

MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE
ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR N.º 266/2025.
DE 15 DE MAIO DE 2025.

SÚMULA: “Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no município de Fazenda Rio Grande, e dá outras providências”.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE**, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte **LEI COMPLEMENTAR**:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. A presente Lei regula o zoneamento, uso e a ocupação do solo no Município, observadas as disposições das legislações federais e estaduais relativas à matéria.

Parágrafo único. Para os fins previstos nesta Lei, será observada a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, o Código de Obras e o Código de Posturas do Município, legislações e normas de proteção dos mananciais da Região Metropolitana de Curitiba, diretrizes viárias municipais e metropolitanas, e planos de manejo de unidades de conservação.

Art. 2º. Os requisitos estabelecidos nesta Lei deverão ser observados obrigatoriamente:

- I - Na concessão de alvarás de construção de áreas urbanas e rurais;
- II - Na concessão de alvarás de localização e funcionamento de áreas urbanas e rurais;
- III - Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV - Na urbanização de áreas;
- V - Nos empreendimentos imobiliários, parcelamentos e remembramentos do solo;
- VI - Implantação de condomínios.

Art. 3º. A permissão para localização de qualquer atividade não contemplada por esta Lei, principalmente aquelas consideradas perigosas, incômodas ou nocivas, dependerá de licenciamento específico.

Art. 4º. Constituem objetivos desta lei:

I - Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o bem estar do cidadão, o cumprimento da função social da propriedade;

II - Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis e incentivar o adensamento das áreas já urbanizadas;

III - Integrar o zoneamento, o uso e a ocupação do solo com o sistema viário e o meio ambiente;

IV - 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;

V - Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º. Para efeito desta Lei, o território do município se compõe de:

I - Área urbana;

II - Área rural.

§ 1º. É considerada área urbana a área inserida no polígono que forma o perímetro urbano da sede do município, e, área rural, os demais espaços do território municipal.

§ 2º. O perímetro urbano da sede do Município é definido em lei específica.

§ 3º. A área rural está sujeita as determinações do Macrozoneamento Municipal definido na legislação decorrente do Plano Diretor.

Art. 6º. O Macrozoneamento Municipal é definido na presente lei e divide Fazenda Rio Grande em Macrozonas que expressam as características, o potencial e a destinação das diferentes regiões municipais.

Art. 7º. As Macrozonas caracterizam-se como espaços territoriais de aspectos homogêneos, tendo os usos e a ocupação do solo subordinados às condições urbanas, ambientais, sociais, econômicas, locais e funcionais presentes no território municipal.

Art. 8º. Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano do Município em zonas, setores e eixos de usos diversificados, para as quais são definidos os usos e

MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE
ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

os parâmetros de ocupação do solo, visando ordenar o crescimento da cidade seguindo critérios urbanísticos e ambientais.

Art. 9º. Entende-se por Zona, para efeito da presente Lei, uma área delimitada por logradouros públicos, elementos físicos como corpos hídricos, relevo (curvas de nível) ou divisas de lotes, na qual predominam um ou mais usos.

§ 1º. Em cada zona haverá usos permitidos e proibidos, podendo, a critério do Município, ser admitidos usos permissíveis e tolerados.

§ 2º. Os limites das zonas foram estabelecidos conforme normas técnicas de geoprocessamento vigentes.

Art. 10. Uso do solo é o tipo de utilização do solo a partir de critérios estabelecidos no artigo 50 na presente Lei.

Art. 11. Ocupação do solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos, atendendo aos seguintes critérios:

I - Dimensão do Lote ou Fração Mínima: área mínima do lote individual, quando do parcelamento de uma gleba, ou fração pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com a finalidade de obter as frações ideais aplicáveis para a gleba;

II - Fração privativa mínima: área da superfície limitada pela linha que contorna as divisas da unidade autônoma de uso exclusivo do condômino;

III - Taxa de ocupação: percentual expresso pela relação entre a área de projeção ortogonal da edificação ou edificações e a área total do lote onde se pretende edificar;

IV - Coeficiente de aproveitamento: valor que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, podendo ser classificada em:

a) coeficiente de aproveitamento básico (CA BAS): valor numérico que deve ser multiplicado pela área do imóvel para se obter a área máxima computável a construir;

b) coeficiente de aproveitamento máximo (CA Max): é o valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima computável a construir, quando da utilização de instrumentos urbanísticos, como por exemplo, a outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir;

V - Recuo frontal: distância entre o limite frontal da edificação e o alinhamento predial.

VI - Afastamento das divisas: distância entre os limites extremos da edificação e as divisas laterais e de fundos do imóvel;

VII - Altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

VIII - Taxa de permeabilidade: percentual expresso pela relação entre a área não ocupada pelas edificações, estacionamentos, acessos, quadras, piscinas, ou seja, área não permeabilizada do lote e a área total do lote.

IX - Fachada ativa: corresponde a uma possibilidade de ocupação do solo no pavimento térreo, relacionada ao uso do solo misto, comercial ou de serviços, com o objetivo de promover a interação dessas atividades com os espaços públicos.

X - Sublote: fração do solo oriunda da implantação de condomínio.

§ 1º. Para efeito do inciso V, os lotes de esquina deverão observar o recuo frontal em ambas as frentes, inclusive no pavimento de subsolo, e ter a testada mínima acrescida na dimensão correspondente ao recuo mínimo frontal.

§ 2º. As unidades e sublotes formados em virtude da aprovação e incorporação de condomínios industriais poderão ser unificadas, desde que sejam mantidas as proporções constantes no projeto inicial com relação às áreas de uso comum do condomínio.

§ 3º. O trâmite relativo à unificação de unidades e sublotes atenderá o disciplinamento contido na lei de parcelamento do solo local.

Art. 12. Para os efeitos desta lei, são estabelecidos, ainda, os seguintes conceitos:

I - Alvará de Construção e ou Demolição: documento, expedido pelo órgão municipal competente que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

II - Alvará de Localização e Funcionamento: documento, expedido pelo órgão municipal competente, que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;

III - Alvará de Reforma em Edificações: documento, expedido pelo órgão municipal competente, que autoriza a execução de obra destinada a benfeitorias de edificações já existentes, sujeitas, ainda, ao disciplinamento contido no Código de Obras do Município;

IV - Áreas de Preservação Permanente – APP: correspondem às áreas protegidas, nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 e suas alterações, coberta ou não por vegetação nativa, com função ambiental de preservar os recursos hídricos, a

MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE
ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

V - Equipamentos Comunitários: equipamentos públicos de atendimento e uso da comunidade, tais como educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social e similares;

VI - Faixa de Domínio ou Servidão: área contígua a vias de tráfego, vedada à construção e destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;

VII - Faixas de Drenagem: faixas de terreno, compreendendo os cursos d'água, córregos ou fundos de vale e dimensionadas de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, consideradas como não edificáveis;

VIII - Faixas de Proteção: faixas paralelas ao redor de um curso d'água, fundo de vale, nascente, lagoa ou represa, medidas a partir da sua margem ou perpendicularmente a esta e destinadas a proteger as espécies vegetais e animais desse meio e evitar a erosão. Esta faixa é variável, sendo regulamentada também pelas Leis Federais, Estaduais e Municipais sobre a matéria;

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

X - Infraestrutura Básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, de iluminação pública, de redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;

XI - Mecanismos de contenção de cheias para retenção e/ou detenção de águas pluviais – são dispositivos, abertos ou fechados, capazes de reter e acumular parte das águas pluviais, provenientes de chuvas intensas, que tem por função regular a vazão de saída num valor desejado atenuando os efeitos a jusante, aliviando assim, os canais ou galerias responsáveis pela macrodrenagem

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

XIII - Subsolo: é o pavimento enterrado ou semienterrado desde que o piso do pavimento imediatamente superior, ou seja, pavimento térreo, não fique acima da cota +1,20m (mais um metro e vinte centímetros) em relação ao nível médio do meio fio, demarcado no eixo da testada do lote.

Em lotes de esquina a cota de nível do piso do pavimento térreo será o nível resultante da média aritmética dos níveis médios do meio fio em frente às testadas do lote até a cota máxima de +1,20m (mais um metro e vinte centímetros);

XIV - Solos hidromórficos: solos ricos em matéria orgânica, mal drenados, muito moles, de baixa capacidade de suporte e saturados em água;

XV - Densidade: quantitativo de lotes e ou sublotes, considerando a área, passíveis de serem distribuídos dentro de um hectare.

CAPÍTULO III DOS ALVARÁS

Art. 13. A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, somente poderão ocorrer em estreita observância às normas prescritas nessa lei.

§ 1º. Serão proibidas obras de construção, cujos usos contrariem as disposições desta Lei, admitindo-se somente as obras necessárias à manutenção das edificações existentes.

§ 2º. Serão permitidas obras de ampliação nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG).

§ 3º. Na concessão de alvarás de regularização de edificações deverão ser observados as normas e parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecido nesta Lei e em demais regulamentações específicas.

Art. 14. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviço ou industriais, somente serão concedidos nos termos do disciplinamento de uso e ocupação previstos nesta Lei, bem como na Lei Municipal do Código de Obras, no que couber.

§ 1º. Os alvarás constantes deste artigo serão concedidos sempre a título precário ou com prazo determinado, podendo ser cassados a qualquer título, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município, caso ocorra o descumprimento:

I - Das exigências do Alvará de Construção e ou Demolição;

II - Das exigências do Alvará de Localização e Funcionamento;

III - Das exigências do Alvará de Reforma em Edificações.

§ 2º. A concessão e eventuais alterações cadastrais dos alvarás de localização e funcionamento de que trata este artigo fica condicionada à assinatura, por parte do solicitante de termo de compromisso, conforme modelo estabelecido no Anexo I desta lei.

MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE
ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º. Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nessa lei, serão respeitados enquanto estiverem em vigor.

§ 4º. Manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local licenciado, poderá motivar a instauração do processo de cassação do alvará, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG).

Art. 15. As renovações de alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, prestação de serviço ou industrial serão concedidas desde que a atividade não demonstre impacto negativo ao meio ambiente, à saúde, à segurança, ao sistema viário ou aos aspectos urbanísticos.

Art. 16. Será admitida a transferência ou substituição de alvará de funcionamento de estabelecimentos legalmente autorizado, desde que a nova localização ou atividade atenda aos dispositivos expressos nesta Lei e em seus regulamentos.

Art. 17. A instalação de obra ou atividade potencialmente geradora de grandes impactos urbanísticos, sociais ou ambientais dependerá da análise e aprovação de estudo de impacto de vizinhança - EIV, a ser regulamentado por legislação municipal específica.

§ 1º. A solicitação de obra ou atividade potencialmente geradora de grandes impactos urbanísticos, sociais ou ambientais citadas no caput deste artigo deverá ser precedida de consulta prévia junto ao órgão municipal de urbanismo, o qual poderá exigir o estudo de impacto de vizinhança - EIV, a ser elaborado conforme normas estabelecidas em legislação específica.

§ 2º. A consulta de que trata o parágrafo anterior deverá ser instruída com formulário de informações prévias, fornecido pelo órgão municipal competente por coordenar a política urbana.

§ 3º. Identificada a obra ou atividade potencialmente geradora de grandes impactos urbanísticos, sociais ou ambientais em processo de aprovação de projeto, o órgão municipal responsável por coordenar a política urbana exigirá o estudo de impacto de vizinhança - EIV, a ser elaborado conforme normas estabelecidas em legislação específica.

Art. 18. A permissão para localização e funcionamento de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais de todas as instalações destinadas a eliminação dos agentes que colocam em risco o sossego, a saúde e a vida das pessoas, e embasado em parecer da equipe técnica do Poder Público Municipal e do Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG), quando for o caso, com aprovação pelos órgãos competentes.

§ 1º. As atividades perigosas, nocivas ou incômodas serão fixadas por lei específica no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após vigência desta lei.

§ 2º. Caso sejam verificadas, na área urbana, atividades perigosas, nocivas ou incômodas cujo funcionamento tenha sido permitido anteriormente à aprovação desta lei, as mesmas deverão ser avaliadas, caso a caso.

Art. 19. Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei serão avaliados pela equipe técnica do Poder Público Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG) e conforme a viabilidade será estabelecido um prazo para sua regularização através de Termos de Ajuste de Conduta.

§ 1º. Para os usos que forem considerados inviáveis de serem regularizados não será renovado o alvará de Localização de Funcionamento.

§ 2º. Cabe ao Município, dentro do prazo de 2 (dois) anos após a publicação desta Lei, os procedimentos para regularizar o exposto neste artigo.

CAPÍTULO IV DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL, DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Seção I Do macrozoneamento municipal

Art. 20. O macrozoneamento tem por objetivo ordenar o uso e ocupação do solo do território municipal visando compatibilizar ações de conservação e preservação ambiental e de desenvolvimento socioeconômico sem prejuízo dos demais usos múltiplos.

Art. 21. O uso e ocupação do solo no território municipal devem cumprir as diretrizes definidas nesta Lei, sem prejuízo do que dispõe a legislação federal e estadual a eles correlata.

Art. 22. O município de Fazenda Rio Grande se estrutura em Macrozonas, as quais definem e direcionam o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município.

Art. 23. O município de Fazenda Rio Grande fica dividido em quatro Macrozonas, conforme Anexo II, parte integrante desta Lei, que recebem a denominação como segue:

I - Macrozona Urbana – MU;

II - Macrozona do Arco de Desenvolvimento Urbano - MADU;

MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE
ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

III - Macrozona do Arco de Desenvolvimento Rural - MADR;

IV - Macrozona Rural – MR.

Art. 24. A Macrozona Urbana (UM): localiza-se na porção centro e noroeste do município, em sua maior parte, já consolidada, apesar de existirem ainda lotes vagos e glebas. A porção oeste, possui regiões de bosque e vegetação, em decorrência da existência da Reserva do Bugio, e ao norte com a presença da Área de Interesse Especial do Rio Iguaçu (AIERI).

Parágrafo único. Possui os seguintes objetivos:

I - Consolidação da diversidade de usos e de atividades de caráter urbano e metropolitano;

II - Redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;

III - Compatibilidade do uso e ocupação do solo com a oferta de sistemas de transporte coletivo e de infraestrutura para os serviços públicos;

IV - Desconcentração das oportunidades de trabalho, emprego e renda, beneficiando os bairros periféricos, por meio do fortalecimento de centros de bairro;

V - Ocupação de vazios urbanos, configurados como áreas potenciais para a expansão da ocupação;

VI - Garantia da inclusão da população marginalizada, mediante acesso a espaços de expressão cultural, política e lazer;

VII - Proteção e conservação do patrimônio socioambiental, em especial do Rio Iguaçu, Rio Maurício e Rio Mascate;

VIII - Promoção da convivência mais equilibrada entre a urbanização e a conservação ambiental.

Art. 25. A Macrozona do Arco de Desenvolvimento Urbano (MADU): localizada nas porções nordeste, leste e sul da área urbana, encontra-se parcialmente consolidada com grandes indústrias instaladas, condomínios industriais, e áreas de produção agrícola, tendo, em sua porção leste área delimitada como manancial de abastecimento público de água.

Parágrafo único. Os objetivos desta macrozona são:

- I - Consolidação da diversidade de usos e de atividades de caráter produtivo, principalmente de interesse metropolitano e regional;
- II - Aprimoramento do desenho urbano e da paisagem urbana;
- III - Expansão da rede de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
- IV - Fortalecimento das relações entre a cidade e a região metropolitana;
- V - Proteção e conservação do patrimônio socioambiental;
- VI - Compatibilização das ações de preservação do manancial de abastecimento público de água e de proteção ao meio ambiente com o uso e ocupação do solo e o desenvolvimento socioeconômico;
- VII - Orientação dos processos de reestruturação urbana de modo a consolidar os espaços potenciais para moradia, fortalecer as bases da economia local e regional, incentivando a realização de investimentos públicos e privados em equipamentos e infraestruturas para melhorar as condições dos espaços urbanos e atender necessidades sociais, respeitando as condicionantes do meio natural.

Art. 26. A Macrozona do Arco de Desenvolvimento Rural (MADR): localizada na área rural, ao sul da sede urbana, compreende duas bacias hidrográficas importantes: Rio Despique e Rio Maurício. Ambas são definidas como área de manancial de abastecimento público – se caracterizando por uma área rural com maior fragilidade e ocupações rarefeitas.

Parágrafo único. Os objetivos desta macrozona são:

- I - Manutenção e incentivo às atividades agrícolas, mineradoras, fruticultura, olerícolas, pisciculturas, silvícolas, pastoris, de turismo, de recuperação e manejo ambiental, de forma sustentável;
- II - Ordenamento e monitoramento do uso e ocupação da área rural, de acordo com a aptidão do solo;
- III - Recuperação e preservação das florestas naturais, reservas legais, áreas de preservação permanentes, áreas de extração mineral desativadas e a biodiversidade;
- IV - Permissão ao uso industrial, desde que mantidas as características de baixa densidade ocupacional, respeito ao módulo mínimo rural, compatibilidade de uso com áreas rurais vizinhas e baixa impermeabilização do solo, a ser aferida na proporção entre área construída e área total;

MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE
ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

V - Compatibilização das ações de preservação dos mananciais de abastecimento público de água e de proteção ao meio ambiente com o uso e ocupação do solo e o desenvolvimento socioeconômico;

VI - Incentivo ao desenvolvimento de propriedades sustentáveis, que conciliem o aumento da renda com a preservação ambiental.

Art. 27. A Macrozona Rural (MR): localizada na porção sul do município, fazendo divisa com os municípios de Mandirituba e São José dos Pinhais, possui características majoritariamente rurais com remanescentes florestais significativos em diversos estágios sucessionais que contribuem para a manutenção da biodiversidade, conservação do solo e manutenção dos recursos hídricos superficiais, especialmente aqueles inseridos nos mananciais de abastecimento dos rios Despique (atual) e Maurício (futuro).

Parágrafo único. Os objetivos desta macrozona são:

I - Compatibilização das ações de preservação dos mananciais de abastecimento público de água e de proteção ao meio ambiente com o uso e ocupação do solo e o desenvolvimento socioeconômico;

II - Recuperação e preservação das florestas naturais, reservas legais, áreas de preservação permanentes, áreas de extração mineral desativadas e a biodiversidade;

III - Prevenção e redução da fragmentação das florestas por meio de uma rede integrada e contínua composta por áreas protegidas;

IV - Incentivo ao desenvolvimento de áreas de lazer ambiental e ao ecoturismo;

V - Incentivo às práticas conservacionistas, permitindo a obtenção máxima da produção e renda gerada junto com a conservação do solo;

VI - Apoio ao desenvolvimento de programas visando a educação ambiental, proteção e reconstituição das estruturas ambientais.

Art. 28. Os parâmetros de uso e ocupação do solo para as macrozonas constam no Anexo III desta lei.

Seção II
Do zoneamento urbano

Art. 29. A área urbana da sede do Município, definida pelo perímetro urbano e conformada pela carta de zoneamento de uso e ocupação do solo, parte integrante desta lei (Anexo IV), fica subdividida nas seguintes Zonas, Setores e Eixos, de

acordo com o padrão de uso e de ocupação, desejável para cada área, e com a fragilidade ambiental dessas:

- I - Zona de Interesse Ambiental 1 (ZIA1);
- II - Zona de Interesse Ambiental 2 (ZIA2);
- III - Zona de Interesse Ambiental 3 (ZIA3);
- IV - Zona Especial do Iguaçu (ZEI);
- V - Zona de Eventos e Habitação Transitória (ZEHT);
- VI - Zona Residencial 1 (ZR1);
- VII - Zona Residencial 2 (ZR2);
- VIII - Zona Central (ZC);
- IX - Zona de Comércio e Serviços Setorial (ZCSS);
- X - Zona de Comércio e Serviços (ZCS);
- XI - Zona de Serviços (ZS);
- XII - Zona de Tecnologia e Inovação (ZTI);
- XIII - Zona do Conhecimento (ZCO);
- XIV - Zona de Ocupação Controlada (ZOC);
- XV - Zona Industrial (ZI);
- XVI - Setor de Comércio e Serviços 1 (SCS1);
- XVII - Setor de Comércio e Serviços 2 (SCS2);
- XVIII - Eixo de Desenvolvimento Econômico (EDE);
- XIX - Eixo Logístico 1 (ELO1);
- XX - Eixo Logístico 2 (ELO2).

Parágrafo único. Os usos do solo para aplicação dos dispositivos desta Lei, incluindo a classificação de usos admitidos nas diferentes zonas e setores urbanos e

MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE
ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

os parâmetros de ocupação do solo, estão especificados e relacionados nas Tabelas dos Anexos VII, VIII e IX.

Art. 30. A Zona de Interesse Ambiental 1 (ZIA1) compreende áreas ao longo do Rio Iguaçu e do Rio Mascate ambientalmente frágeis devido às suas características pedológicas e à significativa biodiversidade, demandando cuidados especiais para sua conservação, portanto, deverão ser destinadas a parques, áreas de lazer e outras atividades que não prejudicam o meio natural.

§1º. Essa zona tem como objetivos:

I - Salvar a área de proteção do AIERI, a reserva hídrica do Rio Iguaçu e a Reserva do Bugio, cumprindo as determinações previstas para as áreas de proteção ambiental existentes, e as que vierem a ser criadas, nos termos da legislação federal, estadual e municipal pertinentes, aliadas à promoção de atividades ligadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental; e

II - Coibir a ocupação em áreas inaptas à ocupação urbana. Corroborando ainda, com a estratégia do governo do Estado do Paraná em criar uma grande reserva hídrica para a RMC.

§2º. Os usos e a ocupação do solo na ZIA 1, na região do Rio Iguaçu, atenderão ao disposto na respectiva legislação estadual quanto ao zoneamento da AIERI (Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu na Região Metropolitana de Curitiba).

Art. 31. A Zona de Interesse Ambiental 2 (ZIA2) correspondente às áreas ao longo do Rio Despique, à Reserva Ecológica do Bugio, a parcela do território compreendida entre a Unidade de Conservação (AIERI) e a Zona de Ocupação Controlada (ZOC), e entre a Reserva do Bugio e as demais zonas, atuando como de zona de amortecimento da referida reserva.

Parágrafo único. Tem como objetivos:

I - Incentivar o desenvolvimento de áreas de lazer ambiental;

II - Apoiar o desenvolvimento de programas visando a educação ambiental, proteção e reconstituição das estruturas ambientais; e

III - Proteger e ampliar a cobertura vegetal.

Art. 32. A Zona de Interesse Ambiental 3 (ZIA3) compreende áreas com cobertura florestal de porte, APPs do Rio Mascate, Ribeirão da Divisa e Ribeirão Ana Luiza, além de afluentes do Rio Maurício.

Parágrafo único. Os objetivos dessa zona são:

- I - Compatibilizar a ocupação urbana com a preservação da qualidade ambiental; e
- II - Assegurar a qualidade ambiental urbana, equilibrando a relação entre o ambiente construído e as áreas verdes.

Art. 33. A Zona Especial do Iguaçu (ZEI) compreende a porção parcialmente ocupada localizada próxima à AIERI (Área de Interesse Especial do Rio Iguaçu).

Parágrafo único. Os objetivos dessa zona são:

- I - Requalificar a região devido à sua paisagem potencial; e
- II - Manter e proteger as áreas de fragilidade ambiental, compatibilizando e viabilizando a ocupação urbana de baixa densidade nas proximidades de áreas com estas especificidades;
- III - Qualificar a paisagem através da valorização das bordas verdes urbanas e da preservação das fragilidades ambientais;
- IV - Restringir atividades incompatíveis com a proximidade da AIERI.

Art. 34. A Zona de Eventos e Habitação Transitória (ZEHT) corresponde à porção do território situada em uma localização estratégica que está próxima tanto de zonas comerciais e industriais quanto de áreas ambientalmente protegidas.

Parágrafo único. Os objetivos dessa zona são:

- I - Promover um ambiente dinâmico que possa hospedar uma variedade de eventos, desde conferências e feiras comerciais até eventos culturais e esportivos; e
- II - Facilitar o estabelecimento de empreendimentos hoteleiros e de negócios.

Art. 35. A Zona Residencial 1 (ZR1) compreende áreas já consolidadas ou em consolidação e de uso predominantemente residencial, caracterizada pela existência de vazios e glebas intraurbanos com ou sem cobertura vegetal e áreas urbanizadas com distintos padrões de ocupação, predominantemente horizontais, sendo este um território propício para a qualificação urbanística e ambiental e para provisão de habitação, equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais.

Parágrafo único. Os objetivos dessa zona são:

- I - Incentivar o uso residencial; e
- II - Incentivar a ocupação de vazios urbanos, alinhados com a infraestrutura básica e de equipamentos sociais existentes, promovendo assim, melhoria das condições urbanísticas e sociais deste território.

Art. 36. A Zona Residencial 2 (ZR2) é composta por áreas propícias para a expansão do uso residencial, de menor densidade. Essas áreas se caracterizam pela presença de espaços vazios situação oferece uma oportunidade para melhorias urbanísticas e ambientais.

Parágrafo único. Os objetivos dessa zona são:

- I - Estimular a criação de espaços residenciais com densidade moderada a baixa; e
- II - Dotar estas áreas de infraestrutura necessária para dar suporte e propiciar moradia digna aos habitantes de Fazenda Rio Grande.

Art. 37. A Zona Central (ZC) é uma porção de território bastante consolidada que concentra as atividades de comércio e serviço do município, além da concentração de equipamentos comunitários, acessibilidade às redes de infraestruturas urbanas e serviços públicos e pela variedade de atividades e funções urbanas, onde se pretende requalificar a área.

§ 1º. Os objetivos dessa zona são:

- I - Estimular o adensamento onde este ainda for viável, com diversidade social; e
- II - Promover o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e equilibrar a relação entre oferta de atividades econômicas e moradia consolidando a área como centro comercial e prestador de serviços em ambos os lados da rodovia federal BR-116;
- III - Permitir maior verticalização das edificações através da aplicação conjunta dos instrumentos urbanísticos, bem como compensatórias, que permitam o aumento dos parâmetros construtivos dos lotes;
- IV - Qualificar a inserção urbana dos lotes, através de estratégias de melhoria da paisagem e do desenho urbano.

§ 2º. Na ZC poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir (TDC), da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Compensação Paisagística, conforme o Anexo VI, parte integrante desta Lei.

Art. 38. A Zona de Comércio e Serviços Setorial (ZCSS) compreende núcleos com atividades econômicas instaladas e em funcionamento, mas ainda tem caráter vicinal e predominantemente residencial.

Parágrafo único. Os objetivos dessa zona são:

I - Qualificar a porção do território além da região central, incentivando o desenvolvimento de centralidades de bairro incipientes;

II - Ampliar a oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários fortalecendo as áreas de convivência nos bairros.

Art. 39. A Zona de Comércio e Serviços (ZCS) compreende áreas com atividades de comércio e serviço consolidadas, especialmente de serviços gerais, ligados a atividades de apoio à rodovia federal e indústrias não poluentes.

Parágrafo único. Os objetivos dessa zona são:

I - Proporcionar alto grau de acessibilidade às indústrias e serviços que ali instalados, por estar situada em via estratégica de escoamento da produção; e

II - Promover o incentivo aos usos não residenciais, inclusive as atividades de serviços de maior porte, visando à ampliação da oferta de oportunidades de trabalho e a redução do deslocamento entre moradia e trabalho, ao promover deslocamento fácil para outras zonas residenciais lindeiras propostas.

Art. 40. A Zona de Serviços (ZS) compreende áreas em consolidação destinadas a atividades de prestação de serviço e industriais.

Parágrafo único. O objetivo dessa zona é ampliar a área urbana destinada ao uso de serviços dentro de padrões ambientais e urbanísticos desejáveis, próximo aos locais de moradia e que gerem menos conflito com as residências do entorno; e

Art. 41. A Zona de Tecnologia e Inovação (ZTI) compreende áreas localizadas na porção leste do município inseridas em área de manancial.

Parágrafo único. Os objetivos dessa zona são:

I - Promover o desenvolvimento sustentável de modo a impulsionar a economia local e regional; e

II - Fomentar a colaboração entre indústrias e instituições de pesquisa, com foco na geração de tecnologias de vanguarda e soluções inovadora com foco em atividades não poluitivas.

Art. 42. A Zona do Conhecimento (ZCO) compreende uma área dedicada a promover a instalação de instituições de pesquisa e universidades, com o propósito central de fomentar o desenvolvimento institucional e educacional do Município.

Parágrafo único. Os objetivos dessa zona são:

I - Incentivar a instalação de instituições de pesquisa e universidades, proporcionando um ecossistema que promova a criação, compartilhamento e aplicação de conhecimento avançado;

II - Promover o desenvolvimento econômico, social e cultural do município.

Art. 43. A Zona de Ocupação Controlada (ZOC) abriga, atualmente, grandes empreendimentos de serviço de infraestrutura para o município e região metropolitana como o aterro sanitário e estação de tratamento de esgoto sanitário.

§1º. Os objetivos dessa zona são:

I - Abrigar e controlar predominantemente atividades que, por suas características únicas, como equipamentos de serviços públicos de saneamento básico, necessitem disciplina especial de uso e ocupação do solo; e

II - Manter e ampliar os cuidados e monitoramentos ambientais.

§2º. A ZOC será objeto de projeto específico.

Art. 44. A Zona Industrial (ZI) é a parcela do território localizada na porção nordeste no município designada para o avanço econômico-industrial de Fazenda Rio Grande, englobando indústrias de grande a médio porte.

Parágrafo único. Os objetivos dessa zona são:

I - Regular e ordenar a ocupação da área destinada ao crescimento das atividades industriais, com a intenção de fomentar o desenvolvimento econômico sustentável do município;

II - Assegurar o desenvolvimento industrial dentro de padrões ambientais e urbanísticos desejáveis, capacitando o poder público municipal a controlar e fiscalizar a instalação e o funcionamento das indústrias; e

III - Possibilitar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo do transporte local.

Art. 45. O Setor de Comércio e Serviços 1 (SCS1) está localizado ao longo de vias de maior porte que já possuem ou tem potencial para atividades de comércio e serviço.

§1º. Os objetivos dessa zona são:

I - Descentralizar atividades, com o serviço e comércio irradiado pela cidade toda, ampliando a oferta de oportunidades de trabalho e emprego ao longo de principais eixos viários e ligação das áreas centrais dos bairros;

II - Criar polos de atração em localidades intermediárias entre centro e as regiões mais afastadas; e

III - Proporcionar o uso misto (residencial e comercial) com média densidade habitacional.

§ 2º. No SCS-1 poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir (TDC), da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Compensação Paisagística, conforme o Anexo VI, parte integrante desta Lei.

Art. 46. O Setor de Comércio e Serviços 2 (SCS2) está localizado ao longo de vias destinadas ao escoamento da produção regional e a conexão do sistema viário às diretrizes metropolitanas e a BR-116.

Parágrafo único. Os objetivos dessa zona são:

I - Criar um ambiente propício para atividades logísticas e de serviço;

II - Regulamentar o uso do solo nas áreas adjacentes às vias que atravessam áreas de mananciais (particularmente na parte leste da zona).

Art. 47. O Eixo de Desenvolvimento Econômico (EDE), corresponde às áreas localizadas ao longo da rodovia federal BR-116. Encontra-se bastante consolidada em alguns trechos, com atividades de comércio e serviço nas porções norte e central e, na porção o sul, está menos ocupada, ainda com atividades agrossilvipastoris.

§ 1º. Os objetivos dessa zona são:

I - Otimizar a infraestrutura existente, com ocupação adequada dos parcelamentos e edificações;

II - Incentivar a requalificação desse trecho ao longo da BR, tirando proveito do potencial que existe devido ao grande fluxo de passagem de pessoas e cargas, além de ser um trecho que é considerada a continuação da Linha Verde de Curitiba; e

III - Incentivar a articulação entre o espaço público e o espaço privado, por meio de estímulos à manutenção de espaços abertos e usos mistos para fruição pública no pavimento de acesso às edificações.

§ 2º. No EDE poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir (TDC), da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Compensação Paisagística, conforme o Anexo VI, parte integrante desta Lei.

Art. 48. O Eixo Logístico 1 (ELO 1) abrange as áreas de interesse logístico que se encontram nos eixos metropolitanos de conexões intermunicipais definidos por diretrizes viárias propostas por órgãos metropolitanos.

Parágrafo único. Os objetivos dessa zona são:

I - Estabelecer a organização do uso do solo com foco na facilitação do transporte de cargas eficiente das indústrias da região, que estão situadas nas proximidades dessa zona; e

II - Otimizar o direcionamento da produção industrial metropolitana.

Art. 49. O Eixo Logístico 2 (ELO 2) abrange as áreas de interesse logístico que se encontram nos eixos metropolitanos de conexões intermunicipais definidos por diretrizes viárias propostas por órgãos metropolitanos, com parâmetros de uso e ocupação diferenciados do ELO 1.

Parágrafo único. Os objetivos dessa zona são:

I - Estabelecer a organização do uso do solo com foco na facilitação do transporte de carga eficiente pelas indústrias da região, que estão situadas nas proximidades dessa zona; e

II - Otimizar o direcionamento da produção industrial metropolitana.

CAPÍTULO V DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 50. Os usos do solo, para implantação do zoneamento são classificados, definidos e relacionados quanto à atividade, natureza e escala conforme apresentado nos Anexos VIII e IX desta Lei:

§ 1º. Quanto à atividade:

I - Uso Habitacional: edificações destinadas à habitação permanente ou transitória sendo:

a) Habitação Unifamiliar: uma construção por lote destinada a servir de moradia a uma só família;

b) Habitação Coletiva: Construções destinadas a servir de moradia a mais de uma família, contendo uma ou mais unidades autônomas. Contempla os condomínios residenciais:

b.1) TIPO A: condomínios habitacionais ou de uso misto, destinados a unidades residenciais autônomas ou à mescla de unidades comerciais e residenciais, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna e recreação comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

b.2) TIPO B: condomínios habitacionais ou de uso misto, destinados a unidades residenciais autônomas ou à mescla de unidades comerciais e residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna e recreação comuns à edificação e acesso ao logradouro público.

c) Habitações Unifamiliares em Série: mais de 1 (uma) unidade autônoma de residência unifamiliar, agrupadas horizontalmente, paralelas ao alinhamento predial;

d) Habitação de Uso Institucional: edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como alojamentos estudantis, internatos, conventos, seminários, orfanatos, asilos e albergues;

e) Habitação Transitória: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem moradores mediante remuneração, tais como pensões, casas com quarto de aluguel e apart-hotéis.

f) Habitação de Interesse Social: edificações destinadas à moradia e voltada à população de baixa renda que não possui acesso à moradia formal e nem condições para contratar os serviços de profissionais ligados à construção civil.

II - Uso Comercial e de Serviços: atividade caracterizada pela relação de troca, visando o lucro, estabelecendo a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pelo préstimo de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual sendo:

a) Comércio e Serviço Vicinal: atividade de pequeno porte disseminada no interior das zonas, não incômodas ao uso residencial, de utilização imediata e cotidiana;

b) Comércio e Serviço de Bairro: atividade de médio porte destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona, de utilização ocasional e intermitente;

c) Comércio e Serviços Setoriais: atividades de grande porte, com maior abrangência, destinadas a atender a população em geral;

d) Comércio e Serviços Gerais: atividades destinadas à população em geral, as quais, por seu porte ou natureza, exigem confinamento em áreas próprias;

e) Comércio e Serviços Específicos: atividades peculiares, cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de uma análise própria.

f) Serviços especiais: atividades de apoio à indústria de tecnologia.

III - Uso Industrial: atividade que resulta na produção de bens pela transformação de insumos, considerando:

- a) Indústrias do Grupo A: indústrias poluitivas, com grande potencial poluidor/degradador do ar, solo e água.;
- b) Indústrias do Grupo B: indústrias moderadamente poluitivas, com médio potencial poluidor e degradador do ar, solo e água;
- c) Indústrias do Grupo C: indústrias levemente poluitivas, com pequeno potencial poluidor e degradador do ar, solo e água;
- d) Indústrias do Grupo D: indústrias de tecnologia, não poluentes, com leve ou nenhum potencial poluidor e degradador do ar, solo ou água.

IV - Uso Agropecuário: atividade de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais e piscicultura;

V - Uso Extrativista: atividade de extração mineral e vegetal;

VI - Uso Comunitário: destinados à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos;

VII - Pesquisa Científica: realização concreta de uma investigação planejada, desenvolvida e redigida de acordo com as normas da metodologia consagradas pela Ciência, permitindo elaborar um conjunto de conhecimentos que auxilie na compreensão da realidade e na orientação de ações;

VIII - Educação Ambiental: conjunto de ações educativas voltadas à compreensão da dinâmica dos ecossistemas, considerando efeitos da relação do homem com o meio, a determinação social e a variação/evolução histórica dessa relação.

§ 2º. Quanto à natureza:

I - Perigosa: usos que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações e detritos danosos à saúde, ou que possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - Nociva: usos que impliquem na manipulação de materiais líquidos ou gasosos, que possam poluir a atmosfera e os cursos d'água;

III - Incômoda: usos que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, incomodando a vizinhança;

IV - Inofensiva: usos que não causam danos de nenhuma espécie.

§ 3º Quanto à escala:

I - Tratando-se de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços:

- a) Pequeno Porte: construções com área não superior a 100m² (cem metros quadrados);
- b) Médio Porte: construções com área não superior a 300m² (trezentos metros quadrados);
- c) Grande Porte: construções com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados).

II - Tratando-se de estabelecimentos industriais:

- a) Micro indústria: empregando até 10 (dez) funcionários e com área construída não superior a 180m² (cento e oitenta metros quadrados);
- b) Indústria de Pequeno Porte: empregando até 50 (cinquenta) funcionários e com área construída não superior a 300m² (trezentos metros quadrados);
- c) Indústria de Médio Porte: empregando até 200 (duzentos) funcionários e com área construída não superior a 1.000m² (mil metros quadrados);
- d) Indústria de Grande Porte: empregando mais de 200 (duzentos) funcionários e com área construída superior a 1.000m² (mil metros quadrados);
- e) Condomínio Industrial: conjunto de indústrias que guardam vínculo entre si, formando um agrupamento integrado;

§4º. A descrição detalhada das classificações das atividades de uso do solo está contida no Anexo IX, parte integrante desta lei.

§5º. As atividades mencionadas no parágrafo anterior serão enquadradas de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE através de Decreto Municipal.

§6º. A coexistência dos usos residencial e não residencial no terreno ou edificação configura o Uso Misto.

III - tratando-se de empreendimentos horizontais, tomando por base os lotes, sublotes, unidades com finalidade residencial, que para os efeitos desta lei é considerada como área aproveitada:

- a) densidade padrão: 27,78 (vinte e sete inteiros e setenta e oito centésimos) de área aproveitada por hectare, com exceção da ZR-2 que deverá considerar o lote/sublote mínimo para o Zoneamento;

b) densidade máxima: 83,33 (oitenta e sete inteiros e trinta e três centésimos) de área aproveitada por hectare;

IV - tratando-se de condomínios verticais tomando por base as unidades com finalidade residencial:

a) densidade padrão: 55 (cinquenta e cinco) unidades residenciais por hectare;

b) densidade máxima: 200 (duzentas) unidades por hectare;

Art. 51. Na hipótese de conjugação do exercício de duas atividades ou mais, a instalação do empreendimento apenas é possível caso todas as atividades sejam admitidas no imóvel e desde que sejam atendidas as medidas mitigadoras relativas a cada uma das atividades exercidas no local.

§ 1º. É obrigatória a declaração, pelo interessado, de todas as atividades exercidas no imóvel de implantação do empreendimento.

§ 2º. Consideram-se como partes integrantes da indústria, quando implantadas no mesmo lote ou sublote, além do setor produtivo:

I - As que abriguem atividades complementares (escritório administrativo, almoxarifado, loja);

II - As atividades complementares de lazer, saúde, alimentação, higiene e cultura voltadas para o atendimento de seus funcionários.

Art. 52. As atividades não especificadas no Anexo IX nesta Lei serão analisadas pelo Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG) que estabelecerá alternativas de localização e eventuais medidas mitigadoras, sendo que a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos.

Art. 53. Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam classificados em:

I - usos adequados: compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente, sem restrições.

II - usos permissíveis: compreendem as atividades cuja compatibilização para a destinação da zona dependerá de análise do órgão municipal de urbanismo e da Comissão Especial de Usos Permissíveis e o Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG), e outras organizações julgadas afins, para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos, de circulação, dentre outros, e mediante recolhimento de Outorga Onerosa quando for o caso.

**MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE
ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO**

III - usos proibidos: compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

IV - usos tolerados: compreendem as atividades que, mesmo incompatíveis com os objetivos da zona, já se encontravam regularmente instaladas com alvará de localização e funcionamento, obrigatoriamente com suas licenças e posturas atualizadas e vigentes, ou Certificado de Conclusão de Obra (“Habite-se”), no endereço da empresa e na data de publicação desta Lei.

§ 1º. Os usos permanecerão tolerados mesmo em caso de substituição de razão social, alterações no Certificado Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, inclusão de ramo de atividades compatíveis com as atividades já autorizadas, alteração do quadro societário, incorporação, fusão, cisão e demais adequações societárias ou familiares, desde que obrigatoriamente mantenham suas licenças e posturas atualizadas e vigentes e seu funcionamento ininterrupto.

§2º. Os empreendimentos de impacto e considerados de uso tolerado poderão, mediante análise do Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG) na forma do §3º deste artigo, reformar e ampliar suas instalações, exceto aqueles estabelecidos na Zona de Ocupação Controlada (ZOC), para o qual não será permitida ampliação.

§ 3º. Os usos tolerados, para a renovação do alvará de localização e funcionamento, submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente e/ou outras pastas municipais a depender da atividade, as quais estabelecerão condições para a permanência destes na zona em questão, de modo a garantir a mitigação dos impactos incômodos à vizinhança.

§ 4º. Caso os usos tolerados não atendam às exigências impostas pelos §1º, 2º e 3º deste artigo, serão considerados proibidos.

§ 5º. Os usos permissíveis devem ser explorados sempre que não conflitem com os usos permitidos, para que o zoneamento não se torne estanque.

§ 6º. Os usos das edificações que se encontram em desconformidade após a publicação desta Lei terão o prazo de 1 (um) ano para solicitarem a regularização junto aos órgãos pertinentes, conforme estabelece o artigo 20 desta Lei.

§7º. A Comissão Especial de Usos Permissíveis será constituída por 1 (um) titular e 1 (um) suplente das seguintes secretarias:

I - Secretaria Municipal de Emprego e Renda;

II - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;

III - Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

IV - Secretaria Municipal de Saúde;

V - Secretaria Municipal de Urbanismo.

§ 8º. O órgão municipal de Urbanismo e a Comissão Especial de Usos Permissíveis, poderá autorizar a permissibilidade, considerando:

I - a adequação à zona onde será implantada a atividade;

II - ocorrência de conflitos com o entorno, do ponto de vista de prejuízo à segurança, sossego ou saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário, com possibilidades de perturbação no tráfego e ao meio ambiente;

III - legislação específica quanto a permissibilidade.

§ 9º. Periodicamente, o órgão municipal de Urbanismo e a Comissão Especial de Usos Permissíveis deve encaminhar relatório quanto as atividades autorizadas para o Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande para validação, bem como para o Sistema de Informações.

§ 10º. O Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande recepcionará e deliberará sobre os pedidos indeferidos pelo órgão municipal de Urbanismo e pela Comissão Especial de Usos Permissíveis.

Art. 54. Fica vedada:

I - A construção de edificações para atividades que sejam consideradas como de uso proibido na zona ou setor onde se pretenda sua implantação;

II - A realização de obras de ampliação ou reforma de edificação, destinadas à atividade considerada como de uso proibido na zona ou setor onde se pretenda sua implantação, as quais impliquem o aumento da atividade ou da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou da ocupação do solo a ela vinculada, ressalvada a hipótese de obras para a segurança e higiene das edificações ou destinadas a atividades de lazer e recreação.

**CAPÍTULO VII
DO MEIO AMBIENTE
Seção I
Das disposições gerais**

Art. 55. É dever do Poder Público zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da legislação vigente, observados, especialmente, os interesses locais.

**Seção II
Dos Recursos Hídricos**

Art. 56. Para fins de proteção necessária dos recursos hídricos do município, ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com a lei de proteção da vegetação nativa e legislação correlata, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e a preservação de áreas verdes.

§ 1º. A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água será de acordo com a Lei Federal nº 12651/2012:

- a)** 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b)** 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c)** 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d)** 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e)** 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

§ 2º. As áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros.

§ 3º. As faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas áreas de preservação permanente e, portanto, não-edificáveis e não-impermeabilizáveis.

Art. 57. A execução de retificação e/ou canalização dos rios e córregos existentes no Município deverá ser autorizada pelos órgãos competentes, com parecer prévio e, quando for o caso, do Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba.

Parágrafo único. As áreas a serem loteadas e aquelas que apresentarem cursos d'água ou fundos de vale, de qualquer porte, deverão obedecer às exigências do Município e dos órgãos competentes, os quais poderão requerer, do proprietário, a

execução de aterros, tubulações ou outras obras necessárias para a manutenção apropriada das faixas de drenagem.

Art. 58. Fica vedado a qualquer pessoa, física ou jurídica, o lançamento de qualquer resíduo, direta ou indiretamente, nos cursos d'água, sem prévia autorização do órgão responsável.

Seção III Das áreas de proteção ambiental e recreação

Art. 59. Todas as florestas e demais formações vegetais de importância ao Município, reconhecidas de utilidade para as terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes, e consideradas áreas de preservação permanente.

Parágrafo único. As áreas de preservação permanente deverão somente acolher atividades destinadas à prática de recreação e lazer.

Seção IV Das árvores isoladas

Art. 60. É vedado o corte, derrubada ou a prática de qualquer ação que possa provocar dano, alteração do desenvolvimento natural ou morte de árvores, em bem público ou em terreno particular.

§ 1º. Em caso de necessidade de poda, corte ou derrubada, é necessária a autorização do órgão municipal competente.

§ 2º. A autorização a que se refere o §1º não se aplica às árvores situadas em áreas de preservação permanente.

Seção V Da arborização e formações vegetais

Art. 61. As áreas urbanas desprovidas de arborização deverão ser gradualmente arborizadas, de acordo com o Plano Municipal de Arborização Urbana.

Art. 62. Os terrenos que contenham áreas verdes devem ser cadastrados pelo Município, sendo considerados de preservação permanente.

Parágrafo único. Consideram-se áreas verdes os bosques de mata nativa, representativos da flora do Município, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística, e para a manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais.

Art. 63. Os terrenos referidos no artigo anterior não perderão sua destinação específica.

Parágrafo único. No caso de depredação total ou parcial é obrigatória a sua recuperação.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 64. Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e prestador de serviços será obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Código de Obras.

Art. 65. Os imóveis atingidos por mais de uma zona de uso deverão respeitar a diferença de parâmetros de ocupação na proporção em que for atingido, exceto para os casos em que o lote seja atingido em mais de 80% (oitenta por cento) em relação à determinada zona de uso, a qual será adotada como critério prioritário.

Art. 66. Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas dos sistemas de telecomunicações o gabarito da edificação será definido pela presente lei e ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

Art. 67. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos.

Parágrafo único. Para cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

Art. 68. Nos estabelecimentos definidos nesta Lei como industriais será permitida a exploração do comércio vinculado à venda dos bens e mercadorias neles produzidos.

Art. 69. Para fins de regularização fundiária poderá ser adotado parâmetros de ocupação do solo específicos e de acordo com o projeto de regularização fundiária elaborado e aprovado pelo órgão de planejamento municipal legalmente instituído, podendo ser aplicada a Lei Federal nº 13.465/2017 ou outra que vier a substituí-la.

Art. 70. Institui-se a Área de Restrição à Ocupação - ARO nas áreas definidas pelo mapa do Anexo VI desta Lei, sobrepostas ao zoneamento de uso e ocupação do solo urbano, que tem como objetivo a proteção do meio ambiente e a redução da incidência de alagamentos, por meio do favorecimento de projetos urbanísticos que aumentem a permeabilidade do solo, e a implantação de mecanismos de contenção de cheias para detenção ou retenção de águas pluviais.

**MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE
ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º. A Área de Risco à Ocupação é formada pelas áreas de risco de inundação para o cenário tendencial com período de retorno de 25 anos, advindas do Plano de Macrodrenagem da bacia do rio Iguaçu elaborado pela SUDERHSA.

§ 2º. As áreas citadas no caput deste artigo e no parágrafo primeiro poderão ter suas dimensões ou limites alterados através de estudos técnicos específicos e/ou planos municipais, estaduais e federais relativos à matéria.

§ 3º. Os imóveis atingidos pela Área de Risco à Ocupação deverão implementar mecanismos de contenção de cheias para detenção ou retenção de águas pluviais em novos empreendimentos, e poderão ter seus parâmetros de ocupação, especificamente a taxa de ocupação e permeabilidade do solo mais restritivos daqueles constantes no Anexo VII da presente lei, a serem definidos pelo Município, com anuência do Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande.

I - No caso de reforma e/ou ampliação de edificação existente, ouvido o órgão licenciador municipal, poderá o Conselho Municipal de Políticas Públicas de Fazenda Rio Grande, dispensar o atendimento total ou parcial das previsões do caput deste artigo.

II - Os mecanismos de contenção de cheias para retenção e/ou detenção de águas pluviais deverão obedecer aos seguintes requisitos:

a) apresentar volume adequado, compatível com a área contribuinte de montante e dimensionados em conformidade com o físico, hidráulico e hidrológico da área de contribuição;

b) o volume calculado para os mecanismos de contenção de cheias para retenção e/ou detenção de águas pluviais deverá ser aprovado pelo órgão municipal licenciador.

§4º. O Município poderá regulamentar critérios para implantação dos mecanismos de contenção de cheias para retenção e/ou detenção de águas pluviais através de legislação específica.

**CAPÍTULO IX
DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE OCUPAÇÃO DE LOTE**

Art. 71. Com o propósito de incentivar a diversificação dos usos e formas de ocupação do solo que propicia a melhoria da qualidade da paisagem e do desenho urbano, a proteção e preservação de imóveis de interesse sociocultural e ambiental, poderá ser estabelecida condição especial de ocupação do lote, autorizado pelo Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG).

Parágrafo único. Considera-se condição especial de ocupação do lote a autorização dada pelo Município para edificar com parâmetros construtivos

especiais, em virtude da existência de restrições legais, ambientais ou urbanísticas sobre o imóvel, ou ainda potencial para melhoria da qualidade da paisagem através da diversidade de usos.

Art. 72. Constituem imóveis de interesses sociocultural e ambiental de Fazenda Rio Grande o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental.

Art. 73. Para os casos em que a ocupação do lote seja inviável conforme os parâmetros previstos no Anexo VII desta Lei, em função de atingimento viário, áreas de preservação permanente (APP), lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para a zona no Anexo IV e/ou presença de remanescentes florestais nativos, caberá ao Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG) estabelecer parâmetros especiais de ocupação do solo do referido lote, através da aplicação de instrumentos urbanísticos regulamentados por lei específica.

Seção I Da fachada ativa

Art. 74. A fachada ativa corresponde a uma possibilidade de ocupação do solo no pavimento térreo, relacionada ao uso do solo misto, comercial ou de serviços, com o objetivo de promover a interação dessas atividades com os espaços públicos.

Parágrafo único. A fachada ativa é aplicável no andar térreo de edificações, conforme o caput deste artigo, com acesso direto e abertura para o logradouro ou via pública.

Art. 75. A fachada ativa poderá ser aplicada nos imóveis contidos na Zona Central (ZC), no Eixo de Desenvolvimento Econômico (EDE), no Setor de Comércio e Serviços 1 (ZCS-1) e 2 (ZCS-2), conforme mapa do Anexo IV, parte integrante desta Lei.

Art. 76. A fachada ativa, ocupada pelos usos mistos, comercial ou de serviços deverá:

I - Apresentar, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de permeabilidade visual na forma de portas, janelas, vitrines ou similares, voltados para o logradouro público;

II - A fachada ativa e o logradouro público devem estar fisicamente integrados, com acesso irrestrito, não podendo ser vedados com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ocupados por vagas de garagem ou usados para manobra de veículos, carga e descarga ou embarque e desembarque de passageiros.

§ 1º. A fachada ativa e o logradouro público devem estar fisicamente integrados, com acesso irrestrito, podendo ser utilizados para manobra de veículos e/ou embarque e desembarque de passageiros apenas quando houver Habitação Transitória na edificação.

§ 2º. Demais condições para o atendimento da fachada ativa serão regulamentadas pelo Código de Obras e Edificações Municipal.

Art. 77. Ao empreendimento de uso misto, comercial ou de serviços que implantar a fachada ativa, de acordo com as exigências dos artigos desta Seção e do Código de Obras e Edificações Municipal, será concedido benefício de acréscimo gratuito de 01 (um) pavimento no edifício, que não será considerado como área computável, inclusive em relação ao cálculo de coeficiente de aproveitamento, bem como no número de pavimentos máximos especificados pela presente Lei.

§1º. O acréscimo de pavimento poderá ser cumulado à transferência ou compra de potencial construtivo e à Compensação Paisagística.

§2º. A concessão do benefício exposto no caput deste artigo, deverá passar por análise e aprovação pelo Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG).

Seção II Da compensação paisagística

Art. 78. A Compensação Paisagística corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes que busca qualificar a paisagem urbana.

Art. 79. A Compensação Paisagística é um incentivo construtivo que aumenta o potencial construtivo do lote, o qual poderá ser aplicado apenas em imóveis que se encontram nas seguintes zonas: Zona Central (ZC), Setor de Comércio e Serviços 1 (SCS-1) e Eixo de Desenvolvimento Econômico (EDE), conforme indicado na Tabela do Anexo VII desta Lei.

Art. 80. Nos processos de utilização da Compensação Paisagística para o aumento do potencial construtivo, será exigido:

I - Sistema de aproveitamento das águas pluviais, nos casos não estabelecidos como obrigatórios pelo Código de Obras e Edificações Municipal;

II - Cobertura verde;

III - Parede verde;

IV - Área ajardinada;

V - Área com piso semipermeável.

§ 1º. A parede verde consiste no tratamento da face externa da edificação com revestimento de vegetação, por meio da utilização de estruturas intermediárias de suporte para a vegetação, devendo ser visíveis do logradouro público.

§ 2º. Área ajardinada consiste em qualquer espaço livre no qual predominam as áreas plantadas de vegetação.

§ 3º. Área com piso semipermeável constitui-se de pisos drenantes que facilitam a permeabilidade da água no solo, que deverão ser aplicados na área remanescente do lote, além do percentual da taxa de permeabilidade mínima expressa na Tabela do Anexo VII, constante nesta Lei.

§ 4º. A área com piso semipermeável não poderá ser contabilizada no cálculo da taxa de permeabilidade mínima, expressa na Tabela do Anexo VII, constante nesta Lei.

Art. 81. As exigências da Compensação Paisagística serão regulamentadas e detalhadas por lei municipal específica.

Seção III Das zonas especiais de interesse social (ZEIS)

Art. 82. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são as parcelas urbanas destinadas à moradia de interesse social e à regularização fundiária, sujeitas a regras próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1º. Os parâmetros para instituição de ZEIS serão regulamentados por lei municipal específica.

§ 2º. Os loteamentos de interesse social, quando promovidos pelo Município, poderão ter o lote mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 3º. Quando o loteamento de interesse social for implementado pela iniciativa privada as dimensões mínimas serão de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), obedecidos os demais requisitos da legislação vigente.

Art. 83. As ZEIS para produção de habitação poderão ser instituídas nas seguintes zonas inseridas no perímetro urbano de Fazenda Rio Grande:

I - Zona Residencial 1 (ZR 1); e

II - Zona Residencial 2 (ZR 2).

**CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 84. Sem prejuízo de outras penalidades, o Município embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta lei.

Art. 85. A alteração no zoneamento, uso e ocupação do solo urbano e municipal, com a criação e alteração de novas zonas, poderão ser realizadas quando da revisão do Plano Diretor Municipal no prazo estabelecido na lei do Plano Diretor Participativo, ou quando a gestão municipal propuser, desde que realizados estudos específicos e obedecidos os procedimentos participativos instituídos nessa Lei e no Estatuto da Cidade.

Art. 86. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta lei serão apreciados pelo órgão licenciador, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG), editando-se o respectivo ato normativo.

Parágrafo único. A edição de ato normativo mencionado no caput, deverá dar início a um processo de regulamentação, que será submetido à apreciação do Poder Legislativo, a fim de padronizar as futuras decisões sobre o assunto omissos em análise.

Art. 87. Os parâmetros de uso e ocupação do solo vigente, terão um 1 (ano) de prazo de validade, contando a partir da data de vigência desta lei, para:

I - Projetos já licenciados e aprovados;

II - Projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta lei;

III - As consultas prévias para construção, de zoneamento e parcelamento do solo expedidas anteriormente à data de vigência desta lei.

§ 1º. As informações constantes nas consultas para construção, de zoneamento e parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data de vigência desta lei terão validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição.

§ 2º. Os projetos licenciados e aprovados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 90 (noventa) dias da vigência desta Lei, devendo ser finalizada no prazo previsto no licenciamento, podendo ser renovadas por iguais períodos.

§ 3º. Uma construção é considerada iniciada a partir do momento da execução da fundação.

§ 4º. As edificações concluídas com recuos frontais inferiores aos estabelecidos nesta lei, deverão observar os novos parâmetros, em caso de reformas ou demolição.

Art. 88. São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I – Termo de Compromisso;

II - Anexo II - Mapa de Macrozoneamento Municipal;

III - Anexo III – Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal;

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

V - Anexo V – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário;

VI - Anexo VI – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e áreas de restrição à ocupação (alagamentos);

VII - Anexo VII– Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano;

VIII - Anexo VIII - Tabela de Parâmetros de Uso do Solo Urbano;

IX - Anexo IX - Relação de Usos Vinculados ao Zoneamento Urbano.

Art. 89. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei nº 06, de 15 de setembro de 2006, a Lei Complementar nº 193, de 21 de setembro de 2020, e demais disposições em contrário.

Fazenda Rio Grande, 15 de maio de 2025.

MARCO ANTONIO
MARCONDES
SILVA:04318688917

Assinado de forma digital por
MARCO ANTONIO MARCONDES
SILVA:04318688917
Dados: 2025.05.15 16:31:05 -03'00'

**Marco Antonio Marcondes Silva
Prefeito Municipal**