



LEI COMPLEMENTAR Nº 04/2008.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SÚMULA: Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Nova Santa Rosa e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA SANTA ROSA, Estado do Paraná, faz saber que a Câmara Municipal de Nova Santa Rosa aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I Dos Objetivos

Art. 1º. A presente Lei regula o uso e a ocupação do solo no Município, observadas as disposições das legislações federais e estaduais relativas à matéria, sendo parte integrante do Plano Diretor Municipal de Nova Santa Rosa.

Art. 2º. Esta Lei tem por objetivos:

- I - disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança;
- II - regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;
- III - estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território;
- IV - ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana.

Art. 3º. A localização de quaisquer usos e atividades no Município dependerá de licença prévia da Prefeitura Municipal.

§ 1º. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º. Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciados pelo Município até a data de vigência desta Lei, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.

§ 3º. Serão respeitados os prazos dos alvarás de funcionamento e de construção já expedidos.

Seção II Das Definições

Art. 4º. Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

afastamento ou recuo: menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;

alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

altura da edificação: distância vertical entre o nível da mediana da testada do lote e o ponto mais alto da edificação, sendo nos lotes de esquina considerada a média entre os níveis das medianas das testadas;

alvará: documento expedido pela Administração Municipal autorizando o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

área computável: área construída que é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

área de processamento: espaço do estabelecimento industrial onde se localiza a atividade de produção de bens pela transformação de insumos;

área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

ático: construção sobre a laje de forro do último pavimento de um edifício, destinada ao lazer de uso comum, às dependências do zelador ou ao uso privativo das unidades de moradia situadas no piso imediatamente inferior, a qual não é considerada como pavimento;

atividade produtiva primária ou silviagropastoril: atividade pela qual se utiliza a fertilidade do solo para a extração vegetal, a produção de plantas ou a criação de animais, respectivamente;

atividade produtiva secundária ou industrial: atividade através da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, a exemplo de: indústria de produtos minerais não-metálicos, metalurgia, mecânica, eletroeletrônica, de material de transporte, de madeira, mobiliário, papel e papelão, celulose e embalagens, de produtos plásticos e borrachas, têxtil, de vestuário, de produtos alimentares, de bebidas, fumo, construção, química, farmacêutica e de perfumaria, compreendendo:

atividade produtiva terciária de comércio: atividade pela qual fica definida uma relação de troca visando lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

comércio central: atividade de médio porte, de utilização mediata e intermitente, destinada à população em geral, a exemplo de: óticas, joalherias, galerias de arte, antiquários, livrarias, floriculturas, casas lotéricas, cafés, bares, lanchonetes, pastelarias, confeitarias, restaurantes, lojas de departamento, de móveis, de eletrodomésticos, de calçados, de roupas, de *souvenirs* e artesanato, de materiais de construção, de ferragens, de acessórios para veículos, peixarias, mercados, centros comerciais, *shopping centers*, super e hipermercados;

comércio setorial: atividade destinada à economia e à população, a qual, por seu porte e natureza, exige confinamento em área própria e cuja adequação à vizinhança depende de um conjunto de fatores a serem analisados pelo Município, a exemplo de: revendedoras de veículos e máquinas, comércio atacadista, postos de venda de gás e demais atividades congêneres, não relacionadas neste item;

comércio vicinal: atividade de pequeno porte, disseminada no interior das zonas residenciais, de utilização imediata e cotidiana, a exemplo de: mercearias, quitandas, padarias, bares, açougues, farmácias, lojas de armarinhos, papelarias e lojas de revistas;

atividade produtiva terciária de serviços: atividade remunerada ou não, pela qual ficam caracterizados o préstimo de mão-de-obra ou a assistência de ordem intelectual ou espiritual;

serviço central: atividade de médio porte, de utilização mediata e intermitente, destinada à população em geral, a exemplo de: escritórios de profissionais liberais, *ateliers*, estabelecimentos de ensino, de culto, clínicas e laboratórios, postos assistenciais, hospitais, casas de saúde, sanatórios, instituições financeiras, agência bancárias, de jornal, de publicidade, postos de telefonia, de correios, oficinas de eletrodomésticos, laboratórios fotográficos,



imobiliárias, oficinas mecânicas e borracharias, hotéis, lavanderias, grandes escritórios, cinemas, teatros, casas de espetáculos, museus, auditórios de teatro e televisão, clubes e sociedades recreativas, boates, saunas, postos de abastecimentos e serviços, estacionamento de veículos e usos institucionais;

serviço setorial: atividade destinada à economia e à população, que pelo seu porte ou natureza exige confinamento em área própria, e cuja adequação à vizinhança depende de um conjunto de fatores, analisados pelo Município, a exemplo de: grandes oficinas, oficinas de funilaria e pintura, transportadoras, armazéns gerais, depósitos, entrepostos, cooperativas, silos, campos desportivos, parques de diversões, circos, *campings*, albergues, *shopping centers* e demais atividades congêneres não relacionadas neste item;

serviço vicinal: atividade de pequeno porte, disseminada no interior das zonas residenciais, de utilização imediata e cotidiana, a exemplo de: sapatarias, alfaiatarias, barbearias, salões de beleza, chaveiros, oficinas de encanadores, eletricitas, pintores e marceneiros, manufaturas e artesanatos, clubes recreativos, estabelecimentos de culto, de ensino, creches e ainda atividades profissionais não incômodas, exercidas individualmente no próprio domicílio;

beiral: aba do telhado que excede a prumada de uma parede externa;

coeficiente de aproveitamento: relação numérica entre a área de construção permitida e a área do lote;

divisa: linha limítrofe de um lote;

edificação: construção geralmente limitada por piso, paredes e teto, destinada aos usos residencial, industrial, comercial, de serviços ou institucional;

edifício: edificação com mais de dois pavimentos, destinada a habitação coletiva ou unidades comerciais;

embasamento: construção em sentido horizontal, não residencial nem mista, com altura máxima de 10,00m (dez metros) medida em relação ao nível da mediana da testada do lote, incluída nesse limite a altura da platibanda e/ou do telhado correspondentes, vedada a utilização da laje de cobertura;

fração ideal: parte inseparável de um lote, ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

habitação: edificação destinada à moradia ou residência;

habitação coletiva ou multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família no mesmo lote;

habitação unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;

largura média do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial da população, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

lote ou data: terreno com acesso ao logradouro e servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos para a zona em que se situa;

mezanino: pavimento intermediário que subdivide outro pavimento na sua altura, ocupando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área deste último;

ocupação bifamiliar: ocupação com duas habitações unifamiliares no lote;

ocupação multifamiliar: ocupação com habitação coletiva no lote;

ocupação unifamiliar: ocupação com uma habitação unifamiliar no lote;

parede-meia: parede comum a duas edificações contíguas, pertencentes a um ou mais proprietários;

passeio ou calçada: parte da via de circulação destinada à circulação de pedestres;

pavimento, piso ou andar: plano horizontal que divide a edificação no sentido da altura, também considerado como o conjunto das dependências situadas em um mesmo nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos;

pavimento térreo: primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas -1,00m (menos um metro) e +1,00m (mais um metro) em relação ao nível da mediana da testada do lote, sendo essas cotas, nos lotes de esquina, determinadas pela média aritmética dos níveis das medianas das testadas;



pista de rolamento: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e o estacionamento de veículos;

sobreloja: pavimento de edificação comercial localizado acima do térreo, com o qual comunica-se exclusivamente;

sótão: área aproveitável sob a cobertura da habitação que não constitui um pavimento, comunicando-se exclusivamente com o piso imediatamente inferior;

subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

taxa de ocupação: relação entre a projeção da edificação sobre o terreno e a área do lote, expressa em valores percentuais;

testada: frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial;

torre: construção em sentido vertical, edificada no rés-do-chão ou sobre o embasamento;

usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a perturbar a vizinhança;

usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde, ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;

usos perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos, que venham a por em perigo a vida das pessoas ou as propriedades;

usos permissíveis: com grau de adequação à zona, a critério do Município;

usos permitidos: adequados à zona;

usos proibidos: inadequados à zona;

usos tolerados: admitidos em zonas onde os usos permitidos lhes são prejudiciais, a critério do órgão competente do Município;

vias públicas ou de circulação: são as avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO

Art. 5º. Entende-se por Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes e de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano.

§ 1º. Uso do solo é o conjunto das diversas atividades consideradas para cada zona, de acordo com o estabelecido no ANEXO XIV – TABELA DE USOS DO SOLO, que integra a presente Lei.

§ 2º. Ocupação do solo é o conjunto de parâmetros para ocupação dos lotes em cada zona, de acordo com o estabelecido no ANEXO XV – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, que é parte integrante desta Lei.

Art. 6º. Entende-se por zona, para efeito da presente Lei, uma área delimitada por logradouros públicos, acidentes geográficos, ou divisas de lotes, na qual predominam um ou mais usos.

§ 1º. Em cada zona haverá usos permitidos e proibidos, podendo, a critério do Município, ser admitidos usos permissíveis e tolerados.

§ 2º. A delimitação das zonas no Município é a indicada no ANEXO XVI – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE NOVA SANTA ROSA, no ANEXO XVII – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ALTO SANTA FÉ, no ANEXO XVIII – USO E OCUPAÇÃO DO



SOLO DE PLANALTO DO OESTE e no ANEXO XIX – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE VILA CRISTAL, os quais são parte integrante e complementar da presente Lei.

Art. 7º. Para efeito desta Lei, a área do Município fica subdividida nas seguintes zonas:

I. ZONA DE COMÉRCIO CENTRAL – ZCC, destinada predominantemente ao uso de comércio e serviços centrais e vicinais e à ocupação multifamiliar de média densidade;

II. ZONA DE COMÉRCIO SETORIAL – ZCS, destinada predominantemente ao uso de comércio e serviços setoriais;

III. ZONA INDUSTRIAL – ZI, destinada exclusivamente às atividades industriais não poluentes, nocivas ou perigosas, sendo tolerados comércio e serviços de apoio às atividades industriais, postos de combustíveis e postos de revenda de gás;

IV. ZONA RESIDENCIAL – ZR, destinadas ao uso residencial em caráter exclusivo ou predominante, com padrão de ocupação unifamiliar e bifamiliar de baixa densidade, permissível a atividade individual de autônomos e profissionais liberais no próprio domicílio, se comprovada a moradia concomitante, bem como o comércio e os serviços vicinais exclusivamente nos lotes com testada para as vias coletoras e conectoras;

V. ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – ZPA, destinada a contribuir para a manutenção do equilíbrio ecológico e paisagístico no território, compreendendo as faixas de preservação permanente ao longo dos leitos e em torno das nascentes dos cursos d'água, de acordo com a legislação federal vigente, bem como as reservas florestais, parques, praças e demais áreas verdes de recreação e lazer;

VI. ZONA ESPECIAL – ZE, destinada à manutenção de padrões urbanísticos específicos em áreas onde haja a presença de atividades, usos ou funções urbanas de caráter excepcional, tais como o Paço Municipal, o Parque de Exposições, o Cemitério Municipal e outras áreas constantes do ANEXO XVI – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE NOVA SANTA ROSA, do ANEXO XVII – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE ALTO SANTA FÉ, do ANEXO XVIII – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE PLANALTO DO OESTE e do ANEXO XIX – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE VILA CRISTAL, parte integrante e complementar da presente Lei;

VII. ZONA AGRÍCOLA - ZA, correspondente ao território rural do Município e que somente poderá ser utilizada para atividades extrativas, agrícolas e pecuárias, sendo permissíveis:

- a) Os usos especificados no campo próprio do ANEXO XIV – TABELA DE USOS DO SOLO;
- b) Atividades de criação de suínos e aves, cuja instalação fica condicionada a projetos específicos de proteção previamente aprovados pelo órgão ambiental competente e desde que sejam localizados à distância mínima de 1.000,00m (mil metros) do perímetro urbano da sede municipal e de 500,00m (quinhentos metros) dos perímetros urbanos das demais sedes distritais do Município;
- c) Atividades que representem uso perigoso, mesmo depois de submetidas a métodos adequados de segurança, cuja instalação fica condicionada a projetos específicos de proteção previamente aprovados pelo órgão ambiental competente e desde que sejam localizados à distância mínima de 500,00m (quinhentos metros) dos perímetros urbanos da sede municipal e dos demais núcleos urbanos do Município;
- d) Estabelecimentos de armazenamento de gás com capacidade superior a 100 botijões, desde que localizados à distância mínima de 500,00m (quinhentos metros) dos perímetros urbanos da sede municipal e dos demais núcleos urbanos do Município;
- e) Matadouros, frigoríficos e curtumes, desde que localizados à distância mínima de 1.000,00m (mil metros) dos perímetros urbanos da sede municipal e dos demais núcleos urbanos do Município;
- f) Aterros sanitários e vazadouros de lixo, desde que localizados à distância mínima de 1.000,00m (mil metros) dos perímetros urbanos da sede municipal e dos demais núcleos urbanos do Município;



- g) Universidades, colégios agrícolas, parques tecnológicos e similares;
- h) Shopping centers, parques temáticos, feiras e exposições, clubes de campo, associações, estâncias turísticas e afins;
- i) Hotéis-fazenda, hotéis de lazer, pousadas, motéis, *drive-ins* e assemelhados;
- j) Uso residencial vinculado às atividades agropecuárias.

§ 1º. As chácaras localizadas dentro das áreas urbanas serão consideradas como imóvel urbano para fins de tributação, independentemente das atividades silviagropastoris nelas desenvolvidas, bem como das características de uso e ocupação do solo que apresentem.

§ 2º. As chácaras lindeiras às áreas urbanas, situadas na Zona Agrícola – ZA, serão denominadas “chácaras suburbanas”, sendo consideradas como imóvel rural para fins de tributação, não podendo em hipótese alguma ser parceladas para fins urbanos.

Art. 8º. Somente a Prefeitura Municipal e as agências governamentais de habitação popular poderão construir conjuntos habitacionais populares no território municipal.

Art. 9º. As faixas de preservação permanente ao longo dos vales e em torno das nascentes dos cursos d’água, integrantes da ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – ZPA, destinam-se unicamente à conservação das matas ciliares ou à sua recomposição onde tiverem desaparecido.

§ 1º. Excetuam-se dessa restrição as áreas pertencentes ao Município que, sem prejuízo da exigência de preservação referida no *caput*, poderão ser utilizadas como espaços livres de uso público para a recreação e lazer da população.

§ 2º. Nas áreas referidas no parágrafo precedente, somente serão admitidos equipamentos e edificações de pequeno porte para apoio às atividades de recreação e lazer, a exemplo de sanitários, quiosques, depósitos de material de limpeza e churrasqueiras, dentre outros afins.

Art. 10. A ZONA DE EXPANSÃO – ZEX tem por função indicar à população e aos investidores o sentido preferencial da expansão da Cidade no futuro, não podendo ser loteada antes que, pelo menos, 70,0% (setenta por cento) das áreas do Perímetro Urbano da sede municipal definidas como de urbanização compulsória estejam edificadas.

Parágrafo Único. As áreas mencionadas no *caput* como de urbanização compulsória são aquelas referidas no artigo 8º. da Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 11. A ZONA RESIDENCIAL – ZR, existente nas sedes dos distritos de Alto Santa Fé, Planalto do Oeste e Vila Cristal obedecerá aos mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo da ZONA RESIDENCIAL – ZR da Cidade de Nova Santa Rosa, constante no ANEXO XIV – TABELA DE USOS DO SOLO e no ANEXO XV – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO da presente Lei.

Art. 12. Serão considerados como edificáveis apenas os lotes que, além do contido na definição do artigo 4º, cumprirem as seguintes exigências:

- I - quando localizados em meio de quadra terem:
 - a) testada mínima de 12,00m (doze metros);
 - b) largura média mínima de 12,00m (doze metros);



- c) área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados);
- II - quando situados em esquina terem:
 - a) mínimo de 16,00 m (dezesesseis metros) em todas as suas testadas;
 - b) largura média mínima de 16,00 m (dezesesseis metros);
 - c) área mínima de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados);

Parágrafo Único. Nos conjuntos habitacionais populares de que trata o artigo 8º. os parâmetros referidos nos incisos I e II deste artigo serão definidos mediante regulamento.

Art. 13. Todas as atividades no Município serão licenciadas pelo prazo determinado de 1 (um) ano, renovável a critério da Prefeitura Municipal, com alvará sujeito à cassação a qualquer tempo em caso de ocorrência de algum dos motivos abaixo:

- I - desvirtuamento da finalidade expressa no alvará;
- II - reclamação justificada da vizinhança;
- III - impacto ambiental negativo;
- IV - modificação na legislação urbanística da área em que se localiza o imóvel.

§ 1º. O funcionamento de qualquer atividade industrial, comercial ou de serviços sem a necessária licença do órgão municipal competente, ou em desacordo total ou parcial com a finalidade licenciada, constitui infração à presente Lei e será objeto de embargo e multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de 0,05 (cinco centésimos) Unidades de Referência Municipal - URM - por metro quadrado de área do estabelecimento.

§ 2º. A suspensão do embargo de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão municipal competente.

§ 3º. No caso de atividade sem localização fixa de exercício, o proprietário será notificado a regularizar a atividade e, em deixando de fazê-lo no prazo concedido, será multado na forma de penalidade pecuniária à razão de 5,00 (cinco) Unidades de Referência Municipal - URM.

§ 4º. Na reincidência das infrações referidas nos parágrafos 1º e 3º deste artigo, a multa pelas atividades irregulares será aplicada em dobro a cada nova infração.

§ 5º. A Prefeitura Municipal poderá conceder Alvará provisório para o funcionamento de atividades pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, quando houver irregularidade passível de ser sanada nesse período, tornando viável o licenciamento regular.

Art. 14. A licença para o funcionamento de qualquer atividade no Município, quando do primeiro licenciamento, refere-se à localização e, nos exercícios subsequentes, apenas à fiscalização de funcionamento.

§ 1º. Será exigida a renovação da licença para localização sempre que ocorrer mudança no ramo de atividade, modificação nas características do estabelecimento ou transferência de local.

§ 2º. É obrigatória a fixação do alvará de licença para localização no interior do estabelecimento, em local visível e acessível à fiscalização.

CAPÍTULO III - DOS MODELOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Das Residências

Art. 15. Considera-se residência a edificação destinada ao uso habitacional.

Art. 16. Considera-se residência isolada a que representa ocupação unifamiliar no lote, cujas dimensões mínimas serão aquelas estabelecidas para a zona a que pertence.

Parágrafo Único. Nos lotes das residências isoladas é obrigatória a previsão de espaços para a guarda de, pelo menos, 1 (um) veículo, de acordo com as exigências da legislação em vigor.

Art. 17. Consideram-se residências geminadas as edificações contíguas para uso habitacional que possuam uma parede em comum.

§ 1º. As residências geminadas só poderão ser construídas nas zonas onde é permitida a bifamiliaridade e/ou a multifamiliaridade.

§ 2º. As residências geminadas poderão ser desmembradas, desde que a fração do lote de cada uma obedeça às seguintes dimensões mínimas:

I - quando localizados em meio de quadra terem:

- a) testada mínima de 6,00m (seis metros);
- b) largura média mínima de 6,00m (seis metros);
- c) área mínima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

II - quando situados em esquina terem:

- a) mínimo de 10,00 m (dez metros) em todas as suas testadas;
- b) largura média mínima de 10,00 m (dez metros);
- c) área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 3º. Na fração do lote destinada a cada residência é obrigatória a previsão de espaço para a guarda de, pelo menos, 1 (um) veículo, de acordo com o exigido na legislação vigente.

Seção II Das Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial

Art. 18. Consideram-se residências em série transversais ao alinhamento predial aquelas cuja implantação no lote exija a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 10 (dez) o número de residências no mesmo alinhamento.

§ 1º. As residências em série transversais ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

I - serão destinadas exclusivamente ao uso residencial e somente poderão ser construídas nas zonas onde for permitida a bifamiliaridade e/ou a multifamiliaridade, devendo o lote permanecer de propriedade de uma única pessoa ou em condomínio;

II - a fração do lote na qual será edificada cada residência obedecerá aos seguintes parâmetros:

- a) testada mínima de 6,00m (seis metros), acrescida do recuo obrigatório mínimo quando o lote se situar contíguo ao logradouro;
- b) largura média mínima de 6,00m (seis metros), acrescida do recuo obrigatório mínimo quando o lote se situar contíguo ao logradouro;
- c) área mínima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

III - o acesso será feito através de corredor com as seguintes larguras mínimas:



- a) 9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para o passeio na lateral edificada e 0,50m (cinquenta centímetros) na lateral oposta, quando as residências estiverem dispostas em um só lado do corredor de acesso;
- b) 12,00m (doze metros), sendo 7,00m (sete metros) de pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para o passeio em cada lateral, quando as residências estiverem dispostas de ambos os lados do corredor de acesso;

IV - quando forem construídas mais de 5 (cinco) residências no mesmo alinhamento, será adotado, no final do corredor de acesso, bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 15,00 m (quinze metros) na pista de rolamento;

V - será destinada área para recreação e lazer dos moradores, contida em um único espaço de uso comum, obedecidas às disposições da legislação pertinente em vigor;

VI - haverá espaço para guarda de pelo menos 1 (um) veículo por residência, podendo o mesmo estar contido na fração ideal de cada residência ou em um único espaço de uso comum, obedecidos os recuos e as dimensões mínimas estabelecidas pela legislação vigente.

§ 2º. Os terrenos ocupados por residências em série transversais ao alinhamento predial deverão possuir a seguinte infra-estrutura mínima, comum e exclusiva do empreendimento, com projetos aprovados pelos órgãos competentes:

I - rede de abastecimento de água potável;

II - rede de coleta de águas servidas;

III - rede de drenagem de águas pluviais;

IV - rede de distribuição de energia elétrica;

V - corredores de acesso de veículos pavimentados com asfalto, paralelepípedos, blocos intertravados de concreto, ou pavimentação similar;

VI - corredores de acesso de pedestres com revestimento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura em cimento, lajota, pedra ou similar;

VII - local comum apropriado para guarda de recipientes de lixo.

Seção III

Das Residências em Série Paralelas ao Alinhamento Predial

Art. 19. Consideram-se residências em série paralelas ao alinhamento predial aquelas situadas ao longo de logradouro público oficial, dispensando a abertura de corredor de acesso, não podendo o número de residências em um mesmo lote ser superior a 10 (dez) unidades.

Parágrafo Único. As residências em série paralelas ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

I - serão destinadas exclusivamente ao uso residencial e somente poderão ser construídas em zonas onde for permitida a bifamiliaridade e/ou a multifamiliaridade;

II - a fração do lote na qual será edificada cada residência obedecerá aos seguintes parâmetros quando localizada em meio de quadra:

a) testada mínima de 6,00m (seis metros);

b) largura média mínima de 6,00m (seis metros);

c) área mínima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

III - a fração do lote na qual será edificada cada residência obedecerá aos seguintes parâmetros quando localizada em esquina:

a) mínimo de 10,00 m (dez metros) em todas as suas testadas;

b) largura média mínima de 10,00 m (dez metros);

c) área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);



IV - será destinada área para recreação e lazer, contida na fração ideal de cada moradia, obedecida a legislação pertinente em vigor;

V - haverá espaço para guarda de pelo menos 1 (um) veículo por residência, podendo o mesmo estar contido na fração ideal de cada residência ou em um único espaço de uso comum, obedecidos os recuos e as dimensões mínimas estabelecidas pela legislação pertinente em vigor.

Seção IV Dos Edifícios

Art. 20. É vedada a construção de edifícios em lotes pertencentes à zona classificada nesta Lei como Zona Residencial – ZR.

§ 1º. Os usos e os parâmetros de ocupação do solo relativos aos edifícios são aqueles estabelecidos no ANEXO XIV – TABELA DE USOS SOLO e no ANEXO XV – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO desta Lei, respectivamente.

§ 2º. Os edifícios deverão obedecer à legislação pertinente quanto à exigência de áreas para recreação e lazer e de espaços para a guarda de veículos.

Seção V Dos Conjuntos Residenciais

Art. 21. Considera-se conjunto residencial, para efeito desta Lei, as edificações em um mesmo lote constituídas por:

- I - 10 (dez) ou mais residências, quer sejam isoladas ou geminadas;
- II - 10 (dez) ou mais residências em série, quer sejam transversais ou paralelas ao alinhamento predial;
- III - mais de 2 (dois) edifícios de apartamentos, quer isoladamente ou em blocos;
- IV - grupamento misto, formado por unidades descritas nos incisos I, II e III do presente artigo, compondo um conjunto urbanístico integrado.

Parágrafo Único. Os conjuntos residenciais destinam-se exclusivamente ao uso residencial e deverão obedecer às seguintes condições:

- I - o lote original deverá permanecer de propriedade de uma única pessoa ou em condomínio, obedecidas as dimensões mínimas exigidas para a zona a que pertence;
- II - quando constituídos por residências isoladas, geminadas ou em série, somente poderão ser construídos em zonas onde for permitida a bifamiliaridade ou a multifamiliaridade;
- III - quando constituídos por edifícios ou blocos de edifícios de apartamentos, exclusivamente ou juntamente com residências, somente poderão ser construídos em zonas onde for permitida a multifamiliaridade;
- IV - os corredores de acesso dos conjuntos residenciais deverão obedecer ao que segue:
 - a) quando destinados à passagem de veículos e pedestres, com residências em um só de seus lados, terão as seguintes dimensões mínimas: 9,00m (nove metros) sendo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para o passeio na lateral edificada e 0,50m (cinquenta centímetros) na lateral oposta;
 - b) quando destinados à passagem de veículos e pedestres e possuírem residências de ambos os lados, terão as seguintes dimensões mínimas: 12,00m (doze metros), sendo 7,00m (sete metros) de pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio em cada lateral;



Prefeitura Municipal



- c) quando destinados somente à passagem de veículos, terão largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em mão única e de 7,00m (sete metros) em mão dupla;
- d) quando destinados somente à passagem de pedestres, terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- e) os corredores de acesso às residências não poderão interligar duas vias públicas;
- f) quando houver mais de 10 (dez) residências em um mesmo alinhamento, deverá ser adotado no final do corredor de acesso um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento.

Art. 22. Nos conjuntos residenciais as edificações deverão guardar afastamento das divisas do lote segundo o estabelecido para a zona a que pertence e de 4,00m (quatro metros), no mínimo, em relação aos corredores de acesso de veículos e passagens de pedestres.

Art. 23. Nos conjuntos residenciais constituídos por edifícios ou blocos de edifícios de apartamentos, os recuos entre os mesmos serão de 8,00m (oito metros) distância essa válida para todo o perímetro dos edifícios ou blocos de edifícios.

Parágrafo Único. Será dispensado o recuo entre 2 (dois) edifícios contíguos que formarem um único bloco, desde que a justaposição não origine área enclausurada para iluminação e ventilação natural.

Art. 24. Os conjuntos residenciais constituídos por residências isoladas, geminadas ou em série, deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - conjuntos com 30 (trinta) até 100 (cem) unidades de moradia deverão apresentar, no mínimo, 2 (dois) padrões arquitetônicos distintos seja no volume, forma ou área construída;

II - conjuntos com mais de 100 (cem) unidades de moradia deverão apresentar, no mínimo, 2 (dois) padrões de ocupação, conforme o estabelecido a seguir:

- a) residências unifamiliares isoladas;
- b) residências unifamiliares geminadas;
- c) residências unifamiliares em série.

Parágrafo Único. Em qualquer dos casos mencionados nos incisos I e II do presente artigo, cada tipo de padrão arquitetônico deverá perfazer, no mínimo, 25,0% (vinte e cinco por cento) do número total de unidades de moradia do conjunto.

Art. 25. Os conjuntos residenciais deverão possuir a seguinte infra-estrutura mínima, comum e exclusiva do empreendimento:

- a) rede de drenagem de águas pluviais;
- b) rede de abastecimento de água potável;
- c) rede de coleta de esgotos;
- d) rede de distribuição de energia elétrica e iluminação;
- e) corredores de acesso de veículos revestidos com paralelepípedos, blocos intertravados de concreto, asfalto, ou pavimentação similar;
- f) corredores de acesso de pedestres com revestimento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura em cimento alisado, ladrilhos hidráulicos, pedra ou similar;
- g) arborização, à razão de 1 (uma) árvore para cada 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área de terreno;



h) local apropriado para a guarda de recipientes de lixo.

Art. 26. Os conjuntos residenciais deverão possuir área de recreação e lazer para seus moradores constituindo um ou mais espaços de uso comum, obedecida a legislação pertinente em vigor.

Art. 27. Os conjuntos residenciais deverão possuir área destinada a estacionamento de veículos na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada unidade residencial, atendidas as disposições da legislação pertinente em vigor.

§ 1º. No caso de conjunto residencial constituído por residências isoladas, geminadas ou em série transversais ao alinhamento predial, as vagas para estacionamento poderão estar contidas na fração ideal de cada residência ou agrupadas em um ou mais espaços de uso comum.

§ 2º. No caso de conjunto residencial constituído por edifícios ou blocos de edifícios de apartamento, as vagas de estacionamento dos seus apartamentos poderão estar contidas sob a projeção dos edifícios no subsolo, no térreo ou outro pavimento, ou ainda fora da projeção dos mesmos, compreendendo um ou mais espaços de uso comum.

CAPÍTULO IV - DAS EDIFICAÇÕES ESPECIAIS

Art. 28. Os edifícios hospitalares deverão obedecer às exigências da presente Lei no que se refere ao uso e à ocupação do solo.

§ 1º. As edificações principais dos prédios hospitalares não poderão distar menos de 3,00m (três metros) das divisas do lote.

§ 2º. Consideram-se como edificações principais as enfermarias, quartos, salas de cirurgias e curativos, compartimentos destinados à consulta ou tratamento de enfermos, velórios e outras compreendidas nesta designação.

§ 3º. Nos hospitais para doentes portadores de moléstias mentais ou contagiosas a distância das edificações às divisas do lote não poderá ser inferior a 10,00m (dez metros).

Art. 29. Os postos de abastecimento de veículos, serviços de lavagem, lubrificação e reparos, obedecerão às seguintes exigências:

I - somente poderão ser instalados em terrenos de meio de quadra com área superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), ou em terrenos de esquina com área superior a 800,00m² (oitocentos metros quadrados);

II - nos lotes de meio de quadra ou de esquina o afastamento frontal mínimo da projeção da cobertura será aquele especificado para a zona a que pertencem;

III - o afastamento mínimo das divisas laterais será de 2,00m (dois metros);

IV - no caso da edificação destinada à administração e loja de conveniências, o recuo da divisa lateral poderá ser dispensado;

V - os boxes de lavagem, pulverização e lubrificação dos postos de abastecimento ou lava-jatos obedecerão aos seguintes requisitos:

a) o recuo frontal mínimo será de 10,00m (dez metros);

b) os recuos mínimos das divisas laterais e de fundo serão de 4,00m (quatro metros);

c) poderão ser dispensados os recuos a que se refere a alínea “b” quando os boxes forem instalados em recintos cobertos e ventilados;

d) as águas servidas deverão passar por caixas dotadas de crivos e filtros para retenção de detritos sólidos e graxas, bem como ser submetidas a tratamento primário antes de serem lançadas no esgoto;

VI - as borracharias e oficinas de reparos obedecerão aos requisitos estabelecidos nas alíneas “a”, “b” e “d” do inciso anterior;

VII - as bombas de abastecimentos guardarão distâncias mínimas de:

- a) 6,00m (seis metros) do logradouro;
- b) 4,00m (quatro metros) de qualquer construção, mesmo que interna;
- c) 5,00m (cinco metros) entre si;

VIII - nos postos localizados em contornos e acessos rodoviários à cidade, a edificação deverá guardar um recuo mínimo de 15,00m (quinze metros) do alinhamento predial;

IX - os recuos laterais deverão ser arborizados em toda a sua extensão com um maciço vegetal de 3,00m (três metros) de altura média.

§ 1º. Deverá ser observada a distância mínima de 100,00 m (cem metros) entre os postos de abastecimento de veículos e as seguintes categorias de edificações:

- I - hospitais e sanatórios;
- II - pré-escolas e creches;
- III - estabelecimentos de ensino fundamental, médio ou superior;
- IV - asilos e casas de repouso para idosos;
- V - igrejas, templos e locais de reunião para mais de 300 (trezentas) pessoas.
- VI - teatros e cinemas com lotação superior a 200 (duzentas) pessoas.

§ 2º. Quando o serviço prestado for exclusivamente de lava-jato, o mesmo poderá ser instalado em terreno de meio de quadra com área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), ou em terreno de esquina com área mínima de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), obedecidas as demais disposições deste artigo e a Lei de Edificações.

Art. 30. As edificações para fins escolares guardarão a distância mínima de 3,00m (três metros) de todas as divisas do lote, com exceção das edificações de apoio que obedecerão aos parâmetros da zona a que pertencem.

Art. 31. As edificações destinadas a teatros e cinemas guardarão a distância mínima de 3,00m (três metros) das divisas laterais e de fundo do lote.

Art. 32. As edificações destinadas à garagem e estacionamento de veículos em caráter comercial somente poderão ser instaladas na ZONA DE COMÉRCIO CENTRAL – ZCC.

Art. 33. As guaritas de segurança nas edificações residenciais, comerciais ou industriais, poderão ser construídas na área do recuo frontal obrigatório, desde que obedecidas as seguintes condições:

- I - o escoamento das águas pluviais será efetuado exclusivamente dentro dos limites do lote;
- II - a projeção dos beirais deverá ficar dentro dos limites do lote;
- III - nas edificações residenciais, a área máxima permitida será de 6,00m² (seis metros quadrados);
- IV - nas edificações industriais e comerciais, a área máxima permitida será de 9,00m² (nove metros quadrados);
- V - em ambos os casos, as guaritas deverão conter instalações sanitárias internas privativas.



Art. 34. É vedada a construção das centrais de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP - na área correspondente ao recuo obrigatório do alinhamento predial do imóvel.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 35. Os lotes aprovados anteriormente à publicação desta Lei que tiverem dimensões inferiores àquelas aqui estabelecidas, somente poderão ser edificados com ocupação unifamiliar, ressalvando-se aqueles lindeiros às vias arteriais, onde será permitido uso misto, desde que com apenas uma ocupação unifamiliar.

Parágrafo Único. Os parâmetros para ocupação do solo nos lotes referidos no *caput* serão definidos mediante decreto do Poder Executivo em até 90 (noventa) dias contados da publicação da presente Lei.

Art. 36. Nos lotes situados nas zonas referidas nos incisos I, II, III e IV do artigo 7º. deverá ser mantida uma superfície permeável mínima de 20% (vinte por cento) da área do lote, a qual ficará livre de edificação, da sua projeção, ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber nenhum tipo de revestimento impermeável ou cobertura.

Parágrafo Único. Nas zonas em que é exigido o recuo frontal em relação ao alinhamento predial, pelo menos 75,0% (setenta e cinco por cento) da área permeável deverão estar contidos na parte frontal do lote, na faixa correspondente ao referido recuo.

Art. 37. Serão consideradas como áreas não computáveis para cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - 100,00% (cem por cento) da área de recreação e lazer coberta, a exemplo de salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, churrasqueiras e saunas, desde que privativa do edifício e de uso comum dos seus condôminos;

II - 100,00% (cem por cento) da área de recreação e lazer descoberta, a exemplo de quadras de esportes, piscinas e instalações afins, desde que privativa do edifício e de uso comum dos seus condôminos, ou privativa de residências isoladas ou geminadas;

III - as áreas destinadas a estacionamento privativo da edificação;

IV - os abrigos para centrais de gás;

V - as guaritas;

VI - o ático, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior;

VII - o sótão, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior;

VIII - os terraços desprovidos de cobertura e utilizados apenas como *solarium* ou estendal;

IX - as sacadas, varandas e terraços, com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de projeção além das paredes e até o limite de 10% (dez por cento) da área de cada unidade de moradia;

X - as floreiras com até 0,60m (sessenta centímetros) de projeção além das paredes.

XI - os beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de projeção além das paredes;

Art. 38. Nos estabelecimentos definidos nesta Lei como industriais será permitida a exploração do comércio vinculado à venda dos bens e mercadorias neles produzidos.

Art. 39. Constituem parte integrante e complementar da presente Lei os seguintes anexos:

I – ANEXO XIV – TABELA DE USOS DO SOLO;



Prefeitura Municipal

Município de Nova Santa Rosa

ESTADO DO PARANÁ

Jóia do Oeste



-
- II – ANEXO XV – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO;
 - III – ANEXO XVI – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE NOVA SANTA ROSA;
 - IV – ANEXO XVII – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE ALTO SANTA FÉ;
 - V – ANEXO XVIII – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE PLANALTO DO OESTE;
 - VI – ANEXO XIX – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE VILA CRISTAL.

Art. 40. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA SANTA ROSA, Estado do Paraná, em 29 de Dezembro de 2008.

NORBERTO PINZ
Prefeito Municipal

ANEXO XIV – TABELA DE USOS DO SOLO

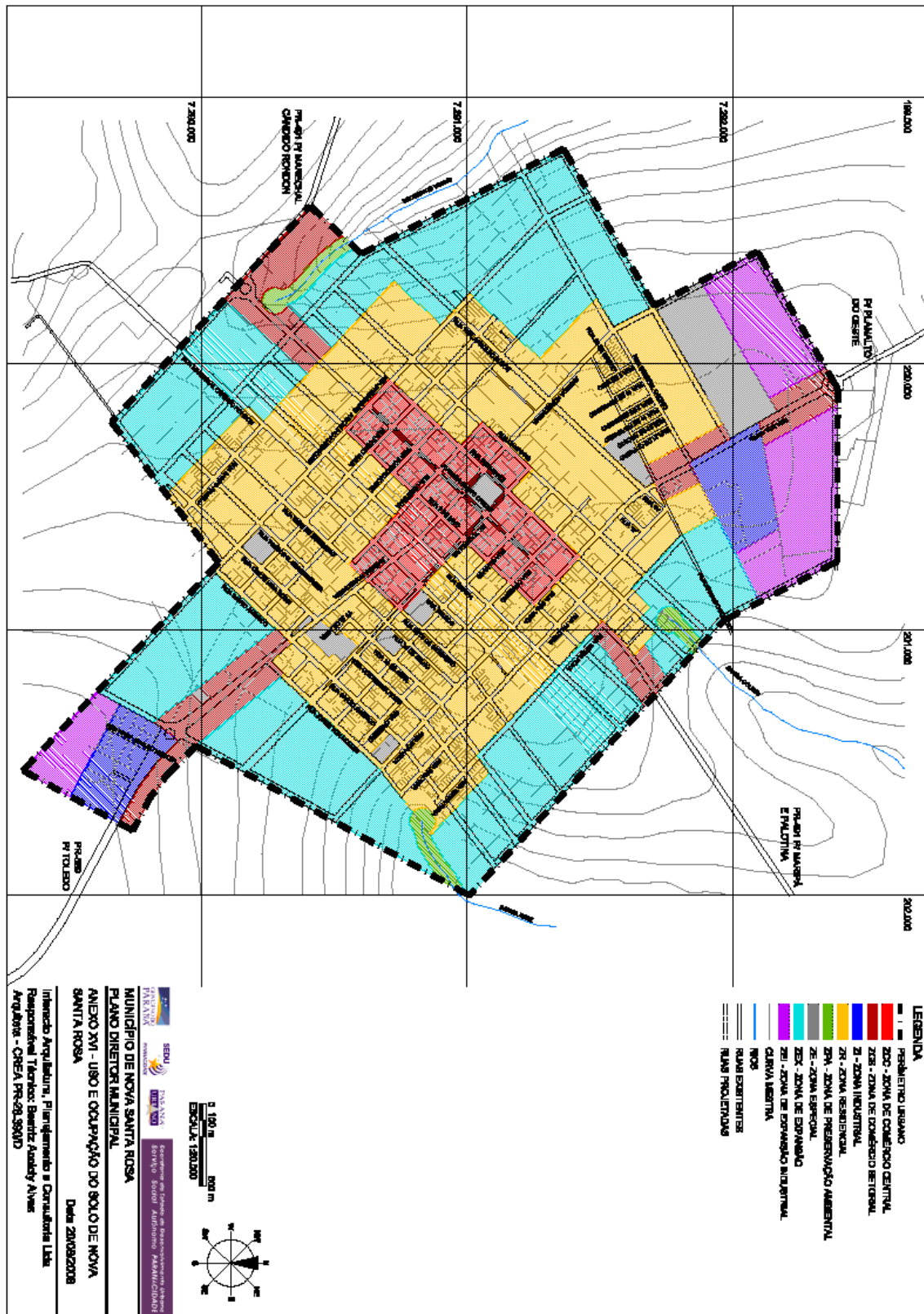
ZON A	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	USOS TOLERADOS	USOS PROIBIDOS
ZCC	Comércio e serviços centrais; Comércio e serviços vicinais; Residencial multifamiliar de média densidade.	Pequenas indústrias não incômodas, nocivas ou perigosas relacionadas com o comércio a varejo; Postos de combustíveis.	Ocupação unifamiliar; Ocupação bifamiliar.	Todos os demais usos.
ZCS	Comércio e serviços setoriais.	Residencial unifamiliar de baixa densidade; Comércio e serviços vicinais.	Ocupação unifamiliar; Ocupação bifamiliar.	Todos os demais usos
ZI	Indústrias não poluentes, nocivas ou perigosas.	Postos de combustíveis; Postos de revenda de gás.	Comércio e serviços de apoio às atividades industriais.	Todos os demais usos.
ZR	Residencial unifamiliar e bifamiliar de baixa densidade.	Atividade individual de profissionais liberais e autônomos concomitante à residência; Escolas, pré-escolas, creches, postos de saúde; Templos.	Pequenas indústrias familiares não incômodas, nocivas ou perigosas com área máx. de 60,0m ² , concomitantes à residência.	Todos os demais usos.
ZA	Atividades extrativas, silviagropastoris e hortifrutigranjeiras; Uso residencial vinculado à propriedade rural.	Indústrias incômodas, nocivas ou perigosas; Postos de combustíveis; Armazenagem de gás; Aterros sanitários e vazadouros de lixo; Matadouros, frigoríficos e curtumes; Hotéis-fazenda, hotéis de repouso, motéis e <i>drive-in</i> ; Universidades, colégios agrícolas e assemelhados; Clubes de campo, associações, estâncias e correlatos; Parques tecnológicos, temáticos e afins.	Chácaras de lazer, obedecido o módulo do INCRA.	Todos os demais usos.

ANEXO XV – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

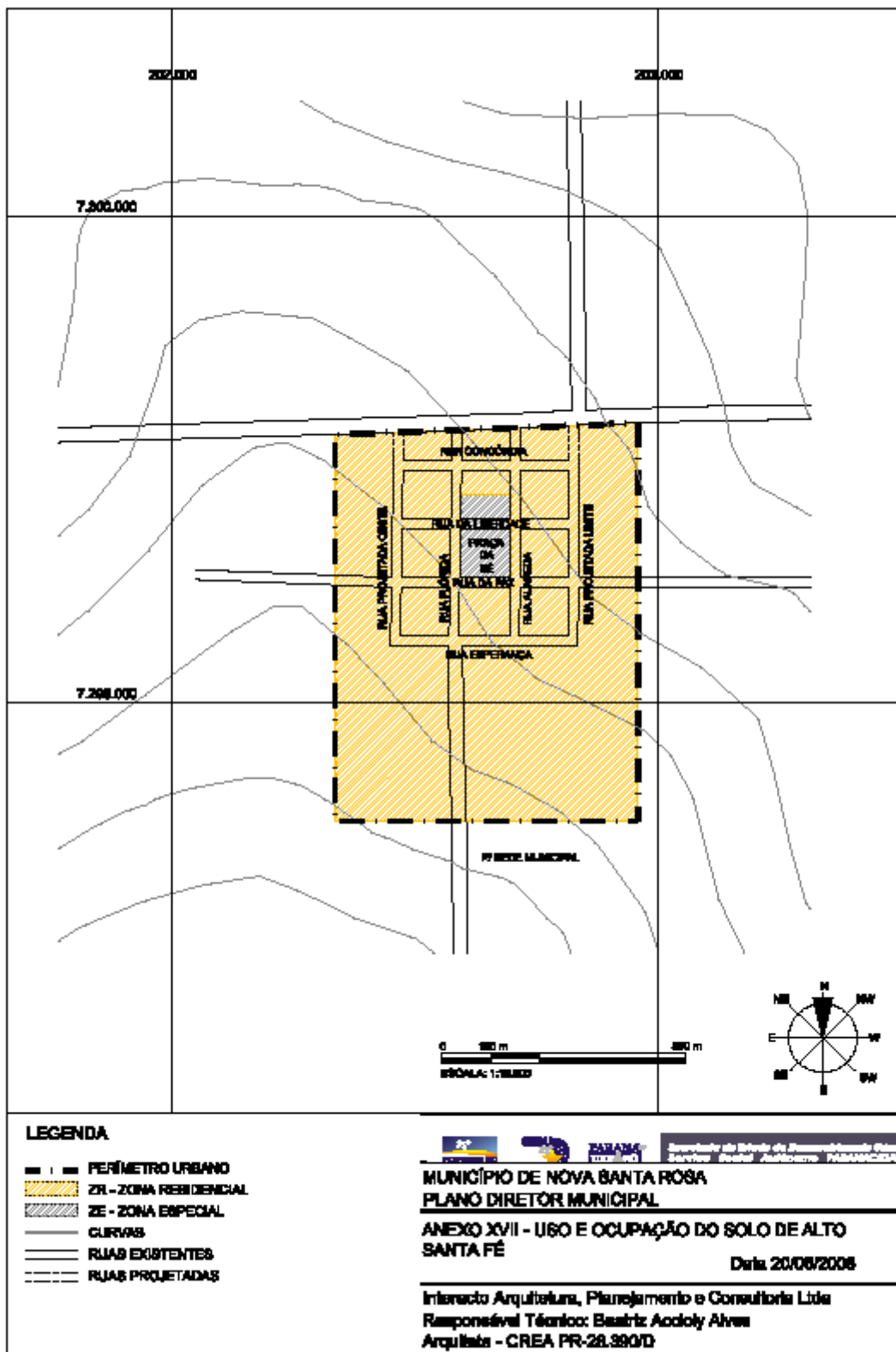
ZONA	Dimensões mín. Lotes Testada(m)/Área(m ²)		Altura Máx. Edif	Coef. Máx. Aproveit.	Taxa Máx. de Ocup. do terreno (%)		Afastamento Mínimo (*) (m)				
	Meio de quadra	Esquina					Alinham. Predial (m)	Divisa Lateral (m)		Divisa de Fundo (m)	
								Até 2 Pav.	+ 2 Pav.	Até 2 Pav.	+ 2 Pav.
ZCC	12/300	16/400	8 Pav.	4,0	Subsolo	80	Dispensado	S/ abertura= disp C/ abertura=1,50	3,00	S/ abertura= disp C/ abertura=1,50	5,00
					Térreo ou Embasam.	80					
					Torre	50					
ZCS	12/300	16/400	2 Pav	1,0	Subsolo	50	4,00	S/ abertura= disp C/ abertura=1,50	-	S/ abertura= disp C/ abertura=1,50	-
					Térreo e 2º Pav.	50					
ZI	20/800	30/1200	2 Pav.	1,6	Subsolo	80	4,00	S/ abertura= disp C/ abertura=1,50	-	S/ abertura= disp C/ abertura=1,50	-
					Térreo e 2º Pav.	80					
ZR	12/300	16/400	2 Pav.	1,0	Subsolo	50	4,00	S/ abertura= disp C/ abertura=1,50	-	S/ abertura= disp C/ abertura=1,50	-
					Térreo e 2º Pav.	50					
ZA	Módulo rural do INCRA		2 Pav.	0,1	Térreo e 2º Pav.	10	15,00	5,00	-	5,00	-

(*) Afastamento mínimo dispensado, ou seja nulo, quando não houver aberturas.

ANEXO XVI



ANEXO XVII



ANEXO XVIII

