

# Plano Diretor Municipal

---

# Quedas do Iguaçu - PR

## Fase IV- Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo

Revisão 2020



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE QUEDAS DO IGUAÇU  
QUEDASDOIGUACU.PR.GOV.BR

# Plano Diretor Municipal de Quedas do Iguaçu

---

Prefeito  
**Marlene Fatima Manica Revers**

Coordenador Técnico Municipal  
**Lucas André Stormovski**



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE QUEDAS DO IGUAÇU  
QUEDASDOIGUACU.PR.GOV.BR



DRZ GESTÃO DE  
CIDADES  
DRZ.COM.BR

2020



## APRESENTAÇÃO

Uma das transformações mais expressivas da sociedade brasileira na segunda metade do século XX foi o rápido processo de urbanização das cidades. A população urbana do país evoluiu de 45% do total, em 1960, para 84%, em 2010<sup>1</sup>. Este processo ocasionou uma grave perda de qualidade de vida nas cidades e resultou na dualidade entre a cidade real e a cidade legal.

Para ajudar no processo de democratização das cidades brasileiras, o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho 2001, regulamentou o Capítulo da Política Urbana na Constituição Federal de 1988 (artigos 182 e 183). Desde então, os cidadãos brasileiros têm a oportunidade de participar do processo de redemocratização do planejamento das cidades, de modo a torná-las mais humanas através da elaboração do Plano Diretor.

Os artigos 39 e 40 do Estatuto da Cidade definem que o Plano Diretor é “o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”. Em seguida, fixa no artigo 41 que “o Plano Diretor é obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas”.

O Plano Diretor Municipal não expressa apenas a visão do governo. Trata-se de uma síntese de conceitos e ideias que foram debatidos durante o período de elaboração, envolvendo vários segmentos da sociedade civil, que atenderam ao chamamento para construir junto com o governo municipal e consultoria o planejamento do Município numa visão do futuro desejado, atendendo os anseios de toda a comunidade local.

No Paraná, a Constituição Estadual, em seu Capítulo da Política Urbana, torna obrigatória a elaboração do Plano Diretor por todos os municípios do Estado. A Lei Estadual nº

---

<sup>1</sup> IBGE – Censos Demográficos de 1960 e 2010.



15.229, de 25 de julho de 2006, determina ainda que o Estado somente fará convênios de financiamento de obras de infraestrutura e serviços com municípios que tenham elaborado seu Plano Diretor de acordo com as determinações do Estatuto da Cidade.

O Estatuto da Cidade, Art. 40 § 3º, define que “A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos”. O último Plano Diretor Municipal de Quedas do Iguaçu foi instituído pela Lei Complementar nº 374/2006, de 10 de outubro de 2006. Deste modo, a revisão integral do plano se faz, em 2020, legalmente necessária. Além da exigência legal, a revisão do Plano Diretor é relevante para que as políticas de desenvolvimento urbano estejam adequadas à situação atual do município, visando melhorar a qualidade de vida e o cumprimento da função social da propriedade.

O contrato de nº 1.298/2018, celebrado no dia 10 de outubro de 2018 entre o Município de Quedas do Iguaçu, no Estado do Paraná, e a DRZ Geotecnologia e Consultoria Ltda, teve como objeto a prestação de serviços técnicos e consultoria para revisão do Plano Diretor Municipal e a elaboração do Plano de Mobilidade Urbana, em consonância com o Termo de Referência e demais peças do Edital Tomada de Preços nº 009/2018.

Esta etapa, conforme previsto no Contrato Administrativo, engloba o Plano de ação e investimentos – P.A.I. e a revisão das leis vigentes que tratam sobre (re)ordenamento territorial, sendo elas, Uso e Ocupação do Solo Urbano, Sistema Viário, Código de Posturas, Perímetro Urbano, Código de Obras e Lei de Parcelamento do Solo.



## LISTA DE SIGLAS

APP	Área de Preservação Permanente
EIV	Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança



# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



## 1.1 MINUTA DE ANTEPROJETO DA LEI COMPLEMENTAR DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES</b> .....	Art. 1º
SEÇÃO I DOS OBJETIVOS.....	Art. 4º
SEÇÃO II DAS DEFINIÇÕES.....	Art. 5º
<b>CAPÍTULO II – DOS ALVARÁS</b> .....	Art. 8º
SEÇÃO ÚNICA DOS USOS E ATIVIDADES DESCONFORMES.....	Art. 17
<b>CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO</b> .....	Art. 19
<b>CAPÍTULO IV – DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO</b> .....	Art. 33
SEÇÃO I DO USO HABITACIONAL.....	Art. 36
SEÇÃO II DO USO NÃO HABITACIONAL.....	Art. 37
SEÇÃO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....	Art. 44
Subseção I Da Taxa de Ocupação.....	Art. 48
Subseção II Do Coeficiente de Aproveitamento.....	Art. 52
Subseção III Do Lote Mínimo.....	Art. 54
Subseção IV Da Testada Mínima.....	Art. 56
Subseção V Da Altura Máxima.....	Art. 57
Subseção VI Dos Recuos Mínimos.....	Art. 60
Subseção VI Da Taxa de Permeabilidade.....	Art. 65
<b>CAPÍTULO V – DO MEIO AMBIENTE</b> .....	Art. 66
SEÇÃO I DOS RECURSOS HÍDRICOS.....	Art. 67
SEÇÃO II DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E RESERVA LEGAL.....	Art. 69
SEÇÃO III DAS FORMAÇÕES VEGETAIS.....	Art. 71
<b>CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</b> .....	Art. 74



Lei Municipal n.º .....

**SÚMULA: DISPÕE SOBRE A LEI DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE QUEDAS DO IGUAÇU.**

A Câmara Municipal de Quedas do Iguaçu, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de Quedas do Iguaçu.

**Art. 2º** As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas obrigatoriamente em:

- I - concessão de alvarás de construção, reforma, ampliação ou demolição;
- II - concessão de alvarás de localização e funcionamento;
- III - execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV - urbanização de áreas;
- V - parcelamentos do solo urbano.

**Parágrafo único.** A Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano está amparada na legislação federal, estadual e municipal pertinente, em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/1979 e suas atualizações, e com o artigo 182 da Constituição Federal de 1988.

**Art. 3º** A organização do espaço urbano municipal, bem como a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obras residenciais, comerciais, de prestação de serviço ou industriais deverá observar às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** São partes integrantes desta Lei Complementar os seguintes anexos:

- I - Anexo I – Mapa do Zoneamento da Sede Urbana;
- II - Anexo II – Mapa do Zoneamento da Vila de Salto Osório;
- III - Anexo III – Quadro de Usos do Solo;
- IV - Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo Urbano;



V - Anexo V – Glossário.

## SEÇÃO I DOS OBJETIVOS

**Art. 4º** A presente Lei Complementar tem como objetivos:

- I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função socioambiental da cidade e da propriedade urbana;
- II - orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- III - reduzir disparidades entre os diversos bairros da cidade;
- IV - promover por meio do uso de parâmetros urbanísticos adequados a qualificação do ambiente urbano;
- V - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
- VI - desenvolver e recuperar as áreas periféricas, integrando-as ao espaço urbano;
- VII - delimitar as Zonas Especiais de Interesse Social;
- VIII - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e da eficácia dos serviços e da infraestrutura;
- IX - exigir medidas compensatórias e mitigadoras para empreendimentos e atividades geradores de impactos ambientais e incômodos à vida urbana;
- X - identificar áreas de interesse turístico;
- XI - definir áreas especificadas para a implantação de atividades industriais potencialmente poluidoras;
- XII - estimular a criação de espaços de lazer ambiental.

## SEÇÃO II DAS DEFINIÇÕES

**Art. 5º** Para efeito da aplicação da presente Lei Complementar, o território do Município de Quedas do Iguaçu é composto pela:

- I - área urbana, delimitada conforme descrição da Lei do Perímetro Urbano e respectivo mapa, sendo caracterizada pela edificação contínua e existência de infraestrutura e equipamentos públicos e comunitários destinados às funções urbanas de habitação, trabalho, recreação e circulação;
- II - área rural, que compreende toda área situada no território municipal, excluído o perímetro urbano.



**§1º** Na área rural, não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos.

**§2º** Somente serão permitidos, na zona rural, os usos necessários às atividades agropecuárias ou de caráter eminentemente rural, os usos industriais definidos nos incisos III - IV -do Art. 40 desta Lei Complementar, e os usos habitacionais de caráter unifamiliar e de apoio às atividades agropecuárias.

**§3º** As edificações e benfeitorias a serem executadas na área a que se refere o §2º deste artigo, ficam sujeitas, quanto a seus usos funcionais, à aprovação e fiscalização do Município e de órgãos sanitários e ambientais.

**§4º** Em áreas localizadas na zona rural, situadas em faixa com largura de 250m (duzentos e cinquenta metros) a partir da área de domínio das rodovias, é exigido recuo frontal de, no mínimo, 20m (vinte metros), contados entre a área de domínio e a edificação.

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

- I - zoneamento: é a divisão das áreas urbanas em zonas de uso e ocupação do solo;
- II - zonas de uso do solo urbano: são cada uma das unidades territoriais que compõem o zoneamento, para as quais são definidos usos e parâmetros urbanísticos de ocupação do solo para se edificar no lote urbano seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis;
- III - lote é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de um loteamento, desmembramento ou remembramento, com pelo menos uma divisa a um logradouro público e descrita por documento legal;
- IV - parâmetros urbanísticos: são conjuntos de medidas relativas a uma determinada zona, que estabelecem a forma de uso e ocupação das edificações em relação ao lote, à via pública e ao entorno;
- V - uso do solo: é o tipo da atividade desenvolvida em um lote, dentro de uma determinada zona, podendo esses usos serem definidos como:
  - a) usos permitidos: que corresponde as atividades claramente compatíveis entre as finalidades urbanísticas da área com as atividades existentes do entorno imediato;
  - b) usos permissíveis: compreendem atividades cuja compatibilização depende da análise ou regulamentação específica, para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos e de circulação,
- VI - ocupação do solo: é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função dos parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos, sendo:
  - a) Taxa de Ocupação (TO);
  - b) Coeficiente de Aproveitamento (CA);
  - c) Lote Mínimo;
  - d) Testada Mínima;



- e) Altura Máxima ou Gabarito da Edificação;
- f) Recuos Mínimos;
- g) Taxa de Permeabilidade (TP).

**Parágrafo único.** Demais definições constantes do Anexo V – Glossário, parte integrante desta Lei Complementar.

**Art. 7º** Para fins desta Lei Complementar, as atividades são consideradas, por sua natureza, como:

- I - perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produções de poeiras, exalações e resíduos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
- II - nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou emissões gasosas possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;
- III - incômodas: as que possam produzir ruídos, vibrações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, que possam causar incômodos à vizinhança.

## **CAPÍTULO II DOS ALVARÁS**

**Art. 8º** A localização de quaisquer obras, usos e atividades dependerá de autorização prévia do Município de Quedas do Iguaçu, para a posterior emissão do Alvará correspondente.

**Parágrafo único.** Para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, o Município expedirá:

- I - Alvará de Construção, Reforma ou Demolição;
- II - Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Unificação do Solo;
- III - Alvará de Localização e Funcionamento de Atividades;
- IV - Alvará de Loteamento Fechado.

**Art. 9º** Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigerem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

**§1º** Considera-se obra iniciada, aquela cujas fundações estejam concluídas.

**§2º** Os projetos, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei Complementar, terão seus alvarás expedidos com base na legislação anterior.

**Art. 10.** As informações constantes nas consultas prévias de construção e parcelamento do solo expedidas com data anterior à vigência desta Lei Complementar terão validade de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua expedição, e poderão ser revalidadas pelo mesmo prazo, uma única vez, mediante solicitação do interessado.



**Art. 11.** Após o prazo definido no caput deste artigo, o interessado deverá solicitar nova consulta de prévia de construção e parcelamento do solo, a ser analisado conforme a nova legislação.

**Art. 12.** O Alvará de Localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para tratamento e disposição final adequada dos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental, gerenciamento dos resíduos sólidos e de segurança requeridos pelos órgãos públicos competentes.

**Art. 13.** Os alvarás de funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, podendo ser cassados no caso da atividade, depois de licenciada, demonstrar impacto negativo ao meio ambiente natural e construído.

**§1º** Os alvarás a que se refere o *caput* deste artigo poderão ser cassados, sem gerar qualquer direito à indenização, ocorrendo o descumprimento das exigências dispostas no Alvará de Construção, Reforma, Ampliação ou Demolição e/ou Alvará de Funcionamento.

**§2º** As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos impactos negativos apontados no *caput* deste artigo.

**§3º** A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovada a desconformidade com as normas da ABNT e legislações específicas, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

**Art. 14.** A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei Complementar.

**Art. 15.** O Alvará de Funcionamento de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, Estado e Município, além das exigências específicas de cada caso.

**Art. 16.** A instalação de obra ou atividade potencialmente geradora de modificações no espaço urbano e no meio ambiente terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme disposto na Lei Complementar do Plano Diretor de Quedas do Iguaçu.

#### SEÇÃO ÚNICA DOS USOS E ATIVIDADES DESCONFORMES

**Art. 17.** São considerados usos e atividades desconformes aquelas em desacordo com as normas de uso do solo previstas nesta Lei Complementar, que antecedem sua vigência.

**Art. 18.** Os usos e atividades desconformes terão um prazo de 2 (dois) anos para sua regularização ou adequação.



**§1º** Serão proibidas obras de ampliação nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, admitindo-se somente obras de reforma sem aumento de área construída, manutenção ou de adequação às normas de uso e ocupação do solo.

**§2º** Os casos onde não será possível a regularização ou adequação dos usos e atividades, ficarão sujeitos ao cancelamento do Alvará, mediante avaliação do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

### **CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 19.** As áreas urbanas do Município de Quedas do Iguaçu, conforme Anexos I e II, partes integrantes e complementares desta Lei, ficam subdivididas em zonas de usos e ocupações distintos, definidas e delimitadas de acordo com os critérios de usos predominantes, de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo parâmetros urbanísticos desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.

**§1º** As áreas urbanas do Município ficam divididas nas seguintes zonas de usos e ocupação do solo:

- I - Zona Residencial 1 – ZR1;
- II - Zona Residencial 2 – ZR2;
- III - Zona Residencial de Interesse Turístico – ZRIT;
- IV - Zona de Comércio e Serviço 1 – ZCS1;
- V - Zona de Comércio e Serviço 2 – ZCS2;
- VI - Zona de Equipamentos Especiais – ZEE;
- VII - Zona Especial das Avenidas Pinheirais e Tarumã – ZEPT;
- VIII - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- IX - Zona de Preservação Ambiental – ZPA;
- X - Zona Industrial 1 – ZI1;
- XI - Zona Industrial 2 – ZI2;
- XII - Zona de Controle Ambiental – ZAC;
- XIII - Zona de Expansão Urbana – ZEU.

**§2º** Nas áreas urbanas da sede do Município de Quedas do Iguaçu e do distrito Vila de Salto Osório, os usos funcionais e os parâmetros urbanísticos admitidos serão os constantes nos Anexos III e IV, partes integrantes desta Lei Complementar.



**§3º** Nas áreas onde o zoneamento contempla apenas uma faixa nas margens da rua, o limite da mesma é determinado pelo limite do lote voltado para a referida rua.

**Art. 20.** A Zona Residencial 1 – ZR1, caracteriza-se, predominantemente, pelo uso residencial de baixa densidade, permitindo atividades econômicas complementares de baixo impacto ambiental.

**Art. 21.** A Zona Residencial 2 – ZR2, caracterizada predominantemente pelo uso residencial, com maior densidade, sendo permitido atividades econômicas complementares de baixo impacto ambiental.

**Art. 22.** A Zona Residencial de Interesse Turístico – ZRIT, caracterizada predominantemente pelo uso residencial, com grandes lotes e baixa densidade demográfica, sendo permitido atividades econômicas complementares e de baixo impacto ambiental.

**§1º** As construções na ZRIT deverão obedecer a um padrão paisagístico e arquitetônico similar ao das edificações já existentes, e estarão sujeitas a aprovação do Departamento de Engenharia desta Municipalidade, que analisará se as características do projeto condizem com os aspectos paisagísticos e arquitetônicos local.

**§2º** É vedada a construção de muros ou divisórias de qualquer espécie que vise demarcação ou divisão entre os lotes, ou que prejudique a estética visual estabelecida na área.

**Art. 23.** A Zona de Comércio e Serviço 1 – ZCS1, caracterizada pelas principais avenidas, e ruas da cidade em processo de adensamento, onde predominam comércios e serviços.

**Art. 24.** A Zona de Comércio e Serviço 2 – ZCS2, caracteriza pelo uso misto, destina-se ao exercício das atividades de comércio e serviços, permitindo também usos residenciais, equipamentos públicos e algumas atividades industriais.

**Art. 25.** A Zona de Equipamentos Especiais – ZEE, destinada, exclusivamente, a determinadas atividades peculiares já existentes na área urbana.

**Art. 26.** A Zona Especial das Avenidas Pinheirais e Tarumã – ZEPT, formada pelos lotes confrontantes com ambos os lados e em toda a extensão da Avenida Pinheirais e Avenida Tarumã, são áreas onde permite-se a instalação de atividades residenciais, comerciais, de serviços, e institucionais com critérios diferenciados das zonas de uso e ocupação do solo vizinhas, de forma a estimular o desenvolvimento econômico do Município pela capacidade de suporte destas vias.

**Art. 27.** A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, caracterizada por empreendimentos habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas que tratam da questão habitacional, sendo que os parâmetros de ocupação são os especificamente estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

**§1º** Para as ZEIS, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e instrumentos:



- I - elevar o grau de urbanização das áreas já ocupadas, dando-lhes prioridade por constituírem áreas de interesse social, dotando-as de infraestrutura, equipamentos comunitários e tratamento paisagístico;
- II - proteger o interesse da população de baixa renda no que se refere à moradia e à infraestrutura, de forma a garantir a permanência da população com qualidade de vida;
- III - priorizar a aplicação dos recursos municipais e do Fundo Municipal de Desenvolvimento para investimentos nessas áreas.

**§2º** A flexibilização dos parâmetros urbanísticos para implementação de loteamentos destinados à habitação popular deve respeitar a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Quedas do Iguaçu.

**Art. 28.** Zona de Preservação Ambiental – ZPA, caracterizada pelos remanescentes de floresta dentro as áreas urbanas e APP ao longo dos cursos d’água, correspondente às áreas de preservação permanente.

**Parágrafo único.** A ZPA tem como diretrizes:

- I - estabelecer programas de acompanhamento para a recuperação e preservação das nascentes;
- II - elaborar programa de levantamento das áreas de matas ciliares, áreas úmidas, áreas com inclinação superior a 45°, degradadas, e estabelecer programas de incentivo a replantio.

**Art. 29.** Zona Industrial 1 – ZI1, caracteriza-se como área destinada à implantação de atividades industriais com impacto médio a alto.

**Art. 30.** Zona Industrial 2 – ZI2, destina-se à implantação de unidades industriais, comerciais ou de prestação de serviços, com menor grau de impacto se comparado à Zona Industrial 1.

**Art. 31.** Zona de Controle Ambiental – ZAC, composto por áreas que necessitam de monitoramento constante para acompanhar e mitigar possíveis impactos ambientais.

**Art. 32.** Zona de Expansão Urbana – ZEU, destinada à ocupação antrópica após parcelamento de 70% da área urbana disponível, e ocupação de 50% dos lotes.

**Parágrafo único.** Quando da ocupação das áreas definidas como ZEU, os usos permitidos e permissíveis e os parâmetros de ocupação deverão ser analisados pelo Grupo Técnico de Planejamento.

## CAPÍTULO IV DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

**Art. 33.** O uso do solo do Município de Quedas do Iguaçu fica classificado nas seguintes categorias:



- I - habitacional: aquele que envolve edificações destinadas à habitação, permanente ou transitória, de um indivíduo ou grupo de indivíduos;
- II - não habitacional: aquele que envolve o desenvolvimento de atividades comunitárias, comerciais, de prestação de serviços e industriais;
- III - misto: aquele que se constitui de mais de um uso, habitacional e não habitacional, dentro de um mesmo lote.

**Art. 34.** Em qualquer zona é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida ou permissível, e sejam atendidas, em cada caso, as respectivas características e exigências estabelecidas nesta Lei Complementar e nas demais leis correlatas.

**Art. 35.** Os usos e atividades serão analisados em função de sua natureza, conforme definido no Art. 7º desta Lei Complementar.

#### SEÇÃO I DO USO HABITACIONAL

**Art. 36.** Os usos habitacionais classificam-se em:

- I - habitação familiar (H1): edificações destinadas à moradia familiar, podendo ser:
  - a) uma única unidade habitacional por lote;
  - b) com mais de uma unidade residencial autônoma em um mesmo lote, com áreas de circulação internas comuns à edificação;
- II - habitação de uso institucional (H2): edificação destinada à assistência social, abrigando estudante, crianças, idosos e necessitados, tais como: albergue, alojamento estudantil, casa do estudante, asilo, convento, seminário, internato e orfanato;
- III - habitação transitória: edificação com habitações residenciais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, podendo ser de dois tipos:
  - a) habitação transitória 1 (H3): hotel, apart-hotel, hostel e pensão;
  - b) habitação transitória 2 (H4): motel.

#### SEÇÃO II DO USO NÃO HABITACIONAL

**Art. 37.** Os usos comunitários classificam-se em:

- I - equipamentos comunitários 1 (E1): atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório; assistência social; berçário; creche; biblioteca; ensino maternal; pré-escolar; jardim de infância; estabelecimento de educação especial e atividades similares;
- II - equipamento comunitário 2 (E2): atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, e padrões viários especiais, tais como: auditório; boliche; casa de espetáculos; campo de futebol; centro de recreação; centro



de convenções; cinema; colônias de férias; museu; piscina pública; pista de patinação; sede cultural; teatro; estabelecimentos de ensino fundamental e médio e de nível superior sem aula presencial; hospital; maternidade; pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso e atividades similares;

**Art. 38.** Os usos comerciais classificam-se em:

I - comércio local (C1): caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas de atendimento diário e frequente à população local, destinado a suprir suas necessidades imediatas e cotidianas de natureza não-incômoda, não-nociva e não-perigosa que se compatibilizem com o uso residencial, sendo exemplos:

- açougue ou casa de carne;
- banca de jornal e revistas;
- bazar;
- bijuteria;
- boutique;
- cafeteria;
- casa de chá;
- comércio de refeições embaladas;
- confeitaria;
- copiadora;
- drogaria;
- farmácia;
- floricultura;
- frutaria;
- mercearia;
- padaria ou panificadora;
- quitanda;
- sacolão e atividades similares;

II - comércio geral de nível primário (C2): caracterizado por abrigar atividades de comércio varejista diversificado, destinado ao atendimento eventual da população que devem ter sua localização planejada em relação ao uso residencial por implicarem em concentração de pessoas ou veículos, tais como:

- adega;



- antiquário;
- armarinhos, casas de barbantes, fitilhos, lãs, linhas ou espumas;
- artefatos de borracha, couro ou plásticos;
- artigos de beleza e cosméticos em geral;
- artigos de cama, mesa e banho;
- artigos de decoração;
- artigos para caça e pesca;
- artigos para computadores;
- artigos para festas;
- artigos para jardinagem;
- artigos para presentes;
- artigos religiosos;
- bar, choperia, churrascaria e petiscaria;
- centro comercial;
- comércio de armas e munição;
- comércio de brinquedos e artigos infantis;
- comércio de ferragens e ferramentas;
- comércio de instrumentos musicais, discos, fitas e congêneres;
- comércio de materiais médicos e dentários;
- comércio de material de desenho, de pintura e/ou de artesanato em geral;
- comércio de material elétrico, hidráulico, tintas e vernizes;
- comércio de utensílios domésticos, eletrodomésticos, estofados e colchões;
- confecção de chaves;
- joalheria e relojoaria;
- lanchonete;
- livraria;
- loja de materiais esportivos;
- loja de móveis;
- loja de tecidos;



- loja de vestuários;
- lonas e toldos;
- mercado ou supermercado;
- ótica;
- papelaria;
- pastelaria;
- pet shop;
- pizzaria;
- restaurante;
- revendedora de bebida;
- selaria;
- sorveteria, sucos e refresco;
- tabacaria;
- venda de louças, porcelanas, cristais e congêneres;
- venda de material de limpeza;
- vidraçaria e molduras; e atividades similares;

III - comércio geral de nível secundário (C3): caracterizado por abrigar atividades de comércio varejista diversificado, destinado ao atendimento eventual da população que devem ter sua localização determinada em relação a acessos, geração de tráfego, porte e nível de especialização, tais como:

- comércio de veículos e acessórios;
- depósito e comércio de material de construção;
- distribuidores de bebidas;
- estacionamento comercial;
- gráfica;
- hipermercado;
- posto de combustível;
- shopping center; e atividades similares.

**Art. 39.** Os usos de serviços classificam-se em:

I - serviço local (S1): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços de atendimento diário e frequente à população local, destinado a suprir suas necessidades



imediatas e cotidianas de natureza não incômoda, não nociva e não perigosa que se compatibilizem com o uso residencial, sendo exemplos:

- academia;
- agência de serviços postais;
- agências de turismo e de publicidade;
- alfaiataria, ateliê de corte e costura;
- ateliê de pintura, cerâmica, mosaico ou artesanato;
- cartório e tabelionato;
- consultórios;
- corretoras e empresas de seguro;
- despachantes;
- escritório administrativo;
- escritório de arquitetura e/ou engenharia;
- escritórios;
- imobiliárias;
- lavanderia;
- manicure;
- posto de saúde;
- posto policial;
- reparos de artigos de uso pessoal e doméstico;
- salão ou instituto de beleza, cabeleireiro ou barbearia;
- sapataria;
- sede de empresa;
- serviços de autônomos e profissionais liberais;
- serviços de informática; e atividades similares.

II - serviço geral de nível primário (S2): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços diversificadas, destinadas ao atendimento eventual da população que devem ter sua localização planejada em relação ao uso residencial por implicarem em concentração de pessoas ou veículos, tais como:

- agência bancária;
- corretoras de câmbio;



- agência de empregos;
- agência de vigilância;
- autoescola;
- agência de jornais, rádio, televisão e congêneres;
- buffet com salão de festas de pequeno porte;
- casa lotérica;
- clínicas médicas, odontológicas e veterinárias;
- colégios e escolas de pequeno porte;
- creches e centros de educação infantil;
- edifício de consultórios;
- edifício de escritórios;
- escritório de comércio atacadista;
- funerária;
- laboratório de análises clínicas, radiológicas e fotográficas;
- serviço de lavagem de veículos;
- serviços públicos em geral e atividades similares

III - serviço geral de nível secundário (S3): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços diversificados, destinados ao atendimento eventual da população que devem ter sua localização determinada em relação a acessos, geração de tráfego, porte e nível de especialização, tais como:

- ambulatório, hospital e maternidade;
- asilos;
- auditórios para convenções, congressos e conferências;
- borracharia;
- capela mortuária;
- casa noturna;
- cinema, teatro ou museu;
- clínicas de repouso ou psiquiátricas;
- clube associativo ou desportivo;
- colégios e escolas de maior porte;



- estacionamentos;
- estofamento e tapeçaria;
- faculdade e universidades;
- hospital veterinário;
- internato;
- juizado de menores;
- orfanato;
- quadras e salões desportivos;
- salões de festa de médio e grande porte; e atividades similares;

**Art. 40.** Os usos industriais classificam-se em:

I - indústria caseira (I1): caracterizada por atividades industriais de pequeno porte, cujo processo produtivo seja complementar e compatível com o meio urbano, não ocasionando inconveniente à saúde, bem estar e segurança das áreas vizinhas, não gerando tráfego ou poluição ao meio ambiente, tais como:

- artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial;
- artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não;
- artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados;
- estopa, materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis;
- estruturas de madeira e artigos de carpintaria;
- fabricação de balas e doces caseiros;
- fabricação de calçados;
- malharia e fabricação de tecidos elásticos;
- micro cervejaria;
- produtos de perfumaria e velas;
- todas as atividades da indústria editorial e gráfica; e atividades similares;

II - indústria tolerada (I2): caracterizada por atividades industriais de médio porte, cujo processo produtivo envolva geração de tráfego ou ruído e exija localização adequada, tais como:

- artefatos diversos de couros e peles (exceto calçados, artigos de vestuário e selaria);



- artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada (exceto móveis e chapéus);
- artefatos e móveis de madeira torneada;
- artigos diversos de material plástico, fitas, brindes, objetos de adornos;
- confecções de roupas e artefatos de tecido;
- fabricação de peças, ornatos e estruturas de gesso;
- fabricação e engarrafamento de bebidas;
- industrialização de produtos de origem animal;
- industrialização de produtos de origem vegetal;
- reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos;
- serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes; e atividades similares

III - indústria incômoda (I3): caracterizada pela indústria de grande porte e atividades incômodas ou nocivas, envolvendo transformação de produtos agrícolas ou indústrias cujos processos devam ser submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, estando sujeita à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua instalação no Município, tais como:

- acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens;
- aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras;
- artefatos de papel não associada à produção de papel;
- beneficiamento de borracha natural;
- beneficiamento e preparação de carvão mineral não associado à extração;
- beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal; artificiais e sintéticas;
- beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares;
- concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos, inclusive mescla;
- desdobramento de madeiras (exceto serrarias);
- elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos;



- fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas), exceto artigos de vestuário;
- fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;
- fabricação de artigos de metal sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;
- fabricação de fermentos e leveduras;
- fabricação de peças, ornatos e estruturas de fibrocimento;
- fabricação de tecidos especiais;
- fabricação de material cerâmico;
- fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento
- fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido (exceto cerâmica);
- fabricação de vidro e cristal;
- fabricação e condicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para condicionamento de pneumáticos;
- jateamento;
- lavagem e amaciamento;
- máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática;
- montagem de veículos;
- máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição;
- material elétrico;
- produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão metalúrgica dos metais e ligas não ferrosas em formas primárias, inclusive metais preciosos;
- produção de laminados de aço;
- preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco não especificadas ou não classificadas;



- produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira, exceto refinação de produtos alimentares;
- siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios, inclusive ferro-gusa; tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes;
- sabão, detergentes e glicerina;
- serralheria;
- refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação;
- resfriamento e distribuição de leite;
- todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários.

IV - indústria perigosa (I4): caracterizada pela indústria de grande porte com atividades incômodas potencialmente nocivas e perigosas, cujo processo produtivo gere efluentes sólidos, líquidos ou gasosos, ruídos, vibrações, emanações ou radiações que possam causar perigo à saúde, ao bem estar e à segurança da população e que exijam, em seu processo produtivo, a instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, nos termos da legislação pertinente, tais como:

- abatedouros, frigoríficos e charqueadas;
- preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal;
- curtimento e outras preparações de couros e peles (curtume);
- fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo;
- fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura;
- fabricação de carvão vegetal, ativado e tipo Cardiff;
- fabricação de corantes e pigmentos;
- fabricação de papel e/ou celulose;
- fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena;
- produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo-inorgânicos, exceto produtos derivados do



processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira;

- fabricação de pilhas, baterias e acumuladores;
- fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas;
- preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado;
- preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios;
- recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais;
- tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos;
- refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais;
- usinas de produção de concreto, concreto asfáltico e demais indústrias químicas, de fertilizantes e petroquímicas; além de atividades similares.

**Art. 41.** Os usos especiais (UE) classificam-se em equipamentos comunitários e atividades comerciais e de prestação de serviços de grande porte, destinados a atender à população em geral, cujo nível de incômodo seja considerável ou incompatível com o uso residencial por gerar tráfego de caminhões e veículos de passeio ou por se classificar como atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo localização estratégica em relação ao meio ambiente ou Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e necessitando de análise individual pelo Poder Executivo Municipal.

**Art. 42.** As atividades não contempladas na presente Lei Complementar serão analisadas pelo Grupo Técnico de Planejamento.

**Art. 43.** Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica, deverá ser requerido o licenciamento prévio ao órgão ambiental.

### SEÇÃO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 44.** De acordo com sua categoria e natureza, os usos serão considerados, em cada zona, como de uso permitido ou permissível, conforme estabelecido no inciso V -do Art. 6º desta Lei Complementar.

**§1º** As atividades permissíveis serão apreciadas pelo Grupo Técnico de Planejamento, podendo este solicitar a anuência de 75% (setenta e cinco por cento) dos vizinhos ao imóvel em questão e, quando necessária, observada a obrigatoriedade do EIV.

**§2º** A anuência a vizinhos a que se refere o parágrafo 1º deste artigo obedecerá aos seguintes critérios:



- a) serão consultados quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado), dois vizinhos à frente e dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;
- b) não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;
- c) não deverão ser considerados vizinhos aqueles que apresentem graus de parentesco com o requerente;
- d) se qualquer um dos vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho;
- e) se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, mantendo um total de consultas a oito vizinhos;
- f) o Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados.

**§3º** A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

**Art. 45.** Os parâmetros urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona de uso e ocupação do solo urbano são aqueles estabelecidos nas alíneas do inciso VI -do Art. 6º desta Lei e expressos no Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo Urbano, parte integrante desta Lei Complementar.

**Art. 46.** Toda e qualquer divisão de terras, na área urbana, far-se-á de acordo com a Lei Municipal de Parcelamento do Solo, atendidas às prescrições das leis federais e estaduais existentes e desta própria Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Serão observadas, nos casos de parcelamento, loteamento e subdivisões, as dimensões mínimas dos lotes de acordo com a zona onde estão inseridos, definidos no Anexo IV, parte integrante desta Lei Complementar

**Art. 47.** Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea da taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, lote mínimo, testada mínima, altura máxima da edificação, recuos mínimos, taxa de permeabilidade, número de vagas para estacionamento e densidade de ocupação (unidade/lote).

**Parágrafo único.** Os parâmetros referentes às vagas para estacionamentos são definidos pela Lei Complementar do Código de Obras.

#### Subseção I Da Taxa de Ocupação

**Art. 48.** Taxa de Ocupação (TO) é o percentual da área do lote que pode ser ocupada pela área de projeção da edificação.



**§1º** Não são computadas para o cálculo da taxa de ocupação pergolados, beirais e marquises de até 1,20m (um metro e vinte centímetros), respeitadas as restrições dispostas na Lei do Código de Obras do Município de Quedas do Iguaçu.

**§2º** A Taxa de Ocupação terá um valor percentual adequado para cada zona, conforme demonstra o Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo Urbano, parte integrante desta Lei Complementar.

**Art. 49.** Não serão computados na TO e no CA os seguintes elementos construtivos:

- I - subsolo com área menor que 1/3 (um terço) da área do pavimento térreo;
- II - guarita com área máxima de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);
- III - beiral de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de extensão e toldos;
- IV - abrigo descoberto de automóveis;
- V - estufa e viveiro de plantas;
- VI - canil;
- VII - churrasqueira em área descoberta;
- VIII - pérgula com, no mínimo, 70% (setenta por cento) de aberturas;
- IX - passagem coberta de pedestres sem vedações laterais;
- X - abrigo de porta ou portão;
- XI - abrigo de lixeiras;
- XII - cabine de gás e medidores de água, luz, gás e similares;
- XIII - casa de máquina isolada;
- XIV - reservatório isolado; e correlatos.

**Art. 50.** É permitida a construção de edícula na divisa de fundo do lote, sendo sua projeção computada na Taxa de Ocupação.

**Art. 51.** É proibida a construção ou a projeção em balanço de edificações ou de suas partes sobre os logradouros públicos, salvo a projeção de marquises, conforme estabelecido na Lei do Código de Obras de Quedas do Iguaçu.

#### Subseção II

#### Do Coeficiente de Aproveitamento

**Art. 52.** O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o valor numérico, multiplicado pela área do lote, que determina a área total máxima de edificação.

**Parágrafo único.** O CA terá valor numérico mínimo, básico e máximo, permitidos para cada zona, conforme estabelecido no Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo Urbano, parte integrante desta Lei Complementar, sendo que;



- I - o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA Min.): refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;
- II - o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Bas.): refere-se ao parâmetro construtivo, não oneroso, permitido para a zona, isento da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- III - o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Max.): refere-se ao parâmetro máximo edificável na propriedade, só atingido mediante a aquisição de potencial construtivo através da Outorga Onerosa do Direito de Construir perante o Poder Executivo Municipal e conforme disposto na Lei Complementar do Plano Diretor de Quedas do Iguaçu.

**Art. 53.** Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na altura das edificações, as áreas fechadas na cobertura dos edifícios, até o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) da área do último pavimento, desde que de uso coletivo.

#### Subseção III Do Lote Mínimo

**Art. 54.** O Lote Mínimo é a indicação da área mínima do lote (em metros quadrados) estabelecida para fins de parcelamento do solo, considerando parâmetros urbanísticos específicos para cada zona de uso e ocupação do solo, definidos no Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo Urbano, parte integrante desta Lei Complementar

**Art. 55.** Lotes de esquina serão dotados de chanfro no ponto de encontro dos alinhamentos prediais, com 2,00m (dois metros) em cada testada, sem prejuízo do comprimento destas, e livre de qualquer elemento estrutural ou construtivo até a altura de 3,00 (três) metros, a fim de garantir a visibilidade.

**Parágrafo único.** A exigência contida no *caput* deste artigo, aplica-se igualmente aos muros de vedação construídos no alinhamento predial, sem prejuízo do comprimento das testadas.

#### Subseção IV Da Testada Mínima

**Art. 56.** Testada Mínima é a indicação da dimensão mínima da testada (frente) de um lote, em metros, estabelecida para fins de parcelamento do solo, considerando que:

- I - testada ou frente é o comprimento da linha que separa o lote particular do logradouro público e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município;
- II - testada mínima normal é a dimensão mínima da testada de um lote não caracterizado como esquina;
- III - testada mínima de esquina é a dimensão mínima das testadas de um lote que possua duas ou mais testadas contínuas voltadas para vias públicas, onde deverá ser acrescido



o recuo obrigatório previsto para a zona de uso e ocupação do solo onde o lote se localiza;

IV - alinhamento é a linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura para marcar o limite entre o lote particular e o logradouro público.

**§1º** Cada zona de uso e ocupação do solo terá parâmetros urbanísticos específicos, definidos nos Anexos desta Lei.

**§2º** Será considerada como testada principal, em terrenos de esquina, a testada de menor dimensão.

#### Subseção V Da Altura Máxima

**Art. 57.** Entende-se como altura máxima ou gabarito de altura, o número total de pavimentos da edificação, excluídos apenas os pavimentos de subsolo.

**§1º** O gabarito terá um valor numérico adequado para cada zona, conforme o Anexo IV, parte integrante desta Lei Complementar.

**§2º** Entende-se como pavimento térreo o pavimento que, no projeto, apresentar piso compreendido entre as cotas de 1,00m (um metro) acima e abaixo do nível mediano do meio fio do logradouro público lindeiro.

**§3º** Entende-se como subsolo os pavimentos localizados abaixo do pavimento térreo.

**Art. 58.** A construção no subsolo, embora sujeita à Taxa de Ocupação máxima estabelecida no Anexo IV, será dispensada dos afastamentos laterais, mas será obrigatório o atendimento à Taxa de Permeabilidade exigida para a respectiva zona.

**Art. 59.** Para efeito de cálculo da altura das edificações serão considerados:

- I - dimensão máxima de 3m (três metros), para cada pavimento tipo, considerados de piso a piso, ou do piso até a linha superior da laje de forro do último pavimento;
- II - em prédios com o pavimento térreo destinado a atividade comercial será permitida, para efeito de cálculo, a altura máxima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), havendo ou não mezanino, desde que este não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área do compartilhamento no pavimento.

#### Subseção VI Dos Recuos Mínimos

**Art. 60.** Recuos mínimos são a menor distância entre a face externa da edificação e limite do lote, considerando:

- I - afastamento frontal: é a distância mínima entre a face externa da edificação e a testada do lote, não sendo considerada a projeção dos beirais;



II - afastamento de fundo: é a menor distância entre a face externa da edificação e as divisas de fundo do lote, não sendo considerada a projeção dos beirais;

III - afastamento lateral: é a distância mínima entre a face externa da edificação e as divisas laterais do lote, não sendo considerada a projeção dos beirais.

**Art. 61.** Os afastamentos frontais mínimos para edificações no Município, serão os estabelecidos no Anexo IV, parte integrante desta Lei Complementar.

**§1º** Os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, ou seja, com mais de uma frente, deverão obedecer ao afastamento frontal em todas as testadas de frente.

**§2º** Em lotes de esquina que tenham até 10m (dez metros) na menor testada e, no máximo 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), as edificações poderão ter apenas um afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros).

**§3º** Em lotes de esquina que tenham área do terreno superior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), deverá ser obedecido o recuo frontal de 3,00m (três metros) para uma testada, e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a outra testada.

**§4º** Em loteamentos antigos, aprovados anteriormente a esta Lei Complementar, cujos lotes forem inferiores a 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) não será exigido o afastamento frontal.

**§5º** Serão permitidos avanços em relação ao afastamento frontal mínimo quando:

- I - constituírem marquises em atividade comercial;
- II - constituírem molduras ou motivos arquitetônicos com até 25cm (vinte e cinco centímetros);
- III - estiverem, no mínimo, 3,00m (três metros) acima de qualquer ponto do solo;
- IV - não constituírem área de piso;
- V - não superiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

**§6º** A construção de marquises será regida pelo Código de Obras Municipal.

**§7º** Nas edificações de madeira, independentemente da não existência de aberturas para iluminação e ventilação, os recuos frontais, laterais e de fundos indicados no Anexo IV são obrigatórios.

**Art. 62.** Os afastamentos mínimos laterais e de fundo estabelecidos para as construções no Município serão os estabelecidos a seguir, sendo que, para:

- I - edificações com 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- II - edificações com 3 (três) ou 4 (quatro) pavimentos: 2,00m (dois metros);
- III - edificações com 5 (cinco) ou mais pavimentos: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).



**Parágrafo único.** Será permitido que edificações de até 3 (três) pavimentos, incluindo o pavimento térreo, possam ser construídas junto a uma das divisas laterais, em lotes com testadas de até 15,00m (quinze metros), desde que obedeçam aos demais afastamentos mínimos e não possuam aberturas nesta fachada.

**Art. 63.** Para as Zonas Industriais (ZI1 e ZI2) o afastamento frontal mínimo será de 5,00m (cinco metros) e os afastamentos mínimos laterais e de fundo serão de 4,00m (quatro metros), salvo quando exigências de normas técnicas específicas para cada tipo de indústria exigirem maiores dimensões.

**Art. 64.** Em lotes com mais de uma edificação o afastamento entre elas deverá ser correspondente à soma dos recuos laterais mínimos.

Subseção VI  
Da Taxa de Permeabilidade

**Art. 65.** A Taxa de Permeabilidade (TP) destina-se a prover cobertura de solo do lote com vegetação, que contribua para o equilíbrio climático e propiciar alívio para o sistema público de drenagem urbana.

**Parágrafo único.** A TP representará um percentual da área de cada lote e terá um valor adequado para cada zona, conforme o Anexo IV, parte integrante desta Lei Complementar.

**CAPÍTULO V  
DO MEIO AMBIENTE**

**Art. 66.** É dever dos Poderes Executivo e Legislativo Municipal, e da comunidade zelar pela proteção do meio ambiente em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas estaduais e federais aplicáveis.

SEÇÃO I  
DOS RECURSOS HÍDRICOS

**Art. 67.** Para efeito de proteção dos recursos hídricos do Município, ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos corpos de água ou fundos de vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, preservação das áreas verdes, a qualidade da água dos mananciais superficiais e a preservação da biodiversidade de flora e fauna.

**§1º** A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água, lagos e lagoas, não será nunca inferior a 30m (trinta metros).

**§2º** As nascentes dos cursos d'água terão um raio de preservação de 50m (cinquenta metros) no seu entorno.

**Art. 68.** A execução de retificação e/ ou canalização dos rios e córregos existentes no Município deverá ser autorizada pelo órgão competente.



## SEÇÃO II DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E RESERVA LEGAL

**Art. 69.** Para efeitos desta Lei Complementar, entende-se por Área de Preservação Permanente – APP e Reserva Legal, áreas protegidas definidas pela Lei Federal nº 12.651/2012, que institui o Novo Código Florestal, ou legislação que venha a substituir.

**§1º** Entende-se por Área de Preservação Permanente – APP, a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

**§2º** Entende-se por Reserva Legal, área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa.

**Art. 70.** São consideradas áreas de preservação permanente:

- I - faixa com largura mínima de 30,00m (trinta metros) de cada lado do leito dos cursos d'água do Município, observando-se o estabelecido nas demais legislações ambientais vigentes;
- II - áreas com diâmetro mínimo de 50,00m (cinquenta metros) em torno das nascentes;
- III - áreas com declividade maior ou igual a 45° (quarenta e cinco graus);
- IV - remanescentes de florestas, declaradas como de preservação permanente;
- V - demais áreas enquadradas como de preservação permanente, em legislação federal, estadual e municipal.

## SEÇÃO III DAS FORMAÇÕES VEGETAIS

**Art. 71.** As áreas urbanas desprovidas de arborização deverão ser gradualmente arborizadas.

**Art. 72.** Os terrenos que contenham áreas verdes de interesse ambiental devem ser cadastrados pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

**Parágrafo único.** Consideram-se áreas verdes de interesse ambiental os bosques e maciços de vegetação representativos da flora do Município de Quedas do Iguaçu, que contribuam direta ou indiretamente para a preservação das águas, do habitat da fauna, bem como para a estabilidade dos solos e proteção e manutenção da paisagem natural.

**Art. 73.** As áreas referidas no Art. 72 não perderão sua destinação específica.

**Parágrafo único.** No caso de depredação total ou parcial das áreas verdes é obrigatória a sua recuperação.



## CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 74.** As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas federais, estaduais e municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

**Art. 75.** Poderão ser desapropriados, para fins urbanísticos, na forma da legislação vigente, os terrenos considerados não edificáveis em virtude de afastamentos e recuos estabelecidos em legislação específica.

**Art. 76.** As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

**Art. 77.** Os casos omissos serão analisados pelo Grupo Técnico de Planejamento.

**Art. 78.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 79.** Ficam revogadas:

VI - a Lei Complementar nº 386, 21 de dezembro de 2006;

VII - a Lei Complementar nº 03, de 23 de novembro de 2010;

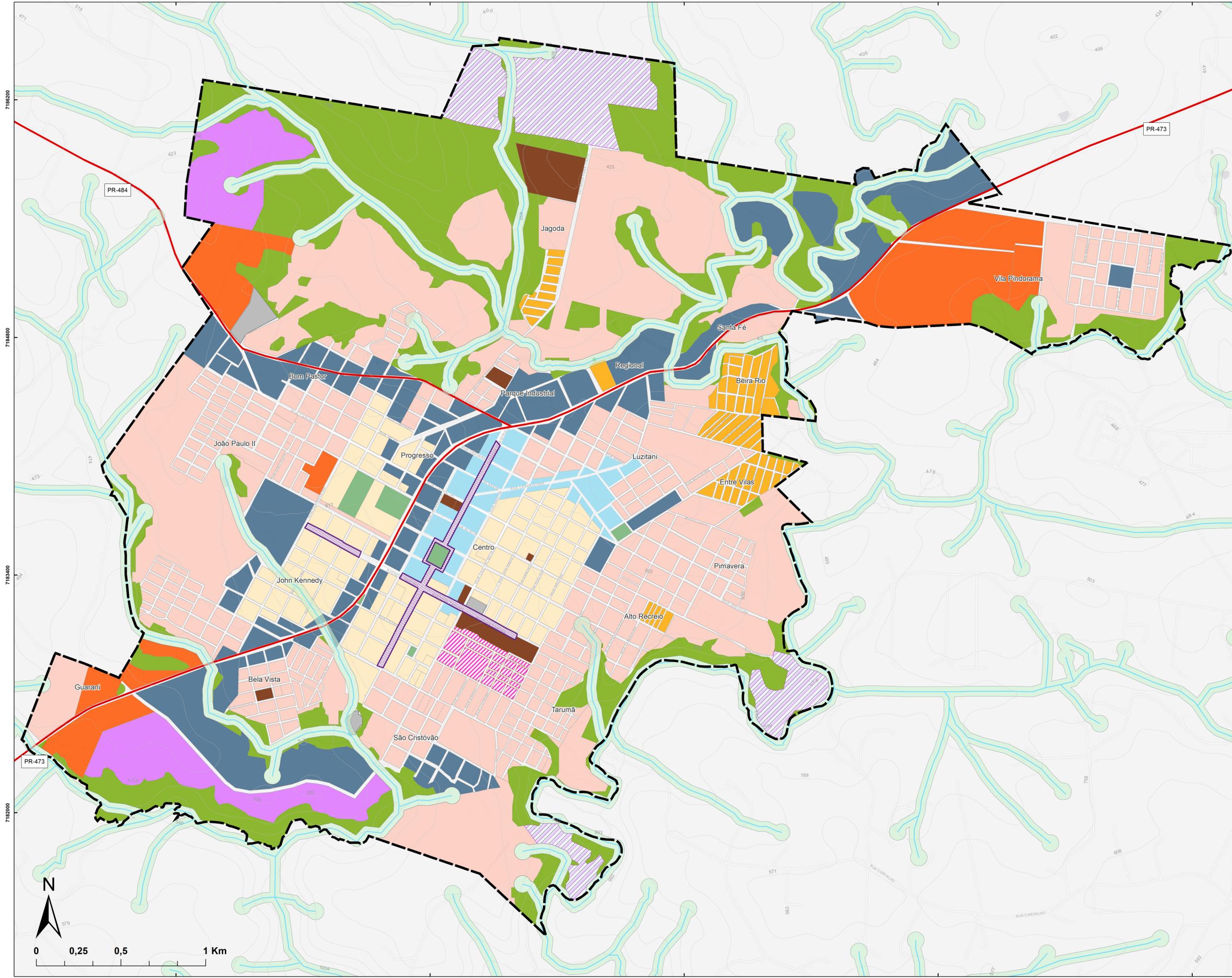
VIII - a Lei Complementar nº 05, de 18 de julho de 2011; e

IX - a Lei Complementar nº 14, de 27 de fevereiro de 2015.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, EM \_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2020.

**MARLENE FATIMA MANICA REVERS**

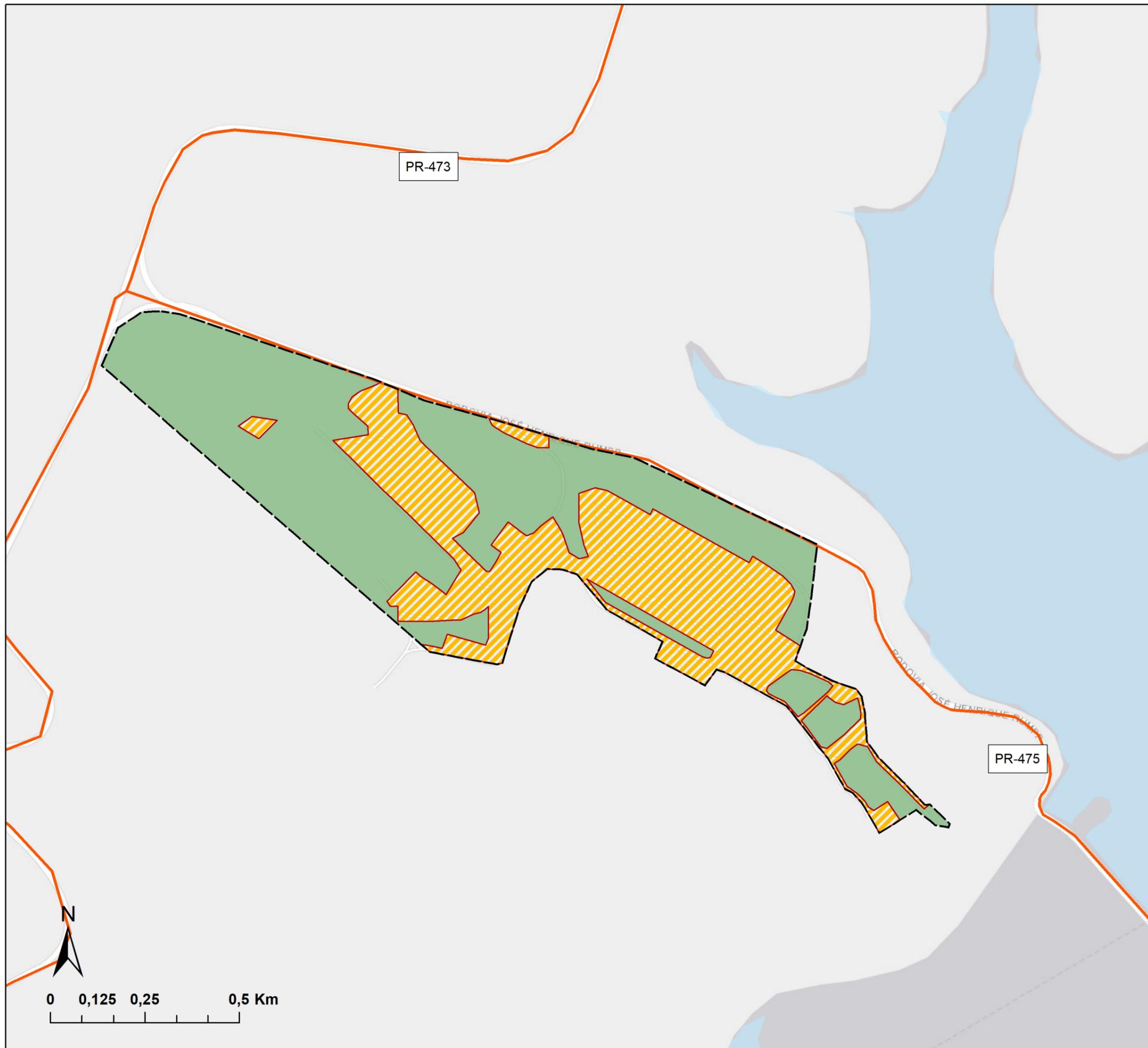
Prefeito Municipal



- ### LEGENDA
- Perímetro Urbano
  - Curvas de Nível (20m)
  - Hidrografia
  - APP
  - Rodovias
  - Macrozona de Proteção Ambiental
  - ZR1 - Zona Residencial 1
  - ZR2 - Zona Residencial 2
  - ZCS1 - Zona de Comércio e Serviço 1
  - ZCS2 - Zona de Comércio e Serviço 2
  - ZI1 - Zona Industrial 1
  - ZI2 - Zona Industrial 2
  - ZEE - Zona de Equipamentos Especiais
  - ZEIS 01 - Zona Especial de Interesse Social 01
  - ZEIS 02 - Zona Especial de Interesse Social 02
  - ZPA - Zona de Proteção Ambiental
  - ZEPT - Zona Especial das Avenidas Pinheirais e Tarumã
  - ZCA - Zona de Controle Ambiental
  - ZRIT - Zona Residencial de Interesse Turístico
  - ZEU - Zona de Expansão Urbana

Sistema de Projeção Transversa de Mercator UTM | Datum Horizontal: Sigsig 2000 | Datum Vertical: Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Prefeitura Municipal de Quedas do Iguaçu, DRZ - Gestão de Cidades, CAR, Topodata.

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE QUEDAS DO IGUAÇU**  
 Revisado em 2020  
**Anexo I - Uso e Ocupação do Solo Urbano Sede**  
 Responsável técnico: Humberto Carneiro Leal  
 CAU A49147-0  
 Elaboração: DRZ - Gestão de Cidades



### Legenda

-  ZRIT - Zona Residencial de Interesse Turístico
-  ZPA - Zona de Preservação Ambiental
-  Perímetro Urbano
-  Rodovias
-  Represa

Sistema de Projeção Transversa de Mercator UTM |  
 Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical  
 Imbituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados:  
 Prefeitura Municipal de Quedas do Iguaçu, DRZ  
 Gestão de Cidades, CAR, Topodata.

### PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE QUEDAS DO IGUAÇU

Revisado em 2020

### Anexo II - Uso e Ocupação do Solo Urbano - Salto Osório

Responsável técnico:  
 Humberto Carneiro Leal  
 CAU A49147-0

Elaboração:  
 DRZ - Gestão de Cidades



### ANEXO III – QUADRO DE USOS DO SOLO URBANO

Zonas	Usos permitidos	Usos permissíveis
ZR1 – Zona Residencial 1	H1-H2-H3-E1-C1-S1-I1	E2-C2-C3-S2-S3-I2-UE
ZR2 – Zona Residencial 2	H1-H2-H3-E1-E2-C1-C2-S1-S2-S3	C3-I1-I2-UE
ZRIT – Zona Residencial de Interesse Turístico	H1-H3	E1-C1-S1
ZCS1 – Zona de Comércio e Serviços 1	H1-H2-H3-E1-C1-C2-C3-S1-S2-S3-I1	H4-I2-UE
ZCS2 – Zona de Comércio e Serviços 2	H1-H2-H3-H4-E1-C1-C2-C3-S1-S2-I1	S3-I2-I3-UE
ZEPT – Zona Específica das Avenidas Pinheirais e Tarumã	H1-H2-H3-E1-C1-C2-C3-S1-S2-I1	S3-I2-UE
ZEIS 1 – Zona Especial de Interesse Social 1	H1-H2-E1	-
ZEIS 2 – Zona Especial de Interesse Social 2	H1-H2-E1	-
ZI1 – Zona Industrial 1	S3-I1-I2-I3	E2-C2-C3-S2-I4-UE
ZI – Zona Industrial 2	C1-C2-C3-I1-I2-I3	E1-E2-S1-S2-S3-UE

Notas:

1) habitação familiar (H1) – habitação de uso institucional (H2) – habitação transitória 1 (H3) – habitação transitória 2 (H4) – equipamento comunitário 1 (E1) – equipamento comunitário 2 (E2) – comércio local (C1) – comércio geral de nível primário (C2) – comércio geral de nível secundário (C3) – serviço local (S1) – serviço geral de nível primário (S2) – serviço geral de nível secundário (S3) – indústria caseira (I1) – indústria tolerada (I2) – indústria incômoda (I3) – indústria perigosa (I4) – usos especiais (UE).

2) Fica entendido que o uso que não está citado como permitido ou permissível é classificado como proibido nesta zona.

3) O uso das zonas ZEE, ZPA, ZAC e ZEU estão determinados nos Art. 25, Art. 28, Art. 31 e Art. 32 desta Lei, respectivamente.



ANEXO IV – PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

ZONA	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Testada Mínima (m)		C.A.			T.O. (%)	T.P. (%)	Gabarito de altura máxima (Pavimentos)	Recuo Frontal Mínimo (m)	Recuos Laterais e de Fundos (m)
		meio de quadra	esquina	Mín.	Bás.	Máx.					
ZR1	300	12	12	0,15	2,0	3,0	70	10	4	3,00	1,50; 2,00 <sup>(a)</sup>
ZR2	300	12	12	0,15	3,0	4,0	70	10	6	3,00	1,50; 2,00; 2,50 <sup>(a)</sup>
ZRIT	800	20	20	0,10	0,8	0,8	50	30	2	5,00	2,00
ZCS1	250	10	10	0,15	2,0	3,0	80	10	4	3,00	1,50; 2,00 <sup>(a)</sup>
ZCS2	300	10	12	0,15	2,5	3,5	80	10	8	3,00	1,50; 2,00; 2,50 <sup>(a)</sup>
ZEPT	250	10	12	0,15	3,5	4,5	70	10	20	2,00	1,50; 2,00; 2,50 <sup>(a)</sup>
ZEIS1	150	8	8	0,1	1,0	1,0	80	10	2	2,00	1,50
ZEIS2	200	10	10	0,1	1,0	1,0	80	10	2	2,00	1,50
ZI1	800	20	25	0,20	1,2	1,20	60	20	3	5,00	4,00
ZI2	1.000	20	25	0,30	1,5	1,5	70	20	4	5,00	4,00

Notas:

a) Não exigido os recuos laterais até o 2º (segundo) pavimento das edificações, desde que não existam aberturas para iluminação e ventilação e estas edificações não tenham altura superior a 8,0 (oito) metros em relação ao nível mais alto da rua na testada do lote. No mínimo 1,50m para edificações até 2 pavimentos, quando houver aberturas, 2,00m para edificações entre 3 e 4 pavimentos, e 2,50m para edificações com 5 ou mais pavimentos.

b) Nas edificações de madeira, independentemente da não existência de aberturas para iluminação e ventilação, os recuos frontais, laterais e de fundos indicados no Anexo IV são obrigatórios.



## ANEXO V – GLOSSÁRIO

**Alinhamento:** Linha divisória legal entre o lote e logradouro público.

**Alvará de construção, reforma, ampliação ou demolição:** documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução das obras sujeitas à sua fiscalização;

**Alvará de funcionamento:** documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;

**Área Construída:** área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas de cada pavimento.

**Baldrame:** viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o piso;

**Calçada:** caminho calçado ou pavimentado, destinado à circulação exclusiva de pedestres, quase sempre mais alto que a parte da rua em que trafegam os veículos; passeio;

**Duplex:** apartamento repartido por dois andares e conectados por uma escada ou ligação interior, devendo contabilizar 2 (dois) pavimentos para efeito do cálculo de gabarito de altura.

**Equipamentos comunitários:** são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

**Equipamentos urbanos:** são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;

**Faixa de domínio ou servidão:** área contígua a vias de tráfego e a redes de infraestrutura, vedada a construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;

**Faixa de proteção:** faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio, e da erosão, de dimensão variável, é regulamentada por legislação específica, federal, estadual e municipal;

**Fundações:** parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

**Gleba:** área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

**Infraestrutura básica:** equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;

**Habite-se:** certificado concedido pelo órgão competente do Município quanto à execução e funcionamento do esgoto sanitário



**Medidas mitigadoras:** procedimentos a serem adotados para reduzir o impacto negativo da instalação de atividades;

**Profundidade do lote:** distância medida entre o alinhamento do lote e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;

**Reforma:** obra que altera a edificação em parte essencial por suspensão, acréscimo ou modificação de área.

**Regime urbanístico:** conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem as formas de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;

**Vizinhos lindeiros:** aqueles que fazem divisas com o imóvel em questão;

**Vizinhos imediatos:** aqueles mais próximos ao imóvel em questão, excluídos os lindeiros.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE QUEDAS DO IGUAÇU



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE QUEDAS DO IGUAÇU

CNPJ: 76.205.962/0001-49

Rua Juazeiro, 1065, Centro, Quedas do Iguaçu, PR.

Tel.: 46 3532 8200 - CEP 85 460-000

quedasdoiguacu.pr.gov.br • contato@quedasdoiguacu.pr.gov.br

COORDENADOR DA EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL:

Lucas André Stormovski – Arquiteto Urbanista

### **EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL:**

Maurício Franzen – Engenheiro Civil

Paulo Cesar Czarneski – Engenheiro Civil

Clóvis Antonio Do Prado – Técnico em Edificações

Maria Cristina Chiossi Ferreira – Técnica em Edificações

Debora Aparecida De Oliveira – Engenheira Ambiental

Paulo Fabiane – Secretaria de Cultura, Esporte e Turismo

Gicele Copatti Giaretta – Procuradora Municipal

Antonio Luiz Lopes – Oficial Administrativo - Departamento de Tributação

**Marlene Fatima Manica Revers**

Prefeito Municipal



## DRZ GEOTECNOLOGIA E CONSULTORIA



DRZ GEOTECNOLOGIA E CONSULTORIA LTDA.  
CNPJ: 04.915.134/0001-93 • CREA N° 41972  
Av. Higienópolis, 32, 4° andar, Centro, Londrina, PR.  
CEP 86020-080 • Tel.: 43 3026 4065 -  
drz.com.br • drz@drz.com.br

### **DIRETORIA:**

Agostinho de Rezende – Diretor Geral – CRA-PR 6459  
José Roberto Hoffmann – Diretor Técnico – CREA-PR 6125/D

### **EQUIPE TÉCNICA:**

Humberto Carneiro Leal – Arquiteto e Urbanista – CAU A49147-0 – Coordenador;  
Henrique Ferrarini Ferreira – Arquiteto e Urbanista – CAU A132542-6;  
José Roberto Hoffmann – Engenheiro Civil – CREA-PR 6125/D;  
Daniel Souza Lima – Arquiteto e Urbanista – CAU A47443-6;  
Lara Goulart Martins – Engenheira Sanitarista e Ambiental – CREA-MG 122328/D;  
Demétrius Coelho Souza – Advogado – OAB-PR 24363;  
Paulo Roberto Santana Borges – Economista – CORECON-PR 3192-5;  
Agostinho de Rezende – Administrador – CRA-PR 6459;  
Carlos Rogério Pereira Martins – Administrador – CRA-PR 24528;  
Cláudia Leocádio Dias – Assistente Social – CRESS-MG 4013;  
Enyel Carazzai – Geólogo – CREA-PR 19.908/D;  
Victor Hugo Martinez – Auxiliar de Geoprocessamento;  
Alindomar Lacerda Silva – Assistente de Geoprocessamento.

### **Agostinho de Rezende**

Diretor Geral  
CRA-PR 6459