



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

C.G.C. (M.F.) 01.613.765/0001-60

Rua das Águas Marinhas, 450 - Fone (042)3915-1000 - CEP 84145-000 - Carambeí - Paraná

LEI N°531/07

Alterada pela Lei 1011/2013

Súmula: Regula o uso e a ocupação do solo urbano de Carambeí e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Carambeí, Estado do Paraná, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono 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 Carambeí, de maneira a harmonizá-los com o suporte natural do sítio, proporcionando, à cidade e às áreas de transição urbano-rural, 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 a construções novas, reformas, ampliações, novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos, bem como na concessão de alvarás de localização de quaisquer atividades exercidas no município de Carambeí.

Art. 3º – O Poder Executivo fiscalizará o exercício do uso e da ocupação do solo urbano, baseando-se na presente lei, no Código de Obras, Código de Posturas, Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Lei do Sistema Viário e, no que couber, na Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Capítulo II **Das definições**

Art. 4º – Para os efeitos da presente lei, solo urbano é a porção de território municipal contida nos perímetros definidos pela Lei do Perímetro Urbano e de Transição Urbano-Rural de Carambeí, inclusive suas atualizações ao longo do tempo e os perímetros novos que vierem a ser estabelecidas posteriormente.

Art. 5º – Para os efeitos da presente lei, entende-se por uso a destinação dada a qualquer parcela do solo urbano, comportando atividades residenciais e não-residenciais, sendo tais atividades consideradas adequadas, permissíveis ou vedadas, conforme se harmonizem, sejam toleráveis ou conflitem com a utilização preconizada pela presente Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

C.G.C. (M.F.) 01.613.765/0001-60

Rua das Águas Marinhas, 450 - Fone (042)3915-1000 - CEP 84145-000 - Carambeí - Paraná

Art. 6º – Entende-se por ocupação do solo urbano a forma como a edificação se aloja sobre o terreno, em função de parâmetros urbanísticos definidos nos §§ 1º e 2º do presente artigo.

§ 1º – 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, e também pelo subsolo, 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 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 outorga do direito de construir, nos termos da Lei de Regulação Local dos Instrumentos do Estatuto da Cidade.

§ 2º - Complementarmente ao estabelecido no § 1º do presente artigo, são válidas 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 **Da classificação de usos**

Art. 7º – Para os efeitos desta lei, os usos são classificados em:

- a) habitação unifamiliar (HUF): moradia para uma única família;
- b) habitação multifamiliar horizontal (HMH): duas ou mais moradias dispostas sobre o mesmo lote, paralela ou transversalmente ao alinhamento predial, com acessos independentes para casa unidade;
- c) habitação multifamiliar vertical (HMV): duas ou mais moradias dispostas sobre o mesmo lote, dispostas em altura, com acesso vertical comum;
- d) atividade não-residencial de baixo impacto: (NRB): ocupação de natureza industrial, comercial ou de prestação de serviços, caracterizada pela ausência de atração de veículos de carga com peso bruto total (PBT) superior a 7 toneladas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

C.G.C. (M.F.) 01.613.765/0001-60

Rua das Águas Marinhas, 450 - Fone (042)3915-1000 - CEP 84145-000 - Carambeí - Paraná

e) atividade não-residencial de alto impacto (NRA): ocupação de natureza industrial, comercial ou de prestação de serviços, caracterizada pela atração de veículos de carga com peso bruto total (PBT) superior a 7 toneladas;

f) edificações públicas e comunitárias (EPC): atividade não-residencial e também nãoeconômica, promovida pelo poder público ou por organizações da sociedade civil.

§ 1º - As atividades não-residenciais de baixo impacto, são classificadas, quanto ao porte, em:

a) pequeno porte, quando ocuparem área útil inferior a 300m², com recursos humanos limitados a 30 pessoas (inclusive proprietários e familiares), e atraírem tráfego leve até o limite de 30 veículos por dia;

b) médio porte, quando ocuparem área útil entre 300 e 1.000m², com recursos humanos entre 30 e 100 pessoas (inclusive proprietários e familiares), e atraírem tráfego leve entre 30 e 100 veículos por dia;

c) grande porte, quando ocuparem área útil superior a 1.000m², com recursos humanos acima de 100 pessoas (inclusive proprietários e familiares), e atraírem tráfego leve acima de 100 veículos por dia.

§ 2º - As atividades não-residenciais de alto impacto, são classificadas, quanto ao porte, em:

a) porte mediano, quando ocuparem área construída até o limite de 2.000m², sobre lotes com área até 10.000 m², limitados os recursos humanos a 50 pessoas (inclusive proprietários e familiares) e a atração de veículos pesados a 50 veículos de carga por dia;

b) porte grande, quando ocuparem área construída acima de 2.000 m², em sobre lotes com área superior a 10.000 m², empregando recursos humanos acima de 50 pessoas (inclusive proprietários e familiares) e atraindo veículos pesados acima de 50 veículos de carga por dia.

§ 3º - A atividade profissional exercida no espaço interno ou anexo a uma moradia não desfigura o uso residencial, sendo classificada como ateliê, escritório, consultório ou oficina artesã, desde que não ocupe área útil maior que 100m², não empregue mais de 5 trabalhadores por turno (inclusive proprietários e familiares) e não atraia mais do que 10 veículos leves por dia.

Capítulo IV Do zoneamento

Art. 8º – Para fins de uso e ocupação do solo urbano, as áreas contidas no perímetro urbano e de expansão urbana de Carambeí, são formadas por:

- a) zonas verdes de uso restrito (ZV);
- b) zonas urbano-rurais de características coloniais (ZC)
- c) zonas urbano-rurais de características suburbanas (ZH)
- d) zonas urbanas de baixa densidade (Z1);
- e) zonas urbanas de média densidade (Z2);
- f) zona urbana de densidade médio-alta (Z3);
- g) zonas industriais e de serviços pesados (Z4).

Art. 9º – As zonas verdes de uso restrito (ZV) são constituídas pelas áreas de preservação *strictu sensu* sujeitas às restrições do Código Florestal e os maciços florestais remanescentes em zona urbana e pelos parques urbanos, contíguos ou não às zonas de preservação permanente, admitindo, fora das áreas *non edificandii* definidas pela legislação federal, a construção de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

C.G.C. (M.F.) 01.613.765/0001-60

Rua das Águas Marinhas, 450 - Fone (042)3915-1000 - CEP 84145-000 - Carambeí - Paraná

edificações destinadas ao uso comunitário ou público, sendo vedada a construção de moradias de qualquer natureza.

Art. 10 – As zonas urbano-rurais de características coloniais (ZC) destinam-se à formação de um “Cinturão Verde” de produção de hortifrutigranjeiros, sendo recomendado o parcelamento sob a forma de lotes de grandes dimensões, de modo a apresentar densidade média inferior a 10 habitantes por hectare, admitidas parcelas inferiores a 1.000m² apenas para edificações públicas ou comunitárias e atividades não-residenciais de baixo impacto.

Art. 11 – As zonas urbano-rurais de características suburbanas (ZH) destinam-se à preservação das características de ocupação urbana pouco densa, remanescentes da ocupação pioneira da cidade de Carambeí, sendo recomendado o parcelamento sob a forma de lotes de dimensões superiores a 1.000m², de modo a apresentar densidade média inferior a 25 habitantes por hectare, admitidas parcelas inferiores a 1.000m² apenas para edificações públicas ou comunitárias e atividades não-residenciais de baixo impacto.

Art. 12 – As zonas urbanas de baixa densidade (Z1) serão aquelas localizadas sobre terreno com declividade média superior a 15% e, ainda, nas proximidades dos fundos de vale, destinando-se essencialmente a moradia, admitido o uso não-residencial de baixo impacto de pequeno porte, com taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento limitados à baixa capacidade de suporte do sítio natural, sendo-lhe atribuída uma densidade demográfica média não superior a 50 habitantes por hectare.

Art. 13 – As zonas urbanas de média densidade (Z2) ocuparão a maior parte da malha urbana, localizadas sobre terreno com declividade média inferior a 15%, destinando-se principalmente à moradia, admitido o uso não-residencial de baixo impacto até o limite do porte médio, com taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento adequados à capacidade de suporte do sítio natural, sendo-lhe atribuída uma densidade demográfica média entre 50 e 80 habitantes por hectare.

Art. 14 – A zona urbana de densidade médio-alta (Z3) destina-se ao uso residencial intensivo, com densidade demográfica média acima de 80 habitantes por hectare e, especialmente, às atividades não-residenciais de baixo impacto de qualquer porte, configurando a região central da cidade.

Parágrafo único – Dentro da zona urbana de densidade médio-alta (Z3) haverá uma região especial (Z3-V) onde será admitida a verticalização das construções, mediante outorga ou transferência do direito de construir, mantidas as mesmas características genéricas de uso do solo urbano estabelecidas para o restante da zona.

Art. 15 – As zonas industriais e de serviços pesados (Z4) destinam-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, as quais, por sua natureza, atraem tráfego de qualquer porte, emitem efluentes gasosos, sólidos ou líquidos ou ainda proporcionam 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 PR-151, os futuros Anéis Rodoviários e no parque industrial já constituído historicamente na Avenida dos Pioneiros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

C.G.C. (M.F.) 01.613.765/0001-60

Rua das Águas Marinhas, 450 - Fone (042)3915-1000 - CEP 84145-000 - Carambeí - Paraná

Parágrafo único – As zonas industriais e de serviços pesados (Z4) serão classificadas, conforme o porte dos estabelecimentos a que se destinam, em zonas industriais e de serviços pesados de porte mediano (Z4-M) e em zonas industriais e de serviços pesados de porte grande (Z4-G).

Capítulo V **Dos usos adequados, permissíveis e proibidos**

Art. 16 – Serão considerados adequados, permissíveis ou proibidos os usos nas diversas zonas, nas condições que constam do Quadro 1, anexo, que é parte integrante desta lei.

Art. 17 – A concessão de licença para atividades cujo uso esteja consignado no Quadro 1 como adequadas para cada zona, será automática, sob responsabilidade da Prefeitura Municipal.

Art. 18 – Dependerão de autorização do Conselho de Desenvolvimento Urbano as permissões para:

- a) habitação unifamiliar (HUF) nas zonas industriais e de serviços pesados (Z4) de qualquer porte, admissível somente como moradia para vigias e zeladores;
- b) edificação de uso público e comunitário (EPC) nas zonas industriais e de serviços pesados (Z4) de qualquer porte, admissível apenas para atividades de apoio ao uso industrial;
- c) atividade não-residencial de baixo impacto (NRB) nas zonas industriais e de serviços pesados (Z4), admissível apenas para atividades de apoio ao uso industrial;
- d) edificação de uso público e comunitário (EPC) nas zonas verdes de uso restrito (ZV), limitada a 300m² de área construída;
- e) habitação multifamiliar horizontal (HMH) na zona urbana de baixa densidade (Z1), limitada a conjuntos de até 5 unidades, respeitada a fração ideal mínima equivalente à metade da área mínima do lote para a zona;
- f) atividade não-residencial de baixo impacto (NRB), de pequeno porte, nas zonas urbanas de baixa densidade (Z2), admissível somente nos lotes com frente para vias coletoras ou arteriais estabelecidas pela Lei do Sistema Viário;
- g) atividade não-residencial de baixo impacto (NRB), de porte pequeno e médio, nas zonas urbanas de média densidade (Z2), admissível somente nos lotes com frente para vias coletoras ou arteriais estabelecidas pela Lei do Sistema Viário.

Art. 19 - Dependerão de autorização do Conselho de Desenvolvimento Rural as permissões para:

- a) habitação multifamiliar horizontal (HMH) nas zonas urbano-rurais de características suburbanas (ZH), limitada a conjuntos de até 5 unidades, respeitada a fração ideal mínima equivalente à metade da área mínima do lote para a zona;
- b) atividade não-residencial de baixo impacto (NRB), de pequeno e médio porte, nas zonas urbano-rurais de quaisquer características;
- c) edificações de uso público e comunitário (EPC) nas nas zonas urbano-rurais de quaisquer características.

Art. 20 - Dependerão de autorização do Conselho de Desenvolvimento Municipal, sem necessidade de estudo prévio de impacto de vizinhança, mas com considerações sobre a



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

C.G.C. (M.F.) 01.613.765/0001-60

Rua das Águas Marinhas, 450 - Fone (042)3915-1000 - CEP 84145-000 - Carambeí - Paraná

capacidade de suporte da infraestrutura viária, sanitária e de equipamentos públicos, a conveniência urbanística e a adequação ao desenho urbano, as permissões para:

- a) edificação de uso público e comunitário (EPC) nas zonas verdes de uso restrito (ZV), acima de 300m² e abaixo de 1.000m² de área construída;
- b) habitação multifamiliar horizontal (HMH) nas zonas urbano-rurais de características suburbanas e nas zonas urbanas de baixa densidade (Z1), acima de 5 unidades, até o limite de 10 unidades por conjunto, respeitada a fração ideal mínima equivalente à metade da área mínima do lote para a zona;
- c) habitação multifamiliar vertical (HMV) nas zonas urbanas de média densidade (Z2), limitada a área construída total a 1.000m².

Art. 21 – Dependerão de parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Carambeí, precedido de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), a ser apreciado em audiência pública especial, nos termos estabelecidos pela Lei da Gestão Democrática, as permissões para:

- a) uso público e comunitário (EPC) nas zonas verdes de uso restrito (ZV), acima de 1.000m² de área construída, limitado, de qualquer forma, a 3.000m²;
- b) atividade não-residencial de baixo impacto (NRB) de grande porte em qualquer zona onde permissível;
- c) atividade não-residencial de alto impacto (NRA) de porte grande, exceto quando localizada nas zonas industriais e de serviços pesados específicas (Z4-G).

Art. 22 - Em qualquer caso, as atividades residenciais e não-residenciais terão de atender os requisitos de emissão de sons e ruídos, bem como os limites de emissão de efluentes sólidos do Código de Posturas e a tratar previamente os efluentes líquidos, caso necessário, para lançamento na rede pública coletora de esgoto sanitário, a critério da companhia concessionária.

Capítulo VI

Dos índices de ocupação do solo urbano

Art. 23 – A ocupação do solo urbano, nas diversas zonas, obedecerá aos limites constantes do Quadro 2, anexo, considerado parte integrante da presente lei, inclusive as observações de esclarecimento.

§ 1º – Em todas as zonas serão permitidos subsolos, com taxa de ocupação máxima igual à da base, desde que o esgoto pluvial e o esgoto sanitário contribuam diretamente à rede coletora, sem necessidade de bombeamento.

§ 2º - Em qualquer caso, os limites de altura constantes do Quadro 2, anexo, estarão condicionados pelo requisito de não-interceptação do cone de propagação de microondas que serve ao sistema telefônico municipal.

Capítulo VII

Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

C.G.C. (M.F.) 01.613.765/0001-60

Rua das Águas Marinhas, 450 - Fone (042)3915-1000 - CEP 84145-000 - Carambeí - Paraná

Art. 24 – A instituição de zonas especiais de interesse social (ZEIS) constituirá instrumento de regularização de ocupações espontâneas, de relocação de habitações assentadas sobre áreas de risco e de proporcionamento de habitação social às famílias de baixa renda.

Art. 25 – O Poder Executivo decretará, desde que expressamente autorizado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano, Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), exclusivamente no interior nas zonas urbanas de baixa e média densidade (Z1 e Z2), para a implantação de conjuntos de habitação social, por iniciativa de entidade pública ou companhia estatal ou mista, de alçada federal, estadual ou municipal e por entidades não-governamentais sem finalidade lucrativa.

§ 1º – Nas zonas especiais de interesse social (ZEIS) de que trata o *caput* do presente artigo, não serão aplicáveis as dimensões de lote urbano mínimo constantes do Quadro 2, anexo e integrante desta lei, mas apenas os determinados pela Lei Federal 6.766/1979 ou diploma legal que venha a complementá-lo ou revogá-lo.

§ 2º – Todas as demais características da ocupação do solo urbano aplicáveis às zonas especiais de interesse social (ZEIS) de que trata o *caput* do presente artigo serão mantidas idênticas às da zona urbana onde inseridas.

§ 3º – Não será admitida, no caso das zonas especiais de interesse social (ZEIS) de que trata o *caput* do presente artigo, nenhuma redução nas características mínimas exigíveis para as vias públicas, constantes da Lei do Sistema Viário.

§ 4º – As entidades não governamentais poderão ter finalidade lucrativa desde que atenda aos programas de habitação incentivados pelo Governo Federal.

[\(Redação incluída pela Lei Municipal nº 1011/2013\)](#)

Capítulo VIII

Dos alvarás de construção e localização

Art. 26 – Somente serão concedidos alvarás de construção, reforma e ampliação, e alvarás de localização para atividades econômicas, a edificações e atividades cujo uso esteja de 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 que o seu uso seja considerado inconveniente ao zoneamento estabelecido pela presente lei, sem que caiba ao seu titular qualquer direito a indenização.

§ 2º – A transferência de local, para atividade econômica já em funcionamento, somente poderá ser autorizada se o seu uso estiver em consonância com a localização prevista na presente Lei.

Capítulo IX

Disposições gerais e transitórias

Art. 27 – As edificações residenciais e não-residenciais já existentes, construídas sob autorização concedida conforme exigências da lei vigente, manterão suas características de ocupação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

C.G.C. (M.F.) 01.613.765/0001-60

Rua das Águas Marinhas, 450 - Fone (042)3915-1000 - CEP 84145-000 - Carambeí - Paraná

Art. 28 – As edificações residenciais e não-residenciais já existentes, construídas sem autorização oficial, poderão ser regularizadas perante o Município, dentro do prazo de dois anos contados da publicação desta, utilizando-se procedimento semelhante ao estabelecido pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) no Estado do Paraná.

Art. 29 - Às ampliações e reformas de construções residenciais e não-residenciais já existentes, aplica-se a obrigação de cumprir os seus dispositivos, já a partir da data de vigência desta lei.

Art. 30 – 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 cinco anos, contados da publicação desta, mediante o procedimento de transferência de alvará.

Art. 31 – Os casos omissos na presente Lei serão objetos de análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Carambeí, o qual poderá delegá-la ao Conselho de Desenvolvimento Urbano ou Rural, sendo emitido, em cada caso, um parecer que será encaminhado à Câmara de Vereadores para elaboração de projeto de lei que complemente ou atualize as disposições aqui estabelecidas.

Art. 32 – Constituem parte integrante da presente Lei as seguintes peças gráficas:

- a) Mapa 1 – Mapa do uso e ocupação do solo urbano;
- b) Mapa 2 – Mapa do uso e ocupação da área de transição urbano-rural;

e os seguintes quadros elucidativos:

- c) Quadro 1 – Características do uso do solo urbano; e
- d) Quadro 2 – Características da ocupação do solo urbano.

Art. 33 – Esta Lei entrará em vigor noventa dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
EM 25 DE SETEMBRO DE 2007.

OSMAR RICKLI
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

C.G.C. (M.F.) 01.613.765/0001-60

Rua das Águas Marinhas, 450 - Fone (042)3915-1000 - CEP 84145-000 - Carambeí - Paraná

Quadro 1

Anexo à Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano

Características do uso do solo urbano e da área de transição urbano-rural no município de Carambeí

Zonas verdes de uso restrito ZV **X X X X X P**

Zonas urbano-rurais de características coloniais ZC **A X X P X P**

Zonas urbano-rurais de características suburbanas ZH **A P X P X P**

Zonas urbanas de baixa densidade Z1 **A P X P X A**

Zonas urbanas de média densidade Z2 **A A P A X A**

Caso geral Z3

Zona urbana de densidade médio-alta

Com verticalização Z3-E

A A A A X A

Porte mediano Z4-M Zonas industriais e de serviços

pesados Porte grande Z4-G

P X X P P P

Abreviaturas:

A = adequado; P= permissível; X = proibido