



LEI Nº 1221/2023

SÚMULA: ESTABELECE NORMAS COMPLEMENTARES AO PLANO DIRETOR, DISPÕE SOBRE A DE LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE RESERVA DO IGUAÇU, ESTADO DO PARANÁ, REVOGA A LEI Nº 742/2011 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Reserva do Iguaçu, Estado do Paraná, aprovou e eu Vitório Antunes de Paula, prefeito municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
Das Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas e setores e estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento das áreas urbanas.

Art. 2º O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Reserva do Iguaçu será regido pelos dispositivos desta Lei, respeitando as unidades de conservação, estaduais e federais, que são regidas por zoneamento específico.

Art. 3º As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente em:

- I – Concessão de alvará de licença de construção;
- II – Concessão de alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas;
- III – Execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes à infraestrutura e às edificações de qualquer natureza;
- IV – Urbanização de áreas; e
- V – Parcelamento do solo.

Seção I
Dos Objetivos



Art. 4º A presente Lei tem como objetivos:

- I** – Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da propriedade;
- II** – Incentivar o adensamento das áreas já urbanizadas;
- III** – Definir zonas e setores, adotando-se como um dos critérios a compatibilização da urbanização com o potencial ambiental;
- IV** – Definir zonas e setores, adotando-se como um dos critérios a diversificação dos usos;
- V** – Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços públicos e da infraestrutura;
- VI** – Integrar as áreas urbanas com sistema viário adequado;
- VII** – Desenvolver e recuperar as áreas periféricas, integrando-as ao espaço urbano;
- VIII** – Prever a hierarquização do sistema viário, de forma a garantir o efetivo deslocamento de veículos, atendendo às necessidades da população, do adensamento habitacional, das atividades comerciais e de serviços;
- IX** – Identificar e proteger as áreas de preservação e de fragilidade ambiental;
- X** – Organizar o espaço rural, respeitado o zoneamento dos órgãos Estaduais e Federais competentes, em acordo com os aspectos naturais, tais como: solo, declividades, bacias hidrográficas, áreas de preservação, áreas urbanizadas, áreas propícias ao cultivo e às pastagens, sistema viário municipal, entre outros aspectos, visando à identificação de novas potencialidades produtivas, das áreas de fragilidade ambiental e das áreas adequadas urbanização futura;
- XI** – Definir parâmetros e critérios que garantam condições de conforto e habitabilidade nas edificações;
- XII** – Flexibilizar usos e atividades de apoio à moradia integrando harmoniosamente o uso residencial às atividades industriais, de comércio e serviços, desde que não gerem impactos ambientais significativos e não provoquem riscos à segurança ou incômodo à vizinhança;
- XIII** – Estimular a ocupação das áreas consideradas como vazios urbanos;
- XIV** – Delimitar as áreas de interesse social;



XV – Exigir medidas compensatórias e mitigadoras para empreendimentos e atividades de impacto ao ordenamento territorial;

XVI – Definir áreas especificadas para a implantação de atividades industriais potencialmente poluidoras;

XVII – Identificar áreas de interesse turístico; e

XVIII – Estimular a criação de espaços de lazer ambiental.

Seção II **Das Definições**

Art. 5º Para fins desta Lei, o território do Município de Reserva do Iguaçu se compõe de:

I – Zona urbana; e

II – Zona rural.

§1º Zona Urbana é a área delimitada conforme descrição da Lei do Perímetro Urbano e respectivo Mapa, sendo caracterizada pela edificação contínua e existência de infraestrutura e equipamentos públicos comunitários, destinados às funções urbanas básicas de habitação, trabalho, recreação e circulação.

§2º Zona Rural (ZRU) é toda área situada no território municipal, não incluída no perímetro da área urbana.

Art. 6º Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – Zoneamento é a divisão da área urbana da sede municipal em zonas e setores, para os quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis;

II – Uso do solo é o tipo de utilização de partes do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona ou setor, podendo esses usos ser definidos como:

a) Usos adequados - compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade entre as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente e com as atividades do entorno imediato;

b) Usos permissíveis – compreendem as atividades cuja compatibilização



dependem da análise ou regulamentação específica, para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos e de circulação; e

c) 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 ou setor correspondentes;

III – Ocupação do solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos:

a) Coeficiente de aproveitamento (CA): é o valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir;

b) Altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros ou em número de pavimentos, quando medida do nível do terreno até seu ponto mais alto;

c) Recuo frontal do lote: é a distância mínima entre a fachada da edificação e a testada do lote;

d) Afastamento das divisas: é a distância mínima entre o limite extremo da projeção horizontal da edificação e as divisas do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser: laterais e fundos;

e) Taxa de ocupação (TO): é o percentual que expressa a relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar;

f) Taxa de permeabilidade (TP): é a proporção entre a área não edificada e/ou não pavimentada do lote e a área do mesmo; e

g) Densidade: é a proporção entre o número de habitantes e a área (ha) por eles ocupada;

IV – Dimensão do lote: é indicada pela área mínima (em metros quadrados) e testada mínima (em metros), estabelecida para fins de parcelamento do solo;

V – Alvará de construção: documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

VI – Consulta para obtenção de Alvará de Localização e Funcionamento (Guia Azul): documento expedido pelo órgão municipal competente, que informa sobre a legislação e condiciona a atividade requerida;

VII – Consulta para obtenção de Alvará de Construção (Guia Amarela): documento expedido pelo órgão municipal competente, que informa os



parâmetros urbanísticos de lote ou área e solicita a anuência dos órgãos competentes;

VIII – Alvará de demolição: documento expedido pelo órgão municipal competente que autoriza a demolição da edificação;

IX – Alvará de localização e funcionamento: documento expedido pelo órgão municipal competente que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, em determinado local;

X – Habite-se: certificado concedido pelo Município quanto à execução e condições mínimas de habitabilidade;

XI – Certificado de vistoria e conclusão de obra: certificado emitido pelo Município que comprova a execução da obra de acordo com alvará de construção e autoriza seu uso;

XII – Alvará de reforma: autorização concedida pelo Município para execução de benfeitorias em edificações já existentes, sem acréscimo de área;

XIII – Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos ou privados de educação, cultura, pesquisa, saúde, lazer, esporte, assistência social, cemitérios, mercados públicos, e outras atividades gerenciadas por órgãos governamentais;

XIV – Equipamentos urbanos públicos ou privados: são os equipamentos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, rede de transmissão de dados, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais e demais redes de abastecimento público;

XV – Área de preservação, conservação e proteção: são as áreas regulamentadas pelas Leis Federal, Estadual e Municipal, relativas à matéria;

XVI – Parâmetros urbanísticos: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de uso e ocupação das edificações em relação ao lote, à via e ao entorno;

XVII – Subsolo: é o pavimento semienterrado no qual o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) não fique acima da cota média mais 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível do terreno estabelecido nas extremidades do alinhamento da edificação ou fachada frontal, medido no eixo da edificação ou da unidade, no caso de agrupamento residencial ou conjuntos;



XVIII – Faixa de domínio: área contígua às vias de tráfego intermunicipal e aos equipamentos urbanos; e

XIX – Gleba: é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos.

§1º As zonas serão delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lote.

§2º Os setores serão determinados pela rua que o define, e os lotes ou áreas deste setor são aquelas que possuem testadas para esta rua origem.

CAPÍTULO II **Dos Alvarás**

Art. 7º Os usos das edificações, autorizados pela legislação anterior, que contrariam as disposições desta Lei, serão definidos juntamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Reserva do Iguaçu (COMDEC), sendo estabelecido um prazo para a sua regularização e/ou adequação.

§1º Cabe ao Município, dentro do prazo de um ano, estabelecer os procedimentos para regularizar o exposto neste artigo.

§2º Serão proibidas obras de acréscimo ou reconstrução nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, admitindo-se somente obras para segurança e higiene das edificações ou destinadas às atividades de lazer e recreação, desde que em áreas abertas.

§3º A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra de qualquer natureza somente poderá ocorrer com observância das Normas, de Uso e Ocupação do Solo, estabelecidas nesta Lei.

Art. 8º As edificações, iniciadas ou não, com projeto e alvará expedidos até a data da aprovação da presente Lei e dentro do prazo de validade dos mesmos, terão seus direitos preservados.

Art. 9º Os Alvarás de localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços, e industriais somente serão concedidos



desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art. 10. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e industriais deverão atender as exigências ambientais, de segurança, de higiene, saúde, proteção do bem-estar e sossego público, as quais deverão ser renovadas anualmente sob pena de cassação do mesmo.

Parágrafo único. Os alvarás a que se refere o **caput** deste artigo poderão ser cassados, sem gerar qualquer direito à indenização, ocorrendo descumprimento:

- I – do projeto, em partes essenciais, durante sua execução;
- II – da lei ou de regulamento que rege a execução da obra; e
- III – das exigências do alvará da licença.

Art. 11. A manifestação expressa da vizinhança diretamente afetada, contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovadamente incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração de processo de cassação de alvará.

Art. 12. A transferência ou modificação do alvará de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, já instalado no Município implica em novo licenciamento, o qual estará sujeito aos mesmos benefícios e exigências de um novo empreendimento.

Art. 13. Empreendimentos classificados como perigosos, incômodos, nocivos, diversificados e especiais, dependerão da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Reserva do Iguaçu (COMDEC), para a sua localização.

Art. 14. Para a solicitação de deferimento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Reserva do Iguaçu (COMDEC) dos empreendimentos relacionados no art.13, tais como:

- I – Habitação coletiva (acima de 50 unidades);



- II – Comércio e serviço com área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);
- III – Comércio e serviço específico com área igual ou superior a 1.000,00m² (um mil metros quadrados);
- IV – Indústrias com área construída igual ou superior a 3.500m² (três mil e quinhentos metros quadrados);
- V – Atividades de extração mineral (de qualquer porte); e
- VI – Outras atividades potencialmente geradoras de grandes modificações no espaço urbano.

Parágrafo único. Para os empreendimentos potencialmente geradores de grandes modificações no espaço urbano, será exigido o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), de acordo com o Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257 de 2001 e Resolução Recomendada nº. 22 de 06 de dezembro de 2006.

CAPÍTULO III

Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 15. O estudo prévio de impacto de vizinhança deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, no entorno do empreendimento, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – Adensamento populacional;
- II – Demanda e ocorrência de equipamentos urbanos e comunitários;
- III – Uso e ocupação do solo;
- IV – Favelas e assentamentos precários;
- V – Infraestrutura urbana e sua abrangência;
- VI – Impactos no mercado fundiário e imobiliário;
- VII – Geração de tráfego, demanda por vias públicas, estacionamento, bem como o acesso ao empreendimento;
- VIII – Atividades econômicas e estruturação produtiva;
- IX – Características e evolução demográficas apontadas pelos dois (2) últimos Censos dos últimos 20 (vinte) anos;
- X – Projeções do fluxo migratório provocado direta e indiretamente pela implantação e operação do empreendimento;



XI – Paisagem urbana e patrimônio histórico, natural e cultural;

XII – Abrangência da área de interferência, com raio a ser definido pela equipe técnica da Secretaria de Obras Públicas; e

XIII – Inserção regional.

Art. 16. De posse do estudo de impacto de vizinhança o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Reserva do Iguaçu (COMDEC), se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer outras exigências que se façam necessárias para minorar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

Art. 17. O EIV (Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança) e o EIA-RIMA (Estudo de Impacto Ambiental – Relatório de Impacto Ambiental) não substituem um ao outro, o EIA-RIMA é exigido segundo legislação ambiental específica.

CAPÍTULO IV

Do Macrozoneamento e Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

Art. 18. O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial e para o zoneamento de uso e ocupação do solo urbano e rural.

Art. 19. As áreas urbanas e rurais, que formam as macrozonas do Município de Reserva do Iguaçu, estão representadas no Macrozoneamento do Município, conforme Mapa 01, Mapa 02 e Mapa 03 do Anexo I, parte integrante desta Lei.

Art. 20. O município de Reserva do Iguaçu está dividido nas seguintes Macrozonas:

I – Áreas a impedir a urbanização: são as áreas delimitadas para preservação dos recursos naturais e proteção da qualidade ambiental, tais como parques e fundos de vale, seus parâmetros para ocupação devem ser estabelecidos de forma a garantir a acessibilidade aos bens naturais de interesse público, impedir a



ocupação em fundos de vale, além de incorporar áreas a serem preservadas ou conservadas;

II – Áreas a intensificar a ocupação: são estabelecidas em função da infraestrutura já implantada, onde se objetivam ações que visem desenvolver a ocupação com maiores densidades, preservando e reservando áreas necessárias à implantação de equipamentos públicos;

III – Áreas destinadas a controlar e orientar o caráter da ocupação: tem como objetivo determinar níveis de densidade e verticalização (quando necessário) compatíveis com a capacidade do sistema viário e com a qualidade ambiental, desenvolvendo operações urbanas que induzam a transformações físicas e funcionais; e

Art. 21. A área urbana e rural do Município de Reserva do Iguaçu conforme os Mapas de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, Mapa 04, Mapa 05, Mapa 06, do Anexo I, parte integrante desta Lei, ficam subdivididas em zonas, definidos e delimitados de acordo com o padrão de uso e ocupação permitida para os mesmos.

Art. 22. Os parâmetros urbanísticos são definidos em função das normas relativas à densificação, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo.

Parágrafo único. A aplicação do regime urbanístico observará os limites e as dimensões das matrículas dos imóveis no Registro Imobiliário.

Art. 23. O Município de Reserva do Iguaçu fica dividido, segundo Mapa de Macrozoneamento do Município, conforme Mapas 01, Mapa 02 e Mapa 03 do Anexo I, desta Lei, nas seguintes áreas:

I – Áreas Urbanas; e

II – Área Rural.

Art. 24. A área urbana e rural do Município, conforme os Mapas do Anexo I, parte integrante desta Lei, ficam subdivididas nas seguintes zonas e setores:

I– Zona Residencial (ZR);



- II – Zona de Comércio e Serviços (ZCS);
- III – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- IV – Zona Industrial (ZI);
- V – Zona de Atividades Agrícolas e Florestais (ZAAF);
- VI – Zona Especial de Preservação (ZEP);
- VII – Zona Rural (ZRU).

Art. 25. Considera-se Zona Residencial (ZR), aquela com usos habitacional predominantemente, mescladas com atividades comerciais, de serviços, com indústrias esparsas.

Art. 26. Considera-se Zona de Comércio e Serviços (ZCS), aquela com predominância de atividades econômicas e de serviços.

Art. 27. Considera-se Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), aquela destinada ao desenvolvimento de assentamentos urbanos vinculados a programas habitacionais de interesse social ou programas de regularização fundiária de iniciativa pública ou privada, na forma estabelecida em lei, que em função de suas características requeiram tratamento urbanístico específico.

§1º O empreendimento de que trata este artigo poderá ser implantado em qualquer Zona do quadro urbano.

§2º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) serão criadas a partir de decreto municipal e se sobrepõem à zona onde está inserida.

Art. 28. Considera-se Zona Industrial (ZI), aquelas destinadas prioritariamente ao uso industrial e de serviços de apoio à indústria.

Art. 29. Considera-se Zona de Atividades Agrícolas e Florestais (ZAAF) aquelas com predominância de atividades agrícolas e florestais, predominantemente voltadas ao próprio sustento.

Parágrafo único. Faz parte deste zoneamento a Vila Rural de Reserva do Iguaçu.



Art. 30. Considera-se Zona Especial de Preservação (ZEP), aquela destinada à conservação e preservação dos recursos naturais e proteção da qualidade ambiental, onde deve ocorrer a implantação de parques lineares, destinados às atividades de recreação e lazer, à proteção de matas ciliares, a facilitar a drenagem e a preservar áreas críticas.

Parágrafo único. As áreas de que trata o **caput** desse artigo, dependem de análise específica, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Reserva do Iguaçu (COMDEC), para viabilidade de edificação, a fim de garantir a conservação, preservação, restauração, recuperação ou valorização dos aspectos ambientais, urbanísticos ou sociais que lhe forem próprios.

Art. 31. Considera-se Zona Rural (ZRU), aquela com predominância de atividades de agropecuária definidas de acordo com o Zoneamento Agrícola do Paraná, desenvolvido pelo órgão estadual competente.

Art. 32. A delimitação física das zonas e setores será determinada pelo seu perímetro, definido por uma linha que deverá percorrer vias de circulação, logradouros públicos, acidentes naturais e divisas de lotes.

§1º Caso o lote esteja situado em duas ou mais zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico previsto para a zona em que se encontrar a maior parte do lote.

§2º Caso o lote esteja situado em duas ou mais zonas distintas com partes iguais, aplicar-se-á o regime urbanístico daquela que tiver maior potencial construtivo.

CAPÍTULO V

Da Classificação, Definição e Relação dos Usos do Solo

Art. 33. Ficam classificados, definidos e relacionados os usos do solo para implantação do Zoneamento de Uso e Ocupação do Município de Reserva do Iguaçu, desta Lei.

Parágrafo único. Quanto às atividades:

I – Habitacional: edificações destinadas à habitação permanente ou transitória, subclassificando-se em:

a) Habitação unifamiliar – edificação isolada destinada a servir de moradia a uma



só família;

b) Habitação geminada – edificação unifamiliar contígua à outra de uso similar, a qual está separada por uma parede ou outro elemento comum, sem ser necessariamente igual;

c) Habitação coletiva – é a edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, podendo estar agrupadas vertical ou horizontalmente;

II – Equipamento de uso institucional – equipamentos comunitários para atendimento à população em geral, tais como: escola; centro de educação infantil; centro de convivência de idosos; centro comunitário; igrejas; biblioteca pública; albergue; alojamento estudantil; casa do estudante; asilo; convento; seminário; internato; e orfanato;

III – Comercial e de serviços: atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando lucro, estabelecendo-se a circulação de mercadorias (comercial) e atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o emprego de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual (serviços), estas atividades estão classificadas quanto ao porte e à natureza:

a) Comércio e serviço 1: atividades disseminadas no interior de zonas residenciais, de utilização imediata e cotidiana, tais como: escritórios e consultórios de profissionais liberais, sapatarias, aviamentos, chaveiros, alfaiatarias, barbearias, salões de beleza, padaria, restaurante, pastelaria, lanchonete, bar, açougue, peixaria, leiteria, quitanda, farmácias, armarinhos, livrarias, revistarias, papelarias, antiquários, postos e agência bancária, artesanatos, mercearias, supermercado, serviços de reprodução e serviços gráficos que não produzam poluição sonora (gráfica digital), relojoaria, bibliotecas, postos escola particular, berçário, centro de educação infantil particular; hospital, casa de saúde, casas de culto, oficina e loja de eletrodoméstico, oficina e loja de eletroeletrônicos, lojas de móveis, lojas de calçados e vestuário, loja de ferragens; e similares;

b) Comércio e serviço 2: atividades de utilização intermitente e mediata, tais como: laboratório fotográfico, laboratório de análises clínicas, correio, danceteria, hotel, restaurante, sauna, casas de culto, agência de turismo, oficina mecânica, serralheria, lavagem de veículos, venda e locação de veículos; e similares;

c) Comércio e serviço específico: atividades destinadas à população em geral, que devido ao seu porte ou natureza necessitam de atenção especial, tais como:



comércio varejista de derivados de petróleo e demais combustíveis; e similares; e

d) Comércio e serviço geral: atividades que devido a sua característica necessitam de análise específica do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Reserva do Iguaçu (COMDEC), tais como: materiais de construção; marmorarias; depósitos; abatedouro; serviço de reciclagem (sem lavagem de material), comércio de insumos agrícolas; e similares.

IV – Industrial – atividade pela qual resulta a produção pela transformação de insumos, as categorias de uso industrial compreendem:

a) Tipo 1 – atividades industriais, compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como: confecções em geral, malharia, facção, marcenaria, fábrica de estofados (estofaria), fabricação de roupas; e similares;

b) Tipo 2 – atividades industriais compatíveis com o seu entorno e aos parâmetros da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como: indústria gráfica, cozinha industrial, fabricação de bebidas, fabricação de painéis, fabricação de brinquedos, cosméticos, indústria eletromecânica, fabricação de esquadrias, fabricação de beliches, fábrica de pipoca, fabricação de pães, massas biscoitos, indústria de artefatos de cimento e concreto, indústria de cosméticos, indústria de higiene pessoal; fabricação de sabão, indústria madeireira; laticínio, fios, ração e similares;

c) Tipo 3 – atividades industriais que implicam na utilização e/ou manipulação de ingredientes que possam poluir o ambiente, tais como: frigorífico, indústria metalúrgica, de galvanização; indústria madeireira; lavanderia industrial; acessórios para animais; fábrica de baterias; indústria química; indústria de biocombustíveis; agroindústria e similares.

V – Rural: compreende as atividades compatíveis com a área rural, tais como: atividades de agropecuária, pesque-pague, matadouros, ligadas ao lazer, turismo e recreação, hotel; hospitais veterinários, haras, cemitérios, extração mineral e hidromineral, usina de reciclagem; olaria; motel; e similares.

Art. 34. Os equipamentos de uso público e comunitário poderão instalar-se em qualquer zona do Município, sempre verificada sua área de abrangência.



Art. 35. Os usos e as diferentes atividades estão classificados em cada zona ou setor, de acordo com sua categoria e natureza:

I – Uso adequado – compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente e com as atividades do entorno imediato;

II – Uso permissível – compreendem as atividades cuja compatibilidade para a destinação da zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso, em função de seus impactos ambientais negativos, urbanísticos e de circulação; e

III – Uso proibido – compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondentes.

§1º Os usos permissíveis serão apreciados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Reserva do Iguaçu (COMDEC) que, quando necessário, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos e rigorosos que aqueles estabelecidos nesta Lei, em especial quanto à:

I – Adequação à zona onde será implantada a atividade; e

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/ou ao meio ambiente.

§2º A permissão para localização de qualquer atividade considerada incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, do parecer técnico do órgão responsável a nível estadual e/ou federal.

Art. 36. A classificação das atividades como de uso adequado, permissível ou proibido, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona, setor ou categoria funcional, estão contidas nas tabelas do Anexo 6, parte integrante desta Lei.

§1º Para efeito de aplicação das tabelas de que trata o **caput** deste artigo, serão consideradas como de uso proibido, em cada zona ou setor, todas as atividades que não estejam relacionadas como de uso adequado ou permissível; excetuando-se regulamentações exaradas pelo Executivo Municipal, com parecer



favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Reserva do Iguaçu (COMDEC).

§2º Para efeito de aplicação das tabelas de que trata o **caput** deste artigo, consideram-se como integrante da zona, e sujeitos aos parâmetros urbanísticos do mesmo, os lotes e áreas cujas testadas e acessos para veículos estão voltadas à rua determinante do uso.

CAPÍTULO VI

Das Normas para o Parcelamento e Ocupação do Solo

Art. 37. Toda e qualquer divisão de terras, na área urbana, far-se-á de acordo com a Lei Municipal de Parcelamento do Solo atendida às prescrições das leis federais e estaduais existentes e desta própria Lei.

Parágrafo único. Serão sempre observadas nos casos de parcelamento, loteamento e subdivisões, as dimensões mínimas dos lotes de acordo com a zona ou setor onde estão inseridos, definidos na tabela do Anexo 6, desta Lei.

Art. 38. Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea da taxa de ocupação, do coeficiente máximo de aproveitamento, do recuo frontal, do afastamento das divisas laterais e de fundos, da altura máxima da edificação, da taxa de permeabilidade, do número mínimo de vagas para estacionamento e da densidade de ocupação (unidade/lote).

Art. 39. Nos lotes de esquina, a testada mínima deverá ser acrescida do recuo obrigatório previsto para a zona onde o lote se localiza.

Seção I

Da Taxa de Ocupação

Art. 40. Para efeito desta Lei, taxa de ocupação é o instrumento de controle de ocupação do solo que estabelece a relação entre a área da projeção máxima de construção permitida no plano horizontal e a área do lote, definida em função do uso e da zona em que se situar, conforme a tabela do Anexo 6, desta Lei.



Parágrafo único. A taxa de ocupação das respectivas zonas é definida de acordo com a fórmula:

$$TO = PCH/AT$$

TO = taxa de ocupação

PCH = projeção máxima de construção no plano horizontal

AT = área total do lote.

Art. 41. No cálculo da projeção máxima da construção permitida no plano horizontal, não serão computados para efeito de verificação da taxa de ocupação:

I – Sacadas, balcões, floreiras, varandas abertas, marquises e toldos em balanço até 1,20m (um metro e vinte centímetros), desde que não utilizadas como dependências de serviços, quando este balanço exceder a 1,20 (um metro e vinte centímetros) esta área excedente será computada no cálculo da Taxa de Ocupação (TO);

Seção II

Do Coeficiente Máximo de Aproveitamento

Art. 42. A área máxima de construção será obtida através da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento (CA) do lote expresso em unidades constantes e variável de acordo com as zonas e setores, conforme o Anexo 6 desta Lei, definida pela relação entre o total de área construída e a área total do terreno, segundo a seguinte fórmula:

$$CA = AC/AT$$

CA = coeficiente máximo de aproveitamento do lote

AC = área total da construção

AT = área total do lote

Parágrafo único. Não serão consideradas, para efeito da determinação do total da área construída, as seguintes áreas da edificação:

I – Áreas construídas em subsolo, áreas destinadas a estacionamento não coberto, sótão, reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás, centrais



de ar-condicionado; e

II – Área de sacadas, varandas abertas, balcões e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), desde que vinculadas ao limite de 6m² (seis metros quadrados) por unidade.

Seção III **Da Altura Máxima da Edificação**

Art. 43. Para o cálculo da altura máxima da edificação, a distância máxima entre pisos é fixada em 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros).

Parágrafo único. Na hipótese de ocorrerem entre os pisos alturas maiores que as referidas no **caput** deste artigo, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, consoante os múltiplos de 3,60m (três metros e sessenta centímetros) ou fração.

Art. 44. A altura máxima das edificações nas diferentes zonas de uso está definida no Anexo 6, desta Lei.

Seção IV **Dos Afastamentos das Divisas e do Recuo da Testada do Lote**

Art. 45. Os afastamentos mínimos das divisas e o recuo da testada do lote para cada edificação serão sempre tomados perpendicularmente em relação às divisas e a testada do lote, a partir do ponto mais avançado da edificação.

Art. 46. Os valores dos afastamentos das divisas e o recuo frontal da testada do lote são definidos em função da zona urbana em que situam as edificações e da sua altura.

I – Possuírem aberturas, o afastamento mínimo para as divisas será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), salvo exigência de maior afastamento definidos pelo Código de Obras Municipal; e

II – Os demais usos não descritos neste inciso deverão atender o Anexo 6, desta Lei;



Art. 47. A projeção dos afastamentos dos beirais, independente da direção do caimento das águas dos telhados, deverá ter afastamento mínimo de 70cm (setenta centímetros) da divisa.

Art. 48. Os espaços livres definidos como recuo e afastamentos, devem ser tratados como áreas livres de qualquer tipo de ocupação nas proporções do Anexo 6, desta Lei.

CAPÍTULO XI

Das Disposições Finais

Art. 49. As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivem assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são implantadas.

Art. 50. Quando conflito de informações nesta Lei, sempre prevalecerá a determinação em texto.

Art. 51. As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo Alvará de Construção e/ou de Funcionamento, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras, de acordo com o Código de Obras.

Art. 52. Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Reserva do Iguaçu (COMDEC).

Art. 53. São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

- I – ANEXO 1 - Mapa de Macrozoneamento Municipal;
- II – ANEXO 2 - Mapa de Macrozoneamento Urbano da Sede;
- III – ANEXO 3 - Mapa de Macrozoneamento Urbano da Vila Copel;
- IV – ANEXO 4 - Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Sede do Município;
- V – ANEXO 5 - Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Vila Copel;
- VI – ANEXO 6 - Tabela de Uso e Ocupação do Solo;



**PREFEITURA MUNICIPAL
RESERVA DO IGUAÇU**

Art. 54. Ficam revogadas as Leis e demais disposições em contrário, naquilo que contrariarem a presente Lei.

Art. 55. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Parágrafo único. Para os processos protocolados anteriormente a publicação da presente Lei, aplica-se o tratamento da legislação em vigor na data de seu protocolo, com prazo de 120 (cento e vinte) dias para a conclusão de seus trâmites.

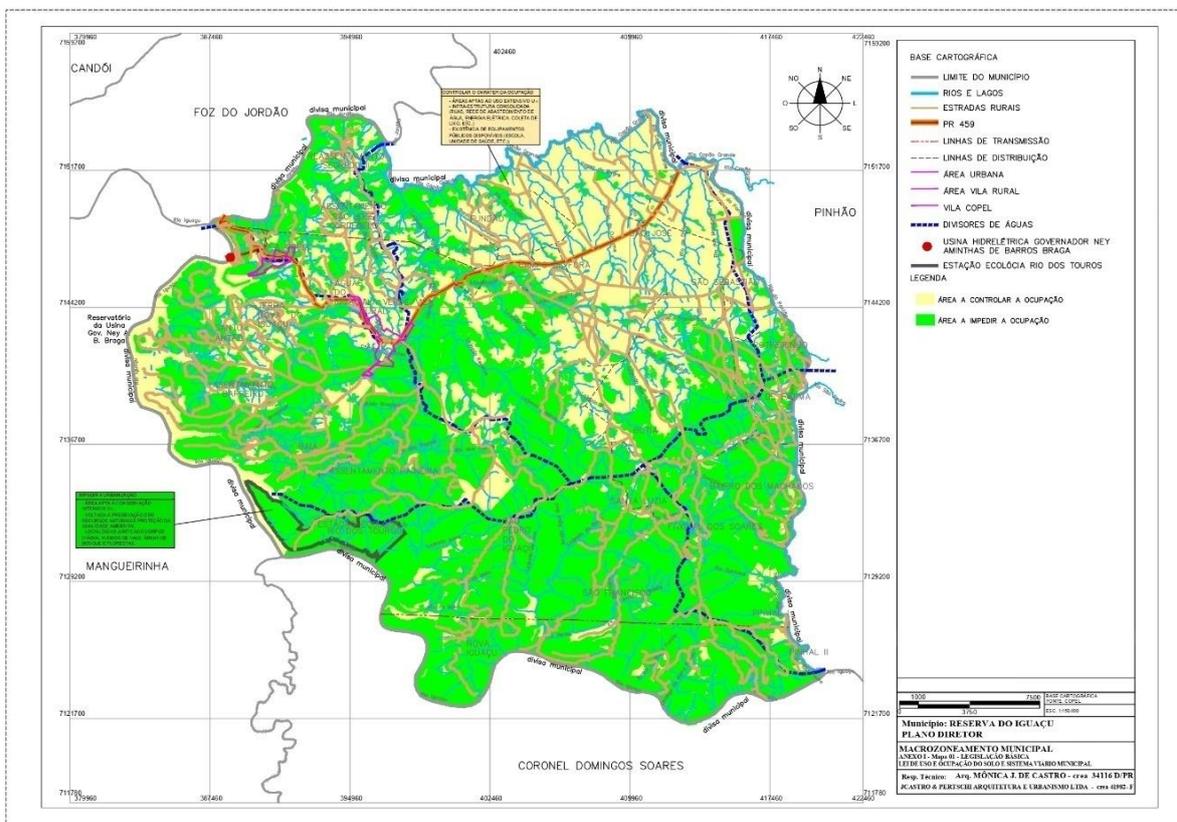
Gabinete do Prefeito de Reserva do Iguaçu, em 16 de Maio de 2023.

Vitório Antunes De Paula
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL RESERVA DO IGUAÇU

ANEXO 2 – Mapa de Macrozoneamento Urbano da Sede.





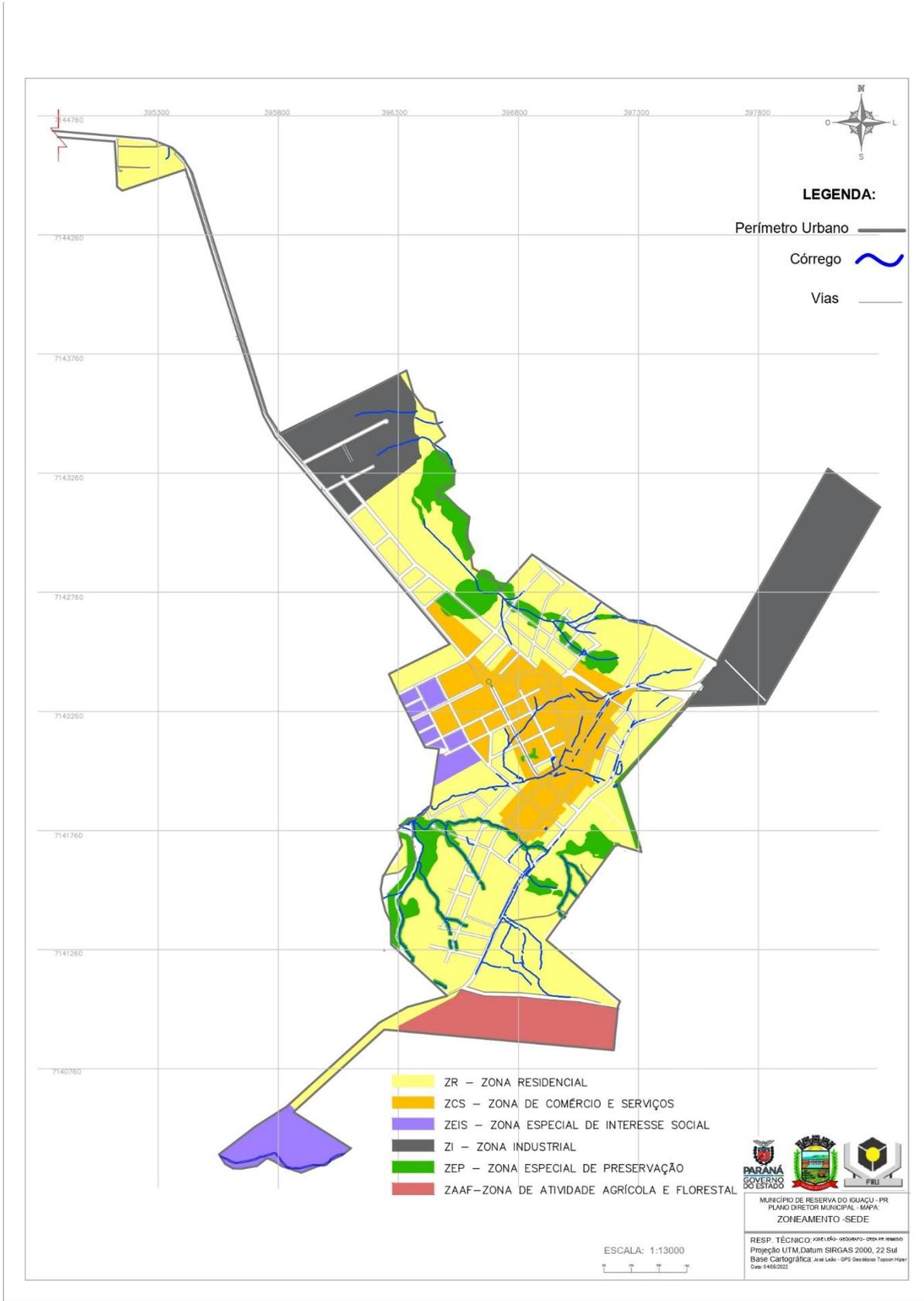
ANEXO 3 - Mapa de Macrozoneamento Urbano da Vila Copel.





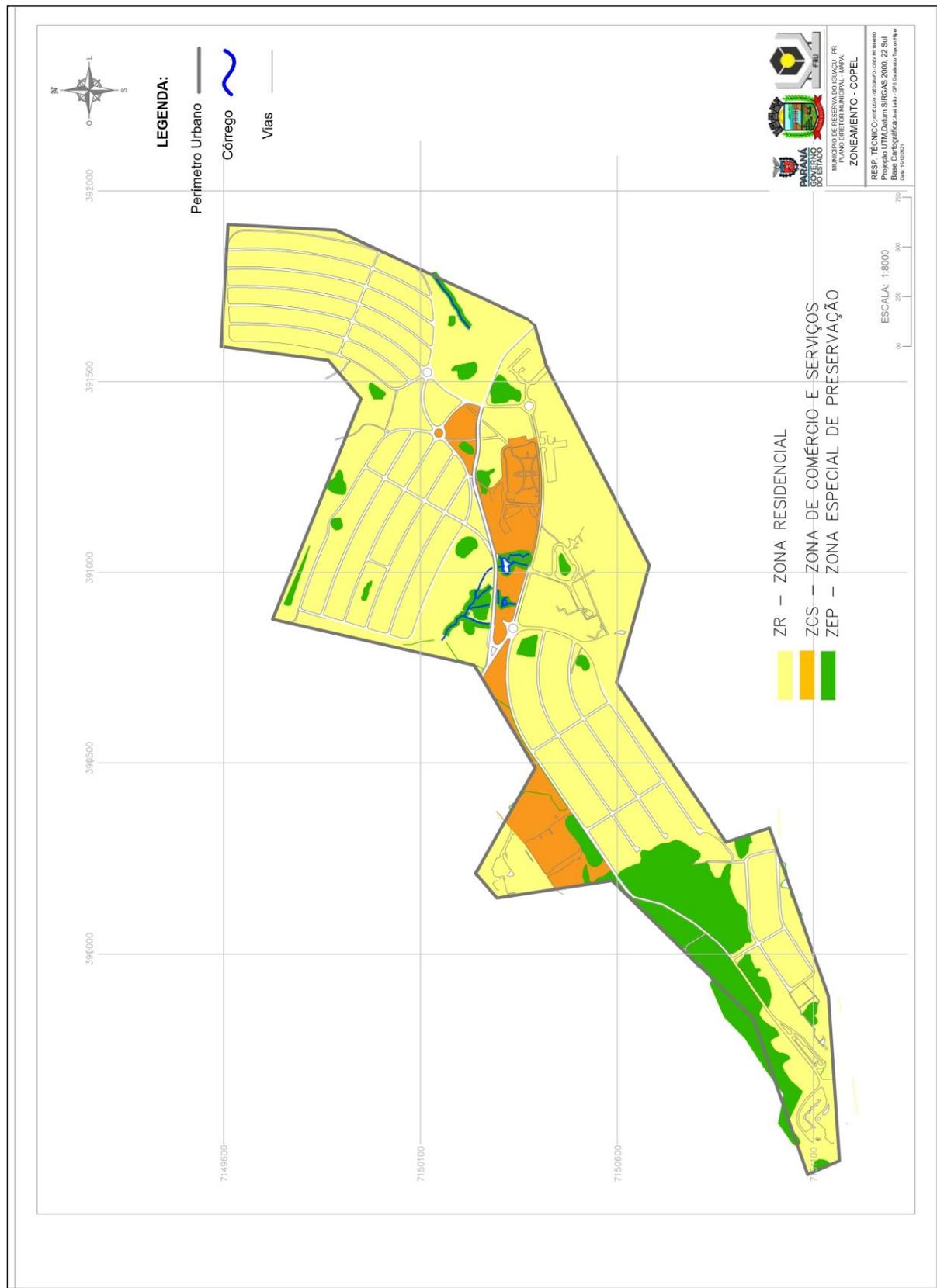
**PREFEITURA MUNICIPAL
RESERVA DO IGUAÇU**

ANEXO 4 – Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Sede do Município:





ANEXO 5 – Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Vila Copel.





PREFEITURA MUNICIPAL
RESERVA DO IGUAÇU

Anexo 6 - Tabela de Uso e Ocupação do Solo;

Zona	Uso		Parâmetros de Ocupação (9)						
	Uso Adequado	Uso Permissível	Lote mínimo testada(m) / área (m²)	Altura Máx. (pav)	Coefficiente de aproveitamento máx	Taxa de ocupação máx(%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Recuo frontal mínimo (m)	Afastamento min. Das divisas
ZR - Zona residencial	Habitação Unifamiliar; Habitação Coletiva; Residência Geminada; Equipamento de Uso Institucional; Comércio e Serviço 1; Comércio e Serviço 2; Indústria tipo 1.	Comércio e Serviço Específico; Comércio e Serviço Geral; Indústria tipo 2;	10m / 200 m2 meio de quadra e 300m2 esquina	5	2,5	60%	20%	3,0 m	1,5m (5)
ZCS - Zona de Comércio de Serviços	Habitação Unifamiliar; Habitação Geminada; Habitação Coletiva; Equipamento de Uso Institucional; Comércio e Serviço 1; Comércio e Serviço 2; Indústria do tipo 1;	Comércio e Serviço Específico; Comércio e Serviço Geral;	10m / 200 m2	5	2,5	100% (1) / 75% (2) / 60% (3)	20%	0,0m(1 e 2) 3,0m (3)	1,5m (4, 5e 7)
ZEIS - Zona Especial de interesse Social	Habitação Unifamiliar; Equipamento de Uso Institucional; Comércio e Serviço 1; Indústria tipo 1.	Comércio e Serviço 2;	8,00m / 160m2	3	1	60%	25%	3,0m	1,5m (5)
ZEP - Zona Especial de Preservação	Não existem usos adequados	Não existem usos permissíveis	-	-	-	-	-	-	-
ZI - Zona Industrial	Equipamento de Uso Institucional; Indústria tipo 1 e 2. Agroindústrias	Indústria tipo 3, Comércio e Serviço 1 e 2;	20m/1000 m2	2	1	60%	30%	10m (6)	2,0m
ZAAF - Zona de Atividades Agrícolas e Florestais	Habitação Unifamiliar; Atividades Rurais; Agroindústrias; indústria tipo 1 e 2	Indústria tipo 3; Comércio e Serviço 1 e 2;	20m/1000 m2	2	1	60%	30%	10m (6)	2,0m

Observações:

- (1) Para uso exclusivamente comercial;
- (2) Para uso misto;
- (3) Para uso residencial;

Avenida 04 de Setembro nº 614, CEP: 85.195.000 - Fone: (42) 3651-8000

Email: gabinete@reservadoiguacu.pr.gov.br



**PREFEITURA MUNICIPAL
RESERVA DO IGUAÇU**

- (4) Marquises com largura máxima de $1/3$ da largura do passeio;
- (5) O afastamento lateral poderá ser zero caso não haja aberturas, somente para residências e para comércio somente uma das laterais poderá ser zero o afastamento e sem aberturas;
- (6) Respeitar faixa não edificável de 15,00 metros das rodovias;
- (7) Obrigatório afastamento lateral e fundos de no mínimo 2,00 metros para quatro pavimentos;
- (8) Verificar parâmetros urbanísticos definidos no Código de Obras para atividades específicas;