Comércio e Serviço Geral Indústria 01 Indústria 02	Habitação Unifamiliar Habitação Transitória Condomínio de Lotes Comércio e Serviço Específico	Usos existentes	Todos os demais
Eixo de Comércio e Serviços (ECS)	Habitação Unifamiliar Habitação Institucional Habitação Transitória Comunitário 01 Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Indústria 01	Comunitário 02 Comunitário 03 Comércio e Serviço Específico Indústria 02 Condomínio de Lotes	Usos existentes	Todos os demais
Eixo Logístico	Comércio e Serviço Geral	Habitação Unifamiliar	Usos existentes	Todos os demais



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

NOME	USO PERMITIDO	USO PERMISSÍVEL (sob consulta)	USO TOLERADO	USO PROIBIDO
Industrial (ELI)	Indústria 02 Indústria 03 Condomínio de Lotes	Habitação Transitória Comunitário 02 Comunitário 03 Comércio e Serviço Setorial Comércio e Serviço Específico		



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO V - LISTA DE EXEMPLOS DE ATIVIDADES POR TIPOLOGIAS DE USO

CLASSIFICAÇÃO DO USO	DEFINIÇÃO	EXEMPLO
HABITACIONAL		
Edificações destinadas à habitação permanente, institucional ou transitória.		
Habitação Unifamiliar	Edificação isolada destinada a servir de moradia a 1 (uma) só família.	-
Habitação Multifamiliar	Edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades habitacionais autônomas, podendo ou não estar agrupadas horizontalmente ou verticalmente, com acesso ao logradouro público.	-
Habitação Institucional	Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório ou à assistência social.	Apart-hotel, hotel, motel, pousada, albergue, pensão, alojamento estudantil, casa de estudantes, asilo, internato e orfanato.
Habitação Transitória	Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração.	-
COMÉRCIO E SERVIÇO		
Atividades caracterizadas pela relação de troca visando o lucro, estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou pelo emprego de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual e institucional		
Comércio e Serviço Vicinal	Atividade comercial varejista de até 200 m ² , disseminada no interior das zonas, de atualização imediata e cotidiana, entendida como prolongamento do uso residencial.	Açougues, estabelecimentos de alfaiataria e costuraria, armarinhos, ateliês de arte, barbearias, bares, cafés, casas lotéricas, chaveiros e afiadores, escritórios e sedes administrativas, escritórios e consultórios de



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

CLASSIFICAÇÃO DO USO	DEFINIÇÃO	EXEMPLO
		profissionais liberais e autônomos e prestações de serviços, farmácias, floristas/floriculturas, lanchonetes e pastelarias, lavanderias não industriais, livrarias e sebos, lojas, boutiques e brechós de roupas e sapatos, mercados, sacolões e similares, mercearias e quitandas, oficinas de eletrodomésticos e eletrônicos, padarias, panificadoras e confeitarias, papelarias e revistarias, peixarias, pet shop, postos de telefonia e internet, restaurantes, revistarias, salões de beleza, sapatarias, serviços de correio, sorveterias.
Comércio e Serviço de Bairro	Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços de 200m ² a 500m ² , destinadas a atendimento de determinado bairro ou zona.	Academias de ginástica, esportes e/ou de dança; agências bancárias; agências de viagem; aviários; bares (com entretenimento e/ou música ao vivo); bicicletarias; borracharias; cartórios; casas de festas; centros comerciais e entretenimento; churrascarias; clínicas médicas hospitalares ou odontológicas; clínicas veterinárias; clubes e sociedades recreativas; comércio de produtos automotivos; comércio de veículos seminovos e usados e similares; cooperativas de pequeno porte; copiadoras e reprografias; depósitos e comércios varejistas de gás para uso doméstico; depósitos para materiais usados; distribuidoras de bebidas e alimentos; escritórios e sedes administrativas; estabelecimentos para cursos; estacionamentos comerciais; funerárias; galerias de arte e antiquários; imobiliárias; instituições financeiras e cooperativas de crédito; joalherias; laboratórios de análises clínicas, radiológicos e farmácias de manipulação; laboratórios e estúdios fotográficos; lava-carros; lojas de conveniência; lojas de ferragens; lojas de materiais de construção; loja de móveis e de eletrodomésticos; loja de materiais e utensílios domésticos e limpeza; oficinas de funilaria e pintura; oficinas de montagem e/ou reparos de móveis e estofados; oficinas de troca de óleo e lubrificantes automotivos; oficinas eletromecânicas de automóveis; comércio e instalação de vidros automotivos; óticas; restaurantes; serviços de correio; sindicatos e



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

CLASSIFICAÇÃO DO USO	DEFINIÇÃO	EXEMPLO
		associações de bairro; supermercados; tabacarias; vendas e instalações de acessórios e equipamentos automotivos; vidraçarias.
Comércio e Serviço Setorial	Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços com mais de 500 m ² , destinadas a atendimento de maior abrangência.	Cartódromos; casas de show; centros comerciais e de entretenimento; comércio de defensivos agrícolas; comércio de fogos de artifício e de artigos de pirotecnia; concessionárias de veículos; cooperativas; edifícios de escritórios; edifícios-garagem; empresas de transporte de valores; espetáculos e boates; guarda-móveis; hipermercados; hospitais veterinários; locadoras de veículos; lojas de departamentos; outlets; shopping centers.
Comércio e Serviço Geral	Atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria.	Silos de armazenagem; armazéns distribuidores; centros de distribuição; entrepostos; garagens de ônibus e caminhões; locais (cobertos ou descobertos) para armazenagem e comércio de materiais, máquinas, equipamentos e similares; comércio de maquinário e implementos agrícolas; transportadoras; ferro velhos e comércio de sucatas.
Comércio e Serviço Específico	Atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial.	Posto de abastecimento e de comércio revendedor varejista de combustíveis automotivos e de gás natural veicular; cemitério; crematórios; capela mortuária e ossários.
COMUNITÁRIO		
Espaços, estabelecimentos ou instalações, públicas ou privadas, destinadas ao ensino, cultura, esporte, lazer, saúde, assistência social, culto religioso, edifícios públicos administrativos, dentre outros		
Comunitário 01	Atividades de ensino, esporte, cultura e lazer.	Assistência social; berçário; creche; ensino infantil, pré-escolar, jardim de infância; escolar especial e biblioteca.
Comunitário 02	Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e padrões viários especiais.	Auditório; boliche; cancha de bocha; cancha de futebol; quadras esportivas; centro de recreação; casa de espetáculos artísticos; centro de convenções;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

CLASSIFICAÇÃO DO USO	DEFINIÇÃO	EXEMPLO
		centro de exposições; museu; teatro; cinema; sociedade cultural; sede cultural; sede esportiva; sede recreativa; colônia de férias; estabelecimentos de ensino fundamental e médio; ambulatório; hospital; maternidade; pronto socorro; sanatório; casa de culto; templo religioso; delegacia sem carceragem; estande de tiro; corpo de bombeiros.
Comunitário 03	Atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial e sujeitas a controle específico.	Circo; parque de diversões; parques de exposições; parques temáticos; estádio de futebol; estabelecimento de ensino superior e campus universitário, e outros não classificados como Comunitário 01 ou 2.
INDUSTRIAL		
Atividade das quais resulta a produção de bens pela transformação de insumos		



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

CLASSIFICAÇÃO DO USO	DEFINIÇÃO	EXEMPLO
Industrial 01	Atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno.	Essa categoria é composta pela fabricação e/ou processamento de: absorventes, fraldas e similares; acessórios de vestuário e de calçados; acessórios para animais; acessórios para eletrônicos; adesivos, etiquetas ou fitas adesivas; aeromodelismo; agulhas e alfinetes; artefatos de bambu; artefatos de junco e vime; artefatos de lona; artesanatos em geral; artigos para bijuteria e semijoias; artigos de caça e pesca; artigos de carpintaria; artigos de colchoaria; artigos de cortiça; artigos de couro; artigos de cutelaria; artigos de decoração; artigos de esporte e jogos recreativos; artigos de joalheria; artigos de pele; artigos para brindes; bebidas artesanais; bordados; box para banheiro; cortinas; materiais terapêuticos; pães e similares; perucas; produtos alimentícios.
Industrial 02	Atividades industriais compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos.	Essa categoria é composta por: cozinha Industrial; empacotamento de alimentos; envase de água mineral; envase de bebidas; indústria alimentícia; indústria gráfica e/ou editora; montagem de estruturas metálicas; tornearia (2 tornos no máximo); torrefação e moagem de cereais e grãos; serraria; madeira (desdobramento); reciclagem (coleta e triagem); marmorarias. Fabricação e/ou processamento de: acessórios para panificação; antenas; aparelhos de medidas; aparelhos ortopédicos ou terapêuticos; aquecedores, peças e acessórios; artefatos de



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

CLASSIFICAÇÃO DO USO	DEFINIÇÃO	EXEMPLO
		borracha; artefatos de cerâmica e porcelanas; artefatos de fibra de vidro; artefatos de gesso; artefatos de plástico; artefatos de metal; artefatos de papel e papelão; artefatos de parafina; artigos diversos de fibra; artigos diversos de madeira; artigos para cama, mesa e banho; artigos para refrigeração; artigos têxteis; barcos, lanchas, equipamentos náuticos e similares; bicicletas; brinquedos; concentrados aromáticos; cordas e barbantes; estofados; gelo; instrumentos musicais; laticínio; luminosos; molduras; artefatos de cimento e concreto; churrasqueira e lareiras; adubos orgânicos.
Industrial 03	Atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, (classificadas em média e grande) quanto as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados.	Essa categoria é composta por: destilação de álcool; envase de produtos químicos; fiação; frigorífico (sem abate de animais); fundição; indústria cerâmica (argila, porcelana e similares); indústria de bebidas; indústria de compensados, laminados, madeira e aglomerados; indústria de fumo e tabaco; indústria mecânica ou eletromecânica; indústria de produtos biotecnológicos; indústria de remoldagem, recapagem ou recauchutagem de pneus; lavanderia Industrial; montagem de peças; montagem de veículos em geral; olaria;; serralheria; usinagem; tornearia (com mais de 2 tornos). Fabricação e/ou processamento de: açúcares; aparelhos, peças e acessórios para agropecuária; argamassa; armas e munições em geral; artigos de material plástico e/ou acrílico/polímeros; artigos pirotécnicos; asfalto; bombas e motores hidrostáticos; caçambas; cal; câmaras de ar; carretas e carrocerias para veículos automotores; carroças; carvão ativado; casas pré-fabricadas; ceras; cimento; cola; corretivos do solo; cristais; equipamentos contra incêndio;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

CLASSIFICAÇÃO DO USO	DEFINIÇÃO	EXEMPLO
		equipamentos de transporte vertical; equipamentos para transmissão Industrial; esmaltes; espumas; estruturas metálicas; gesso; graxas e lubrificantes; impermeabilizantes; isolantes térmicos; isopor; laminados; lâmpadas; máquinas e equipamentos agrícolas; máquinas motrizes não elétricas; massas para vedação; massa plástica; moldes e matrizes de peças e embalagem plástica; pré-moldados de cimento e concreto; peças e acessórios para veículos e motocicletas; peças e equipamentos mecânicos; pneumáticos; produtos veterinários; rações e alimentos preparados para animais; tecidos.
AGROPECUÁRIO		
Agropecuário	Atividades caracterizadas pela exploração dos recursos naturais visando a produção agrícola, criação animal, produção de alimentos de origem animal, produção de madeira e exploração de espécies florestais e vegetais, agroindústrias, aquicultura e similares.	Abate de animais; aração e/ou adubação; cocheira; colheita; criação de chinchila; criação de codorna; criação de escargot; criação de minhocas; criação de peixes; criação de rãs; criação de répteis; granja; pesque e pague; produção de húmus; serviços de imunização e tratamento de hortifrutigranjeiros; serviços de irrigação; serviços de lavagem de cereais; serviços de produção de mudas e sementes; viveiro de animais; haras.
EXTRATIVISTA		
Extrativista	Atividades de extração mineral e de processamento de material mineral, cuja adequação à vizinhança depende de licenciamento ambiental e de análise de impacto, independente da área construída, as quais deverão atender às disposições e procedimentos de licenciamentos ambiental e mineral da Agência Nacional de Mineração (ANM) e do órgão ambiental Estadual.	Extração de areia; extração de argila; extração de cal; extração de caolim; extração de cimento; extração de madeira; extração de minérios; extração de pedras; extração vegetal; olaria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

ANEXO VI - GLOSSÁRIO

I. ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. É o órgão responsável pela normatização técnica no país, fornecendo a base necessária ao desenvolvimento tecnológico brasileiro.

II. Acessibilidade - Possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida (Lei Federal nº 13.146/2015).

III. Acessível - Espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias ou, ainda, elemento que possa ser alcançado, acionado, utilizado e vivenciado por qualquer pessoa.

IV. Alinhamento Predial - Linha fictícia locada ou indicada pelo Município que delimita a divisa frontal do lote (testada) e o logradouro público.

V. Alvará de Construção - Documento, expedido pela Prefeitura Municipal, que autoriza a execução de obras e demolições sujeitas à sua fiscalização.

VI. Alvará de Licença - Documento, expedido pela Prefeitura Municipal, que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade sujeita à regulamentação desta Lei.

VII. Ampliação ou reforma de edificações - Obras destinadas a benfeitorias de edificações já existentes, sujeitas também à regulamentação do Código de Obras e Edificações.

VIII. Área de Uso Comum - Aquela destinada ao uso comum dos proprietários do condomínio, podendo ser edificada ou não, sendo consideradas as vias de circulação interna, áreas verdes urbanas, reservatórios de água, redes de distribuição de água, rede de energia elétrica, os muros, gradis e cercas externas, portaria e área administrativa, entre outras áreas que forem de uso comum.

IX. Atingimento - áreas não edificáveis destinadas ao prolongamento e/ou alargamento de vias e diretrizes viárias constantes na Lei que estabelece as



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

diretrizes e hierarquias do Sistema Viário Municipal (exceto as vias classificadas como locais); as faixas de domínio e de servidão de ferrovias, rodovias, dutovias, linhas de transmissão e similares; as Unidades de Conservação e de Proteção Integral; as áreas sob incidência de cotas de alagamento e de recorrência de cheias e outras áreas de vegetação não passíveis de supressão.

X. Balanço - Parte da construção que excede, no sentido horizontal, a prumada de uma parede externa do pavimento imediatamente inferior, devendo ser engastados na edificação, sem estrutura de apoio vertical nas extremidades;

XI. Baldrame - Viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o assoalho.

XII. Coeficiente de Aproveitamento - Fator numérico a ser multiplicado pela área do lote para obtenção da área total permitida de construção, por meio da fórmula: coeficiente de aproveitamento, multiplicado pela metragem da área do lote, igual à área total de edificação permitida.

XIII. Coeficiente de Aproveitamento Básico - Que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes urbanos.

XIV. Coeficiente de Aproveitamento Máximo - Que poderá ser utilizado quando da aplicação dos instrumentos da Operação Urbana Consorciada (OUC), Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), Compensação Paisagística e da Transferência do Direito de Construir (TDC).

XV. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo - Corresponde à ocupação mínima necessária para que o lote esteja cumprindo sua função social, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado ou não utilizado.

XVI. Compartimento - Espaço delimitado de uma edificação definido pela sua função.

XVII. Declividade - Razão numérica entre a diferença da altura entre dois pontos e a distância horizontal entre eles, expressa em porcentagem.

XVIII. Equipamento Comunitário - Equipamento público de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social.

XIX. Equipamento urbano - Equipamento público de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

XX. Fachada Ativa - Ocupação da extensão horizontal da fachada por usos mistos, comercial e/ou serviços, com acesso direto e abertura para o logradouro público, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as outras construções e logradouros, estimulando o Uso Misto nas edificações e promovendo a dinamização dos passeios públicos com permeabilidade física e visual.

XXI. Faixa de preservação permanente de fundo de vale - Faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger espécies vegetais e animais e, ainda, a evitar processos erosivos.

XXII. Faixa Não Edificável - Área do terreno onde não será permitida qualquer construção (Lei Federal nº 6.766/1979).

XXIII. Fração Ideal - Abrange o exercício do direito de propriedade sobre um mesmo bem, por mais de um titular, de modo simultâneo. Ex. um terreno ou edificação registrado em nome de duas ou mais pessoas.

XXIV. Fundação - Parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno.

XXV. Gleba - Área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos; área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano.

XXVI. Marquise - Estrutura em balanço em logradouro público, formando exclusivamente à cobertura e proteção de pedestres.

XXVII. Passeio - Parte da calçada, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres.

XXVIII. Patamar - Piso plano situado entre dois lances sucessivos de uma mesma escada.

XXIX. Pavimento - Plano de piso que divide a edificação no sentido da altura. Conjunto de dependências situadas em um mesmo nível.

XXX. Pé Direito - Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento (ambiente);

XXXI. Permeável - Que permita a infiltração da água.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL GABINETE DO PREFEITO

XXXII. Sobreloja- É o pavimento situado sobre a loja, com acesso exclusivo e independente desta; pavimento de pé-direito baixo que, em edifícios de diversos andares, fica entre o térreo, ou loja, e o primeiro andar.

XXXIII. Sótão - Espaço utilizável sob a cobertura, com pé direito variável, não sendo considerado pavimento da edificação.

XXXIV. Subsolo - Pavimento abaixo da menor cota do passeio fronteiro à divisa do lote da edificação, cuja altura do pé-direito seja de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima desse mesmo referencial.

XXXV. Testada - O mesmo que alinhamento, linha imaginária que delimita a divisa da propriedade com a via pública, podendo ser mais de uma em um mesmo lote em caso de lotes de esquina, ou de rua a rua. Largura do lote voltada para a via pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 39/2023

Exmo. Senhor Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Câmara de Vereadores, Projeto de Lei que regulamenta o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Tijucas do Sul - Paraná e dá outras providências.

Faz-se necessária e de suma importância a apreciação, dadas as mudanças indispensáveis inseridas neste Projeto de Lei, o qual determina tantos pontos essenciais na organização e desenvolvimento urbano do município. Assim, em razão do interesse público tutelado, espera-se a aprovação do presente projeto.

Certo de contar com o apoio dos nobres integrantes dessa Casa de Leis na aprovação da proposta, renovo meus protestos de elevada estima e consideração por Vossa Excelência, subscrevendo-me.

Cordialmente,

José Altair Moreira
Prefeito