

ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO FRONTIN

GABINETE DO PREFEITO
LEI COMPLEMENTAR Nº 04/2025

LEI COMPLEMENTAR Nº 04/2025

Regula o Uso e Ocupação do Solo Municipal do Município de Paulo Frontin, Estado do Paraná e dá outras providências.

IRENEU INÁCIO ZACHARIAS, Prefeito Municipal de Paulo Frontin, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, submete à apreciação da Egrégia Câmara Municipal, o que segue:

CAPÍTULO I**DISPOSIÇÕES INICIAIS**

Art. 1º A presente Lei regulamenta o uso e ocupação do solo, e o parcelamento de áreas urbanas, constituindo-se em diploma legal complementar à Lei do Plano Diretor Municipal de Paulo Frontin.

Art. 2º Para efeitos da presente Lei são consideradas as definições constantes do Quadro 1 anexo, considerado parte integrante do presente diploma legal.

CAPÍTULO II**DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO MUNICIPAL**

Art. 3º Fica o território do Município de Paulo Frontin dividido, para fins de regulação de uso, nas seguintes zonas:

- Zona Urbana (ZU);
- Zonas Peri-urbanas (ZPU);
- Zonas de exploração intensiva (ZI);
- Zonas de uso restrito (ZR);
- Zonas de preservação ambiental (ZP).

§ 1º Na zona urbana (ZU) prevalecerão as regras de uso e ocupação do solo contidas na presente Lei, sendo vedadas quaisquer atividades silvo agropecuárias, exceto quanto a jardins, quintais, pomares e pequena criação sem fins econômicos, para suplemento alimentar de seus próprios ocupantes, obedecidas as posturas municipais.

§ 2º Nas zonas peri-urbanas (ZPU) será admitida a atividade silvoagropastoril em pequena escala, concomitante com destinações urbanas, admitindo-se o parcelamento do solo conforme as regras estabelecidas na presente Lei, ficando as propriedades sujeitas a tratamento tributário de acordo com a natureza de sua utilização.

§ 3º As zonas de exploração intensiva (ZI) para atividade silvoagropastoril, serão aquelas constituídas por solos de baixa erosionabilidade, combinada com declividades inferiores a 15%, devidamente delimitadas no Mapa 01 anexo e integrante da presente lei, sendo nelas adequadas as classes de uso I, II, III, IV e V da classificação Embrapa, consignadas no Quadro 1, restringindo-se a atividade de cultivo de florestas a áreas inferiores a 20% das terras aptas de cada propriedade, exceto para propriedades com área inferior a 30 hectares, a critério do Conselho de Desenvolvimento Rural.

§ 4º As zonas de exploração extensiva (ZE) para atividade silvo agropastoril, serão aquelas constituídas por solos de baixa ou média erosionabilidade, com declividades entre 15 e 30%, devidamente delimitadas no Mapa 01 anexo, sendo nelas adequadas as classes de uso III e VI da classificação Embrapa, consignadas no Quadro 1, permitidas ainda as atividades II, IV e VII, desde que sejam adotadas práticas conservacionistas adequadas, e a atividade de florestamento, a critério do Conselho de Desenvolvimento Rural.

§ 5º As zonas de uso restrito (ZR) para atividade silvoagropastoril serão aquelas constituídas por solos de média e alta erosionabilidade, combinada com declividades superiores a 30%, devidamente delimitadas no Mapa 01, anexo, sendo as mesmas destinadas à silvicultura em áreas extensas, permitido o uso agrícola ou pecuário apenas para as classes de uso IV e VI da classificação Embrapa conforme o Quadro 1, em áreas limitadas, a critério do Conselho de Desenvolvimento Rural.

§ 6º As zonas de preservação ambiental (ZP) serão compostas pelas áreas de preservação permanente das nascentes e das margens dos cursos d'água, conforme definidos pela Lei Federal Nº 12.651/2012, as áreas de forte declividade das encostas da Serra da Esperança, as várzeas inundáveis do Rio Iguaçu e as áreas com significativa presença de vegetação nativa, todas devidamente delimitadas no Mapa 01 anexo, devendo tais zonas ser o destino preferencial das reservas legais das propriedades rurais do município e das reservas particulares do patrimônio natural a serem criadas, admitido o manejo sustentável nos casos onde permitido pela legislação ambiental federal e estadual, conforme o Quadro 1.

Quadro 1**Zoneamento de uso do solo municipal de Paulo Frontin**

Zonas	Sigla	Preservação	Reflorestamento	Pecuária			Agricultura		
				Extensiva	Intensiva	Restrita	Extensiva	Intensiva	Muito Intensiva
Classificação Embrapa		VII	VII	VI	V	IV	III	II	I
Zonas Urbanas	ZU	A	*	*	*	*	*	*	*
Zonas Peri-urbanas	ZPU		P	P	A	A	A	A	A
Zonas de exploração intensiva	ZI		A	A	P	A	P	*	*
Zonas de exploração extensiva	ZE		A	A	P	A	P	*	*
Zonas de exploração restrita	ZR		P	*	*	P	*	*	*
Zonas de Preservação ambiental	ZP		*	*	*	*	*	*	*

Observação:

A = uso adequado; P = uso permissível; * = uso vedado

Art. 4º Na zona rural, será livre a construção de habitações unifamiliares e serão permitidas edificações não-residenciais e edificações públicas e/ou institucionais, sem que isso constitua ocupação de natureza urbana sob o ponto de vista tributário, sendo as permissões concedidas:

- pela Prefeitura Municipal, para as atividades não-residenciais de baixo impacto (NRB) que forem anexas à moradia ou de pequeno porte;
- pelo Conselho de Desenvolvimento Rural, sem necessidade de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), para as atividades não-residenciais de baixo impacto (NRB) de porte médio;
- pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, mediante emissão de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), a ser apreciado em Audiência Pública Especial, para qualquer atividade não-residencial de baixo impacto (NRB) de grande porte e qualquer atividade não-residencial de alto impacto (NRA);

§ 1º As atividades não-residenciais de baixo ou de alto impacto, localizadas na zona rural, ficarão sujeitas às regras de ocupação do solo urbano consignadas para a zona industrial (ZI) no Capítulo III da presente Lei, sendo previamente submetidas à aprovação pelo Instituto Ambiental do Paraná, devendo ser dotadas de dispositivos de mitigação e compensação correspondentes.

§ 2º Nenhuma atividade que proporcione riscos de poluição ou contaminação de qualquer natureza será admitida sobre área de mananciais atuais.

Art. 5º Nenhuma propriedade da zona rural de Paulo Frontin poderá ser incluída em programa de fomento econômico, nem receber qualquer forma de incentivo, enquanto seu uso não estiver em consonância com o estabelecido na presente Lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo notificará, dentro de noventa dias, os agentes públicos e privados que prestam assistência financeira e técnica à produção rural, inteirando-os do teor da presente Lei, em especial do contido no caput do presente artigo.

CAPÍTULO III**DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E PERI-URBANO**

Art. 6º Para fins de uso e ocupação do solo urbano, as áreas contidas no perímetro urbano do município de Paulo Frontin, ilustrada pelo Mapa 02, anexo e integrante da presente Lei, são subdivididas como:

- zona de baixa densidade (Z1);
- zona de média densidade (Z2);
- zona de alta densidade (Z3);
- zona de preservação ambiental (ZPA);
- zona de uso restrito (ZUR).
- zona de serviços (ZS);
- VII zonas industriais (ZI)

§ 1º A zona Z1 (baixa densidade) destina-se principalmente à moradia, admitido o uso não residencial de baixo impacto até o limite do porte médio, com taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento adequados à capacidade de suporte do sítio natural.

§ 2º A zona Z2 (média densidade) sendo de densidade média alta permitem um adensamento considerável. Destina-se à localização de atividades típicas de centros de bairros, as quais irão coexistir com a habitação horizontal ou vertical e, ainda, as atividades não-residenciais de baixo impacto de qualquer porte.

§ 3º A zona Z3 (alta densidade) é de densidade média alta e ficarão nos locais onde já se formou um centro comercial. É uma zona destinada à moradia densa e, principalmente, às atividades não-residenciais de baixo impacto de qualquer porte e às edificações públicas e comunitárias.

§ 4º A zona ZPA (Zonas de Preservação Ambiental) destinam-se a proteger o meio ambiente urbano e periurbano, reunindo as áreas de preservação *strictu sensu* sujeitas às restrições do Código Florestal, os maciços florestais significativos remanescentes em área urbana e as faixas marginais de cursos d'água, nascentes e encostas de maior declividade. Nas hipóteses de áreas consolidadas situadas em Zona de Preservação Ambiental, entendidas como aquelas ocupadas por edificações, benfeitorias ou atividades preexistentes em desacordo com a legislação ambiental até a data de 22 de julho de 2008, será observado o disposto nos arts. 61-A a 61-C da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), que disciplinam a manutenção, recomposição ou regularização das Áreas de Preservação Permanente em áreas urbanas consolidadas, garantindo a função ambiental dos ecossistemas e a segurança das populações.

§ 5º A zona ZUR (Zonas de uso restrito), são áreas pertencentes a Superintendência do Patrimônio da União no Paraná (SPU) - Extinta RFFSA tem por objetivo coibir a ocupação urbana irregular e incentivar, na medida do possível, usos comunitários de interesse público e social.

§ 6º A zona de serviços (ZS) destina-se a reunir as atividades urbanas, em especial a prestação de serviços rodoviários, e também as indústrias leves; em frente a PRC-153.

§ 7º A zona ZI (Zonas Industriais) destina-se a reunir as atividades urbanas não-residenciais incompatíveis com vizinhança residencial, as quais, por sua natureza, atraem tráfego pesado, emitem efluentes gasosos, sólidos ou líquidos ou ainda proporcionam ruídos, todos eles, de qualquer modo, limitados ao estabelecido pelo Conselho Nacional de Meio Ambiente (Conama) e pelo Instituto Água e Terra (IAT).

Art. 7º O uso do solo na zona urbana do Município de Paulo Frontin obedecerá ao disposto no Quadro 02, referindo-se à classificação de usos constante do Quadro A2 e, quanto aos usos não-residenciais, à classificação de porte constante do Quadro A3, ambos anexos e integrantes à presente Lei.

Quadro 02

Zoneamento de uso do solo urbano de Paulo Frontin

Zona	Sigla	Habitación Unifamiliar	Habitación Multifamiliar Horizontal	Habitación Multifamiliar Vertical	Não residencial de baixo impacto	Não residencial de alto impacto	Edificações Públicas e/ou Institucionais
		HUF	HMH	HMV	NRB	NRA	EP
Z1 (baixa densidade)	Z1	A	A	P	A	*	A
Z2 (média densidade)	Z2	A	A	P	A	*	A
Z3 (alta densidade)	Z3	A	A	A	A	*	A
ZPA (Zonas de preservação ambiental)	ZPA	*	*	*	*	*	P
ZUR (Zonas de uso restrito)	ZUR	*	*	*	*	*	P
ZISL (Zonas Industriais de Serviços Leves)	ZISL	P	P	*	A	P	P
ZI (Zonas Industriais)	ZI	*	*	*	P	A	P

Parágrafo único. As permissões consignadas no Quadro 02 serão concedidas:

- pela Prefeitura Municipal, no caso das edificações públicas e/ou institucionais (EPI) em zonas urbanas de uso restrito (Z0) ou em zonas industriais e de serviços pesados (ZI), das habitações unifamiliares (HUF) em zonas industriais e de serviços pesados (ZI), das habitações multifamiliares, horizontais ou verticais (HMH e HMV), até 6 unidades, e, de maneira geral, para as atividades não-residenciais de baixo impacto (NRB) que forem anexas à moradia ou de pequeno porte;

- pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano, sem necessidade de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), para os usos residenciais multifamiliares, horizontais ou verticais (HMH e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, mediante estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), a ser apreciado em audiência pública especialmente convocada, para usos residenciais multifamiliares, horizontais ou verticais, limitados ao porte de 24 unidades e qualquer atividade não - residencial de baixo impacto (NRB) ou de alto impacto (NRA) de grande porte.

Art. 8º A ocupação do solo na zona urbana do Município de Paulo Frontin obedecerá ao disposto no Quadro 03, obedecidas as definições que constam dos Quadros A4 e A5, anexos e integrantes da presente lei.

Quadro 03**Tabela Consolidada de Índices Urbanísticos**

Zona	Sigla	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de Ocupação		Altura Máxima da Edificação			Dimensões Mínimas do Lote	Testada	Recuos mínimos (m)				Impermeabilização máxima (%)
		Básico	Máximo	Base	Torre	Base	Torre	Total			Frontal	Esquina	Lateral	Fundos	
Z1 (baixa densidade)	Z1	0,60	1,00	55,00	-	2 pav.	-	-	240,00 m²	12 m	4 (a)	2	1,5 (b)	1,5 (b)	60
Z2 (média densidade)	Z2	1,00	1,75	70,00	50,00	2 pav.	4 pav.	6 pav.	200,00 m²	10 m	4 (a)	2	1,5 (b)	1,5 (b)	75
Z3 (alta densidade)	Z3	1,00	8,00	90,00	70,00	3 pav.	8 pav.	11 pav.	200,00 m²	10 m	4 (a)	2	1,5 (b)	1,5 (b)	90
ZPA (Zonas de preservação ambiental)	ZPA	0,10	0,20	5,00	-	3 m	-	3 m	1000,00 m²	20 m	5	3	1,5 (b)	1,5 (b)	10
ZUR (Zonas de uso restrito)	ZUR	0,60	1,00	50,00	-	3 m	-	3 m	300,00 m²	20 m	4 (a)	2	1,5 (b)	1,5 (b)	60
ZISL (Zonas Industriais de Serviços Leves)	ZISL	0,60	0,80	60,00	-	6 m	-	6 m	500,00 m²	12 m	5	3	1,5 (b)	1,5 (b)	65
ZI (Zonas Industriais)	ZI	0,60	0,60	30,00	-	8 m	-	8 m(c*)	1000,00 m²	20 m	10	5	3	3	40

Observações:

(a): poderá ser reduzido a zero nas edificações comerciais.

(b): quando possuir aberturas.

(c*): poderá ter alturas maiores quando for necessário para a atividade da indústria, exemplo: silos, pontes rolantes.

§ 1º Em todas as zonas são permitidos subsolos, com taxa de ocupação máxima igual à da base, desde que o esgoto pluvial e sanitário se faça diretamente à rede coletora, sem necessidade de bombeamento de qualquer espécie.

§ 2º Excetua-se do limite de altura máxima estabelecido para a zona de uso:

I – os campanários, reservatórios elevados, antenas de radiotransmissão, elevadores de cereais, passarelas de correias transportadoras e demais equipamentos mecânicos ou estruturais indispensáveis ao processo industrial, que ultrapassem a altura da edificação principal;

II – os galpões ou barracões industriais cuja altura exceda 6,0 m, desde que comprovada a necessidade técnica do pé-direito elevado para o funcionamento de máquinas, armazenamento ou circulação interna, dispensando-se nestes casos a análise do Conselho de Desenvolvimento Urbano ou Rural;

§ 3º Para equipamentos e estruturas independentes do corpo principal da edificação, ou que ultrapassem significativamente a altura usual dos galpões industriais, o projeto deverá ser submetido à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano ou Rural, nos termos desta lei.

§ 4º Em qualquer caso, as ocupações residenciais e não-residenciais terão de atender os requisitos de emissão de sons e ruídos constantes no Código de Posturas, bem como os limites de emissão de efluentes sólidos estabelecidos pelo Instituto Ambiental do Paraná e, ainda, a tratar previamente os efluentes líquidos, caso necessário, para lançamento na futura rede pública coletora de esgoto sanitário, a critério da companhia concessionária.

Art. 9º O uso e a ocupação do solo periurbano serão reguladas pelos mesmos dispositivos estabelecidos nos artigos 7º até 9º da presente lei, excetuando-se a existência da zona Z2, de média densidade, entretanto obedecendo a nomenclatura de "Área Rural".

Art. 10. Nos termos do artigo 4º, inciso III, da Lei Federal nº 6.766/1979, com redação dada pela Lei Federal nº 13.913/2019, fica estabelecida, ao longo das faixas de domínio público das rodovias situadas no território do Município de Paulo Frontin, a reserva de faixa não edificável mínima de 5 (cinco) metros de cada lado.

Parágrafo único. Caso exista legislação municipal específica que disponha sobre a redução dessa faixa de reserva, poderá ser aplicada tal redução, desde que respeitados os limites legais federais e observadas as condições técnicas e ambientais estabelecidas pelos órgãos competentes.

CAPÍTULO IV**DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

Art. 11. Somente poderão ser loteadas, desmembradas ou remembradas, áreas situadas nos perímetros urbanos e periurbanos definidos na presente Lei, desde que:

- não sejam sujeitas à inundação ou alagamento, a menos que sejam corrigidas tais características, com prévia outorga das águas por parte do IAT Instituto Água e Terra ou outro de igual modo competente.

- não sejam áreas de preservação marginais a cursos d'água ou de nascentes, exceto se obtida outorga específica da Superintendência de Desenvolvimento de Recursos Hídricos e Saneamento Ambiental (Suderhsa) do Estado do Paraná;

- não tenha sido o terreno objeto de aterro com qualquer tipo de material nocivo à saúde pública, a menos que tenham sido tomadas, previamente, medidas saneadoras;

- não tenham declividade superior a 30%;

- não apresentem fragilidade geológica ou geotécnica;

Art. 12. Em todo parcelamento de solo urbano, serão doados ao poder público:

- as áreas de preservação permanente, estabelecidas pela Lei Federal, como condição prévia ou simultânea ao processo de parcelamento, sendo permitido deduzir sua superfície da área bruta da gleba, para fins de cumprimento dos percentuais estabelecidos no inciso IV do presente artigo.

- as áreas de logradouros públicos, compreendendo ruas e praças, que não poderão ultrapassar 25% da área bruta;

- a área ou áreas municipais, escolhidas pela Prefeitura Municipal no momento da expedição das diretrizes, destinada(s) à construção de equipamento público, que não poderão somar menos de 10% da área bruta;

- a soma das áreas referidas nos incisos II e III do presente artigo não poderá resultar inferior a 35% da área bruta, quando se tratar de parcelamento com caráter urbano, nem, inferior a 25% da área bruta quando se tratar de parcelamento industrial ou semi-rural formado por lotes de área superior a 5.000m².

Parágrafo único. Ficam dispensados da obrigação de doação ao município, consignada no inciso III do caput do presente artigo os desmembramentos de pequeno porte, inclusive desdobros, mantida a obrigação de que trata no inciso I do caput do presente artigo.

Art. 13. É obrigatório que todo lote urbano tenha frente para um logradouro público, existente ou projetado.

§ 1º As vias projetadas deverão dar continuidade às vias existentes, adotando a caixa de via consignada na lei do sistema viário deste Município.

§ 2º As vias projetadas poderão terminar nos limites da gleba a parcelar, adotando provisoriamente balão de retorno com as características estabelecidas pelo plano viário.

§ 3º É obrigatória a previsão de faixa não edificável:

- marginando as ferrovias e as áreas de preservação ambiental, nos termos do que disciplina a legislação específica;

- marginando as rodovias, respeitados os limites mínimos previstos na lei do sistema viário.

Art. 14. No caso dos loteamentos, as quadras terão extensão mínima de 30,00m e máxima de 200,00m, exceto no caso de parcelamentos contidos na zona industrial (ZI), quando terão extensão mínima de 75,00m e máxima de 500,00m.

§ 1º Nos desmembramentos, mesmo de pequeno porte, poderá a Prefeitura Municipal exigir a reserva de faixa para futuras ruas, de maneira a permitir a obtenção futura de quadras cujas dimensões respeitem o disposto no caput do presente artigo.

§ 2º Em todos os parcelamentos, poderá a Prefeitura Municipal exigir a inserção de faixa *non edificandi* destinada ao escoamento de águas pluviais e/ou de esgoto sanitário.

Art. 15. Os lotes resultantes de loteamento e desmembramento, mesmo de pequeno porte, inclusive desdobros, terão área e testada mínimas conforme o Quadro 3 da presente Lei, conforme a zona urbana onde estiverem situados.

§ 1º Nos lotes situados em esquinas, será acrescida à testada mínima o respectivo recuo de esquina constante do Quadro 03 da presente Lei.

§ 2º Quando a gleba a ser loteada ou desmembrada abranger mais de uma zona de uso e ocupação do solo, os índices urbanísticos previstos no Quadro 3 desta Lei deverão ser aplicados proporcionalmente a cada parcela resultante, de acordo com a zona em que estiver majoritariamente inserida, assegurada a aplicação do zoneamento mais adequado ao interesse público e à harmonização urbanística.

Art. 16. Serão admitidos loteamentos fechados, cujo perímetro seja murado e o acesso seja restringido por portaria, somente na zona residencial de baixa densidade (Z1) com área total não superior a 10.000m² e dimensão máxima não superior a 200,00m, desde que:

- o acesso restrito a que se refere o caput do presente artigo não se aplique a servidores municipais, estaduais ou federais, de quaisquer Poderes, que estejam no exercício de suas funções;

- os lotes internos tenham área, testada e demais características exigíveis para a zona onde estiver situado o parcelamento;

- seja implantada a infraestrutura básica e a complementar, definidas ambas no Quadro A anexo à presente Lei, inclusive pavimentação de todas as vias, consideradas como de categoria local;

- seja reservada área interna ao perímetro murado, para uso comum dos proprietários da parcela fechada, não inferior a 5% da área bruta desta;

- o cercamento não fará divisa com via pública e será limitado à altura de 2,00m, sendo executado com material que assegure a necessária estabilidade, vedado o uso de quaisquer elementos que possam causar dano físico a pessoas ou animais, tais como cacos de vidro, arame farpado e fios eletrificados;

- seja limitada a 24,00m a testada voltada para logradouro público, a ser utilizada para o acesso de que trata o inciso I do presente artigo.

§ 1º Os loteamentos fechados poderão ser apresentados à aprovação como parte integrante de um parcelamento maior, que comporte também lotes comuns, sendo a parcela fechada devidamente destacada para fins de registro imobiliário.

§ 2º A característica de loteamento fechado, ou de parcela fechada dentro de loteamento maior, será objeto de concessão onerosa à organização comunitária especialmente constituída, com vigência pelo prazo de 20 anos, findo o qual poderá ser mantida ou revertida a condição de fechamento, mediante manifestação da maioria simples dos proprietários dos lotes situados internamente ao perímetro fechado.

§ 3º O ônus a que se refere o § 2º do presente artigo será de três vezes o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano aplicável aos lotes internos ao perímetro fechado, considerados estes, para efeito de Planta Genérica de Valores, como dotados de infraestrutura básica e complementar.

Art. 17. Será exigida, de quem empreender loteamento de qualquer espécie, a implantação de infraestrutura básica e complementar, conforme definição constante do Quadro A anexo a esta Lei, sendo admitido, no caso de estabelecimento de zonas especiais de interesse social (ZEIS) a exigência apenas da infraestrutura básica.

Parágrafo único. Somente poderão ser colocados à venda lotes voltados para os trechos de ruas nas quais estiver implantada toda a infraestrutura exigida no caput do presente artigo, verificada por vistoria dos profissionais da Prefeitura Municipal, que poderão emitir laudos de aceitação da infraestrutura individualizados por quadra.

Art. 18. Nenhuma parcela resultante de loteamento, desmembramento ou remembramento poderá ser objeto de venda ou promessa de venda, antes de aprovado e autorizado pela Prefeitura Municipal, através de decreto do Poder Executivo.

§ 1º Excetua-se da exigência de emissão de decreto do Poder Executivo o simples desdobro, que poderá ser autorizado por documento firmado pelo funcionário titular do Cadastro Técnico Imobiliário.

§ 2º Para regularizar o trâmite dos processos de aprovação de loteamentos, desmembramentos e remembramentos, emitirá o Poder Executivo, dentro de noventa dias, decreto que terá as seguintes linhas gerais:

- emissão prévia de diretrizes para parcelamento, mediante solicitação do interessado;

- pré-aprovação do parcelamento, para a qual serão observados criteriosamente os requisitos estabelecidos pela presente Lei;

- apresentação e arquivamento dos projetos complementares, devidamente aprovados pelos órgãos competentes, referentes à infraestrutura básica e/ou complementar exigida;

projeto geométrico das vias;

dimensionamento e projeto de drenagem pluvial;

projeto de pavimentação;

laudo geotécnico ou geológico;

projeto de esgotamento sanitário;

projeto elétrico e de iluminação pública;

projeto de calçadas e paisagismo;

memoriais descritivos técnicos;

cronograma físico-financeiro da obra;

apresentação das **cartas de viabilidade e anuência das concessionárias de serviços públicos**, especialmente da COPEL e SANEPAR, quando aplicável.

demais documentos técnicos exigidos por órgãos ambientais, de saneamento e demais entidades competentes.

- emissão de decreto de aprovação e correspondente inscrição dos lotes no Cadastro Técnico Imobiliário;

- o processo de aprovação estipulará que as exigências do Município serão apresentadas ao interessado uma única vez;

- o processo de aprovação estipulará os prazos máximos para cada uma das manifestações da Prefeitura Municipal no seu decurso.

Art. 19. Ao empreendedor de loteamento ou parcelamento efetuado sem a devida autorização, será expedida notificação pela Prefeitura Municipal para que regularize a situação no prazo de 30 (trinta) dias, findo o qual poderá ser aplicada a penalidade de perdimento da área loteada ou parcelada, em favor do Poder Público.

§ 1º Em caso de perdimento da área, o Município terá o prazo de 1 (um) ano para realizar ou complementar as obras de infraestrutura ainda não executadas e promover a regularização fundiária dos lotes ocupados, podendo dispor dos lotes ou da área remanescente mediante venda por processo licitatório, com a finalidade de ressarcimento das despesas públicas incorridas.

§ 2º O empreendedor deverá apresentar, junto ao pedido de aprovação do loteamento ou parcelamento, o cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura obrigatórias, incluindo a previsão de conclusão.

§ 3º A aprovação final do empreendedor instrumento de garantia da execução das obras de infraestrutura, que poderá ser constituído por:

I – caução;

II – Depósito em conta vinculada; ou

III – Reserva de lotes do próprio empreendimento, equivalentes a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor estimado das obras de infraestrutura, conforme orçamento aprovado pelo Município.

§ 4º Caso as obras não sejam executadas no prazo previsto, caberá ao Município executar as garantias, concluindo a infraestrutura com os recursos retidos ou arrecadados.

§ 5º A aprovação final e a liberação para registro em cartório somente ocorrerão após vistoria técnica do Município, para verificação do cumprimento integral dos itens mínimos de infraestrutura exigidos, nos termos da legislação vigente.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 20. Somente serão concedidos alvarás de construção, reforma, ampliação e alvarás de localização a edificações e atividades cujo uso esteja em conformidade com as disposições desta Lei e da legislação urbanística municipal vigente.

§ 1º Os alvarás de localização de atividade econômica serão sempre concedidos a título precário, com validade de até 2 (dois) anos, podendo ser renovados mediante vistoria e comprovação de que se mantém as condições legais de uso. O Poder Público poderá cassá-los a qualquer tempo, se considerar o uso incompatível ou inconveniente, sem que disso decorra direito à indenização.

§ 2º Os alvarás de construção terão validade de até 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua emissão, prorrogáveis uma única vez por igual período.

§ 3º A transferência de local de atividade já em funcionamento somente poderá ser autorizada se o novo uso estiver conforme com a zona e os parâmetros urbanísticos da nova localização.

§ 4º Os alvarás deverão prever expressamente os seguintes limites:

I – Área de uso e de ocupação do solo permitida;

II – Número de vagas mínimas exigidas;

III – Nível de impacto viário e ambiental admitido;

IV – Compensações urbanísticas, se aplicáveis, conforme legislação complementar.

CAPÍTULO VI

DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E DOS ENCARGOS FINANCEIROS

Art. 21. Poderão ser objeto de regularização urbanística edificações e usos implantados anteriormente à publicação desta Lei, desde que atendam, cumulativamente, aos seguintes critérios:

I – estejam localizados fora de áreas de preservação permanente, risco geológico, zonas de proteção de mananciais ou outras áreas ambientalmente vedadas;

II – apresentem condições mínimas de estabilidade estrutural, salubridade, higiene, segurança e acessibilidade;

III – sejam compatíveis, ainda que parcialmente, com a zona de uso e os parâmetros urbanísticos, admitida tolerância máxima de até:

10% (dez por cento) para afastamentos;

20% (vinte por cento) para taxa de ocupação ou aproveitamento do solo;

15% (quinze por cento) para área construída excedente.

§ 1º As tolerâncias previstas poderão ser ampliadas mediante parecer técnico do setor competente e autorização do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º A regularização poderá ser indeferida se comprovado impacto negativo ao entorno, incompatibilidade de uso ou descumprimento reiterado de normas técnicas ou ambientais.

Art. 22. A solicitação de regularização será feita por meio de processo administrativo próprio, acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos:

I – Requerimento assinado pelo proprietário ou possuidor;

II – Matrícula atualizada do imóvel;

III – Projeto "como construído", assinado por profissional habilitado, com ART ou RRT;

IV – Laudo técnico de verificação das condições estruturais e de segurança;

V – Documentação fotográfica e memoriais descritivos;

VI – Anuência de vizinhos, quando a irregularidade ultrapassar divisas ou gerar impacto direto, a critério técnico da análise.

Art. 23. Pela análise e deferimento da regularização, incidirão as taxas e encargos compensatórios, conforme previsto no Código Tributário Municipal e decretos regulatórios complementares.

Parágrafo único. As taxas e encargos deverão ser recolhidos integralmente antes da emissão do certificado de regularização, podendo ser parcelados mediante requerimento, nos termos de regulamentação específica.

Art. 24. O prazo para requerimento da regularização será de 2 (dois) anos a contar da publicação desta Lei, prorrogável por mais 1 (um) ano por ato fundamentado do Poder Executivo.

§ 1º O Município poderá promover mutirão de regularização, com redução de encargos em até 50% (cinquenta por cento), desde que o pedido seja protocolado dentro dos primeiros 180 (cento e oitenta) dias da vigência da Lei.

§ 2º Transcorrido o prazo sem requerimento, será vedada a regularização e a edificação será considerada irregular para todos os efeitos, inclusive fiscais e de licenciamento.

Art. 25. Não serão passíveis de regularização:

I – edificações em áreas públicas ou não regularizadas fundiariamente;

II – construções que estejam sobre cursos d'água, APPs ou áreas de risco;

III – usos que contrariem normas de saúde, segurança, acessibilidade ou que resultem em risco à coletividade.

CAPÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES, SANÇÕES E PENALIDADES

Art. 26. Constitui infração urbanística, para os fins desta Lei, toda ação ou omissão que importe em inobservância às normas sobre o uso, ocupação ou parcelamento do solo previstas neste diploma legal.

Art. 27. O descumprimento das disposições desta Lei sujeita o infrator, pessoa física ou jurídica, às seguintes penalidades:

I – Advertência escrita, com prazo para regularização não superior a 30 (trinta) dias;

II – Multa simples, conforme valores estabelecidos no artigo seguinte;

III – Multa diária, nos casos de não regularização no prazo estipulado na advertência;

IV – Embargo administrativo da obra, loteamento ou atividade irregular;

V – Demolição administrativa da construção irregular, às custas do infrator, quando inviável a regularização;

VI – Cassação de alvará de construção, funcionamento ou localização;

VII – Perdimento da área, nos termos do art. 19 desta Lei.

Parágrafo único. A aplicação das penalidades será precedida de notificação formal e garantido o contraditório e ampla defesa, por meio de processo administrativo regular.

Art. 28. As multas previstas nesta Lei serão aplicadas em Unidades Fiscais do Município (UFM), conforme a tabela a seguir:

Tabela de Infrações e Multas

Nº	Infração Urbanística	Multa (UFM)
I	Realizar obra sem alvará de construção	5 UFM + 0,5 UFM/m²
II	Executar obra em desacordo com projeto aprovado	5 UFM + 0,5 UFM/m²
III	Utilizar o imóvel para uso diverso do permitido	20 UFM
IV	Implantar loteamento ou desmembramento sem aprovação	50 UFM
V	Comercializar lotes antes da aprovação oficial	40 UFM
VI	Deixar de implantar infraestrutura mínima	80 UFM
VII	Ocupação de APP ou zona Z0	100 UFM + demolição/recomposição
VIII	Obstruir, dificultar ou impedir a fiscalização municipal	25 UFM

IX	Descumprir recuos ou índices urbanísticos	10 UFM + 0,3 UFM/m ² da área irregular
X	Instalar atividade de alto impacto em zona não permitida	50 UFM + interdição
XI	Reincidência de infrações anteriormente notificadas	Multa em dobro

Art. 29. A multa diária, nos casos em que persistir a infração após notificação e advertência, será de 3 (três) UFM por dia, limitada ao prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 1º Persistindo a irregularidade após o prazo de aplicação da multa diária, poderão ser adotadas medidas coercitivas, incluindo embargo, interdição, cassação de alvarás e execução de obras corretivas, conforme o caso.

§ 2º No caso de reincidência, a multa será aplicada em dobro, e poderá ser triplicada no caso de nova reincidência.

Art. 30. A aplicação das penalidades previstas nesta Lei compete:

I – Ao setor de Engenharia, Urbanismo e Fiscalização de Obras, conforme a natureza da infração;

II – Ao setor de Meio Ambiente, nos casos que envolvam ocupação de áreas de preservação permanente, contaminação ou risco ambiental;

III – À Procuradoria Jurídica Municipal, para adoção das medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive cobrança e inscrição em dívida ativa;

IV – Ao Conselho de Desenvolvimento Municipal, para deliberação nos casos omissos ou de complexidade especial.

V – ou a órgão do Município que o chefe do executivo determine através de ato administrativo concedendo a competência para conduzir os processos administrativos relativos a esse capítulo.

Art. 31. Os valores das multas serão atualizados anualmente com base na variação da Unidade Fiscal do Município – UFM, por ato oficial do Poder Executivo, sem necessidade de nova lei autorizativa.

Art. 32. Os casos omissos nesta Lei serão analisados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, que poderá encaminhar à instância competente (urbana ou rural) para emissão de parecer técnico.

Art. 33. Constituem parte integrante da presente Lei os seguintes anexos:

Quadros A1 a A7 – Definições e conceitos adotados no âmbito desta Lei;

Mapa 01 - Zoneamento do Solo Rural;

Mapa 02 – Uso e Ocupação do Solo;

Mapa 03 – Zoneamento Urbano.

Art. 34. A presente lei entrará em vigor noventa dias após a sua publicação, revogada as disposições em contrário.

Paulo Frontin, 05 de setembro de 2025.

IRENEU INÁCIO ZACHARIAS

Prefeito Municipal

Anexos

Quadro A1- Definições relativas ao uso do solo municipal.

Termo	Definição
Zonas urbanas	Parcelas do território municipal destinadas explicitamente à ocupação humana densa, comportando moradias e atividades não-residenciais para ganho econômico ou não, dotada de infraestrutura básica, sendo nelas proibido o uso silviprocurário.
Zonas periurbanas	Parcelas do território municipal, dotadas ou não de infraestrutura básica, destinadas a abrigar os usos silviprocurários de pequeno porte, compatíveis com a vizinhança urbana, admitindo parcelamentos para futura ocupação humana densa, ficando sujeitas as propriedades nelas contidas a tratamento tributário conforme sua destinação.
Zona rural	Território não contido nem nas zonas urbanas nem nas zonas peri-urbanas, sendo admitidos, além das atividades silviprocurárias, moradias rurais e as atividades não-residenciais para ganho econômico ou não, nos limites estabelecidos pela presente Lei.
Usos adequados	São as destinações que estiverem em consonância com a capacidade do suporte natural do solo rural ou urbano.
Usos permissíveis	São as destinações que podem ser admitidas em determinada porção do território municipal, mediante exame especial, conforme definido pela presente Lei.
Usos proibidos	São as utilizações que não podem, nem mesmo sob forma provisória, ser admitidas em determinada porção do território, definida pela presente lei.

Observações: As zonas periurbanas poderão ser incorporadas ao perímetro urbano mediante processo formal de expansão do solo urbano, observado o disposto no Plano Diretor e na legislação federal pertinente, desde que comprovada a existência ou a viabilidade de implantação de infraestrutura básica, a compatibilidade ambiental e a necessidade de acomodar o crescimento demográfico ou econômico do Município. Para tanto, deverá ser realizado estudo técnico que demonstre o atendimento aos princípios do desenvolvimento sustentável, garantindo a adequada ocupação do solo e evitando a formação de vazios urbanos ou a sobrecarga dos serviços públicos.

Quadro A2) Definições relativas à classificação de uso do solo urbano

Termo	Sigla	Definição
Habitação unifamiliar	HUF	Habitação para uso de uma única família, ocupando lote individualizado
Habitação horizontal multifamiliar	HMH	Conjunto coletivo de habitações de no máximo 2 pavimentos, em série, com acesso individualizado, paralela ou transversal à via pública
Habitação multifamiliar vertical	HMV	Conjunto coletivo de habitações dispostas em altura, até o limite estipulado pela lei, com acesso coletivo (apartamento)
Não-residencial de baixo impacto	NRB	Consideram-se atividades industriais, comerciais ou de prestação de serviços de baixo impacto aquelas que, além de não atraírem veículos pesados (com peso bruto total superior a 7 toneladas), também se caracterizem, pela sua natureza, de acordo com CNAE, como de baixo impacto urbanístico e ambiental, nos termos da legislação vigente.
Não-residencial de alto impacto	NRA	Atividade industrial, comercial ou de prestação de serviços, que não se enquadre na categoria de baixo impacto.
Edificação pública e/ou institucional	EPI	Edificação para uso público e/ou institucional, sem moradia anexa.

Quadro A3) Definições relativas ao porte das atividades não residenciais

Termo	Definição
Atividade anexa à residência	Atividade econômica enquadrada em CNAE compatível com uso residencial, desenvolvida pelo morador no próprio imóvel, sem alteração significativa das características da residência, sem geração relevante de tráfego adicional, nem impacto ambiental mensurável.
Atividade não residencial de pequeno porte	Atividade industrial, comercial ou de prestação de serviços, classificada segundo o CNAE, com área útil de até 200 m ² , até 15 pessoas (incluindo proprietários e familiares) e atração máxima de 20 veículos leves e até 8 veículos médios (PBT até 7 toneladas) por dia.
Atividade não residencial de médio porte	Atividade industrial, comercial ou de serviços, classificada conforme CNAE, com área útil de até 500 m ² , até 25 pessoas (incluindo proprietários e familiares) e atração máxima de 40 veículos leves e até 12 veículos médios (PBT até 7 toneladas) por dia.
Atividade não residencial de grande porte	Atividade industrial, comercial ou de serviços, classificada pelo CNAE, com área útil, recursos humanos ou atração de tráfego de veículos leves e/ou médios acima dos limites definidos para o porte médio.

Observação

Independentemente do porte estabelecido pelos critérios de área, número de trabalhadores ou volume de tráfego, atividades classificadas no CNAE como indústrias químicas, manipulação de produtos potencialmente perigosos ou com significativo potencial poluidor, ou ainda sujeitas a licenciamento ambiental específico, deverão observar as restrições e exigências adicionais previstas na legislação ambiental e urbanística vigente, inclusive podendo ser tratadas como atividades especiais, sujeitas a aprovação específica pelos órgãos competentes.

Quadro A4) Definições relativas à ocupação do solo urbano

Termo	Definição
Limite de altura ou gabarito	Altura máxima de uma edificação, contada a partir da cota mais elevada da testada de um lote urbano (referência de nível) até o ponto mais elevado situado em qualquer face de uma edificação.
Recuo	Menor distância entre o limite extremo da área ocupada por uma edificação e a divisa que lhe estiver mais próxima; são estabelecidos na presente Lei recuos frontais (relativos à testada), recuos laterais e de fundos, relativos às demais faces do lote urbano.
Taxa de ocupação	Percentual resultante da divisão da área da projeção da edificação sobre o solo pela área total do lote.
Taxa de impermeabilização	Percentual resultante da divisão entre a soma de todas as áreas impermeáveis assentadas sobre o solo, e também pelo subsolo, pela área total do lote.
Coefficiente de aproveitamento	Fração decimal resultante da divisão de todas as áreas de uso exclusivo de uma edificação pela área total do lote urbano, excluindo-se do numerador as áreas de garagens e estacionamentos de qualquer natureza, bem como, nas construções de uso coletivo ou misto, a área das circulações horizontais e verticais e demais áreas de uso comum, sendo essa área denominada área computável
Coefficiente de aproveitamento básico	Coefficiente de aproveitamento que pode ser atingido por qualquer edificação, como um direito inerente à propriedade.
Coefficiente de aproveitamento máximo	Coefficiente de aproveitamento que pode ser atingido por uma dada edificação, mediante a outorga onerosa ou transferência do direito de construir, nos termos da Lei de Regulação Local dos Instrumentos do Estatuto da Cidade.

Quadro A5) Definições relativas a elementos geométricos das edificações

Termo	Definição
Referência de nível	Cota do ponto mais alto contido pela linha de testada do lote.
Subsolo	Parte da construção cuja parte mais alta fique abaixo de um plano horizontal situado no máximo 1,00m acima da referência de nível.
Base	Parte da construção situada acima do subsolo, até um plano horizontal que lhe seja paralelo, a uma altura definida, para cada zona, nesta Lei.
Torre	Parte da construção situada acima da base.

Quadro A6) Definições relativas ao sistema viário rural e urbano

Termo	Definição
Via principal	Rua ou avenida de tráfego preferencial sobre as demais vias
Via local	Rua ou avenida destinada a acessar as residências ou outros destinos, a partir das vias arteriais
Ciclovía	Via especialmente destinada ao tráfego de bicicletas
Caixa de via	Distância entre os alinhamentos dos imóveis urbanos a ambos os lados da via pública; corresponde, na zona rural, à faixa de domínio
Faixa de domínio	Distância entre os alinhamentos das propriedades rurais lindeiras à via; corresponde, na zona urbana, à caixa de via
Faixa de rolamento	Parte da via, destinada ao rolamento de veículos em cada sentido de tráfego; a soma das larguras das faixas de rolamento configura a caixa de rolamento
Caixa de rolamento	Largura livre da via, destinada ao rolamento de veículos, medida entre meios-fios ou sarjetas -

Baia de estacionamento	Faixa de estacionamento fracionada, parcialmente ocupada para uso de parada e estacionamento mais ou menos prolongado de veículos, parte ocupada por ajardinamento
Faixa de acostamento	Faixa lateral à caixa de rolamento das vias rurais, não necessariamente pavimentada, que funciona como escape lateral e eventual parada momentânea de veículos
Passoio	Espaço situado entre a caixa de rolamento e o alinhamento das propriedades servidas, destinado à implantação de calçadas, de entradas de veículos e de ajardinamento; nos passeios, ficam também localizados o posteamento para energia e iluminação, o ajardinamento e a arborização
Calçada	Parte do passeio destinado ao tráfego de pedestres
Meio-fio normal	Cordão de pedra ou concreto, destinado a separar os espaços veiculares do passeio, promovendo entre eles diferença de cotas
Meio-fio rebaixado	Meio-fio com as características acima, porém com altura reduzida de forma a permitir o acesso de veículos ou de pessoas portadoras de necessidades especiais de locomoção ao passeio
Rampa de acessibilidade	Dispositivo implantado ao longo do trajeto das calçadas, para servir de transição à diferença de cota entre a via e a calçada, com requisitos definidos pela norma NBR-9050
Arborização de pequeno porte	Alinhamento de árvores plantadas lateralmente às faixas de rolamento, sobre o passeio ou no avanço das baías de estacionamento, com altura inferior a 4,00m
Arborização de médio porte	Alinhamento de árvores plantadas lateralmente às faixas de rolamento, sobre o passeio ou no avanço das baías de estacionamento, com altura de 4,00 até 8,00m
Vias rurais e principais	Vias rurais destinadas ao tráfego de mercadorias e do transporte escolar, que não admite interrupções, devendo ser dotadas de pavimento durável, mesmo que revestimento primário.
Ramais rurais	Vias rurais destinadas ao acesso a propriedades, podendo estar contidas em propriedade particular, fazendo parte do sistema viário municipal desde que tenham acesso desimpedido

Quadro A7) Definições relativas ao parcelamento de solo urbano

Termo	Definição
Lotçamento	Parcelamento do solo urbano que acarreta a abertura de novas ruas ou logradouros públicos, ou prolongamento dos já existentes.
Desmembramento	Parcelamento do solo urbano com integral aproveitamento do sistema viário existente, não havendo necessidade de abertura ou prolongamento de qualquer novo logradouro público.
Desdobro	Parcelamento de solo que, além de aproveitar integralmente o sistema viário existente, implique na subdivisão de uma área em duas.
Remembramento	União de dois ou mais lotes antes desmembrados.
Área bruta	Área da gleba a lotear ou desmembrar, deduzida a área de preservação ambiental compulsória de acordo com o Código Florestal.
Área líquida	Soma das áreas dos lotes desmembrados ou loteados; a área líquida é resultante do saldo da subtração das áreas de logradouros públicos e áreas municipais em relação à área bruta.
Área de logradouros públicos	Área total das ruas e praças a serem abertas, respeitadas as condições estabelecidas pela Lei do Sistema Viário.
Área municipal	Área destinada ao Poder Público, para implantação de equipamento público.
Infraestrutura básica	Conjunto de obras composto por: a) demarcação de quadras com marcos de concreto 10x10x40cm; b) demarcação dos lotes com marcos de madeira e 5x5x30cm; c) implantação de rede de distribuição de energia, com iluminação pública conforme a categoria de cada via; d) rede de distribuição de água potável; e) abertura de ruas com revestimento granular compactado; f) colocação de meios-fios e execução de rampas de acessibilidade nas esquinas, de acordo com a NBR 9050 e NBR 16537; g) solução superficial para escoamento das águas pluviais, com travessia subterrânea nas esquinas; h) solução para destino final do esgoto sanitário segundo a norma NBR-7229 da ABNT; i) arborização viária, conforme a categoria da via.
Infraestrutura complementar	Conjunto de obras complementar à infraestrutura básica, composto por: a) ruas com pavimento conforme o Quadro 5 do Art. 12 da presente lei; b) passeios urbanizados conforme exigências do Art. 13 da presente Lei; c) galerias pluviais subterrâneas completas; d) rede de coleta de esgoto completa até o emissário mais próximo da concessionária pública ou serviço comunitário de esgoto.

ANEXOS – Mapas

Mapa 01 – Zoneamento Urbano

Mapa 02 – Zoneamento Urbano Distrito de Vera Guarani

Mapa 03 – Uso e Ocupação do Solo

Publicado por:
Ionara Tayna da Rocha Melnik
Código Identificador:D53F2746

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 09/12/2025. Edição 3423
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>