



CÂMARA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO
Estado do Paraná
Avenida Remis João Loss, nº 600 – Centro – CEP: 84.535-000
CNPJ/MF nº 02.010.385/0001-01 – Fone: 42 3459.1169 – 3459.1239
Email: camarafep@irati.com.br

Lei nº 687/2018

DATA: Em 18 de dezembro de 2018.

SÚMULA: “REGULAMENTA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE FERNANDES PINHEIRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

A Câmara Municipal de Fernandes Pinheiro, Estado do Paraná, aprovou a seguinte Lei:

Capítulo I

Disposições preliminares

Art. 1º Destina-se a presente Lei a disciplinar o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Fernandes Pinheiro, de maneira a harmonizá-los com o suporte natural do sítio, proporcionando, à cidade, às vilas e às áreas de expansão urbana, uma relação de identidade entre o cidadão e o ambiente.

Art. 2º É obrigatório o respeito às normas de uso e de ocupação expressas pela presente Lei, no que se refere às novas construções, reformas, novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos, bem como na concessão de alvarás de localização de quaisquer atividades exercidas no Município de Fernandes Pinheiro.

Art. 3º O Poder Executivo fiscalizará o exercício do uso e da ocupação do solo urbano, baseando-se na presente Lei, complementando-a com as disposições do Código de Obras, do Código de Posturas, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, da Lei do Sistema Viário e da Lei Federal 10.257 (Estatuto da Cidade).

Art. 4º Constitui parte integrante da presente Lei a classificação dos empreendimentos de “baixo” e “alto” impacto, os Mapas de Uso e Ocupação de Solo, Pranchas 01, 02 e 03, referentes ao zoneamento da sede do Município, e perímetros urbanos de Angaí e Queimadinhos, e os Quadros 01 e 02, desta lei, respectivamente, destinados a apresentar as características de ocupação e de uso do solo.

Capítulo II



CÂMARA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO
Estado do Paraná
Avenida Remis João Loss, nº 600 – Centro – CEP: 84.535-000
CNPJ/MF nº 02.010.385/0001-01 – Fone: 42 3459.1169 – 3459.1239
Email: camarafep@irati.com.br

Definições

Art. 5º Para os efeitos da presente Lei, solo urbano é a porção de território contida nos perímetros urbanos e de expansão urbana definidos pela Lei dos Perímetros Urbanos de Fernandes Pinheiro, inclusive aquelas que vierem a ser estabelecidas posteriormente, nos termos do zoneamento de uso do solo Municipal.

Art. 6º Para os efeitos da presente Lei, entende-se por uso a destinação dada a qualquer parcela do solo urbano para atividades residenciais e não-residenciais de seus proprietários e moradores, sendo tais atividades consideradas adequadas, permissíveis ou vedadas, conforme se harmonizem, sejam toleráveis ou conflitem com a utilização preconizada pela presente Lei.

Art. 7º Para os efeitos da presente Lei, ocupação do solo urbano é a forma como a edificação ocupa o lote, em função de parâmetros urbanísticos definidos no Art. 8º desta Lei.

Art. 8º Os parâmetros urbanísticos que regem a ocupação do solo urbano são definidos como:

- a) Limite de altura - altura máxima de uma edificação, contada a partir da cota mais elevada da testada de um lote (referência de nível) até o ponto mais elevado situado em qualquer face de uma edificação;
- b) Recuo - menor distância entre o limite extremo da área ocupada por uma edificação e a divisa que lhe estiver mais próxima; são estabelecidos na presente Lei recuos frontais (relativos à testada), recuos laterais e de fundos, relativos às demais faces do lote;
- c) Taxa de ocupação - percentual resultante da divisão da área da projeção da edificação sobre o solo pela área total do lote;
- d) Taxa de impermeabilização - percentual resultante da divisão entre a soma de todas as áreas impermeáveis assentadas sobre o solo pela área total do lote;
- e) Coeficiente de aproveitamento - fração decimal resultante da divisão de todas as áreas de uso exclusivo de uma edificação pela área total do lote, excluindo-se do numerador as áreas de garagens e estacionamentos de



CÂMARA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

Avenida Remis João Loss, nº 600 – Centro – CEP: 84.535-000

CNPJ/MF nº 02.010.385/0001-01 – Fone: 42 3459.1169 – 3459.1239

Email: camarafep@irati.com.br

qualquer natureza, bem como, nas construções de uso coletivo ou misto, a área das circulações horizontais e verticais e demais áreas de uso comum, sendo essa área denominada área computável;

- f) Coeficiente de aproveitamento básico - para cada zona, a Lei estabelece um coeficiente de aproveitamento básico, que pode ser atingido por qualquer edificação como um direito automaticamente atribuído à propriedade;
- g) Coeficiente de aproveitamento máximo - para cada zona, a Lei estabelece um coeficiente de aproveitamento máximo, que pode ser atingido por qualquer edificação, mediante a transferência ou a outorga onerosa do direito de construir, nos termos das respectivas leis específicas.

Parágrafo único – Complementarmente ao estabelecido no caput do presente artigo, aplicam-se ainda as seguintes definições referentes ao volume edilício:

- a) Referência de nível – cota do ponto mais alto contido pela linha de testada do lote;
- b) Subsolo – parte da construção cuja parte mais alta fique abaixo de um plano horizontal situado no máximo 1,00m acima da referência de nível definida na alínea anterior;
- c) Base – parte da construção situada acima do subsolo, até um plano horizontal que lhe seja paralelo, a uma altura definida, para cada zona, nesta Lei;
- d) Torre – parte da construção situada acima da base;

Capítulo III

Do zoneamento

Art. 9º Para fins de uso e ocupação do solo urbano, as áreas contidas nos perímetros urbanos do município de Fernandes Pinheiro são formadas por:

- a) Zona de preservação ambiental e uso restrito (Z0);
- b) Zona industrial (ZI);
- c) Zona residencial e comercial Z1 (Z1);
- d) Zona residencial e comercial Z2 (Z2);



e) Zona de Interesse Social (ZIS);

Art. 10 A zona industrial (ZI), destina-se a reunir as atividades urbanas não-residenciais incompatíveis com vizinhança residencial, especialmente as industriais e de prestação de serviços de médio e grande porte, até o limite de 01 hectare de área de lote, as quais, por sua natureza, atraíam tráfego de qualquer porte, emitam efluentes gasosos, sólidos ou líquidos ou ainda proporcionem ruídos, todos eles, de qualquer modo, limitados ao estabelecido pelo Conselho Nacional de Meio Ambiente (Conama) e pelo Instituto Ambiental do Paraná (IAP), cuja localização será junto à Rodovia BR-277 e PR-438, via para a qual será direcionado todo o tráfego industrial, admitindo-se a inter-ligação com as zonas residenciais vizinhas apenas através de vias locais para tráfego leve e através de ciclovias e vias de pedestres.

Parágrafo único – As atividades industriais e de serviços pesados com áreas de lote superiores a 01 hectare deverão localizar-se preferencialmente em zona rural, na forma regulamentada pela Lei do Uso do Solo Municipal, respeitadas características de ocupação estabelecidas na presente Lei, para a zona industrial e de serviços pesados (ZI).

Art. 11 A zona de preservação ambiental e uso restrito (Z0) destinam-se a proteger o meio ambiente urbano.

Art. 12 A zona residencial e comercial Z1 (Z1) fica localizada sobre terreno situado na região central do perímetro urbano, menor declividade, destinando-se principalmente à moradia e comércio, admitindo-se uso não-residencial de baixo impacto e outros estabelecidos no Quadro 02, apresenta uma maior taxa de ocupação.

Art. 13 A zona residencial e comercial Z2 (Z2) fica localizada sobre terreno de maiores declividades, destinando-se principalmente à moradia, admitindo-se uso não-residencial de baixo impacto e alto impacto em alguns casos, como estabelecidos no Quadro 39, apresenta uma taxa de ocupação razoável, porém com grandes vazios urbanos.



CÂMARA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO
Estado do Paraná
Avenida Remis João Loss, nº 600 – Centro – CEP: 84.535-000
CNPJ/MF nº 02.010.385/0001-01 – Fone: 42 3459.1169 – 3459.1239
Email: camarafep@irati.com.br

Art. 14 A zona de interesse social (ZIS), área destinada principalmente a locais aonde possuem problemas, tanto quanto a regularização fundiária como condições de habitação, podendo ser também locais de alta declividade, admitindo-se o uso residencial horizontal, sendo a maioria dos empreendimentos vedados, conforme estabelecidos no Quadro 02.

Art. 15 Quando da alteração do perímetro urbano, será obrigatória a definição do zoneamento de cada área adicionada.

Capítulo IV

Dos índices de ocupação do solo urbano

Art. 16 A ocupação do solo urbano, nas diversas zonas, obedecerá aos limites constantes do no Quadro 38, inclusive as observações de esclarecimento.

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

Capítulo V

Da classificação de usos

Art. 17 Para os efeitos desta Lei, os usos são classificados em:

- a) Habitação unifamiliar (HUF): moradia para uma única família;
- b) Habitação coletiva horizontal (HCH): diversas moradias dispostas sobre o mesmo lote, com acessos independentes;
- c) Habitação coletiva vertical (HCV): diversas moradias dispostas sobre o mesmo lote, com acesso vertical comum;
- d) Comércio e serviços leves (CSL): atividade não-residencial (exceto a manufatureira), vedada o acesso a veículos com peso bruto total (PBT) superior a 07 toneladas;
- e) Comércio e serviços pesados (CSP): atividade não-residencial (exceto a manufatureira), que não se enquadre nas limitações de alínea acima;
- f) Indústria e serviços leves (ISL): atividade não residencial com caráter de



CÂMARA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO
Estado do Paraná
Avenida Remis João Loss, nº 600 – Centro – CEP: 84.535-000
CNPJ/MF nº 02.010.385/0001-01 – Fone: 42 3459.1169 – 3459.1239
Email: camarafep@irati.com.br

manufatura, bem como serviços prestados à própria indústria ou aos transportes em geral, vedado o acesso a veículos com peso bruto total (PBT) superior a 07 toneladas;

g) Indústria e serviços pesados (ISP): atividade não residencial com caráter de manufatura, bem como serviços prestados à própria indústria ou aos transportes em geral, que não se enquadre nas limitações de alínea acima.

h) Edificações públicas e comunitárias (EPC): atividade não residencial e não econômica, promovida pelo poder público ou por organizações da sociedade civil.

Capítulo VI

Dos usos permitidos, permissíveis e proibidos

Art. 18 São considerados permitidos, permissíveis ou proibidos os usos nas diversas zonas conforme o Quadro 02, inclusive as observações de esclarecimento.

Art. 19 A concessão de licença para atividades cujo uso esteja consignado no Quadro 02 como permitidas, para cada zona, será automática, sob responsabilidade do Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal.

Art. 20 Dependirão de exame especial do Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal de permissões para todos os empreendimentos que forem classificados como permissíveis no Quadro 02.

Art. 21 A classificação dos parâmetros para identificação do item avaliado com base no Quadro 02, seguirão conforme:

§ 1º - Comércio leves: Baixo Impacto – Atividade caracterizada pela relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pela utilidade de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual;

a) adequadas - as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.



CÂMARA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

Avenida Remis João Loss, nº 600 – Centro – CEP: 84.535-000

CNPJ/MF nº 02.010.385/0001-01 – Fone: 42 3459.1169 – 3459.1239

Email: camarafep@irati.com.br

§ 2º - comércios pesados: Alto impacto - Atividade caracterizada pela relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pela utilidade de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual;

- a) perigosas - as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
- b) Incômodas - as que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;
- c) nocivas - as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

§ 3º - serviços leves: Baixo Impacto – Atividade caracterizada pela relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pela utilidade de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual;

- a) adequadas - as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

§ 4º - serviços pesados: Alto impacto - Atividade caracterizada pela relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pela utilidade de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual;

- a) perigosas - as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
- b) Incômodas - as que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;
- c) nocivas - as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;



CÂMARA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO
Estado do Paraná
Avenida Remis João Loss, nº 600 – Centro – CEP: 84.535-000
CNPJ/MF nº 02.010.385/0001-01 – Fone: 42 3459.1169 – 3459.1239
Email: camarafep@irati.com.br

§ 5º - indústrias leves: Baixo impacto - atividade pela qual se transforma matéria-prima em bens de produção ou consumo;

§ 6º - indústrias pesadas: Alto impacto - atividade pela qual se transforma matéria-prima em bens de produção ou consumo;

- a) perigosas - as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
- b) Incômodas - as que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;
- c) nocivas - as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

Art. 22 Os empreendimentos que se enquadram em Baixo Impacto e Alto impacto encontram-se no Anexo I (Empreendimentos de Baixo Impacto e Alto impacto), desta Lei.

Capítulo VII

Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 23 O Estudo de Impacto de Vizinhança é uma ferramenta que será acionada toda vez que não haja respaldo na legislação ou quando haja relevante dúvida na análise, sempre objetivando o bem-estar da comunidade, e quando exigido, será encaminhado ao Conselho Desenvolvimento Municipal de Fernandes Pinheiro, que o submeterá, se necessário, em prazo não superior a trinta dias, a uma Audiência Pública a ser conduzida conforme o Art. 25. da presente Lei.

Art. 24 O Estudo de Impacto de Vizinhança será elaborado por profissionais das diversas áreas de conhecimento envolvidas, sendo composto, no mínimo, do seguinte:

- a) Descrição minuciosa do empreendimento pretendido;
- b) Localização do empreendimento, em relação ao zoneamento, sistema viário, redes de infraestrutura e serviços públicos, apresentando-se ainda a



CÂMARA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

Avenida Remis João Loss, nº 600 – Centro – CEP: 84.535-000

CNPJ/MF nº 02.010.385/0001-01 – Fone: 42 3459.1169 – 3459.1239

Email: camarafep@irati.com.br

localização de todos os equipamentos públicos existentes ou projetados num raio de 1 km do local;

- c) Relação das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento, com menção do número de empregos diretos e indiretos, sendo em ambos os casos obrigatória a demonstração dos números apresentados;
- d) Apreciação dos impactos sobre o meio ambiente, geração de tráfego, solicitação à infraestrutura de saneamento, energia e comunicações, bem como estimativa do impacto sobre os equipamentos públicos implantados ou a implantar;
- e) Proposta de medidas mitigatórias dos impactos, que poderão incluir suporte financeiro ou físico ao reforço da infraestrutura viária, de saneamento, de energia e comunicações, bem como sobre os equipamentos públicos a serem impactados;
- f) Proposta de medidas compensatórias à comunidade.

Art. 25 A Audiência Pública para apreciação do Estudo de Impacto de Vizinhança:

- a) Será convocada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal mediante edital publicado em jornal de ampla circulação local ou regional, complementado por chamamento através da imprensa falada;
- b) Será presidida por representante do Ministério Público; na sua recusa ou impossibilidade, será coordenada pelo Presidente da Câmara de Vereadores;
- c) Terá uma ata, com as formalidades legais, lavrada por um dos membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal adrede nomeado para tal função;
- d) Terá uma lista de presenças com assinatura, nome e identificação dos presentes através de seu título eleitoral;
- e) Contemplará a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, feita por um ou mais de seus autores, vedada a apresentação por terceiros ou pelo próprio empreendedor;
- f) Permitirá a livre manifestação dos presentes, através de inscrição junto à mesa de trabalhos, que determinará o tempo para cada uma das manifestações;
- g) Encerrar-se-á com a votação, por voto secreto depositado em urna, sobre a concessão ou não da permissão solicitada, podendo votar todos os presentes



CÂMARA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO
Estado do Paraná
Avenida Remis João Loss, nº 600 – Centro – CEP: 84.535-000
CNPJ/MF nº 02.010.385/0001-01 – Fone: 42 3459.1169 – 3459.1239
Email: camarafep@irati.com.br

que forem tiverem domicílio eleitoral no Município de Fernandes Pinheiro, sendo o estudo e a concessão que pretende considerados aprovados se contarem com a maioria simples dos presentes à Audiência.

§ 1º - O *quorum* mínimo que confere representatividade à Audiência Pública será de 1% ou mais do eleitorado registrado na zona urbana, podendo, em caso de presença insuficiente, serem realizadas novas convocações, com antecedência mínima de 30 dias, até que seja atingido o *quorum* mínimo aqui estipulado.

§ 2º - Ocorrendo negativa da concessão, o assunto somente poderá ser apresentado novamente ao escrutínio de Audiência Pública depois de decorridos 180 dias da negativa.

Capítulo VIII

Dos alvarás de construção e localização

Art. 26 Somente serão concedidos alvarás de construção, reforma e ampliação e alvarás de localização a edificações e atividades que estiverem em acordo com a presente Lei.

§ 1º - Os alvarás de localização de atividade econômica serão sempre concedidos a título precário, podendo ser cassados a qualquer tempo, desde o uso seja considerado inconveniente por parte do Poder Público Municipal, sem que caiba qualquer direito a indenização.

§ 2º - A transferência de local de atividade já em funcionamento somente poderá ser autorizada se a nova localização estiver conforme o disposto na presente Lei.

Capítulo IX

Disposições transitórias

Art. 27 As edificações já existentes, construídas anteriormente a publicação do plano diretor, poderão ser analisadas como casos especiais pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, nos itens que estejam em desacordo com os parâmetros de ocupação estabelecidos pelas outras Leis do Plano Diretor, cujas decisões que o Conselho julgue adequadas, passarão a ter caráter normativo. É passível ao conselho a



CÂMARA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

Avenida Remis João Loss, nº 600 – Centro – CEP: 84.535-000

CNPJ/MF nº 02.010.385/0001-01 – Fone: 42 3459.1169 – 3459.1239

Email: camarafep@irati.com.br

exigência de firmamento de um TAC – Termo de Ajuste de Conduta com o município, no prazo de dois anos, mediante o procedimento de regularização estabelecido pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) no Estado no Paraná.

§ 1º – As edificações já existentes, construídas entre os anos de 2009 a 2017, neste período de adaptação ao plano diretor, que estejam em desacordo com os parâmetros de ocupação estabelecidos pela presente Lei, poderão ser regularizados dentro do prazo de dois anos contados a partir do firmamento de um TAC – Termo de Ajuste de conduta com o município, mediante o procedimento de regularização estabelecido pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) no Estado do Paraná.

§ 2º - Fica proibida qualquer ampliação ou reforma em edificação que contrarie o estabelecido nesta Lei, exceto se for para adequá-la aos requisitos aqui estabelecidos.

Art. 28 Os usos não-residenciais já estabelecidos, que estejam em desacordo com as permissões estabelecidas pela presente Lei deverão ser transferidos para local onde sejam permitidos, dentro do prazo de três anos, contados do início de vigência desta Lei, mediante o procedimento de transferência de alvará.

Art. 29 Os casos omissos na presente Lei serão objeto de apreciação do Conselho de Desenvolvimento, que emitirá em cada caso parecer, que se tornará normativo.

Art. 30 Esta Lei entra em vigor 90 dias após sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Câmara Municipal de Fernandes Pinheiro, Estado do Paraná, em 18 de dezembro de 2018.

QUEILA LOVATO
Presidente da Câmara

ELITON ROSENE PABIS
Primeiro Secretário