LEI COMPLEMENTAR N.º 1243/2025

SÚMULA: Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Nova Santa Bárbara, revoga a Lei Municipal nº 465, de 10 de fevereiro de 2009, e dá outras providências.

A Câmara Municipal De Nova Santa Bárbara, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei Complementar faz parte da Revisão do Plano Diretor Municipal de Nova Santa Bárbara, e tem por finalidade regulamentar o uso e a ocupação do solo urbano, observadas as disposições das legislações federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 2º - As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção, reforma ou ampliação;

II - na concessão de alvarás de localização e funcionamento de atividades urbanas;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - nos projetos de urbanização e de parcelamento do solo.

Art. 3º - São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - Anexo II – Parâmetros Urbanísticos;

III - Anexo III – Listagem das Categorias de Uso;

IV - Anexo IV – Parâmetros de Uso do Solo Urbano por Zona;

V - Anexo V – Vagas de Estacionamento.

SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS

Art. 4º - Esta Lei tem por objetivos:

I - ordenar o crescimento do Município disciplinando a localização de atividades, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança;

II - estruturar e ordenar a ocupação, garantindo uma densidade populacional equilibrada e adequada à oferta de infraestrutura e equipamento comunitário;

III - definir áreas e zonas, em âmbito municipal e urbano, respectivamente, estabelecendo parâmetros de uso e ocupação do solo;

IV - orientar e estimular a geração de atividades econômicas, observando-se o manejo adequado dos recursos hídricos, superficiais e subterrâneos;

V - assegurar a proteção das áreas de preservação ambiental e dos imóveis com valor histórico, cultural ou paisagístico;

VI - disciplinar através de políticas públicas adequadas, a função social da propriedade e a implantação dos empreendimentos de impacto, as condições que tornem aceitável sua implantação segundo as características da vizinhança;

VII - compatibilizar o uso e ocupação do solo com o sistema viário;

VIII - preservar os valores naturais, culturais e paisagísticos;

IX - promover, estruturar e orientar de forma sustentável o desenvolvimento urbano da cidade.

SEÇÃO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º - Para efeitos da aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

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

II - alvará de construção: documento expedido pelo Poder Executivo Municipal concedendo autorização para a execução de obras, sujeitas à fiscalização;

III - alvará de funcionamento: documento expedido pelo Poder Executivo Municipal concedendo licença para a instalação e funcionamento de atividades;

IV - ampliação: aumento de área construída de uma edificação existente;

V - área computável: área construída considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

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

VII - área não computável: área construída não considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

VIII - área permeável: área livre de construção em qualquer nível, para garantia de infiltração de águas pluviais no solo e subsolo e para impedir alteração do meio ambiente natural;

IX - atividades sujeitas a análise: são usos passíveis de serem admitidos nas zonas, mediante Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, aprovado pelo órgão competente de planejamento urbano do poder executivo municipal e pelos demais membros do Conselho Consultivo. O Estudo deverá ser assinado por profissional habilitado junto ao conselho de classe competente e de conclusão favorável. O EIV será providenciado pelo interessado;

X - coeficiente de aproveitamento: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir ou o potencial construtivo;

XI - desdobro: subdivisão de um lote sem abertura de via;

XII - desmembramento: divisão de gleba em lotes destinadas à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XIII - edifício: edificação com três ou mais pavimentos;

XIV - fachada: qualquer face externa da edificação;

XV - fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

XVI - gabarito de altura: parâmetro que corresponde à altura máxima da edificação e ao número máximo de pavimentos permitidos pela legislação em vigor;

XVII - habitação geminada: edificações para fins residenciais, correspondendo a mais de uma unidade por lote, justapostas e com acesso direto e independente ao logradouro;

XVIII - habitação multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;

XIX - habitação unifamiliar: edificação que serve de moradia a uma só família;

XX - logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

XXI - lote: terreno oriundo de parcelamento do solo, com acesso a logradouro público dotado de infraestrutura, cujas dimensões e área atendem aos parâmetros urbanísticos definidos em lei municipal para a zona em que se localiza;

XXII - recuo: distância da edificação ao alinhamento predial, às divisas laterais ou de fundo;

a) recuo frontal: menor distância entre o limite externo da edificação e testada do lote de fronte a logradouro público;

b) recuo lateral: menor distância entre o limite externo da edificação e as divisas laterais do lote;

c) recuo do fundo: menor distância entre o limite externo da edificação e a divisa de fundo do lote.

XXIII - subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

XXIV - taxa de permeabilidade: percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote;

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

XXVI - zona: área delimitada por logradouros públicos, acidentes geográficos e divisas de lotes, na qual predominam um ou mais usos.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 6º - Entende-se por Zoneamento, ou Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações

distintos, segundo os critérios de usos predominantes e de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano.

Art. 7º - Para os efeitos desta Lei ficam estabelecidas as seguintes Zonas:

I - Zona Residencial 1 – ZR1;

II - Zona Residencial 2 – ZR2;

III - Zona de Comércio e Serviços - ZCS;

IV - Zona de Uso Institucional – ZUI;

V - Zona de Proteção Ambiental – ZPA;

VI - Zona Industrial – ZI;

VII - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1;

VIII - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 2;

IX - Zona de Controle Ambiental – ZCA.

Parágrafo único. A localização, limites e perímetros das respectivas zonas de uso estão definidos no Mapa de Zoneamento Urbano, Anexo I, integrante desta Lei.

SEÇÃO I
DAS ZONAS RESIDENCIAIS

Art. 8º - As Zonas Residenciais são áreas destinadas predominantemente ao uso habitacional, sendo classificadas, conforme suas especificidades, em:

I - Zona Residencial 1 - ZR1: compreende as áreas predominantemente residencial, com maior densidade demográfica, localizadas nas regiões de maior infraestrutura;

II - Zona Residencial 2 – ZR2: zona residencial com menor densidade demográfica, correspondendo e com carência de infraestrutura urbana;

III - Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1: zona destinada à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social;

IV - Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2: zona destinada à regularização fundiária de áreas já consolidadas.

SEÇÃO II
DA ZONA DE COMÉRCIO, SERVIÇO E INDÚSTRIA

Art. 9º - A Zona de Comércio e Serviços – ZCS: é destinada preferencialmente ao uso comercial e de serviços, de pequeno e médio porte, sendo permissível o uso residencial.

Art. 10. Será permitido a construção no alinhamento predial na Zona de Comércio e Serviços (ZCS) com seu uso predominantemente comercial, desde que obedecidas às seguintes condições:

I - seja obtido licenciamento durante a obtenção do alvará de construção;

II - não prejudicar a arborização e a iluminação pública;

III - não ocultar placas de nomenclatura de ruas e outras indicações oficiais dos logradouros;

IV - não empregar material sujeito a estilhaçamento;

V - ser construída em material incombustível, de boa qualidade, com tratamento harmônico com a paisagem urbana e ser mantida em perfeito estado de conservação.

§1º Não serão admitidas construções no alinhamento predial em faces voltadas às vias onde houver previsão de intervenção em suas dimensões.

§2º No caso de edificações com sacadas, estas devem estar internas ao alinhamento predial.

Art. 11. Zona Industrial (ZI): destinada ao uso exclusivo industrial, às atividades incômodas ou nocivas, condicionados ao licenciamento do órgão municipal do meio ambiente.

Art. 12.

SEÇÃO III
DAS ZONAS RESTRITIVAS

Art. 13. É dever do Poder Executivo Municipal, da Câmara Municipal e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.

Art. 14. Para o efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o Código Florestal, Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012 e suas futuras alterações, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.

Parágrafo único. Não será permitido nenhum uso ou ocupação antrópico nas áreas delimitadas como Área de Preservação permanente – APP.

Art. 15. A Zona Especial de Preservação e Áreas Verdes – ZPA: áreas não parceláveis e não edificáveis, de preservação permanente e recuperação do ambiente natural, respeitando as exigências no Código Florestal.

Parágrafo único. Todo uso e ocupação na ZPA deverá, além de seguir às especificações desta Lei, ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal de Nova Santa Bárbara e pelo órgão ambiental responsável.

Art. 16. A Zona de Controle Ambiental – ZCA: corresponde à área que contém o Cemitério Municipal, não parcelável, de preservação e recuperação do ambiente natural e controle da área superficial ou subterrânea.

SEÇÃO IV
DAS ZONAS INSTITUCIONAIS

Art. 17. Zona de Uso Institucional – ZUI: áreas destinadas à edificação de equipamentos comunitários ou de uso do Poder Executivo Municipal. Deverão ser destinadas exclusivamente ao uso institucional, visando prioritariamente a implementação de novas escolas, postos de saúde ou praças, analisada a demanda da sua localidade.

SEÇÃO V
DA OCUPAÇÃO

Art. 18. A ocupação do solo tem como finalidade o controle da limitação de adensamento nas diversas áreas urbanas, parceladas ou não, garantindo ventilação, insolação e permeabilidade

do solo, visando a salubridade das edificações e o equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e meio ambiente.

Parágrafo único. São parâmetros de ocupação do solo urbano em Nova Santa Bárbara:

I - Altura da edificação;

II - Coeficiente de Aproveitamento (CA);

III - Lote Mínimo;

IV - Recuos;

V - Taxa de Ocupação (TO);

VI - Taxa de Permeabilidade (TP);

VII - Testada Mínima.

Art. 19. Os parâmetros de ocupação de cada zona estão definidos no Anexo II desta Lei.

SUBSEÇÃO I
DA ALTURA

Art. 20. A altura de qualquer edificação será medida verticalmente da soleira do pavimento térreo até a laje piso.

Parágrafo único. Entende-se pavimento subsolo abaixo de -1,00 m (menos um metro) em relação ao nível da calçada na mediana da testada do lote, sendo essas cotas, nos lotes de esquina, determinadas pela média aritmética dos níveis médios das testadas.

Art. 21. Não serão computadas para efeito de cálculo da altura da edificação, caixa d'água, casas de máquinas, de bombas, de transformadores, centrais de ar-condicionado, instalações de aquecimento de água, e qualquer outro equipamento ou edificação com características ou funções semelhantes.

Parágrafo único. Antenas ou torres quando apresentarem altura de até 6,00 m (seis metros), medida a partir da sua base de apoio, não será contabilizada na altura total do edifício, conforme estabelecido pela Lei de Telecomunicações.

Art. 22. Nos terrenos com desnível superior a 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação à calçada, no trecho correspondente ao recuo predial frontal, a garagem da edificação poderá ser construída no nível da calçada sem ser computada como pavimento, obedecendo o recuo exigido para zona à qual pertence o lote.

SUBSEÇÃO II
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 23. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o número que, multiplicado pela área do terreno, determinará a área máxima construtiva dele, variando em diferentes zonas.

Parágrafo único. A área do terreno a ser considerada deverá ser a mesma escriturada em cartório.

Art. 24. São áreas não computáveis, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - áreas descobertas;

II - piscinas não cobertas;

III - subsolos;

IV - os abrigos para centrais de gás;

V - o sótão, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, até o máximo de 70 m² (setenta metros quadrados);

VI - o ático, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, até o máximo de 70 m² (setenta metros quadrados);

VII - os terraços desprovidos de cobertura e utilizados exclusivamente como solário ou estendal, desde que de uso comum;

VIII - as sacadas ou varandas, até o limite de 5% (cinco por cento) da área de cada unidade autônoma;

IX - as floreiras com até 60cm (sessenta centímetros) de projeção além das paredes externas;

X - os beirais com até 1,00 m (um metro) de projeção além das paredes.

SUBSEÇÃO III
DOS RECUOS

Art. 25. Para fins da aplicação desta Lei, os lotes de esquina, terão dois recuos.

§1º A testada principal do lote de esquina deverá ser definida pelo responsável técnico habilitado pela obra, constando de forma objetiva no projeto de aprovação.

§2º A testada adjacente não poderá possuir acesso para pedestre ou para veículos e deverá respeitar o recuo lateral estipulado pelos parâmetros urbanísticos da zona em que se enquadra.

Art. 26. Os recuos laterais e de fundo, estabelecidos no Anexo II desta Lei, serão facultativos quando não houver aberturas para iluminação e ventilação na edificação.

§1º Não serão facultativos os recuos de que trata o caput deste artigo na Zona Industrial (ZI) e na Zona de Comércio e Serviços (ZCS).

§2º Nas edificações de madeira, independentemente da não existência de aberturas para iluminação e ventilação, são sempre obrigatórios os recuos frontais, laterais e de fundos.

Art. 27. Os recuos das edificações para depósito de inflamáveis, explosivos, armas e munições obedecerão às normas estabelecidas em regulamentação própria do Ministério do Exército.

Art. 28. Os recuos para as áreas de armazenamento de recipientes transportáveis ou não de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP – deverão observar as normas aplicadas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Paraná.

Art. 29. Para efeito da obtenção dos recuos, não serão computadas as saliências ortogonais de até 0,30 m (trinta centímetros) e beirais de até 1m (um metro).

§1º Nas edificações de até 7,00m (sete metros) de altura, desde que não existam aberturas, os recuos laterais ou de fundos podem ser reduzidos para no mínimo 1,00m (um metro) ou ser iguais a 0,00m (zero metros), isto é, poderá fazer limite com a divisa do terreno.

§2º Não serão aceitos recuos com dimensões entre 0,00m (zero metros) e 1,00m (um metro).

SUBSEÇÃO IV
DAS TAXAS DE OCUPAÇÃO E DE PERMEABILIDADE

Art. 30. A taxa de ocupação (TO) é a superfície edificável do terreno expressa pela relação percentual entre a projeção horizontal da área construída e da área escriturada do terreno, calculada pela seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Ocupação} = \frac{\text{Projeção da edificação x 100}}{\text{Área escriturada do terreno}}$$

Parágrafo único. Para cálculo da taxa de ocupação não serão computadas as áreas construídas descobertas.

Art. 31. A taxa de permeabilidade (TP) é o percentual da área do lote que deve permanecer descoberto e sem nenhum tipo de revestimento impermeável, calculada pela seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Permeabilidade} = \frac{\text{Área permeável do lote x 100}}{\text{Área escriturada do terreno}}$$

Art. 32. De acordo com o tipo de atividade e zona, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida, substituída ou complementada através da implantação de mecanismos de contenção de cheias, constante na Lei do Código de Obras, os quais serão objetos de regulamentação específica.

CAPÍTULO III
DOS USOS DO SOLO URBANO
SEÇÃO I
DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 33. Para efeito desta Lei os Usos do Solo Urbano ficam classificados:

I - quanto ao porte;

II - quanto à natureza;

III - quanto às atividades urbanas;

Art. 34. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto ao porte em:

I - pequeno porte – área de construção até 100 m² (cem metros quadrados);

II - médio porte – área de construção entre 100 m² (cem metros quadrados) e 400m² (quatrocentos metros quadrados);

III - grande porte: área de construção superior a 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados).

Art. 35. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto à natureza em:

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

II - incômodas – atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, induções à implantação de atividades urbanisticamente indesejáveis, que venham incomodar a vizinhança e/ou contrariem o zoneamento do município;