

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 107, DE 19 DE ABRIL DE 2016**

Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais.

A Câmara Municipal de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

### **CAPÍTULO I**

#### **Das Disposições Preliminares**

Art 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas e eixos e estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento das áreas urbanas.

Parágrafo único. Fazem parte desta Lei Complementar:

- I - Anexo I: Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- II - Anexo II: Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo;
- III - Anexo III: Cone de preservação da paisagem da Rua XV de Novembro;
- IV - Anexo IV: Tabelas de usos:
  - a) Tabela I: Usos Comerciais;
  - b) Tabela II: Usos de Serviço;
  - c) Tabela III: Usos Industriais;
  - d) Tabela IV: Usos Agropecuários.

Art 2º O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais será regido pelos dispositivos desta Lei Complementar, respeitando as normas federais, estaduais e municipais que complementam a gestão territorial do Município, que são estabelecidas por Leis específicas, em especial as seguintes:

- I - cone Aeroportuário;

II - legislações e normas de proteção dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba;

III - faixas não edificáveis de rodovias, ferrovias e linhas de transmissão;

IV - diretrizes viárias municipais e metropolitanas;

V - planos de manejo de unidades de conservação;

VI - Unidade Territorial de Planejamento do Rio Itaqui.

Art 3º As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas obrigatoriamente em:

I - concessão de Alvará de Construção;

II - concessão de Alvará de Licença para Localização e Funcionamento de usos e atividades;

III - execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes à infraestrutura e às edificações de qualquer natureza;

IV - urbanização de áreas;

V - parcelamento do solo;

VI - implantação de condomínios.

Art 4º A presente Lei Complementar tem como objetivos:

I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da propriedade;

II - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

III - incentivar o adensamento das áreas já urbanizadas, respeitando o meio ambiente;

IV - definir zonas e eixos, adotando-se como critérios a diversificação dos usos e a compatibilização entre a urbanização e os condicionantes ambientais;

V - promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estéticos, paisagísticos, naturais, culturais e históricos - próprios do sítio geográfico;

VI - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços públicos e da infraestrutura.

## **CAPÍTULO II**

### **Do Zoneamento**

Art 5º Zoneamento é um instrumento disciplinador que institui zonas sujeitas a normas específicas para o desenvolvimento territorial e de determinadas atividades, segundo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis.

Art 6º O Zoneamento do Município de São José dos Pinhais fica estabelecido conforme o Anexo I - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei Complementar, ficando subdividido nas seguintes zonas e eixos:

I- Eixos de Comércio e de Serviço 1, 2 e 3;

II - Zonas Centrais 1 e 2;

III- Zonas Residenciais 1, 2, 3 e 4;

IV - Zona Ocupação Consolidada;

V - Zonas Industriais e de Serviços 1 e 2;

VI - Zona Especial de Serviços Intermodais;

VII - Zona Especial Aeroportuária;

VIII - Zona Especial Academia Guatupê;

IX - Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2;

X - Zona Especial do Centro Histórico;

XI- Zona Especial Estrutural;

XII - Zonas Especiais de Ocupação Restrita 1 e 2;

XIII - Zona de Expansão Urbana;

XIV - Zona da Colônia Murici;

XV - Zona Rural.

§ 1º As zonas serão delimitadas pelo seu perímetro, definido por uma linha que deverá percorrer preferencialmente vias de circulação, logradouros públicos, acidentes naturais, divisas de lotes ou faixas paralelas a determinadas vias, contadas a partir da faixa de domínio ou da testada do lote, conforme o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 2º Além das Zonas definidas neste artigo, compõe o zoneamento de usos do solo municipal a Unidade Territorial de Planejamento (UTP) do Itaqui, contida na bacia do Rio Itaqui, manancial de interesse de proteção especial para fins de abastecimento público, cujos parâmetros são definidos pelas legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 3º Não será permitida a mudança de zoneamento mesmo nos casos em que a testada do lote estiver voltada para uma via limite de zoneamento, devendo cada lote respeitar os parâmetros e os usos da zona onde estiver inserido, com exceção dos casos do art. 7º desta Lei Complementar, que regulamenta os Eixos de Comércio e de Serviços.

§ 4º Os imóveis atingidos por mais de um zoneamento deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação da zona por onde será feito o acesso principal do empreendimento, observadas as diretrizes viárias definidas na Lei do Sistema Viário do Município e os limites máximos de quadra estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo do Município.

§ 5º O disposto no parágrafo anterior não se aplica aos imóveis sob a incidência das seguintes zonas: Zona Especial de Ocupação Restrita 1, Zona Especial de Ocupação Restrita 2, Zona de Expansão Urbana e Zona Rural, devendo nestes casos serem respeitados os parâmetros de uso e ocupação das respectivas zonas onde cada porção do imóvel está inserida, conforme os limites entre zonas estabelecidos no Anexo I desta Lei Complementar.

§ 6º O disposto no §4º deste artigo não se aplica aos imóveis sob a incidência dos Eixos de Comércio e de Serviço, devendo nestes casos atender ao art. 7º desta Lei Complementar.

§ 7º Todos os imóveis com 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou mais de área de terreno ou com uma das divisas com mais de 200,00 m (duzentos metros) deverão ser analisados pelo órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo quanto ao zoneamento e às diretrizes viárias de modo a orientar o parcelamento do solo e a garantir a mobilidade urbana, conforme o Código de Obras e Edificações do Município.

## SEÇÃO I

### Eixos de Comércio e de Serviço

Art 7º Os Eixos de Comércio e de Serviço correspondem às áreas lindeiras às vias com predominância do uso comercial e de serviços, identificadas no Anexo I desta Lei Complementar e classificadas como:

I - **Eixo de Comércio e de Serviço 1** (ECS1): corresponde às vias cujo objetivo é receber principalmente empreendimentos de uso comercial e de serviços, com testada para:

- a) Rua Harry Feeken: trecho entre a Avenida das Torres e a Avenida Castro Alves;
- b) Rua Almirante Alexandrino;
- c) Rua das Rosas;
- d) Rua São José;
- e) Rua Joaquim Nabuco: trecho entre a Travessa Ari Alberti e a Avenida das Torres;
- f) Travessa Ari Alberti;
- g) Rua Maringá;
- h) Rua Teixeira Soares e sua diretriz de prolongamento;
- i) Alameda Arpo: trecho entre a diretriz de prolongamento da Rua Teixeira Soares e a BR 376;
- j) Rua Quirino Zagonel: trecho entre a Rua Joinville e a Rua João Dombrowski;
- k) Rua João Dombrowski;
- l) Rua Pedro Trevisan;
- m) Rua Alcides Dal Negro e sua diretriz de prolongamento;
- n) Rua Zacarias Alves Pereira: trecho entre a Rua Margarida de Araújo Franco e a diretriz de prolongamento da Rua Alcides Dal Negro;

- o) Via arterial projetada sobre a faixa de domínio da linha férrea;
- p) Rua Augusto Debarba e o trecho da sua diretriz de prolongamento até a Rua dos Polvos;
- q) Rua Manoel Marcílio de Oliveira;
- r) Rua Doutor Mario Jorge e sua diretriz de prolongamento.

II – **Eixo de Comércio e de Serviço 2** (ECS2): corresponde às vias cujo objetivo é receber principalmente empreendimentos de uso comercial e de serviços, com testada para:

- a) Avenida Rui Barbosa: trechos entre a BR-277 e a Avenida das Américas e entre a Rua Margarida de Araújo Franco e a BR-116;
- b) Avenida das Américas: trecho entre a divisa municipal com Curitiba e a Rua Doutor Manoel Ribeiro de Campos;
- c) Avenida Rocha Pombo: trecho entre a Rua Doutor Manoel Ribeiro de Campos e a Avenida das Torres;
- d) Avenida das Torres: trecho entre a divisa municipal com Curitiba e Avenida Rocha Pombo;
- e) BR-376: trecho entre a Avenida Rocha Pombo e a Rua Julio Rocco;
- f) Rua Professor João Clímaco de Carvalho;
- g) Rua Joinvile: trecho entre a Rua Professor João Clímaco de Carvalho e a Rua Barão do Cerro Azul;
- h) Rua Margarida de Araújo Franco e sua diretriz de prolongamento: trecho entre a Rua Mendes Leitão e a Rua João Ernesto Killian;
- i) Rua União da Vitória.

III – **Eixo de Comércio e de Serviço 3** (ECS3): corresponde às vias cujo objetivo é receber principalmente empreendimentos voltados ao apoio dos serviços aeroportuários com testada para:

- a) Avenida Rocha Pombo: trecho entre a Avenida das Torres e a Rua Teixeira Soares;

b) Avenida Comandante Aviador José Paulo Lepinski.

§ 1º Consideram-se como integrantes dos eixos, e sujeitos aos parâmetros dos mesmos, os lotes com testadas à via definidora do Eixo, atendidos o §5º e o §7º do Artigo 6º desta Lei Complementar.

§ 2º O zoneamento do Eixo de Comércio e de Serviço 3 aplicar-se-á também aos terrenos situados entre as vias que o descrevem, identificadas no Anexo I desta Lei Complementar.

§ 3º No ECS1 e no ECS2, os empreendimentos com mais de 20 (vinte) vagas de estacionamento poderão fazer acesso pela via não definidora do eixo somente se esta via tiver largura igual ou superior a 16,00m (dezesseis metros).

§ 4º Os condomínios implantados nos eixos deverão prever área de acumulação, dentro da propriedade privada, conforme especificações do Código de Obras e Edificações do Município, as quais deverão ser aprovadas pelo órgão municipal responsável e deverão respeitar as diretrizes de alargamento previstas na Lei do Sistema Viário.

## SEÇÃO II

### Zonas Centrais

Art 8º A Zona Central (ZC) corresponde às áreas com predominância ou interesse de usos comerciais e de serviços, e presença de infraestrutura adequada para promover o adensamento construtivo, sendo dividida em:

I - **Zona Central 1 (ZC1)**: área com predominância comercial e de prestação de serviços de altíssima densidade, delimitada pela Rua Zacarias Alves Pereira, Rua Veríssimo Marques, Rua Doutor Claudino dos Santos, Avenida das Américas, Avenida Rocha Pombo, Avenida das Torres, Rua Dona Izabel, A Redentora, Rua Barão do Cerro Azul, Rua Joinville, Rua Margarida de Araújo Franco, Rua Reinaldino Scharffenberg de Quadros, Rua Voluntários da Pátria, Rua Dionízia Itália Bino, excetuando o quadrilátero que define a Zona Especial do Centro Histórico, conforme Anexo I desta Lei Complementar;

II - **Zona Central 2 (ZC2)**: áreas com interesse de adensamento, com altíssima densidade, conforme Anexo I desta Lei Complementar, formada por duas porções:

a) primeira porção: delimitada pela Avenida das Américas, Rua Doutor Claudino dos Santos, Rua Veríssimo Marques, Rua Zacarias Alves Pereira, Rua Dionízia Itália Bino,

Rua Voluntários da Pátria, Rua Reinaldo Scharffenberg de Quadros, Rua Margarida de Araújo Franco e sua diretriz de prolongamento até a União da Vitória, Rua União da Vitória;

b) segunda porção: delimitada pela Avenida das Torres, Rua Professor João Clímaco de Carvalho, Rua Joinvile, Rua Barão do Cerro Azul e Rua Dona Izabel, A Redentora.

### SEÇÃO III

#### Zonas Residenciais

Art 9º As Zonas Residenciais correspondem às áreas com predominância do uso habitacional, diferenciadas por intensidade de uso e ocupação do solo, sendo classificadas em:

I - **Zona Residencial 1 (ZR1)**: aquela destinada predominantemente à implantação de moradias unifamiliares e de baixíssima densidade;

II - **Zona Residencial 2 (ZR2)**: aquela destinada predominantemente ao uso habitacional de baixa densidade;

III - **Zona Residencial 3 (ZR3)**: aquela destinada predominantemente ao uso habitacional de média densidade;

IV - **Zona Residencial 4 (ZR4)**: aquela destinada predominantemente ao uso habitacional de alta densidade.

Parágrafo único. A classificação das densidades para os usos habitacionais estão descritas no art. 30 da presente Lei Complementar.

### SEÇÃO IV

#### Zona de Ocupação Consolidada

Art. 10. A **Zona de Ocupação Consolidada (ZOC)** corresponde às áreas já ocupadas ou parceladas, com baixa densidade, caracterizadas como área de manancial de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba ou localizadas em porções do território municipal onde se pretende controlar o crescimento urbano, identificadas no Anexo I desta Lei Complementar.

## SEÇÃO V

### Zonas Industriais e de Serviços

Art. 11. As Zonas Industriais e de Serviços correspondem às áreas destinadas predominantemente ao uso industrial, sendo classificadas em:

I - **Zona Industrial e de Serviços 1 (ZIS1)**: corresponde às áreas próximas a rodovias que facilitam o recebimento de produtos e o escoamento da produção, delimitadas conforme o Anexo I desta Lei Complementar;

II - **Zona Industrial e de Serviços 2 (ZIS2)**: engloba as zonas industriais e do entorno do Distrito Industrial de Campo Largo da Roseira e do Distrito Industrial de São José dos Pinhais, delimitadas conforme o Anexo I desta Lei Complementar.

## SEÇÃO VI

### Zonas Especiais

Art. 12. A **Zona Especial de Serviços Intermodais (ZESI)** corresponde às áreas que por suas características locacionais, proximidade com o Aeroporto Internacional Afonso Pena e a presença de vias metropolitanas, destinam-se às atividades de indústria, comércio e serviços que dão suporte ou necessitam de tais infraestruturas, identificadas no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 13. A **Zona Especial Aeroportuária (ZEA)** corresponde às áreas pertencentes à União no sítio aeroportuário Afonso Pena, onde o Município não possui autonomia para definição de parâmetros urbanísticos, identificadas no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 14. A **Zona Especial Academia Guatupê (ZEAG)** corresponde às áreas pertencentes à Academia Policial Militar do Guatupê, identificadas no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 15. As **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)** são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

§ 1º As ZEIS classificam-se em:

I - **Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS1)**: são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população

de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística e recuperação ambiental;

**II - Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2):** são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, contemplando também equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

§ 2º A delimitação de cada nova Zona Especial de Interesse Social será estabelecida por Lei específica, baseada no Plano Diretor do Município, podendo estabelecer orientações adicionais.

§ 3º As ZEIS localizadas em áreas de manancial de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba deverão respeitar a densidade e os parâmetros da legislação federal, estadual e municipal específica.

§ 4º A produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social em áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados deverá ocorrer em locais definidos como ZEIS2, cujos usos, tipologias e parâmetros estão definidos pela Lei Complementar do Plano Diretor do Município.

§ 5º As unificações em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) serão admitidas uma única vez e abrangerão no máximo dois lotes, excetuando-se as vinculadas ao interesse público municipal, de acordo com a análise e aprovação da Secretaria Municipal de Habitação, e deverão obedecer as demais disposições estabelecidas em legislação específica.

**Art. 16. A Zona Especial do Centro Histórico (ZECH)** é definida pela área entre as ruas Passos de Oliveira, Visconde do Rio Branco, Tenente Djalma Dutra, Dona Izabel, A Redentora e Padre Bittencourt, e seu objetivo é promover o desenvolvimento urbano adequado à preservação e valorização histórica e cultural dos edifícios e da paisagem da Rua XV de Novembro.

§ 1º A altura máxima das edificações localizadas na ZECH foi definida a partir de cones visuais estabelecidos na Rua XV de Novembro.

§ 2º Para a definição dos cones visuais, a ZECH foi dividida em dois setores, tendo em vista a diferença na largura das caixas da Rua XV de Novembro:

I - setor 01: representado pelas quadras compreendidas entre a Rua Padre Bittencourt e a Rua Joaquim Nabuco;

II - setor 02: representado pelas quadras compreendidas entre a Rua Joaquim Nabuco e a Rua Tenente Djalma Dutra.

§ 3º No setor 01, o cone será definido pela proporção de 1,00m (um metro) de altura a cada 10,00m (dez metros) percorridos no plano horizontal; no setor 02, o cone será definido pela proporção de 1,00m (um metro) de altura a cada 3,00m (três metros) percorridos no plano horizontal, conforme esquema apresentado no Anexo III – Cone de preservação da paisagem da Rua XV de Novembro, desta Lei Complementar.

§ 4º As edificações no setor 01 não poderão ultrapassar 04 (quatro) pavimentos e, no setor 02, não poderão ultrapassar 06 (seis) pavimentos.

§ 5º Os edifícios tombados ou registrados pelo Município como de interesse de preservação do patrimônio histórico, arquitetônico e paisagístico, localizados em qualquer área do Município, poderão ceder potencial construtivo para outro imóvel, originando transferências no direito de construir, conforme estabelecido na Lei do Plano Diretor e em lei específica.

§ 6º Os edifícios com fachada para a Rua XV de Novembro, localizados na ZECH, deverão respeitar as normas de publicidade e propaganda definidas por lei específica para a zona.

Art. 17. A **Zona Especial Estrutural (ZEE)** corresponde à área compreendida entre as ruas Margarida de Araújo Franco, Barão do Cerro Azul, Francisco Dal’Negro, Leone Décimo Dal’Negro, Antonio Zaramella, Doutor Motta Júnior e Mendes Leitão, e se caracteriza como expansão da área central e de indução ao crescimento da cidade em direção ao sul, com predominância de atividades comerciais e de serviços, sendo admitido o uso residencial.

Art. 18. As Zonas Especiais de Ocupação Restrita (ZEOR): correspondem às áreas que apresentam condicionantes ambientais à ocupação, caracterizadas como áreas de manancial de abastecimento público ou localizadas em porções do território municipal onde se pretende restringir o crescimento urbano, sendo classificadas nas seguintes zonas:

**I - Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1):** áreas com restrições ambientais expressivas, identificadas ou não no Anexo I desta Lei Complementar, destinadas à preservação ambiental, à proteção de matas ciliares, a facilitar a drenagem urbana, à implantação de parques lineares e a preservação de áreas críticas ou frágeis, e ainda:

a) à Macrozona de Preservação Ambiental;

b) aos imóveis com restrição total à ocupação, segundo legislação ambiental vigente;

c) todas as áreas com círculo de raio de 50,00m (cinquenta metros) ao redor das nascentes, identificadas ou não no Anexo I desta Lei Complementar;

d) todas as faixas com no mínimo 30,00m (trinta metros) de largura para cada lado da borda da calha regular ao longo dos rios e córregos naturais, conforme definido pelo Código Florestal, identificados ou não no Anexo I desta Lei Complementar, contidos dentro dos limites do Município, respeitadas as cotas de inundação definidas pelo Plano Estadual de Drenagem, excetuando-se:

1. Rio Pequeno: cuja faixa em ZEOR1 corresponderá a uma largura de no mínimo 50,00m (cinquenta metros) para cada lado da borda da calha regular ao longo do referido rio;

2. Rio Miringuava: cuja faixa em ZEOR1 corresponderá a uma largura de no mínimo 100,00m (cem metros) para cada lado da borda da calha regular ao longo do referido rio;

3. Rio Miringuava Mirim: cuja faixa em ZEOR1 corresponderá a uma largura de no mínimo 50,00m (cinquenta metros) para cada lado da borda da calha regular ao longo do referido rio;

4. Canal Extravasador: cuja faixa em ZEOR1 corresponderá a uma largura de no mínimo 50,00m (cinquenta metros) para cada lado da borda da calha regular ao longo do referido canal artificial;

**II - Zona Especial de Ocupação Restrita 2 (ZEOR2)** - área com condicionantes ambientais moderadas, adequada preferencialmente ao uso habitacional de baixíssima densidade.

§ 1º Na ZEOR1, somente será permitida a implantação de estruturas e edificações de apoio aos parques e as atividades de lazer e recreação dentro dos limites de ocupação previstos nesta Lei Complementar, ressalvadas as áreas de preservação permanente, onde apenas poderão ser autorizadas as atividades e obras definidas como de utilidade pública e/ou de interesse social, nos termos do Código Florestal.

§ 2º A ZEOR1 e a ZEOR2 têm por objetivo principal a preservação ambiental e, deste modo, conforme estabelecido na Lei do Plano Diretor e em lei específica, podem ceder potencial construtivo para outro imóvel, originando transferências do direito de construir.

§ 3º Em ZEOR1, as atividades e obras a que se refere o §1º deste artigo somente poderão ser executadas pelo Poder Público.

## SEÇÃO VII

### Zona de Expansão Urbana

Art. 19. A **Zona de Expansão Urbana** (ZEU) corresponde a reservas de áreas destinadas à futura ocupação urbana, com baixíssima densidade, onde o parcelamento do solo e a implantação de condomínios são condicionados ao adensamento das demais zonas residenciais.

§ 1º O parcelamento e a implantação de condomínios na Zona de Expansão Urbana ficam condicionados à existência de pelo menos uma via pública pavimentada, com infraestrutura de drenagem, iluminação e abastecimento de água, com capacidade condizente ao porte do empreendimento, a critério da Equipe Técnica Municipal, que conecte a gleba a ser parcelada com o restante da malha viária do Município.

§ 2º O procedimento previsto neste artigo aplica-se também a loteamentos destinados à construção de casas populares vinculadas a empresas, companhias, cooperativas ou associações habitacionais públicas ou privadas.

## SEÇÃO VIII

### Zona da Colônia Murici

Art. 20. A **Zona da Colônia Murici** (ZCM) corresponde à área urbana da Colônia Murici, estabelecida na Lei do Perímetro Urbano, e tem por objetivo ordenar a ocupação do solo de forma a compatibilizar atividades turísticas e ocupações residenciais de população tradicional.

Parágrafo único. Enquanto a área definida como de manancial de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba englobar a ZCM, esta deverá seguir, além dos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei Complementar, aqueles definidos em legislação específica.

## SEÇÃO IX

### Zona Rural

Art. 21. A **Zona Rural** (ZR) corresponde à porção do território municipal não abrangida pelo perímetro urbano, cujo objetivo é abrigar as atividades rurais, comerciais, de serviços e industriais, compatíveis com as características ambientais do território.

§ 1º A construção, reforma e ampliação de edificações na Zona Rural deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Urbanismo, conforme parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos no Anexo II desta Lei Complementar.

§ 2º Os parcelamentos do solo em zona rural deverão obedecer, entre outras normas, àquelas estabelecidas pelo INCRA, órgão responsável pela aprovação dos mesmos.

§ 3º Na via conectora com o Município de Fazenda Rio Grande, formada pelos trechos rurais das ruas Reynaldo Baldan, Arcídio Claudino Barbosa, Raimundo Machado Fagundes e Francisco Honório Claudino, no arco sul, e pelos trechos rurais das ruas Mauricio Zen, Vereador Domingos Benvenuto Moletta e do Gerê, no arco norte, obedecerão aos parâmetros definidos no Anexo II desta Lei Complementar.

### **CAPÍTULO III**

#### **Da Classificação, Definição e Relação dos Usos do Solo**

Art. 22. O uso do solo é o conjunto das diversas atividades a serem desenvolvidas em cada zona de acordo com o estabelecido nesta Lei Complementar, sendo classificados como:

I - usos adequados: compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade entre as finalidades urbanísticas da zona correspondente e com as atividades do entorno imediato;

II - usos condicionados: compreendem as atividades que apresentam compatibilidade entre as finalidades urbanísticas da zona correspondente, desde que tenham condições físicas de resolver dentro do seu próprio lote os impactos gerados, verificados através de vistoria e/ou análise do processo pelos técnicos municipais;

III - usos permissíveis: compreendem as atividades cuja compatibilização para a destinação da zona dependerá da análise do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos, de circulação, dentre outros;

IV - usos proibidos: compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

V - usos tolerados: correspondem às atividades que, mesmo incompatíveis com os objetivos da zona, já se encontravam regularmente instaladas com alvará de localização e funcionamento, obrigatoriamente com suas licenças e posturas atualizadas e vigentes, ou Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras, no endereço da empresa e na data de publicação desta Lei Complementar.

§ 1º Os usos permanecerão tolerados mesmo em caso de substituição de razão social, alterações no CNPJ, inclusão de ramo de atividades compatíveis com as atividades já

autorizadas, alteração do quadro societário, incorporação, fusão, cisão e demais adequações societárias ou familiares, desde que obrigatoriamente mantenham suas licenças e posturas atualizadas e vigentes e seu funcionamento ininterrupto.

§ 2º Os empreendimentos considerados de uso tolerado poderão, mediante análise do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU na forma do § 3º deste artigo, reformar e ampliar suas instalações.

§ 3º Os usos tolerados, para a renovação do alvará de localização e funcionamento, submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transporte e Trânsito, Viação e Obras Públicas, e/ou outras Secretarias municipais a depender da atividade, as quais estabelecerão condições para a permanência destes na zona em questão, de modo a garantir a mitigação dos impactos incômodos à vizinhança, podendo ser aplicado aos §§ 7º e § 8º deste artigo.

§ 4º Caso os usos tolerados não atendam as exigências impostas pelos §§1º,2º e3º deste artigo, serão considerados proibidos e se aplicam ao art. 62 desta lei complementar.

§ 5º Para a aprovação dos usos permissíveis, o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU poderá indicar parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos àqueles estabelecidos nesta Lei Complementar, indicados pela Equipe Técnica Municipal, em especial quanto à:

I – adequação à zona onde será implantada a atividade;

II – ocorrência de conflitos com o entorno, do ponto de vista de prejuízo à segurança, sossego ou saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário, com possibilidades de perturbação no tráfego e ao meio ambiente.

§ 6º Os usos e atividades condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde, podendo ser analisados por uma ou mais das Secretarias elencadas.

§ 7º A partir dos resultados das análises e/ou vistorias de uma ou mais das Secretarias elencadas no parágrafo anterior deste artigo, os usos e atividades poderão ser reclassificados para um nível mais criterioso de análise conforme a classificação estabelecida por este artigo.

§ 8º O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMDPU, a seu critério, embasado por análises técnicas, poderá exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para aqueles usos adequados ou permissíveis que em princípio não necessitariam deste estudo de acordo com esta Lei Complementar.

§ 9º Os Estudos de Impacto de Vizinhança serão analisados pela Equipe Técnica Municipal, a qual definirá parecer técnico para subsidiar a decisão do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU.

§ 10. As vistorias mencionadas neste artigo e suas respectivas taxas serão regulamentadas no Código Tributário Municipal.

§ 11. Será permitida a constituição e/ou regularização de empresas em imóveis cujo alvará de construção se destina para fins comerciais ou industriais, mesmo quando estes passem por alterações de locador e/ou locatário.

Art. 23. Para a definição dos tipos de impacto serão considerados os seguintes critérios técnicos, além daqueles definidos na Lei do Plano Diretor para a elaboração de EIV:

I - adequação do empreendimento em relação à dimensão dos lotes e área construída efetivamente utilizada;

II - ampliação da demanda por equipamentos públicos que não pode ser suprida com a promoção de contrapartidas de melhorias;

III - impactos na infraestrutura viária em função do número de veículos leves e pesados;

IV - impactos no serviço de transporte público, considerando o número de veículos, número de funcionários ou usuários;

V - disponibilidade e impacto nas redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água e drenagem urbana;

VI - geração de risco de segurança pública;

VII - geração de ruídos e vibrações;

VIII - geração de resíduos classe I, que em função de suas características intrínsecas de inflamabilidade, corrosividade, reatividade, toxicidade ou patogenicidade, apresentam riscos à saúde ou ao meio ambiente;

IX - emissão de poluentes atmosféricos e fugitiva, considerada como o lançamento difuso na atmosfera de qualquer forma de matéria sólida, líquida ou gasosa, efetuado por uma fonte desprovida de dispositivo projetado para direcionar, controlar e tratar seu fluxo;

X - atividade que utilize no processo produtivo pintura e/ou tratamento e revestimento.

Art. 24. Os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependem de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou alvarás de construção, ampliação, localização ou funcionamento, não se limitam aos que já apresentam essa obrigatoriedade expressa na presente Lei Complementar, sendo os empreendimentos e atividades que exigem tal instrumento também serão definidos na lei específica que regulamentará o EIV.

Parágrafo único. A lei específica que regulamentará o EIV mencionada no **caput** deste artigo deverá ser publicada em até 270 (duzentos e setenta) dias após a data de vigência desta Lei Complementar.

Art. 25. São estabelecidas as seguintes categorias de usos:

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

II - **público**: espaços, estabelecimentos ou instalações públicas destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, dentre outros;

III - **comercial**: atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando ao lucro, estabelecendo-se a circulação de mercadorias;

IV - **serviços**: atividade, remunerada ou não, pela qual fica definida uma relação de troca, estabelecendo-se a prestação de serviços, ficando caracterizado o emprego de mão de obra ou assistência de ordem intelectual;

V - **industrial**: atividade pela qual resulta a produção de bens, transformação, montagem entre outros;

VI - **extrativista**: compreende as atividades de extração mineral e vegetal, localizadas preferencialmente na zona rural, permissíveis em outras zonas quando forem atividade meio para instalação de outros usos, todas sujeitas à análise ambiental e aprovação do CMPDU, que fará as exigências necessárias, após análise e parecer da Equipe Técnica Municipal;

VII - **agropecuária**: atividade de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais, piscicultura e similares.

§1º A especificação das atividades de acordo com as categorias de uso está apresentada no Anexo IV desta Lei Complementar.

§2º As atividades mencionadas no parágrafo anterior serão enquadradas de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE através de Decreto Municipal.

§ 3º Para emissão de alvará de construção para fins de locação não habitacional, a atividade a ser desenvolvida na edificação deverá ser previamente classificada em uma das categorias de uso definidas neste artigo e seções III, IV e V deste capítulo.

§ 4º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o Estudo de Impacto Ambiental – Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA não substituem um ao outro, sendo o EIA/RIMA exigido segundo legislação ambiental específica.

§ 5º As atividades extrativistas em zona urbana que não necessitem de Estudo de Impacto Ambiental – Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

§ 6º As atividades agropecuárias relacionadas à criação de animais ficam condicionadas à vistoria e análise da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 26. Os usos públicos, comerciais, de serviço e industriais a partir de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área utilizada para atividade no lote, construído ou não, deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável em relação à questão do acesso.

Art. 27. Além dos casos classificados como permissíveis no Anexo II – Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – e no Anexo IV – Tabelas de Usos – desta Lei Complementar, também serão permissíveis todos os usos comerciais, de serviço e industriais com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 1.500,00 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. O disposto no **caput** deste artigo não se aplica aos imóveis sob a incidência das seguintes zonas: Eixo de Comércio e de Serviço 3, Zona Industrial 1, Zona Industrial 2 e Zona Especial de Serviços Intermodais.

Art. 28. Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para todos os usos comerciais, de serviço, industriais e públicos com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

Art. 29. Para os usos localizados em área onde não houver rede pública de distribuição de água e/ou coleta de esgotos desde que fora da área de manancial de abastecimento, o sistema autônomo de esgotamento sanitário será condicionado à análise e vistoria da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Parágrafo único. Os casos onde é possível a execução de sistema autônomo de esgotamento sanitário estão previstos no Código de Obras e Edificações do Município.

## SEÇÃO I

### Uso Habitacional

Art. 30. A categoria de uso habitacional compreende:

I - **habitação unifamiliar**: destinada exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por terreno;

II - **habitação coletiva ou condomínio habitacional**: edificação que comporta de 02 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente ou verticalmente, com ou sem áreas internas comuns à edificação, subdividindo-se em: condomínio horizontal de lotes, condomínio edilício horizontal e condomínio edilício vertical, conforme descrição contida no art. 37 desta Lei Complementar;

III - **habitação institucional**: edificação voltada à prestação de serviço destinada à assistência social e à promoção humana, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como: albergue, alojamento estudantil, casa do estudante, asilo, orfanato, convento, seminário, internato, casa de repouso, dentre outros.

IV - **habitação transitória**: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, subdividindo-se em:

a) habitação transitória 1: apart-hotel, hotel, hostel e similares;

b) habitação transitória 2: motel, hotel-fazenda, pousada e similares.

§1º As densidades para os usos habitacionais estão divididas em cinco intervalos, considerando a área total do imóvel:

I - baixíssima densidade: até 18 (dezoito) unidades habitacionais/hectare;

II - baixa densidade: até 56 (cinquenta e seis) unidades habitacionais/hectare;

III - média densidade: até 135 (cento e trinta e cinco) unidades habitacionais/hectare;

IV - alta densidade: até 250 (duzentos e cinquenta) unidades habitacionais/hectare;

V - altíssima densidade: superior a 250 (duzentos e cinquenta) unidades habitacionais/hectare.

§2º Os valores elencados no parágrafo anterior referem-se às densidades brutas.

§3º Os arredondamentos da numeração decimal dos valores de densidade serão feitos de acordo com a NBR 5891/77, ou outra que vier a substituir.

§4º A edificação para uso de habitação transitória 1 com 20 (vinte) ou mais leitos deverá apresentar área de acumulação para o acesso de veículos, livre de obstáculos, muros ou cercas, com no mínimo 10,00m (dez metros) de comprimento e 5,00m (cinco metros) de largura dentro da propriedade privada, necessária para que os veículos acessem o terreno sem a interrupção do fluxo de veículos na via.

§ 5º Quanto à rede pública de distribuição de água e/ou coleta de esgotos os usos habitacionais estão sujeitos ao art. 29 desta Lei Complementar.

§ 6º Os condomínios com 20 (vinte) unidades habitacionais ou mais deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo Trânsito.

§ 7º As habitações institucionais e as transitórias, independentemente da área construída, deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito.

§ 8º Para os usos habitacionais que necessitem de implantação de mecanismos de contenção de cheias e/ou de drenagem das águas pluviais, conforme Código de Obras e Edificações do Município, serão considerados condicionados à análise da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.

§ 9º Os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

## SEÇÃO II

### Uso Público

Art. 31. A categoria de uso público compreende:

I - **público 1**: Lazer, Esporte e Cultura: piscina, auditório, casa de espetáculos artísticos, centro de recreação, estádio, centro de convenções, centro de exposições, cinema, museu, sede cultural, esportiva e recreativa, sociedade cultural, teatro, biblioteca, dentre outros;

II - **público 2**: Ensino: estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, berçário, creche, ensino maternal, pré-escola, jardim de infância, escola especial e similares;

III - **público 3:** Ensino Superior: campus universitário, estabelecimento de ensino de 3º grau e similares.

IV - **público 4:** Saúde e assistência social: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório, centro de referência da assistência social, atendimento de assistência social, ambulatório, dentre outros;

V - **público 5:** Administrativo: edifícios de administração pública das esferas municipal, estadual e federal;

§ 1º Essa categoria de uso não inclui os usos habitacionais institucionais definidos no art. 30 desta Lei Complementar.

§ 2º Quanto à rede pública de distribuição de água e/ou coleta de esgotos os usos públicos estão sujeitos ao art. 29 desta Lei Complementar.

§ 3º Para os usos públicos que necessitem de implantação de mecanismos de contenção de cheias e/ou de drenagem das águas pluviais, conforme Código de Obras e Edificações do Município, serão considerados condicionados à análise da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.

§ 4º Os usos públicos de interesse ou de assistência à saúde, conforme Código Sanitário do Município, serão condicionados à análise e vistoria da Vigilância Sanitária da Secretaria Municipal de Saúde.

### SEÇÃO III

#### Uso Comercial

Art. 32. A categoria de uso comercial, detalhada na Tabela I do Anexo IV desta Lei Complementar, compreende:

I - **comercial 1:** atividades compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, sem potencial de geração de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem;

II - **comercial 2:** atividades compatíveis com o uso residencial e os parâmetros da zona, que apresentam potencial de geração de incômodos de baixo impacto.

III - **comercial 3:** atividades compatíveis com o entorno e os parâmetros da zona, com potencial de geração de incômodo de médio impacto.

**IV - comercial 4:** atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população, e que impliquem na necessidade de fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, disposição dos resíduos gerados, entre outros, dependendo de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pela Equipe Técnica Municipal e aprovação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, independentemente de sua área construída.

**V - específicas:** atividades peculiares cuja adequação à zona depende de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança pela Equipe Técnica Municipal e aprovação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, independentemente de sua área construída.

§ 1º Quanto à rede pública de distribuição de água e/ou coleta de esgotos os usos comerciais estão sujeitos ao art. 29 desta Lei Complementar.

§ 2º Para os usos comerciais que necessitem de implantação de mecanismos de contenção de cheias e/ou de drenagem das águas pluviais, conforme Código de Obras e Edificações do Município, serão considerados condicionados à análise da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.

§ 3º No caso de conjuntos comerciais, formando um condomínio integrado, o projeto arquitetônico deverá ser aprovado com a(s) classificação(ões) pretendida(s) e considerando a área utilizada pela(s) atividade(s), construída ou não, e deverá atender o disposto nos artigos 35 e 54 desta Lei Complementar.

§ 5º A unidade autônoma de um condomínio comercial deverá atender o disposto no art. 60 desta Lei Complementar.

## **SEÇÃO IV**

### **Uso de Serviços**

Art. 33. A categoria de uso de serviços, detalhada na Tabela II do Anexo IV desta Lei Complementar, compreende:

**I - serviços 1:** atividades compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, sem potencial de geração de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem;

**II - serviços 2:** atividades compatíveis com o uso residencial e os parâmetros da zona, que apresentam potencial de geração de incômodos de baixo impacto.

III - **serviços 3**: atividades compatíveis com o entorno e os parâmetros da zona, com potencial de geração de incômodo de médio impacto.

IV - **serviços 4**: atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população, e que impliquem na necessidade de fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, disposição dos resíduos gerados entre outros, dependendo de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV pela Equipe Técnica Municipal e aprovação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, independentemente de sua área construída.

V - **específicas**: atividades peculiares cuja adequação à zona depende de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança pela Equipe Técnica Municipal e aprovação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, independentemente de sua área construída.

§ 1º O uso voltado para Culto Religioso deverá apresentar projeto de mecanismos para controle de ruídos que será aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 2º Quanto à rede pública de distribuição de água e/ou coleta de esgotos os usos de serviços estão sujeitos ao art. 29 desta Lei Complementar.

§ 3º Para os usos de serviços que necessitem de implantação de mecanismos de contenção de cheias e/ou de drenagem das águas pluviais, conforme Código de Obras e Edificações do Município, serão considerados condicionados à análise da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.

§ 4º No caso de conjuntos com uso de serviços, formando um condomínio integrado, o projeto arquitetônico deverá ser aprovado com a(s) classificação(ões) pretendida(s) e considerando a área utilizada pela(s) atividade(s), construída ou não, e deverá atender o disposto nos artigos 35 e 54 desta Lei Complementar.

§ 5º A unidade autônoma de um condomínio de serviços deverá atender o disposto no art. 60 desta Lei Complementar.

## **SEÇÃO V**

### **Uso Industrial**

Art. 34. A categoria de uso industrial, detalhada na Tabela III do Anexo IV desta Lei Complementar, compreende:

I - **industrial 1**: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, sem potencial de geração de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem;

II - **industrial 2**: atividades industriais compatíveis com o seu entorno e aos parâmetros da zona, com potencial de geração de baixo impacto;

III - **industrial 3**: atividades industriais compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros da zona, com potencial de geração de incômodos de médio impacto;

IV - **industrial 4**: atividades industriais com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população ou que não são compatíveis com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais, e que impliquem na necessidade de fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, dependendo de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pela Equipe Técnica Municipal e aprovação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, independentemente de sua área construída.

§ 1º Quanto à rede pública de distribuição de água e/ou coleta de esgotos os usos industriais estão sujeitos ao art. 29 desta Lei Complementar.

§2º Para os usos industriais que necessitem de implantação de mecanismos de contenção de cheias e/ou de drenagem das águas pluviais, conforme Código de Obras e Edificações do Município, serão considerados condicionados à análise da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.

§ 3º No caso de conjuntos industriais, formando um condomínio integrado, o projeto arquitetônico deverá ser aprovado com a(s) classificação(ões) pretendida(s) e considerando a área utilizada pela(s) atividade(s), construída ou não, e deverá atender o disposto nos artigos 35 e 54 desta Lei Complementar.

§ 4º A unidade autônoma de um condomínio industrial deverá atender o disposto no art. 60 desta Lei Complementar.

## SEÇÃO VI

### Condomínios

Art. 35. É admitida a implantação de condomínio no Município de São José dos Pinhais, desde que atendidas às disposições previstas nesta Lei Complementar e em Lei específica.

Art. 36. Os condomínios são caracterizados por um único imóvel com fracionamento em duas ou mais unidades autônomas, com matrículas individualizadas e vinculadas à matrícula original do imóvel, compostas pela correspondente fração ideal de terreno, pelas frações das áreas edificadas comuns e pela área privativa da unidade.

Parágrafo único. Os condomínios deverão ser administrados por pessoa jurídica, a qual é responsável pelo integral cumprimento da licença de exploração do condomínio, bem como pelo controle e supervisão das atividades nele exercidas e ainda pelo funcionamento e manutenção das infraestruturas, serviços e instalações comuns, excetuando-se a obrigatoriedade aos condomínios edifícios horizontais paralelos ao alinhamento predial.

Art. 37. Os condomínios classificam-se em:

I - condomínio de sub-lotes: é a divisão de imóvel em duas ou mais unidades autônomas destinadas à edificação habitacional, às quais correspondem a áreas de uso exclusivo e frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, obrigatoriamente fechado, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso;

II - condomínio edifício horizontal: é o fracionamento do imóvel, sob a forma de duas ou mais unidades autônomas, dispostas horizontalmente, isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, comerciais ou de serviços, configurado através de construção de edificações térreas ou assobradadas, geminadas ou não, edificadas pelo empreendedor;

III - condomínio edifício vertical: são as edificações que apresentam duas ou mais unidades autônomas, destinadas a fins habitacionais, comerciais ou de serviços dispostas verticalmente, com acessos comuns, instaladas em uma ou mais torres, edificadas pelo empreendedor;

IV - condomínio de galpões: é a área territorialmente delimitada e destinada à instalação de atividades de comércio e serviços ou industriais, sob a forma de edificações de galpões, barracões, depósitos ou edifícios similares, edificadas pelo empreendedor.

§1º Os condomínios relacionados nos incisos II e III deste artigo poderão comportar uso misto de comércio, de serviços e habitacional, desde que mantenham acessos diferenciados para cada uso.

§2º Os condomínios relacionados no inciso IV deste artigo poderão comportar uso misto de comércio, serviços e industrial.

§3º Será exigida a doação de áreas para fins institucionais e áreas verdes na aprovação de condomínios, cujos valores e parâmetros serão estabelecidos na Lei Municipal de

Condomínios, sendo que para a aprovação de condomínios em lotes pertencentes a loteamentos já aprovados e que para os quais já tenha havido doação de área ao Município, não será exigida nova doação para fins institucionais, excetuando-se as contrapartidas definidas em Estudo de Impacto de Vizinhança.

§4º Os projetos de condomínios estão sujeitos aos parâmetros e restrições estabelecidos nesta Lei Complementar, no Código de Obras e Edificações do Município e na Lei Municipal de Condomínios.

## **CAPÍTULO IV**

### **Da Classificação e Definição em Relação à Ocupação do Solo e Parâmetros Construtivos**

Art. 38. Ocupação do solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos.

Art. 39. Parâmetros urbanísticos é o conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelece o uso e a ocupação das edificações em relação ao lote, à via e ao entorno.

## **SEÇÃO I**

### **Da Taxa de Ocupação e Taxa de Permeabilidade do Solo**

Art. 40. Para efeito desta Lei Complementar, taxa de ocupação é o percentual que expressa à relação entre a área de projeção da edificação e a área total do lote onde se pretende edificar, conforme a tabela do Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º A taxa de ocupação do solo em cada zona está descrita na tabela do Anexo II desta Lei Complementar e deverá ser aplicada também para os sublotes em condomínio.

§ 2º A taxa de ocupação das respectivas zonas é definida de acordo com a fórmula:

$$\text{TO} = \text{PCH}/\text{AT}$$

TO = taxa de ocupação

PCH = projeção máxima de construção no plano horizontal

AT = área total do lote

Art. 41. Para efeito desta Lei Complementar, taxa de permeabilidade do solo é o percentual que expressa à relação entre a área permeável e a área total do lote.

§ 1º A taxa de permeabilidade mínima do solo em cada zona está descrita na tabela do Anexo II desta Lei Complementar e deverá ser aplicada também para os sublotes em condomínio.

§ 2º A taxa de permeabilidade do solo é definida de acordo com a fórmula:

$$TP = AP/AT$$

TP = taxa de permeabilidade

AP = área permeável no pavimento térreo

AT = área total do lote

## SEÇÃO II

### Do Coeficiente Máximo de Aproveitamento

Art. 42. A área máxima de construção será obtida através da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento (CA) do lote expresso em unidades constantes, variável de acordo com as zonas e eixos, conforme o Anexo II desta Lei Complementar, definido pela relação entre o total de área computável e a área total do terreno, segundo a seguinte fórmula:

$$CA = AC/AT$$

CA = coeficiente máximo de aproveitamento do lote

AC = área total computável

AT = área total do lote

§ 1º Serão consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do coeficiente máximo de aproveitamento 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 o limite do total de vagas obrigatórias definido na tabela de área de estacionamento, anexa ao Código de Obras e Edificações do Município;

III - circulação vertical;

IV - área de sótão e ático, definida de acordo com os critérios do Código de Obras e Edificações do Município;

V - área de sacadas, balcões e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), desde que vinculadas ao limite de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade autônoma;

VI - área 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.

§ 2º O somatório das áreas referidas nos incisos I a VI do § 1º deste artigo não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área computável no coeficiente máximo de aproveitamento, sendo o excedente computado.

§ 3º O coeficiente de aproveitamento descrito na tabela do Anexo II desta Lei Complementar deverá ser aplicado também para os sublotes em condomínios.

§ 4º A área destinada ao mezanino, conforme sua definição no Código de Obras e Edificações do Município, será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

### SEÇÃO III

#### Da Altura Máxima da Edificação

Art. 43. Para o cálculo da altura máxima da edificação, a distância máxima entre pisos acabados é fixada em 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 1º Na hipótese de ocorrer entre os pisos alturas superiores às referidas no **caput** deste artigo, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, consoante os múltiplos de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 2º Admite-se distância máxima entre pisos superior à prevista no **caput** deste artigo, somente quando se tratar de apenas um mezanino, conforme definição contida no Código de Obras e Edificações do Município, desde que a soma das duas alturas não exceda a 7,00m (sete metros) de altura; caso contrário, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, consoante os múltiplos de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 3º Galpões, barracões, depósitos ou edifícios similares nas Zonas Centrais, Residenciais, Zonas Especiais de Ocupação Restrita e Zona Especial Estrutural terão altura máxima de 10,00m (dez metros).

§ 4º A Referência de Nível (RN) será regulamentada pelo Código de Obras e Edificações Municipal.

§ 5º Mesmo que permitido pelo zoneamento de uso e ocupação do solo, não será permitida construção superior a 12,00m (doze metros) quando a via de acesso ao terreno possuir largura inferior a 12,00m (doze metros), salvo quando o terreno apresentar área de acumulação para o acesso de veículos, livre de obstáculo, muro ou cercas, com no mínimo, 10,00m (dez metros) de comprimento e 5,00m (cinco metros) de largura dentro da

propriedade privada, necessário para que os veículos acessem o terreno sem a interrupção do fluxo de veículos na via, conforme Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 44. A altura máxima da edificação deverá obedecer às restrições do Ministério da Defesa e demais órgãos competentes, referentes ao Plano da Zona de Proteção dos Aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL, referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Microondas de Telecomunicações do Paraná.

## SEÇÃO IV

### **Dos Afastamentos das Divisas e do Recuo da Testada do Lote**

Art. 45. Os afastamentos mínimos das divisas e o recuo da testada do lote para cada edificação, definidos no Anexo II desta Lei Complementar, serão sempre tomados perpendicularmente em relação às divisas e a testada do lote, a partir do ponto mais avançado da edificação.

Parágrafo único. Os valores dos afastamentos das divisas e o recuo frontal da testada do lote são definidos em função da zona urbana em que se situam as edificações e da altura da edificação

Art. 46. Os recuos frontais correspondem a:

I - 15,00m (quinze metros) para os terrenos lindeiros às faixas de domínio de rodovias, ferrovias ou linhas de transmissão, correspondentes às respectivas faixas não edificáveis;

II - 10,00m (dez metros) para os terrenos localizados na ZR1, ZEOR1, ECS2, ECS3, ZESI, ZIS1, ZIS2, ZEU e ZR;

III - 3,00m (três metros) para os terrenos de ZEIS2 e para os loteamentos aprovados como ZEIS até a publicação desta Lei Complementar;

IV - 5,00 m (cinco metros) para os terrenos localizados nas demais zonas.

V - recuo obrigatório igual a 0 (zero) para os terrenos com frente para o calçadão da Rua XV de Novembro, compreendida na ZECH;

§ 1º Os alargamentos progressivos das vias, definidos na Lei do Sistema Viário do Município, tem por objetivo preservar faixas para a implantação ou ampliação das mesmas e, portanto, são consideradas áreas não edificáveis.

§ 2º Quando o terreno possuir frente para uma via com previsão de alargamento progressivo, indicada na Lei do Sistema Viário do Município, considerar-se-á a maior distância entre o recuo frontal e a previsão de alargamento da via.

§ 3º Será permitido o recuo frontal igual a 0 (zero) apenas na ZC1, na ZC2 e no ECS1, e somente quando atender a todos os seguintes critérios:

I - o embasamento do edifício for destinado a usos comerciais ou de serviços;

II - a ausência de afastamento não comprometer o alargamento progressivo previsto na Lei do Sistema Viário do Município;

III - a edificação no alinhamento não ultrapassar 2 (dois) pavimentos;

IV - a via de acesso à edificação tenha largura igual ou superior a 16,00m (dezesseis metros), salvo quando o terreno apresentar área de acumulação para o acesso de veículos, livre de obstáculo, muro ou cercas, com no mínimo, 10,00m (dez metros) de comprimento e 5,00m (cinco metros) de largura dentro da propriedade privada, necessária para que os veículos acessem o terreno sem a interrupção do fluxo de veículos na via, conforme especificações do Código de Obras e Edificações do Município.

§ 4º No caso a que se refere o inciso III do § 3º deste artigo, acima de dois pavimentos será exigido o recuo frontal mínimo, conforme a zona a que pertence o imóvel.

§ 5º Não será permitida a supressão do recuo frontal de terrenos localizados em rodovias, marginais, estradas municipais e diretrizes metropolitanas.

§ 6º Quando o pavimento térreo for em pilotis, serão permitidas apenas duas vagas de estacionamento na faixa de recuo obrigatório, desde que para as atividades de comércio e/ou serviço e que sejam excedentes ao número mínimo necessário para a atividade, conforme estabelecido no Código de Obras e Edificações do Município.

§ 7º Não serão permitidas vagas de estacionamento na faixa de recuo obrigatório, com a exceção dos casos previstos no parágrafo anterior.

Art. 47. Os afastamentos das divisas, laterais e de fundos, correspondem a:

I - 5,00 m (cinco metros) para os terrenos localizados no ECS3, ZEOR1, ZESI, ZIS1, ZIS2, ZEU e ZR;

II - 3,00 m (três metros) para os terrenos localizados no ECS2, ZR1, ZEOR2 e ZCM;

III - 1,50 m (um metro e meio) para os terrenos localizados nas demais zonas.

§ 1º Edificações de comércio e serviço, habitação unifamiliar, habitações coletivas, habitação institucional e transitórias que possuam até 02 (dois) pavimentos poderão ser dispensadas dos afastamentos laterais e de fundos, desde que:

I - não existam aberturas para estas elevações;

II - não ultrapassem 02 (dois) pavimentos e um mezanino, podendo chegar a 9,00 m (nove metros) de altura, medida a partir da qual deverão ser respeitados os afastamentos previstos para a zona e o § 2º deste artigo;

III - sejam considerados usos de baixo impacto, conforme classificações para comércio, serviços e uso industrial presentes nos artigos 32 ao 34 e nas Tabelas de Usos do Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 2º Quando a edificação possuir mais de 9,00 (nove) metros de altura, a partir do pavimento seguinte, os afastamentos laterais e de fundos serão definidos por uma distância correspondente a pelo menos 1/8 da altura total do edifício até a altura de 21,00 (vinte e um) metros, com mínimo de 2,00 m (dois metros), não devendo ser inferior àqueles definidos no **caput** deste artigo; a partir de 21,00 (vinte e um) metros de altura, os afastamentos laterais e de fundos serão definidos por uma distância correspondente a 1/6 da altura total do edifício, não devendo ser inferior àqueles definidos no **caput** deste artigo.

§ 3º Quando a edificação for constituída de dois ou mais volumes distintos, os afastamentos entre eles serão definidos por uma distância correspondente a pelo menos 1/6 da altura total do edifício, não sendo inferior a 3,00 m (três metros).

§ 4º Para lotes de esquina com testada menor que a prevista em lei ou de meio de quadra com profundidade inferior a 15,00m (quinze metros), resultantes de processos desapropriatórios, que se encontrem inviabilizados em mais de 50% de sua área original em função da desapropriação, caberá ao CMPDU estabelecer os parâmetros de ocupação com base na análise da Equipe Técnica Municipal.

Art. 48. Os espaços livres definidos como recuo e afastamentos devem ser tratados como áreas livres de qualquer tipo de ocupação nas proporções do Anexo II desta Lei Complementar, podendo-se, nessas áreas, realizar as seguintes obras:

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 do Código de Obras e Edificações do Município;

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, desde que, quando no recuo frontal, ocupe no máximo 30% (trinta por cento) da testada do lote;

IV - estacionamento descoberto, quando vinculado à edificação destinada ao uso comercial e de serviços e que seja observado o disposto no Código de Obras e Edificações do Município e atendendo ao disposto no § 6º e no § 7º do art. 46, desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO V**

### **Equipe Técnica Municipal - ETM**

Art. 49. Conforme definido na Lei do Plano Diretor Municipal, fica criada a Equipe Técnica Municipal - ETM, responsável por assessorar tecnicamente o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMPDU, devendo para este fim analisar, propor e emitir pareceres naquilo que lhe for solicitado, principalmente em relação a:

I - estudos de Impacto de Vizinhança apresentados ao CMPDU;

II - condicionantes à ocupação da Zona de Expansão Urbana;

III - medidas mitigadoras aos impactos gerados por usos;

IV - contrapartidas de empreendimentos;

V - indicação de áreas aptas à ocupação e adensamento ou à implantação de novos equipamentos sociais e urbanos;

VI - detalhamento e explicações que visem ao melhor entendimento e aplicação dos critérios de uso e ocupação do solo, em especial aqueles estabelecidos por esta Lei Complementar, a Lei do Plano Diretor do Município, Lei de Parcelamento do Solo do Município, Lei do Sistema Viário do Município, Código de Obras e Edificações do Município, Código de Posturas do Município, Lei de Condomínios do Município, entre outros.

Art. 50. A Equipe Técnica Municipal será composta por um ou mais técnicos das Secretarias Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente, Viação e Obras Públicas e Transportes e Trânsito, conforme art. 82 da Lei Complementar nº 100, de 12 de junho de 2015 – Plano Diretor do Município, sendo o grupo coordenado pela Secretaria Municipal de Urbanismo através do Departamento responsável pelo planejamento territorial e urbano.

§1º Se houver necessidade, será solicitado parecer técnico de outras Secretarias, conforme art. 82 da Lei Complementar nº 100, de 12 de junho de 2015 – Plano Diretor do Município, as quais deverão se manifestar no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

§ 2º Cada Secretaria mencionada no **caput** deste artigo enviará ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU memorando indicando pelo menos um representante e seu substituto que farão parte da Equipe Técnica Municipal.

§ 3º Dentre as atribuições dos representantes da Equipe Técnica Municipal deverá ser previsto tempo necessário para analisar e dar parecer às solicitações do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMPDU.

Art. 51. A Secretaria Municipal de Urbanismo, através do órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano, receberá requerimentos e solicitações do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMPDU, e os encaminhará para a Equipe Técnica Municipal, para manifestações.

§ 1º A Equipe Técnica Municipal estabelecerá reuniões específicas ou periódicas para analisar e emitir pareceres em conjunto, devendo sempre para este fim ter a presença e firma dos representantes das quatro secretarias que fazem parte da Equipe Técnica Municipal.

§ 2º Quando houver necessidade de parecer individual de determinado representante da Equipe Técnica Municipal, este deverá analisar e emitir parecer de documentos encaminhados no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

§ 3º As análises e os pareceres da Equipe Técnica Municipal e de outras secretarias deverão vir acompanhados por documentos que reforcem e esclareçam as respostas dadas.

§ 4º Os protocolos encaminhados à Equipe Técnica Municipal deverão ser registrados por ano e tipo de requerimento, sendo numerados sequencialmente a cada ano e arquivados sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Urbanismo.

§ 5º Os pareceres da Equipe Técnica Municipal, bem como qualquer documento anexado ao processo, terão suas páginas devidamente numeradas e rubricadas.

## **CAPÍTULO VI**

### **Alvará de Licenças para Localização e Funcionamento**

Art. 52. Alvará de Licença para Localização e Funcionamento é o documento expedido pelo órgão municipal competente que materializa a licença para o desempenho de atividades ou a realização de fatos materiais sujeitos ao licenciamento, para as atividades consideradas adequadas, conforme legislação municipal, para as atividades condicionadas, após vistoria e aprovação das secretarias municipais competentes, e para atividades

permissíveis, após deferimento do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, o qual será expedido nas seguintes modalidades:

I - Alvará de Localização e Pré-Operacional: Concedido para pré-instalação ou instalação da atividade, não permitindo o funcionamento;

II - Alvará de Localização e Funcionamento: Licença para se instalar e funcionar;

III - Alvará de Endereço Fiscal: Alvará de localização sem atendimento no local, vinculado à residência do requerente, e de uso exclusivo para recebimento de correspondência;

IV - Alvará Auxiliar: Poderá ser concedido para apoio ao alvará principal já expedido no Município em endereço ou imóvel não contíguo ao do alvará principal (depósitos, cozinhas, locais de prestação de serviço fora da sede);

V - Alvará Provisório: Alvará para atividades não compreendidas entre as de risco, quando poderá ser emitido alvará provisório com o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para cumprimento das exigências anotadas na consulta de viabilidade.

Art. 53. Nenhum estabelecimento, seja comercial, industrial, prestador de serviços, agropecuário, extrativista, social, institucional ou qualquer outra atividade, de caráter privado ou público, poderá localizar-se ou funcionar no Município sem a Licença de Localização e Funcionamento.

Art. 54. Os novos Alvarás de Licença para Localização e Funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e industriais somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei Complementar, quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art. 55. As licenças para localização e funcionamento deverão abranger todas as atividades desenvolvidas no local, sejam estas a principal, como aquelas vinculadas à principal que a complementam ou são indispensáveis àquela.

Art. 56. A consulta para obtenção de Alvará de Licença para Localização e Funcionamento é um procedimento de ofício, integrado e preliminar à emissão da licença, que informa sobre a legislação e condiciona a atividade requerida.

Art. 57. A solicitação do Alvará de localização e funcionamento é exclusiva e individual para o imóvel ou área onde será exercida a atividade e observará o que segue:

§ 1º A Administração Municipal analisará o requerimento de pedido de licença para localização e funcionamento, que deverá ser formulado no sítio virtual do órgão responsável, disponível na Internet.

§ 2º A solicitação da licença de localização e funcionamento devidamente preenchida originará um protocolo, que deverá ser acompanhado pelo requerente.

§ 3º A validade do alvará ordinário de localização e funcionamento é anual, condicionado pelas licenças dos demais órgãos e entidades envolvidos, indicados no alvará, desde que observados os seus respectivos prazos de vigência.

§ 4º Para a emissão do alvará de licença para localização e funcionamento deverão ser atendidas as exigências urbanísticas, ambientais, de segurança, de higiene, saúde, proteção do bem estar e sossego público, além de outras exigências constantes em regulamento específico; bem como deverá ser observada a existência de risco alto das atividades, os quais deverão ser cumpridos antes da expedição da licença.

§ 5º As empresas, instituições e órgãos instalados no sítio aeroportuário Afonso Pena deverão ter as suas respectivas posturas de segurança, prevenção de incêndio e pânico analisadas pela INFRAERO e/ou ANAC – Agência Nacional de Aviação Civil, devido ao alto grau de complexidade e porte de um equipamento regional e de caráter internacional, devendo atender às possíveis exigências por estes apontadas.

Art. 58. Quando a edificação não estiver regularmente acobertada por Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras – CVCO, poderá ser provisoriamente substituído por laudo técnico, o qual será regulamentado por decreto municipal.

§1º O laudo técnico mencionado no **caput** deste artigo terá validade de 01 (um) ano, período em que o proprietário do imóvel, mesmo que o empreendimento se estabeleça em imóvel locado, deverá obter a Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras – CVCO da edificação adaptada ou construída conforme exigências do Código de Obras e Edificações Municipal para uso a que se destina.

§2º Transcorrido o prazo descrito no §1º deste artigo, sem a emissão do CVCO atestando a conclusão da obra para o uso a que se destina, será permitida a renovação do alvará de localização e funcionamento por mais 01 (um) ano, desde que fique comprovado o encaminhamento do processo de obtenção do CVCO.

§3º Transcorrido o prazo descrito no §2º deste artigo, iniciar-se-á o processo de cassação do alvará de licença para localização e funcionamento da empresa e a notificação ao proprietário do imóvel, com as infrações e penalidades cabíveis constantes no Código de Obras e Edificações Municipal.

§4º O decreto municipal mencionado no **caput** deste artigo deverá ser publicado em no máximo 90 dias após a data da vigência desta lei complementar, e estabelecerá procedimentos para o laudo técnico e garantirá a ciência do proprietário do imóvel.

Art. 59. Os empreendimentos que pretendem se instalar em imóvel cujo projeto aprovado e CVCO não definem um uso específico, como imóveis para aluguel de espaços comerciais, industriais ou de prestação de serviços, deverão solicitar o Alvará de Licença para Localização e Funcionamento somente após comprovada a regularidade do uso para a zona e a adequação da edificação ao uso pretendido.

Parágrafo único. Para o enquadramento do uso deverá ser observada a exigência ou não de condicionantes e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança específicos para a atividade pretendida, de acordo com esta Lei Complementar.

Art. 60. A unidade autônoma de um condomínio comercial, de serviço ou industrial deverá operar somente os usos licenciados, constantes no alvará de construção, alvará de localização e funcionamento com posturas válidas para os demais estabelecimentos do mesmo imóvel.

Art. 61. Os alvarás de licença previstos nesta Lei Complementar poderão ser cassados e os estabelecimentos interditados pela Secretaria Municipal de Finanças ou pela Secretaria Municipal de Urbanismo, ou ainda as atividades serão embargadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, sem gerar qualquer direito à indenização, ocorrendo:

I - descumprimento das exigências do alvará da licença;

II - exercício de atividade não prevista no alvará;

III - descumprimento de exigências urbanísticas, ambientais, de segurança, de higiene, saúde, proteção do bem estar e sossego público;

IV - afronta ou lesão a quaisquer normas pertinentes à emissão e controle do licenciamento;

V - expiração do prazo de validade do laudo técnico;

VI - descumprimento da lei da micro e pequena empresa.

Parágrafo único. A manifestação expressa da vizinhança diretamente afetada contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovadamente incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração de processo de cassação de alvará.

Art. 62. A transferência ou modificação do Alvará de Licença para Localização e Funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, já instalado no Município implica em novo licenciamento, o qual estará sujeito às exigências de um novo empreendimento, salvos os casos tolerados previstos no inciso V do art. 22 desta Lei Complementar.

Art. 63. Empreendimentos classificados como alto impacto dependerão da aprovação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, para a sua localização e funcionamento, após a análise das posturas que a classificaram como alto risco.

Parágrafo único. Por ocasião da análise pela Secretaria Municipal de Finanças para a emissão do Alvará de Licença para Localização e Funcionamento, os usos e atividades poderão ser reclassificados para um nível mais criterioso de análise conforme a classificação estabelecida nos incisos I a V do art. 22 desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO VII

### Das Disposições Transitórias e Finais

Art. 64. As determinações desta Lei Complementar não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais estabelecidas para todos os tipos de edificações, independentemente das zonas ou eixos em que são implantadas.

Art. 65. As solicitações de Alvará de Licença para Localização e Funcionamento, protocolados até a vigência desta Lei Complementar, serão analisados e respondidos em até 5 (cinco) dias úteis, segundo os critérios previstos na legislação vigente na data do protocolo.

§ 1º Após o prazo estabelecido no **caput** deste artigo, somente serão emitidos Alvará de Licença para Localização e Funcionamento com a observância integral dos dispositivos desta Lei Complementar.

§ 2º Os usos autorizados pela legislação anterior por meio do Alvará de Licença para Localização e Funcionamento, e que estejam em vigor na data da publicação desta Lei Complementar serão admitidos como regulares, conforme disposições do art. 22 desta Lei Complementar.

Art. 66. As edificações com Alvará de Construção expedido até a data da vigência da presente Lei Complementar, e dentro do prazo de validade do alvará, consideradas inclusive as prorrogações previstas no Código de Obras e Edificações do Município, terão seus direitos preservados.

Art. 67. Os processos de aprovação de projeto arquitetônico, de parcelamento do solo e os pedidos de alteração de projetos arquitetônicos com Alvarás vigentes, cujas análises não tenham sido concluídas pelo Município por meio da emissão de Alvará de Construção ou do ato de aprovação de parcelamento do solo até a data da vigência da presente Lei Complementar, deverão ser reanalisados de acordo com esta Lei.

§ 1º Durante o período de 30 (trinta) dias antes da data de vigência desta Lei Complementar não serão recebidos protocolos de novas solicitações de Alvará de Construção e de parcelamento do solo junto à Secretaria Municipal de Urbanismo.

§ 2º O disposto no **caput** deste artigo não se aplica a processos de loteamento e de condomínio residencial que já obtiveram a respectiva licença de instalação ou sua dispensa de licenciamento ambiental junto ao Instituto Ambiental do Paraná até a data de publicação desta Lei Complementar, casos em que os processos serão analisados de acordo com a legislação anterior durante o prazo de validade da licença de instalação.

Art. 68. Quando houver conflito de informações nesta Lei Complementar, sempre prevalecerá a determinação em texto.

Art. 69. Os termos técnicos contidos nesta Lei Complementar possuem a mesma definição daqueles presentes no Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 70. Os casos omissos e ou conflitantes serão analisados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU.

Art. 71. As infrações à presente Lei Complementar darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras, de acordo com o Código de Obras e Edificações do Município e legislação municipal.

Art. 72. Ficam revogadas as Leis Complementares nºs 16, de 11 de novembro de 2005, nº 29, de 10 de setembro de 2007, nº 33, de 14 de dezembro de 2007, nº 39/2008, de 18 de dezembro de 2008, nº 40, de 18 de dezembro de 2008, nº 48, de 25 de novembro de 2009, nº 58, de 10 de março de 2011, nº 61, de 10 de maio de 2011, nº 80, de 29 de agosto de 2013, nº 87, de 23 de outubro de 2013, nº 88, de 13 de dezembro de 2013, e demais disposições em contrário.

Art. 73. Ficam revogadas as disposições referentes a parâmetros de usos e ocupação do solo constantes nas Leis nºs 03, de 18 de março de 1996 e nº 01, de 24 de janeiro de 1997, e na e demais disposições em contrário.

Art. 74. Esta Lei Complementar entra em vigor em 120 (cento e vinte) dias da data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São José dos Pinhais, 19 de abril de 2016.

Luiz Carlos Setim  
Prefeito Municipal

Marcelo Ferraz Cesar  
Secretário Municipal de Urbanismo