



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 254/2023**

**DATA:** 16 DE MARÇO DE 2023.

**EMENTA:** DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU/PR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**Eu, Prefeita Municipal de Santa Terezinha de Itaipu, Estado do Paraná, FAÇO SABER a todos os habitantes do Município que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu, sanciono a seguinte LEI COMPLEMENTAR:**

### TÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Fica aprovada a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município de Santa Terezinha de Itaipu, que constitui instrumento legal do Plano Diretor do Município de Santa Terezinha de Itaipu, em conformidade com o Art. 42 da Lei Federal nº 10.257/2001 e o Art. 4º da Lei do Plano Diretor.

**Art. 2º** O Uso e a Ocupação do Solo Urbano e Rural, regido por esta lei, é um instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e integra o processo de planejamento municipal.

**Art. 3º** O Uso e a Ocupação do Solo Urbano e Rural determina as normas e os parâmetros do ordenamento do território municipal e da área urbana, classificando os usos e a ocupação do solo de Santa Terezinha de Itaipu.

**Parágrafo único.** A estruturação do espaço urbano do Município promoverá a compatibilização de usos e atividades diversificados e estimulará sua complementaridade no território.

### CAPÍTULO I

#### DOS OBJETIVOS

**Art. 4º** São objetivos da Lei de Uso e a Ocupação do Solo Urbano e Rural:



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

## ESTADO DO PARANÁ

**I** - Atender a função social da cidade de forma equânime e democrática para:

**a)** permitir o estabelecimento das atividades humanas em todo o solo urbano de forma compatível com a destinação da zona;

**b)** oferecer o acesso à infraestrutura da cidade e aos serviços públicos e privados;

**c)** oferecer condições de habitabilidade com conforto e segurança em relação às características da vizinhança;

**d)** favorecer a inclusão social da população de baixa renda;

**e)** evitar a discriminação social na ocupação do solo e a formação de guetos urbanos.

**II** - Estabelecer as normas e os parâmetros para a ocupação e utilização do solo urbano para promover o desenvolvimento urbanístico, social e econômico sustentável;

**III** - Fomentar a pluralidade econômica nas atividades urbanas;

**IV** - Promover a qualidade de vida urbana pela ordenação equilibrada do uso do solo da cidade, com a utilização apropriada dos imóveis urbanos de acordo com a sua localização e vizinhança;

**V** - Promover o uso e o aproveitamento dos imóveis compatíveis com a infraestrutura urbana disponível;

**VI** - Permitir o parcelamento das glebas não loteadas no perímetro urbano de acordo com o zoneamento do uso do solo, a expansão do sistema viário e a reserva de áreas públicas e de preservação ambiental;

**VII** - Promover o adensamento demográfico do solo urbano para aumentar a eficiência da gestão dos serviços públicos e da infraestrutura existente e projetada;

**VIII** - Compatibilizar usos e ocupações de diferentes naturezas na área urbana;

**IX** - Definir os critérios para a futura expansão urbana.

**X** - Estabelecer as condições de aplicação dos Instrumentos Jurídicos e Urbanísticos previstos no Estatuto das Cidades para os objetivos desta Lei.

## TÍTULO II

### DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E RURAL



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

## CAPÍTULO I

### DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

**Art. 5º** Fica o território do Município dividido em nove Macrozonas delimitadas no Anexo I - Mapa do Macrozoneamento, parte integrante desta Lei, e identificadas como:

**I - Macrozona da Área Rural (MAR):** destinada à exploração da agricultura, da pecuária, do turismo rural e, quando permitidas, agroindústrias, condomínios industriais, chácaras de lazer e condomínio horizontal rural, de acordo com o Estudo de Impacto Ambiental - EIA aprovado; é influenciada diretamente pela Bacia Hidrográfica do Paraná 3 e Bacia Hidrográfica do Baixo Iguaçu e, são de reconhecido valor ambiental para o município, necessitando de gestão ambiental das atividades instaladas e a instalar, adotando-se medidas para preservação do patrimônio natural e urbanístico presentes nas mesmas e o manejo sustentável e conservador dos solos.

**II - Macrozona de Preservação Permanente (MPP):** área imprópria à urbanização em virtude da presença de áreas de proteção permanente como mata ciliares, nascentes e córregos existentes na área rural e urbana do Município de Santa Terezinha de Itaipu/PR.

**III - Macrozona de Proteção Ambiental (MPA):** definida pelos fundos de vale dos rios do Município, por matas nativas, pelas margens do Lago de Itaipu e pelo corredor de biodiversidade de Santa Maria, destinadas à proteção do ambiente natural, áreas de mananciais e nascentes, parques e áreas verdes;

**IV - Macrozona da Sede Urbana (MSU):** definida atualmente pelo perímetro urbano em vigor, ordenado de acordo com o Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;

**V - Macrozona de Urbanização Específica (MUE):** engloba os perímetros dos condomínios rurais aprovados pelo Poder Executivo Municipal e que tenha sido executado a infraestrutura de acesso e do empreendimento conforme legislação vigente;

**VI - Macrozona Especial de Preservação da Captação do Rio Bonito (MEPC):** Compreende a área para preservação do Rio Bonito. Essa área foi demarcada para evitar o uso abusivo de agrotóxicos, lançamento de esgotos de origem doméstica e animal e erosão das margens podendo comprometer a qualidade das águas utilizadas para a irrigação das culturas e abastecimento doméstico.

**VII - Macrozona Especial de Proteção do Aterro Sanitário (MEPAS):** compreende um raio de proteção 300,00m (trezentos metros) para unidade isolada e de 1,5km (um quilômetro e quinhentos metros) para aglomerações a



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

partir do perímetro do Aterro Sanitário, a fim de evitar a ocupação irregular em torno desta área e proteger as características do entorno.

**VIII - Macrozona de Interesse Turístico e Paisagístico (MITP):** definida pelo Lago de Itaipu e seu entorno, o Terminal Turístico Alvorada de Itaipu e as faixas de domínio e margens da Rodovia Estadual PR-874 e a estrada que liga a BR-277 à antiga estrada de Guarapuava (passando pelas Vilas São Vendelino e São Pedro – SG-003 e SG-050, respectivamente) a atividades de lazer e serviços de apoio ao turismo.

**IX - Macrozona de Lazer e Turismo (MLT):** abrange a área caracterizada pela predominância de patrimônio natural, circundada por imóveis com características rurais e densificação controlada, vocacionada à exploração de atividades de lazer, turismo e valorização da paisagem;

**X - Macrozona de Restrição Temporária (MRT):** compreende um quadrilátero localizado ao lado Sul da BR 277 entre a SG-003 e o Rio Leão, onde fica vedada a implantação de quaisquer tipos de empreendimento ou alteração do uso da área, pelo prazo de dois anos ou até que seja definido o traçado da Ferroeste, o que ocorrer primeiro, sem prévia análise e aprovação do poder público municipal, a fim de evitar embaraços ao estabelecimento do terminal ferroviário no Município.

### CAPÍTULO II

#### DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

**Art. 6º** A área da Macrozona Urbana definida pelo Perímetro da Sede Urbana do Município, fica dividida nas seguintes zonas, delimitadas no Anexo IV – Mapa do Uso e Ocupação do solo da Sede Urbana, parte integrante desta lei, e identificadas como:

**I - Zona Central (ZC):** destinada preferencialmente ao comércio varejista, serviços profissionais especializados e habitação coletiva, permitindo maior adensamento populacional pela infraestrutura existente e a rede de esgoto a ser implantada;

**II - Zona Residencial 1 (ZR1):** corresponde à área com menores restrições ambientais, com facilidade de extensão da rede de infraestrutura e viária, e que apresentam vazios urbanos. São áreas urbanas consolidadas ou com potencial de adensamento, devido às características ambientais e de infraestrutura existentes.

**III - Zona Residencial 2 (ZR2):** destinada às áreas demarcadas na Zona de Expansão Urbana, afim da ocupação das áreas acontecerem de forma ordenada e planejada.



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

**IV - Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS1):** prevê um uso compatível entre o residencial e o comercial, permitindo uma maior verticalização e adensamento, flexibilizando recuos.

**V - Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS2):** áreas onde estão concentradas as atividades comerciais e de serviços de caráter setorial.

**VI - Zona Industrial (ZI):** destinada à implantação de indústrias de micro, pequeno e médio porte e atividades de apoio e serviços de qualquer natureza e porte;

**VII - Zona de Preservação Permanente (ZPP):** caracteriza-se por área imprópria à urbanização em virtude da presença de áreas de proteção permanente como mata ciliares, nascentes e córregos existentes na área urbana de Santa Terezinha de Itaipu/PR.

**VIII - Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS1):** compreende as áreas onde há interesse público em ordenar a ocupação por meio de regularização fundiária e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**IX - Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS2):** compreende as áreas onde há interesse público em ordenar a ocupação por meio de urbanização e implantar programas habitacionais de interesse social, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**X - Zona de Serviços Institucionais (ZSI):** correspondem as áreas municipais onde estão localizados equipamentos de serviços, educacionais, de saúde e áreas vazias para futuras instalações de equipamentos públicos.

**XI - Zona de Lazer e Turismo (ZLT):** corresponde a área caracterizada por imóveis com características rurais destinada à exploração de atividades de lazer e turismo, devendo sua densificação ser controlada através da utilização do solo compatível com a sua função no equilíbrio ambiental da cidade;

**§1º** Na Zona Industrial é vedado a construção de residência autônoma, independente da sua metragem.

**§2º** Os limites entre as zonas são definidos pelas vias urbanas existentes ou propostas pela Lei do Sistema Viário, pela Rodovia BR 277 e divisas de lotes, conforme o mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, parte integrante desta Lei.

### Seção I

#### Dos Usos Permitidos, Permissíveis e Proibidos



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

## ESTADO DO PARANÁ

**Art. 7º** Para os efeitos desta Lei, os usos do solo urbano são classificados como permitidos, permissíveis e proibidos:

**I** - Usos permitidos: são àqueles adequados ao uso e a destinação da zona e não representam incômodos ou riscos à vizinhança;

**II** - Usos permissíveis: são àqueles capazes de causar algum tipo de perturbação à vizinhança, aos recursos naturais e ao sistema viário e de trânsito, mas que são passíveis de se tornarem adequados à zona;

**III** - Usos proibidos: são àqueles usos incompatíveis com a destinação da zona que, devido às suas atividades ou porte colocam em risco pessoas, propriedades e recursos naturais; oferecem risco de explosão, incêndio e trepidação; produzem poluição do ar, da terra e das águas através de gases, poeira e detritos; causem degradação ao ambiente; manipulem elementos tóxicos; gerem ruídos incômodos e causem perturbações ao trânsito local e urbano.

**Art. 8º** Caberá ao Secretário Municipal de Planejamento analisar os pedidos para usos permissíveis e, ouvido a Comissão Técnica de Urbanismo – CTU, propor as condições, inclusive mais restritivas que as previstas na legislação, para se adequarem à zona requerida.

**§1º** Em caso de indeferimento do pedido, poderá a parte interessada interpor recurso à Comissão Técnica de Urbanismo - CTU que emitirá parecer sobre o pedido e encaminhará ao Secretário Municipal para homologar ou vetar o parecer no prazo de 3 (três) dias úteis.

**§2º** Do parecer da Comissão Técnica de Urbanismo - CTU não caberá recurso.

**Art. 9º** As modificações na legislação que venham a estabelecer novas restrições à instalação de atividades ou a ampliar as já existentes, não prejudicará direito adquirido àqueles que obtiveram anuência de instalação baseada na Lei Complementar nº 118/2006 e alterações posteriores.

**Parágrafo único.** A liberação dos usos e atividades em imóveis tombados pela União, Estado e Município será objeto de análise da Comissão Técnica de Urbanismo – CTU.

## Seção II

### Dos Parâmetros Urbanísticos

**Art. 10** O uso e a ocupação do solo urbano serão regulados por parâmetros urbanísticos, que constituem as normas que definem os padrões de assentamento desejáveis para cada zona, em função da densidade, do uso previsto, da capacidade da infraestrutura e serviços disponíveis. Os parâmetros aplicáveis por esta Lei são:



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

### ESTADO DO PARANÁ

**I - Testada mínima (TM):** determina a dimensão mínima em metros (m), medida no alinhamento predial da frente de lotes localizados no centro de quadras;

**II - Área mínima dos lotes (AM):** determina a área mínima medida em metros quadrados (m<sup>2</sup>), de lotes localizados no centro de quadras ou em esquinas;

**III - Testada mínima de lotes de esquina (TE):** determina as dimensões mínimas em metros (m) das testadas de lotes de esquina, medidas no alinhamento predial em frente a ambas as ruas;

**IV - Recuo frontal (RF):** determina a distância mínima de qualquer parte de edificação ao alinhamento predial do lote, medida perpendicularmente a este;

**V - Recuo de divisas (RD):** determina a distância mínima medida em metros (m) de qualquer parte de edificação às divisas laterais ou dos fundos do lote, medida perpendicularmente a estas;

**VI - Taxa de ocupação da edificação (TO):** determina a área máxima que pode ser ocupada no lote proporcionalmente à sua área total. Medida em porcentagem da área do lote (%);

**VII - Coeficiente de aproveitamento (CA):** determina o potencial construtivo do lote, pela área máxima de construção permitida proporcionalmente à área total do lote a ser edificado. O potencial construtivo é determinado pelo produto da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento da Zona;

**VIII - Gabarito de altura (H):** determina o número máximo (H) de pavimentos acima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) do nível mais baixo do lote no alinhamento predial, que podem ser edificados no lote;

**IX - Padrão de Altura de Pavimento (PH):** estabelece um padrão de altura para um pavimento típico de edificações residenciais e comerciais, como referência para a determinação de altura e de recuos de divisas;

**X - Taxa de Permeabilidade (TP):** é o percentual expresso pela relação entre a área do lote multiplicado pelo percentual da área permeável.

**Art. 11** Os parâmetros definidos para disciplinar o uso e ocupação do solo para cada Zona estão indicados no Anexo I, parte integrante desta Lei.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal através do órgão competente poderá, de acordo com as especificidades do uso desejado, exigir parâmetros mais rigorosos que os estabelecidos para cada Zona.



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

**Art. 12** O Poder Executivo Municipal concederá o aumento da Taxa de Ocupação da Edificação (TO) e a Taxa de Permeabilidade do Lote (TP) previsto no Anexo I desta Lei, desde que quando da aprovação do projeto para construção, ampliação ou reforma no órgão competente do Poder Executivo Municipal, o mesmo prevê a captação e o reaproveitamento de águas de chuvas.

**Parágrafo único.** O aumento da Taxa de Ocupação da Edificação (TO) e a Taxa de Permeabilidade do Lote (TP) consta do Anexo I desta Lei.

### Seção III

#### Da Classificação dos Usos do Solo Urbano

**Art. 13** Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano enquadram-se nas seguintes categorias:

**I** - Habitacional: lotes e edificações destinadas à habitação permanente;

**a)** Unifamiliar: lotes ocupados com habitações destinadas a uma única família;

**b)** Multifamiliar: lotes ocupados por duas ou mais habitações unifamiliares em construções independentes;

**c)** Coletiva: edificações destinadas a várias unidades de habitação que dividem entre si espaços comuns e o lote em forma de condomínio ou não;

**d)** Geminadas: habitações construídas em série, separadas por paredes de divisas comuns entre unidades contíguas, com a utilização ou não de áreas coletivas de acesso, jardins ou lazer;

**e)** Habitação de Interesse Social: conjunto de habitações individuais ou coletivas destinadas à população de baixa renda, construída com intervenção direta ou indireta do Poder Executivo Municipal, em qualquer instância de governo;

**II** - Comércio, prestação de serviço, industrial, agropecuário, extrativista entre outras atividades, que terão seus usos permitidos, permissíveis e proibidos para cada Zona conforme descritos descritas na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE – regulamentada pela Comissão Nacional de Atividade Econômica, do Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão, que serão estabelecidas por Decreto Municipal.

**Art. 14** É admitido na Macrozona Urbana o uso do mesmo lote para abrigar mais de uma categoria, atendida as normas e os parâmetros urbanísticos de cada zona, ressalvado, contudo, para a Zona Industrial o disposto no §1º do Art. 6º desta Lei.



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

**Art. 15** As atividades agropecuárias só poderão ser exercidas na Macrozona Rural.

**Art. 16** As atividades extrativistas só poderão ser exercidas na Macrozona Rural com a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental e aprovação dos órgãos ambientais competentes.

**Art. 17** As condições de uso e a ocupação das áreas de preservação e proteção ambiental serão determinadas pelo Código Ambiental do Município, aprovado por lei específica.

## CAPÍTULO III

### DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

**Art. 18** O Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural obedecerá estritamente aos parâmetros urbanísticos definidos pelo Art. 10 desta Lei, de acordo com os valores estabelecidos para cada Zona pelo Anexo I.

**Art. 19** Os usos permitidos, permissíveis e proibidos para cada Zona estarão descritos na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

**Art. 20** Não serão permitidas construções com área inferior a:

I - 15% do potencial construtivo do lote na Zona Central;

II - 10% do potencial construtivo do lote para as demais zonas da Macrozona Urbana.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal poderá, consultado a Comissão Técnica de Urbanismo – CTU, permitir valores inferiores ao determinado quando, comprovadamente, atender um dos seguintes requisitos:

a) a área for igual ou superior a 3.000,00 m<sup>2</sup>;

b) a área for localizada em condomínio residencial, urbano ou rural;

c) o uso pretendido necessitar de grandes áreas de pátio, espaço para carga e descarga e estacionamento.

## Seção I

### Dos Recuos e Altura das Edificações

**Art. 21** Para efeito de cálculo de altura e recuo de edificações o valor de referência do Padrão de Altura de Pavimento – PH é de 3,04 m (três metros e quatro centímetros).



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

### ESTADO DO PARANÁ

**Art. 22** Em edifícios com o pavimento térreo destinado a atividade comercial será permitida a altura máxima do pé direito equivalente a duas unidades do Padrão de Altura de Pavimento, com a construção ou não de mezanino, cujo piso, se construído, está limitado a 50% (cinquenta por cento) da área da loja.

**Parágrafo único.** Em edifícios com vários pavimentos destinados exclusivamente a centros comerciais ou lojas de departamento, a altura do pé direito dos pavimentos acima do térreo, atendida ou não o contido no caput deste Artigo, está limitada a 1,5 (uma vez e meia) a unidade do Padrão de Altura de Pavimento.

**Art. 23** O recuo mínimo das divisas para edificações que possuam aberturas para as laterais e os fundos do lote é de 1,50m (um metro e meio), medido perpendicularmente a estas.

**Art. 24** Será permitido a construção de paredes cegas nas divisas do lote para edificações com até quatro pavimentos, ou a altura equivalente a 4 (quatro) unidades Padrão de Altura de Pavimento, contada a partir de 1.20 m (um metro e vinte centímetros) acima do nível mais baixo do terreno no alinhamento predial até a platibanda ou beiral da cobertura.

**Art. 25** Na Zona Central (ZC) não é estabelecido limite de altura para edificações residenciais coletivas e edifícios comerciais, observadas as seguintes condições:

I - Atendimento ao Coeficiente de Aproveitamento e os demais parâmetros para a Zona;

II - Estabelecimento de recuo obrigatório das divisas do lote em toda a altura da edificação para os pisos acima de dois pavimentos ou da altura equivalente a 2 (duas) unidades Padrão de Altura de Pavimento:

a) o recuo obrigatório das divisas, respeitado o valor mínimo, será calculado pela fórmula:  $RD = 0,38 \times (H/PH - 2)$  onde, "H" é a altura da edificação contada a partir de 1.20 m (um metro e vinte centímetros) acima nível mais baixo do terreno no alinhamento predial até a borda da platibanda da cobertura;

b) o valor mínimo do recuo obrigatório das divisas do lote é de 1,50 m.

c) o recuo obrigatório previsto no Inciso II independe da existência ou não de aberturas para a divisa.

### Seção II

### Das Áreas das Edificações



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

## ESTADO DO PARANÁ

**Art. 26** As áreas geométricas dos pisos das edificações, para efeito de aplicação do Coeficiente de Aproveitamento, são consideradas como áreas computáveis e não computáveis.

**I** - São consideradas computáveis todas as áreas utilizadas para as atividades correntes a que se destina a ocupação das salas da edificação;

**II** - São consideradas áreas não computáveis:

**a)** Áreas destinadas a serviços de apoio de uso comum dos edifícios como casa de máquinas e bombas, terraços de coberturas descobertos, reservatório de água superior, cisterna e depósito de gás e lixo fora da projeção do edifício;

**b)** Áreas cobertas destinadas a abrigo de veículos no térreo desde que fora da projeção do edifício e com piso permeável, atendido o limite imposto pela taxa de ocupação do lote;

**c)** Áreas cobertas destinadas aos espaços de recreação em terraços de cobertura ou fora da projeção do edifício, limitada à área mínima obrigatória exigida;

**d)** Áreas de estacionamento e depósito no subsolo desde que o piso do pavimento térreo não ultrapasse a altura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) acima do nível mais baixo do lote no alinhamento predial;

**e)** Áreas de sacadas em pavimentos tipos com dimensão menor ou igual a 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

**f)** Áreas na projeção de marquises e beirais até o limite de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

**§1º** O excesso de área além dos limites estabelecidos nos itens c, e, f são consideradas como áreas computáveis;

**§2º** No projeto de arquitetura deverá constar a relação de áreas computáveis e não computáveis.

**§3º** As áreas deverão ser calculadas em metros quadrados com duas casas decimais.

### Seção III

#### Das Áreas de Recreação

**Art. 27** Em edifícios ou conjuntos residenciais com quatro ou mais unidades, será exigida uma área de recreação equipada, com os seguintes requisitos mínimos:



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

## ESTADO DO PARANÁ

I - Área de 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) por unidade de moradia;

II - Deverá estar localizada em área no térreo protegida de ruas, acesso de veículos e estacionamentos;

III - Deverá possuir área com superfície permeável, com piso de areia ou grama, com no mínimo 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados), incluída na cota do inciso I;

**Parágrafo único.** A área de recreação poderá estar localizada em terraços de cobertura desde que cercada por muros ou cercas com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), sendo que o piso citado no inciso III deverá ser substituído por grama artificial.

### Seção IV

#### Das Áreas de Estacionamento, Carga e Descarga

**Art. 28** Edifícios comerciais, de prestação de serviços ou residenciais de uso coletivo, são obrigados a disponibilizar área de estacionamento no interior do lote para veículos de passeio, nas seguintes condições:

I - Edifícios de habitação multifamiliar: uma vaga no mínimo por unidade residencial;

II - Edifício comercial: uma vaga para cada 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) das áreas uteis computáveis;

III - Oficinas mecânicas, comércio atacadista, supermercados e centros comerciais: uma vaga de estacionamento para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de construção, mais uma vaga, no mínimo, para pessoas com deficiência;

IV - Estabelecimentos hospitalares: uma vaga de estacionamento para cada 20 (vinte) leitos, mais uma vaga, no mínimo, para pessoas com deficiência, excluído as vagas para ambulâncias;

V - Hotéis: uma vaga de estacionamento para cada 3 (três) unidades de alojamento;

VI - Indústrias: uma vaga para cada 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) das áreas uteis computáveis;

**Parágrafo único.** Atividades de carga e descarga para estabelecimentos comerciais, de serviços e industriais deverão ser realizadas em espaço próprio no interior do lote, excluído as áreas de que trata o caput deste artigo.



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

### ESTADO DO PARANÁ

**Art. 29** Poderá ser utilizado o recuo frontal para estacionamento descoberto para as edificações destinadas a comércio ou serviços, desde que apresente recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros).

**Art. 30** As edificações existentes anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar, que não atendam às suas disposições com relação à reserva de espaço para estacionamento de veículos, deverão atendê-las quando ocorrer reforma com troca de uso e/ou ampliação de área construída.

**§1º** Não havendo disponibilidade de área no terreno edificado, o espaço destinado ao estacionamento poderá localizar-se em outro imóvel, à distância máxima de 200m (duzentos metros), mediante a sua vinculação à edificação objeto de ampliação, somente para regularização de obra.

**§2º** Para vinculação do imóvel dado como estacionamento, deverá, obrigatoriamente, ser anexado ao processo o contrato de locação do imóvel.

**§3º** No caso do §2º, deste artigo, deverá ser informado em nota, no projeto, a identificação e a destinação do imóvel, assim como deverá constar planta de implantação identificando o imóvel.

**Art. 31** Para os casos de reforma com troca de uso e/ou ampliação de área total construída até 80m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), ficam dispensadas as exigências deste artigo.

### CAPÍTULO IV

#### DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

**Art. 32** A Secretaria Municipal de Planejamento poderá, em face da natureza ou porte de empreendimentos a serem implantados no Município, exigir a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, de acordo com os artigos 36 e 37 do Estatuto das Cidades e o Art. 61 da Lei do Plano Diretor sempre que:

**I** - O empreendimento tiver área construída igual ou superior a 2.500,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);

**II** - Ocupar área de lote igual ou superior a 5.000,00 m<sup>2</sup> dentro do perímetro urbano;

**III** - Ocupar área fronteira em fundos de vale, faixa de proteção de nascentes, mananciais, rios e áreas de preservação ou proteção ambiental;

**IV** - Ocupar área fronteira com conjuntos de Habitação de Interesse Social;



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

### ESTADO DO PARANÁ

- V - Produzir poluição do ar, das águas e do solo;
- VI - Produzir odores e ruídos incômodos;
- VII - Usar ou produzir substâncias nocivas ou perigosas;
- VII - Ser polo de tráfego;
- IX - Exercer demanda excessiva sobre a infraestrutura urbana e sobre os serviços públicos existentes.

**Art. 33** O Poder Executivo Municipal poderá exigir dos empreendedores como condição para a aprovação e licenciamento, desde que previamente analisado pela Comissão Técnica de Urbanismo – CTU e fundamentado no EIV, alterações e complementações no projeto, bem como, a execução ou melhoria na infraestrutura urbana e equipamentos comunitários na área do empreendimento, de acordo com o Art. 64 da Lei do Plano Diretor.

**Art. 34** A elaboração EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

### CAPÍTULO V DO LICENCIAMENTO

**Art. 35** Todas as atividades que envolvam o uso e a ocupação do solo urbano estão sujeitas à prévia aprovação e licenciamento pelo Poder Executivo Municipal, através da emissão do respectivo Alvará de Licença por solicitação do proprietário do lote.

**§1º** O Alvará de Licença é o documento legal pelo qual o Município autoriza o uso permanente ou provisório de espaços, edificações e estabelecimentos na Macrozona Urbana, cumpridas todas as exigências desta Lei, das leis municipais pertinentes, bem como da legislação Estadual e da União, quando for o caso.

**§2º** O Poder Executivo Municipal não poderá em nenhuma condição, permitir a construção, a reforma e o uso permanente ou provisório de espaços, edificações e estabelecimentos na Macrozona Urbana sem a emissão do respectivo Alvará de Licença.

**§3º** O Alvará de Licença só poderá ser concedido ao proprietário do lote, ou àquele por este autorizado, onde é pretendido o uso e a ocupação do solo.

**§4º** Serão fornecidos, por solicitação formal de consulta prévia pelo proprietário do lote, ou àquele por este autorizado, pelo órgão competente



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

do Poder Executivo Municipal, as normas e os parâmetros referentes ao uso e ocupação do solo na zona em questão.

**Art. 36** O Alvará de Licença será concedido a título precário, podendo ser cassado e a obra embargada, desde que o proprietário ou quem por concessão dele;

I - Modifique ou substitua a ocupação e o uso do solo nos termos em que foi licenciado;

II - Contrarie durante o uso e ocupação do solo, as disposições desta Lei ou das demais leis pertinentes;

III - Passe a gerar incômodo ou riscos para a vizinhança;

IV - Tenha obtido a licença com a apresentação de documentação irregular, adulterada ou falsa.

**Parágrafo único.** O Município poderá, ouvido a Comissão Técnica de Urbanismo - CTU, estabelecer prazo para a regularização do contido nos incisos I, II e III.

**Art. 37** A cassação do alvará pelos motivos relacionados no Art. 36, não dará direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

**Art. 38** Os usos e edificações existentes em condições regulares frente à legislação anterior serão considerados como tolerados, preservados os seus direitos legalmente adquiridos.

**§1º** A alteração do uso ou a reforma, ampliação ou redução dos espaços, edificações e estabelecimentos aprovados anteriormente, deverá ocorrer em obediência a esta Lei, não sendo permitido qualquer ato contrário às normas e diretrizes urbanísticas aqui contidas.

**§2º** A alteração do uso ou a reforma, ampliação ou redução dos espaços, edificações e estabelecimentos de que trata o presente artigo, só serão permitidas com a prévia autorização do Poder Executivo Municipal através do respectivo Alvará de Licença.

**Art. 39** A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, será autorizada se não contrariar as disposições desta Lei e de outros instrumentos legais pertinentes.

**Art. 40** O licenciamento de atividades consideradas como perigosas, nocivas ou incômodas, dependerá da elaboração de Estudo de Impacto Ambiental ou Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, de outras exigências



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

## ESTADO DO PARANÁ

específicas a critério da Comissão Técnica de Urbanismo – CTU, bem como da aprovação pelos órgãos competentes da União e do Estado, se for o caso.

**Parágrafo único.** A Comissão Técnica de Urbanismo – CTU poderá convocar, como suporte à tomada de decisões e em função da área de influência das atividades do caput deste Artigo, Audiência Pública de acordo com a Lei do Plano Diretor.

**Art. 41** O atendimento das exigências do Poder Executivo Municipal não exige o requerente de atender a legislação do Estado e da União, cuja comprovação é de ônus do proprietário do lote, que deve anexar à documentação requerida ao pedido de licenciamento.

### CAPÍTULO VI

#### DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

**Art. 42** Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

**I** - Iniciar, de qualquer modo, ou executar obras, ocupar ou usar imóvel para fins urbanos sem autorização do Poder Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei e da legislação Federal e Estadual pertinentes;

**II** - Iniciar, de qualquer modo, ou executar obras, ocupar ou usar imóvel solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

**III** - Registrar edificação não aprovada pelo Poder Executivo Municipal;

**IV** - Estabelecer cessão ou promessa de cessão de direito, efetuar compromisso de compra e venda ou registro de contrato de venda de uso, ocupação ou edificação não aprovadas pelo Poder Executivo Municipal;

**V** - Veicular ou fazer proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público e a interessados, afirmações falsas sobre a legalidade de edificações, de uso e de ocupação do solo ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

**VI** - Prometer a venda lotes, firmar contratos, prospecto ou afins, de áreas decorrentes de parcelamento irregular do solo urbano ou rural.

**§1º** A multa a que se refere este artigo corresponderá ao valor de 100 (cem) vezes o Valor de Referência de Santa Terezinha de Itaipu – VRSTI.



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

### ESTADO DO PARANÁ

**§2º** O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

**§3º** A reincidência na mesma infração acarretará ao proprietário do empreendimento multa no valor de até o limite de 10.000 (dez mil) vezes o Valor de Referência de Santa Terezinha de Itaipu – VRSTI, além da suspensão, pelo prazo de dois anos, de sua licença para o exercício de suas atividades e de construir no Município.

**Art. 43** Tendo tomado conhecimento da existência de início de obra ou edificação sem o respectivo Alvará de Licença, o Departamento competente notificará o proprietário do lote objeto da infração para o pagamento da multa prevista.

**§1º** Independente do pagamento da multa, o Poder Executivo Municipal emitirá a Notificação de Embargo da obra dando o prazo de 90 (noventa) dias para a regularização da situação do imóvel, ficando a obra embargada até que isto aconteça.

**§2º** Não sendo cumpridas as exigências constantes da Notificação de Embargo, será lavrado Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário para o seu cumprimento, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

**Art. 44** São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme a legislação em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos adulterados, irregulares ou falsos.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 45** As condições impostas por esta Lei não isentam o atendimento de Leis Estaduais e nacionais, Códigos de Obras, Código de Posturas e Código Ambiental Municipal, bem como as demais leis em vigor do Município.

**Art. 46** O manejo, o uso e a ocupação de matas e áreas de proteção ambiental, quando permitidas, serão definidos pelo Código Ambiental do Município.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal exigirá junto com a documentação necessária para obtenção do alvará de Licença, declaração do proprietário dando ciência da obrigação de atender as normas e os parâmetros desta Lei, sob pena de responsabilização em caso de sua violação.



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

**Art. 47** Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigorarem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da data da publicação desta Lei.

**Parágrafo único.** Considera-se como iniciada a construção que tiver os trabalhos preliminares de instalação do tapume, do canteiro de obras, as ligações de água e energia disponíveis e as fundações sendo executadas.

**Art. 48** O Poder Executivo Municipal regulamentará por Ato normativo próprio, no prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação da presente Lei, o rito e a documentação necessária para a obtenção do Alvará de Licença para uso e ocupação do solo urbano e rural.

**Art. 49** Os casos omissos serão sanados pela Comissão Técnica de Urbanismo – CTU ou por ato próprio do Poder Executivo Municipal.

**Art. 50** Constituem anexos como partes integrantes desta Lei:

I - Anexo I – Parâmetros Urbanísticos;

II - Anexo II – Classificação do Uso e Ocupação do Solo Urbano por Zona;

III - Anexo III – Mapa do Macrozoneamento Municipal;

IV - Anexo IV – Mapa do Uso e Ocupação do solo da Sede Urbana.

**Art. 51** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 52** Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 118, de 27 de novembro de 2006, e suas alterações posteriores.

Paço Municipal 3 de Maio, 16 de março de 2023.-

KARLA GALENDE  
PREFEITA



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

## ANEXO I PARÂMETROS URBANÍSTICOS

MACROZONAS	PARÂMETROS											—	
	TM	AM	TE	RF	RD	TO	CA	CAA	H	PH	TP		
	(m)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(m)	(%)	(n)	(%)	(m)	(m)	(%)		
Macrozona Rural	25	1500	30	5 <sup>5</sup>	1,5	50	0,5	---	4	3,04	50		
Macrozona de Interesse Turístico e Paisagístico	25	1500	30	10	1,5	50	0,5	---	4	3,04	50		
Macrozona de Urbanização Específica	25	1500	30	5 <sup>5</sup>	1,5	50	0,5	---	4	3,04	50		
Macrozona de Lazer e Turismo	25	1500	30	10	1,5	50	0,5	---	4	3,04	50		
Macrozona Especial de Preservação da Captação do Rio Bonito	A definir pelo Código Ambiental do Município, atendida a legislação Estadual e da União.												
Macrozona Especial de Proteção do Aterro Sanitário	Compreende um raio de proteção 300 m para unidade isolada e de 1,5km (um quilômetro e quinhentos metros) para aglomerações a partir do perímetro do Aterro Sanitário, a fim de evitar a ocupação irregular em torno desta área e proteger as características do entorno.												
MPA – Macrozona de Proteção Ambiental	A definir pelo Código Ambiental do Município, atendida a legislação Estadual e da União.												
MPP – Macrozona de Preservação Permanente	A definir pelo Código Ambiental do Município, atendida a legislação Estadual e da União.												
<b>MACROZONA URBANA</b>											<b>PARÂMETRO PARA CAPTAÇÃO DA ÁGUA DA CHUVA (ART 17, 18 E 19)</b>		
ZONAS	TM (m)	AM (m <sup>2</sup> )	TE (m)	RF (m)	RD <sup>1</sup> (m)	TO (%)	CA (n)	H (m)	PH (m)	TP (%)	TO (%)	TP (%)	
ZC	12	300	12	0 <sup>3</sup>	1,5	75	6	2	3,04	15	90	5	
ZR1	12	300	15	2,5	1,5	70	4,2	6		20	80	10	
ZR2	10	200	13	2,5	1,5	65	2,6	4		25	75	10	



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

<b>ZCS1</b>	12	300	12	0 <sup>3</sup>	1,5	75	7,5	10		15	90	5
<b>ZCS2</b>	12	300	12	0	1,5	75	4,5	6		15	90	5
<b>ZI</b>	15	450	17,50	0	1,5	60	2,4	4		25	80	10
<b>ZEIS 2</b>	5	125	7	2,5	1,5	65	2,6	4		25	75	10
<b>ZLT</b>	15	600	18	4,0	1,5	60	2,4	4		25	80	10
<b>ZEIS 1</b>	A definir por lei específica de regularização fundiária.											
<b>ZSI</b>	Observar os parâmetros urbanísticos do zoneamento do entorno do imóvel.											
<b>ZPP</b>	A definir pelo Código Ambiental do Município, atendida a legislação Estadual e da União.											

TM – Testada Mínima Lotes Meio de Quadra  
RF – Recuo Frontal  
CA – Coeficiente de Aproveitamento  
TP – Taxa de Permeabilidade

AM – Área Mínima  
RD – Recuo Divisas  
H – Gabarito de Altura

TE – Testada Mínima Lotes de Esquina  
TO – Taxa de Ocupação  
PH – Padrão de Altura de Pavimento

### Observações:

1. Recuo mínimo para edificações com aberturas para a divisa.
2. Não há restrições de altura, respeitada o recuo obrigatório da divisa e o coeficiente de aproveitamento da zona.
3. Tratando-se de edificação exclusivamente residencial o recuo frontal será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nas Zona Central (ZC) e Zona de Serviços (ZS), sendo que na Zona Industrial (ZI), quando a edificação estiver no alinhamento predial e for de ocupação de fabricação e manuseio, a mesma não poderá ter abertura para a via pública.
4. Nos loteamentos aprovados até 27 de novembro de 2006, os lotes de meio de quadra poderão ter testada mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).
5. Quando se tratar de regularização de condomínio localizado na Macrozona da Área Rural (MAR), o recuo frontal (RF) será utilizado conforme conta na Convenção do referido condomínio;



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

## ANEXO II

### CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA

	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	USOS PROIBIDOS
<b>MACROZONEAMENTO</b>			
<b>Macrozona Rural</b>	Habitação Unifamiliar	Habitação Multifamiliar	Habitação Coletiva Habitação Geminada
<b>Macrozona de Interesse Turístico e Paisagístico</b>		Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar	Habitação Coletiva Habitação Geminada
<b>Macrozona de Urbanização Específica</b>		Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar Habitação Coletiva Habitação Geminada	
<b>Macrozona de Lazer e Turismo</b>	Habitação Unifamiliar	Habitação Multifamiliar	Habitação Coletiva Habitação Geminada
<b>Macrozona Especial de Preservação da Captação do Rio Bonito</b>	preservação e recuperação; usos habitacionais	educação ambiental	- todos os demais usos
<b>Macrozona Especial de Proteção do Aterro Sanitário</b>			Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar Habitação Coletiva Habitação Geminada
<b>MPA – Macrozona de Proteção Ambiental</b>	Habitação Unifamiliar	Habitação Multifamiliar	Habitação Coletiva Habitação Geminada
<b>MPP – Macrozona de Preservação Permanente</b>	Preservação e recuperação	-	Todos os demais usos.
<b>ZONA URBANA</b>			
<b>ZC</b>		Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar Habitação Coletiva Habitação Geminada	
<b>ZR1</b>	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar Habitação Coletiva		



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

	Habitação Geminada		
<b>ZR2</b>	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar Habitação Coletiva Habitação Geminada		
<b>ZCS1</b>	Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar Habitação Coletiva Habitação Geminada		
<b>ZCS2</b>		Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar Habitação Coletiva Habitação Geminada	
<b>ZI</b>			Habitação Unifamiliar Habitação Multifamiliar Habitação Coletiva Habitação Geminada
<b>ZEIS 1</b>	Habitação de Interesse Social		
<b>ZEIS 2</b>	Habitação de Interesse Social		
<b>ZSI</b>	Habitação de Interesse Social		
<b>ZLT</b>		Habitação Unifamiliar	Habitação Multifamiliar Habitação Coletiva Habitação Geminada
<b>ZPP</b>	Uso público ou privado, que se destina a manutenção e a preservação da cobertura vegetal, nascentes, córregos e fundos de vales, podendo ainda ser destinado à prática de atividades de lazer e recreação, ou a proteção ou a ornamentação de obras viárias. São consideradas áreas de restrição à ocupação de edificações.		

### **OBSERVAÇÃO:**

1. Todas as demais atividades permitidas, permissíveis e proibidas para instalação e operação nas Zonas e Macrozonas estarão descritas na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE – regulamentada pela Comissão Nacional de Atividade Econômica - CONCLA, do Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão, que serão estabelecidas por Decreto, emitido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

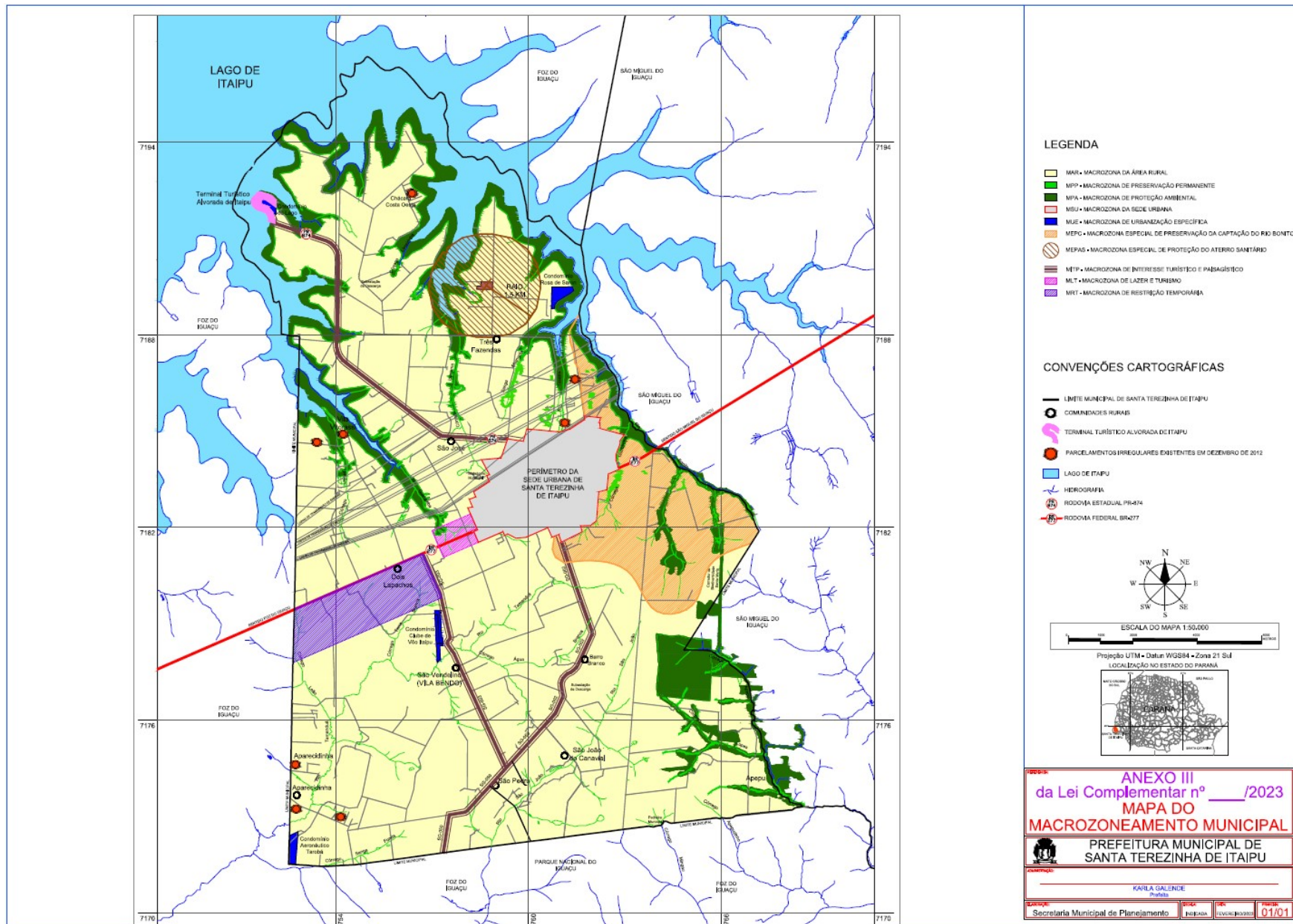
## ANEXO III

MAPA MACROZONEAMENTO MUNICIPAL



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ





# **MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU**

**ESTADO DO PARANÁ**

## **ANEXO IV**

**MAPA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA SEDE URBANA**



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

## ESTADO DO PARANÁ

