
ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL CARNEIRO

GABINETE DO PREFEITO
LEI Nº 2.140 DE 02 DE DEZEMBRO DE 2025.

SÚMULA: Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo Urbano de General Carneiro, revoga a Lei Municipal nº 1.302, de 10 de dezembro de 2013 e dá outras providências.

A Câmara Municipal de General Carneiro, Estado do Paraná aprovou por unanimidade de votos o Projeto de Lei Nº.086/2025 do Executivo Municipal, e Eu, **Joel Ricardo Martins Ferreira, Prefeito Municipal**, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º A Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo está amparada nas Leis Federais 6.766/79 – Parcelamento do Solo e suas atualizações, 9.785, 10.932, 10.257 – Estatuto da Cidade, 11.445 – Saneamento Básico, Código Florestal e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), legislações, normatizações regulamentações municipais e estaduais pertinentes, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal.

Art.2º O Uso e da Ocupação do Solo Urbano do Município de General Carneiro será regido pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes.

Art.3º Ficam sujeitas às disposições da presente Lei todas as atividades exercidas no solo urbano, em qualquer escala ou nível, de iniciativa pública ou particular, além das disposições já estabelecidas pelas Leis Federais e Estaduais em vigor.

Art.4º A permissão para localização de qualquer atividade não contemplada por esta Lei, principalmente aquelas consideradas perigosas, incômodas ou nocivas, dependerá de aprovação do projeto específico pelos órgãos competentes, bem como do Conselho da Cidade.

Art.5º As disposições desta lei devem ser observadas obrigatoriamente:

na concessão de alvarás de construção, reformas e ampliações;
na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
na execução de planos, programas, projetos, obras, e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
na urbanização de áreas;
no parcelamento do solo.

Art.6º A presente lei tem como objetivos:

estabelecer critérios para a ocupação e o uso do solo urbano, assegurando o bem-estar da população e garantindo o cumprimento da função social da propriedade, conforme previsto na Constituição;
orientar o crescimento da cidade de forma a minimizar impactos sobre áreas ambientalmente sensíveis e incentivar o adensamento das áreas urbanizadas;
integrar o zoneamento, o uso e a ocupação do solo ao sistema viário e à preservação ambiental;
regular e controlar as densidades demográfica e construtiva, garantindo a gestão eficiente do espaço urbano, a oferta adequada de serviços públicos e a proteção ambiental;
promover a compatibilização de usos e atividades urbanas, incentivando a complementaridade entre eles para fortalecer a eficiência do sistema produtivo e a eficácia da infraestrutura e dos serviços públicos;
Compatibilizar ações de proteção ao meio ambiente e de preservação de mananciais com política de uso e ocupação do solo e com o desenvolvimento socioeconômico.

Art.7º São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

Anexo I - Mapa do Zoneamento de General Carneiro;

Anexo II – Listagem de usos;

Anexo III – Representação gráfica dos Parâmetros urbanísticos;

Anexo IV - Tabela dos Parâmetros urbanísticos.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art.8º Para fins de interpretação e aplicação desta lei, consideram-se os seguintes conceitos e definições:

Área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno e taxa de ocupação máxima;

Área urbana: toda área localizada dentro do perímetro urbano municipal, conforme estabelecido em legislação específica;

Ocupação do solo: forma de implantação das edificações no terreno, conforme os parâmetros urbanísticos estabelecidos;

Parâmetros urbanísticos: conjunto de normas que regulam o uso e a ocupação do solo em determinada área, estabelecendo critérios como: coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, altura da edificação, lote mínimo, testada mínima e recuos.

Uso do Solo: definição das atividades permitidas em determinada zona ou área, classificadas conforme sua compatibilidade com as diretrizes urbanísticas;

Permitido: atividades plenamente compatíveis com as finalidades urbanísticas da área correspondente;

Permissível: atividades cuja adequação será avaliada pelo Conselho Municipal da Cidade ou por outros órgãos competentes;

Proibido: atividades consideradas nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da área correspondente.

Zona ou Área: delimitação territorial baseada em características físicas, sociais e ambientais, à qual se aplicam parâmetros específicos de uso e ocupação do solo.

TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL CAPÍTULO I DO ZONEAMENTO

Art.9º As áreas urbanas de General Carneiro são divididas em zonas e são denominadas da seguinte forma:

Zonas de Atividades Residenciais;

Zonas de Atividades de Comércio, Serviços e Indústrias;

Zonas de Atividades Especiais;

Zonas de Preservação e Controle Ambiental.

Parágrafo Único - Nos casos em que um lote estiver inserido em mais de uma zona, deverão ser observados os parâmetros urbanísticos de cada uma, prevalecendo aqueles da zona que ocupar a maior parte do lote; quando a divisão for equivalente, caberá ao interessado optar por um dos zoneamentos, mediante análise e aprovação do órgão competente, desde que não comprometa o uso dos lotes adjacentes.

Art.10º O mapa com a delimitação das zonas está apresentado no Anexo I desta Lei.

Art.1º A tabela com os parâmetros urbanísticos de cada zona está contida no Anexo IV desta Lei.

SEÇÃO I DAS ZONAS DE ATIVIDADES RESIDENCIAIS

Art.12º As Zonas de Atividades Residenciais são áreas destinadas predominantemente à habitação, organizadas conforme suas características específicas e subdivididas em:

Zona Residencial 1 (ZR-1);

Zona Residencial 2 (ZR-2).

§1º A ZR-1 corresponde às áreas predominantemente residenciais qualificadas, destinadas à ocupação com baixa densidade, respeitando a capacidade de suporte da infraestrutura existente.

§2º A ZR-2 corresponde às áreas predominantemente residenciais qualificadas, destinadas à ocupação com densidade baixa a média, respeitando a capacidade de suporte da infraestrutura existente.

Art.13º São objetivos das Zonas de Atividades Residenciais:

Assegurar qualidade de vida e equilíbrio nos bairros residenciais, garantindo infraestrutura urbana adequada e serviços acessíveis à população;

Favorecer a diversidade de usos, permitindo a coexistência harmoniosa entre residências, comércio e serviços, sem comprometer a vocação predominantemente habitacional das zonas;

Promover o adensamento populacional de forma ordenada, assegurando que a ocupação seja compatível com a capacidade do território, de modo a garantir um desenvolvimento urbano equilibrado e funcional.

SEÇÃO II DAS ZONAS DE COMÉRCIOS, SERVIÇOS E INDÚSTRIAS

Art.14º As Zonas de Atividades de Comércio, Serviços e Indústrias são áreas destinadas a acolher uma ampla gama de atividades econômicas e industriais, sendo subdivididas em:

Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS-1);

Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS-2);

Zona Industrial (ZI).

§1º A ZCS-1 compreende áreas destinadas a atividades econômicas de pequeno porte, ambientalmente sustentáveis e que não sobrecarreguem o sistema viário.

§2º A ZCS-2 compreende áreas destinadas a atividades econômicas de médio impacto ambiental, que podem gerar carga adicional ao sistema viário.

§3º A ZI abrange áreas preferencialmente destinadas a atividades industriais, que podem gerar incômodos, riscos ou danos ao meio ambiente e à população, e que podem demandar infraestrutura viária e urbana específica para mitigar seus impactos.

Art.15º São objetivos das Zonas de Atividades de Comércio, Serviços e Indústrias:

Fomentar o crescimento econômico e a geração de empregos, assegurando que as zonas comerciais, de serviços e industriais proporcionem um ambiente favorável para a instalação e expansão de empreendimentos, estimulando o desenvolvimento local e regional;

Organizar e otimizar o uso do solo urbano, garantindo que as zonas sejam utilizadas de forma eficiente para atividades comerciais, de serviços e industriais, evitando conflitos de uso e promovendo um desenvolvimento urbano ordenado e funcional;

Aprimorar a acessibilidade e a qualidade dos serviços para a população, concentrando atividades comerciais e de serviços em áreas específicas para facilitar o acesso e oferecer uma gama diversificada e de qualidade de produtos e serviços.

SEÇÃO III

DAS ZONAS DE ATIVIDADES ESPECIAIS

Art.16º As Zonas de Atividades Especiais são áreas urbanas destinadas a atender demandas específicas e prioritárias, e subdivide-se em:

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

Zona de Expansão Prioritária (ZEP).

§1º A ZEIS é composta por áreas destinadas à moradia de interesse social, reguladas por normas específicas para consolidar núcleos habitacionais inclusivos, viabilizar a regularização fundiária e urbanística, garantir a segurança da posse, melhorar a infraestrutura e assegurar o cumprimento da função social da propriedade, prevenindo a especulação imobiliária e promovendo o uso adequado do solo urbano.

§2º A ZEP compreende áreas desocupadas contidas no perímetro urbano, que devem ser priorizadas para a expansão no sentido de articular e conectar a malha urbana.

Art.17º São objetivos das Zonas de Atividades Especiais:

Assegurar justiça social por meio de moradia digna e acesso equitativo a serviços urbanos essenciais para populações em situação de vulnerabilidade;

Planejar a expansão urbana de maneira ordenada e integrada ao território existente;

Estruturar o espaço urbano de forma eficiente e sustentável, equilibrando as dinâmicas habitacionais, econômicas e ambientais.

SEÇÃO IV

DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO E CONTROLE AMBIENTAL

Art.18º As Zonas de Preservação e Controle Ambiental são áreas destinadas à proteção e à restauração de ecossistemas e recursos naturais essenciais, não estando sujeitas à aplicação de parâmetros urbanísticos tradicionais, são classificadas em:

Zona de Preservação Ambiental (ZPA);

Zona de Controle Ambiental (ZCA).

§1º A ZPA destina-se a áreas de fragmentos de vegetação nativa dentro do perímetro urbano, as quais devem ser preservadas.

§2º A ZCA destina-se a áreas que correspondem aos cemitérios do município, em processo de regularização e licenciamento ambiental, a fim de promover a preservação e recuperação do ambiente natural e controle da área superficial ou subterrânea.

Art.19º São objetivos das Zonas de Preservação e Controle Ambiental:

Proteger fragmentos de vegetação nativa e recursos naturais essenciais, promovendo a restauração ambiental e garantindo a conservação da biodiversidade e dos serviços ecossistêmicos;

Implementar medidas de controle e monitoramento em áreas de uso potencialmente impactante, como cemitérios, para minimizar riscos de contaminação e degradação ambiental;

Integrar áreas de preservação e controle ambiental à dinâmica urbana de forma planejada, assegurando o equilíbrio entre ocupação do solo e proteção ambiental, contribuindo para a qualidade de vida da população.

Art.20º Os índices urbanísticos e as permissões de uso estabelecidos nesta Lei não se aplicam às Zonas de Preservação e Controle Ambiental, exceto nos casos expressamente autorizados por normativas federais e estaduais, garantindo a proteção integral dessas áreas e assegurando sua sustentabilidade ecológica.

Art.21º Qualquer intervenção nas Zonas de Preservação e Controle Ambiental deverá, obrigatoriamente, observar as disposições do Código Florestal - Lei Federal nº 12.651/2012 – ou a que vier a substituí-la e demais normativas pertinentes, além de obter a anuência dos órgãos ambientais competentes, assegurando a proteção e a integridade dos ecossistemas.

Art.22º As zonas delimitadas na presente seção não eximem o cumprimento da obrigação de preservação das áreas ambientais previstas no Código Florestal e demais normativas aplicáveis, assegurando que todas as intervenções observem a integridade dos ecossistemas.

Subseção I

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO

Art.23º As Áreas de Preservação Permanente (APP) e demais áreas protegidas não são consideradas zonas urbanísticas, conforme definido pelo Código Ambiental.

Parágrafo Único As áreas de que trata o *caput* deste artigo devem ser resguardadas de acordo com a legislação ambiental vigente, com restrições específicas para ocupação e uso do solo, a fim de garantir sua função ecológica.

Art.24º A utilização das Áreas de Preservação somente será permitida nos casos previstos em legislação Federal ou Estadual, desde que compatíveis com a proteção ambiental e autorizados pelos órgãos competentes.

Art.25º Para o parcelamento de terrenos que contenham áreas de preservação significativas, o lote mínimo indivisível será de 800 m² (oitocentos metros quadrados).

Art.26º A aprovação de projetos e parcelamentos em terrenos que envolvam áreas de preservação dependerá da realização, pelo empreendedor, de um levantamento detalhado dessas áreas.

Art.27º Caberá ao proprietário do imóvel a responsabilidade da guarda, manutenção e preservação da cobertura florestal remanescente no seu terreno, cujas condições serão averbadas em Registro de Imóveis.

Art.28º A ocupação irregular de Áreas de Preservação, assim como a supressão não autorizada (por órgãos competentes) da vegetação, estará sujeita às penalidades estabelecidas na legislação ambiental, incluindo a obrigação de recuperação e medidas de compensação ambiental determinadas pelos órgãos fiscalizadores.

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO

Art.29º O uso do solo nas zonas definidas nesta Lei está condicionado à garantia das funções sociais da propriedade e da cidade, conforme estabelecido nas atividades de interesse urbano.

Art.30º Para efeitos desta lei, os usos do solo urbano ficam classificados:

quanto às categorias;

quanto à permissão;

quanto à natureza;

quanto ao porte.

Art.31º As atividades, segundo suas categorias, classificam-se em:

Habitacional (H);

Comercial e de Serviços (CS);

Industrial (I);

Equipamentos Sociais e Comunitários (E).

§1º As atividades omissas deverão ser analisadas e enquadradas conforme similaridade de funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas previstas nesta Lei e no Decreto Municipal da categorização, devendo ser deliberadas pelo Conselho Municipal da Cidade, tomando-se por critério a similaridade com outras atividades e o grau de impacto gerado à vizinhança.

§2º Para efeitos de aplicação da presente Lei, entende-se por uso misto aquele que envolve, simultaneamente, mais de uma atividade em um mesmo empreendimento ou lote, desde que todas as atividades sejam compatíveis com a zona em que se encontram.

Art.32º O uso Habitacional (H) compreende edificações destinadas à habitação permanente, podendo ser:

Unifamiliar (H1): edificação destinada a servir de moradia a uma só família;

Coletiva horizontal (H2): edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e com acesso ao logradouro público;

Coletiva vertical (H3): edificação composta por mais de 2 unidades residências autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.

Mista (H4): edificações compostas de unidades residenciais privativas (apartamentos) e unidades autônomas destinadas a espaços comerciais (lojas ou salas).

Art.33º O uso Comercial e de Serviços (CS) compreende as atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, e subdivide-se em:

Comércio e Serviço de Baixa Risco (CS1): estabelecimentos comerciais e de serviços com risco mínimo, como lojas de varejo e consultórios;

Comércio e Serviço de Médio Risco (CS2): estabelecimentos com risco moderado, como restaurantes e pequenas oficinas;

Comércio e Serviço de Alto Risco (CS3): atividades com alto potencial de risco, como indústrias alimentícias e de produtos químicos.

Art.34º O uso Industrial (I) abrange as atividades de processos de transformação que não gerem poluentes, em conformidade com a legislação vigente, incluindo as resoluções do CONAMA, a Lei Estadual nº 8.935/89, o Decreto Estadual nº 10.499/2022 e demais normativas aplicáveis, e subdivide-se em:

Indústria de Baixo Risco (I1): indústrias com baixo potencial de impacto ambiental e riscos à segurança, como aquelas que produzem produtos não inflamáveis;

Indústria de Médio Risco (I2): indústrias que apresentam risco moderado, como fábricas de produtos químicos não voláteis;

Indústria de Alto Risco (I3): indústrias com alto potencial de risco, como refinarias e fábricas de produtos químicos voláteis.

§1º A aprovação de instalação de indústrias de médio e grande porte será analisada pelo Conselho Municipal da Cidade.

§2º As indústrias que produzem resíduos sólidos, líquidos, gasosos ou poluição sonora deverão, na ocasião do licenciamento, fornecer plano de manejo, baseado em Estudo de Impacto Ambiental (EIA), ou Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o caso.

§3º As indústrias de Baixo Risco (I1) e Indústria de Médio Risco (I2), desde que não produzam resíduos sólidos, líquidos, gasosos e sonoros, poderão se instalar em áreas habitacionais, após aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal, mediante apresentação de Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e de Impacto de Vizinhança (EIV).

§4º Os casos omissos ou especiais serão analisados pelo Conselho Municipal da Cidade.

Art.35º O uso de Equipamento Social e Comunitário (E) destina-se aos equipamentos de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, e subdivide-se em:

Equipamento de Baixo Risco (E1): equipamentos sociais e comunitários com baixo potencial de impacto, como bibliotecas e centros comunitários;

Equipamento de Risco Moderado (E2): equipamentos que apresentam risco moderado, como escolas e centros de saúde;

Equipamento de Alto Risco (E3): equipamentos destinados a artes cênicas, espetáculos, criação artística e atividades similares.

§1º Atividades como autódromos, campings, campos esportivos, estádios, hospitais, centros de eventos e similares, consideradas potenciais geradoras de tráfego, poderão ter sua instalação vetada caso suas características não sejam compatíveis com a via ou zona em que se pretende implantá-las.

§2º Os casos omissos nesta relação analisados pelo Conselho Municipal a Cidade.

Art.36º Quanto à permissão, os usos são classificados em:

Usos permitidos: aqueles que podem ser implantados nas zonas especificadas nesta Lei sem restrições adicionais, desde que em conformidade com a capacidade da área e as diretrizes de uso do solo, sem comprometer a qualidade de vida nem o desenvolvimento sustentável da região;

Usos permissíveis: atividades que, embora não sejam ideais para a zona, poderão ser admitidas mediante a adoção de medidas mitigadoras ou adaptações, desde que atendam aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei. A autorização desses usos está condicionada à anuência do Conselho Municipal da Cidade, bem como à aprovação expressa de, no mínimo, oito vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão, além da obrigatoriedade de realização do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), visando garantir a compatibilidade da atividade com o entorno e evitar prejuízos à coletividade;

Usos proibidos: aqueles cuja implantação é vedada em determinadas zonas, por serem considerados incompatíveis com as características e funções definidas para a área, com o objetivo de proteger o ambiente urbano, evitar conflitos de uso e preservar a qualidade de vida da população.

§1º O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é obrigatório para todas as atividades classificadas como usos permissíveis, sendo um instrumento essencial para a análise da viabilidade da atividade e para a definição de medidas mitigadoras que minimizem os impactos negativos ao entorno;

§2º A anuência dos vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão deve ser formalizada por meio de manifestação escrita, anexada ao processo de aprovação da atividade junto ao órgão municipal competente;

§3º As atividades sujeitas à análise somente poderão ser autorizadas caso sejam adotadas as medidas necessárias para eliminar conflitos potenciais e desde que estejam devidamente adequadas aos parâmetros estabelecidos na legislação vigente, garantindo a conservação ambiental e a qualidade de vida da população do entorno.

Art.37º As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial não poluente classificam-se quanto à natureza em:

perigosa: atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalação de detritos danosos à saúde ou que possam colocar em risco pessoas ou propriedades circunvizinhas;

nocivas: atividades que envolvam a manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos prejudiciais à saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água;

incômodas: atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações, conturbações no tráfego ou induzir a implantação de usos urbanisticamente indesejáveis, causando desconforto à vizinhança ou contrariando o zoneamento do Município.

§1º Atividades classificadas como perigosas ou nocivas estarão sujeitas à anuência do Conselho Municipal da Cidade, garantindo que não haja riscos significativos ao ambiente urbano e à qualidade de vida da população;

§2º A realização do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será obrigatória para todas as atividades classificadas como perigosas, nocivas ou incômodas, independentemente do porte da atividade, devendo o estudo indicar as medidas mitigadoras necessárias para sua viabilização.

Art.38º As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial não poluente classificam-se quanto ao porte em:

pequeno porte: atividades cuja área de construção seja de até 100m² (cem metros quadrados);

médio porte: atividades cuja área de construção esteja entre 100m² (cem metros quadrados) e 400m² (quatrocentos metros quadrados);

grande porte: atividades cuja área de construção seja superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados).

§1º Atividades de médio e grande porte estarão sujeitas à anuência do Conselho Municipal da Cidade, bem como à aprovação expressa de, no mínimo, oito vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel, garantindo a harmonia da atividade com o entorno.

§2º Será obrigatória a realização do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para atividades de médio e grande porte, independentemente da classificação quanto à natureza, devendo o estudo comprovar a viabilidade da implantação e estabelecer medidas de mitigação de impactos.

Art.39º A anuência dos vizinhos mencionada no artigo anterior deverá seguir os seguintes critérios:

Devem ser consultados 4 (quatro) vizinhos laterais ao imóvel em questão, sendo 2 (dois) de cada lado;

Devem ser consultados 2 (dois) vizinhos frontais ao imóvel em questão;

Devem ser consultados 2 (dois) vizinhos situados aos fundos do imóvel em questão;

Somente serão considerados para anuência os vizinhos proprietários dos imóveis consultados;

Não serão considerados para anuência os vizinhos cujas atividades comerciais, de serviços ou industriais possam configurar concorrência direta com a atividade pretendida pelo requerente;

Vizinhos que possuam grau de parentesco com o requerente não serão considerados para fins de anuência;

Nos casos em que um dos vizinhos consultados seja um condomínio, a anuência deverá ser deliberada em reunião condominial, sendo considerada como um único voto;

Se os imóveis lindeiros e/ou imediatos estiverem desocupados, sem edificações ou impedidos de serem considerados, a anuência deverá ser obtida do vizinho mais próximo, de modo a garantir um total mínimo de 8 (oito) consultas;

O Poder Executivo Municipal, por meio do órgão competente, poderá ampliar o número de consultas conforme necessário, mantendo-se a obrigatoriedade de anuência mínima de 75% (setenta e cinco por cento) dos vizinhos consultados.

Art.40º O Anexo II desta Lei contém a listagem de usos vinculados à Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), com seus respectivos códigos.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art.41º A ocupação e o aproveitamento admitidos para os lotes serão determinados pelos seguintes parâmetros urbanísticos, mediante os quais se definem os modelos de assentamento urbano e a intensidade de ocupação do solo, que são:

Lote Mínimo;

Testada mínima do Lote;

Coefficiente de aproveitamento (CA);

Taxa de ocupação (TO);

Taxa de permeabilidade (TP);

Recuos mínimos;

Altura máxima da edificação e do Gabarito.

Art.42º O Anexo III contém representações gráficas dos parâmetros urbanísticos, enquanto o Anexo IV apresenta a tabela com os parâmetros específicos para cada zoneamento.

SEÇÃO I

DO LOTE E DA TESTADA MÍNIMA

Art.43º O lote mínimo corresponde à menor área permitida para um lote, conforme a zona de localização, de acordo com os parâmetros estabelecidos no Anexo IV desta lei.

Art.44º A testada mínima do lote é a dimensão mínima da frente do terreno, determinada pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial, conforme os parâmetros estabelecidos para cada zona de localização.

SEÇÃO II

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art.45º O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que estabelece o potencial construtivo de um lote, sendo calculado pela multiplicação da área total do terreno pelo CA correspondente à zona em que se insere. Não são computáveis no cálculo:

§1º O coeficiente de aproveitamento deve ser calculado com duas casas decimais, sem arredondamentos. Para a definição do número de pavimentos, considera-se apenas a parte inteira, desconsiderando-se os valores decimais.

§2º O Coeficiente de Aproveitamento pode ser classificado como:

Mínimo: corresponde ao índice mínimo permitido para a definição de um lote utilizado. Caso o índice seja inferior ao mínimo, o lote, exceto se desocupado, será classificado como subutilizado;

Básico: índice adotado para o respectivo zoneamento;

Máximo: índice que somente poderá ser utilizado mediante a aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

§3º A aplicação do índice máximo, conforme previsto no inciso III do parágrafo anterior, dependerá de regulamentação específica por legislação própria.

Subseção I

Das áreas Não Computáveis

Art.46º Consideram-se como "não computáveis" as áreas edificadas que não deverão ser incluídas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art.47º São consideradas áreas não computáveis:

superfícies ocupadas por escadas enclausuradas à prova de fumaça, com área máxima de 15,0 m² (quinze metros quadrados), poços de elevadores, central de gás, central elétrica (de transformadores) e central de ar-condicionado;

sacadas, balcões ou varandas de uso exclusivo da unidade, até o limite de 6,0 m² (seis metros quadrados) por unidade imobiliária;

floreiras de janela projetadas em até 50 cm (cinquenta centímetros) além do plano da fachada;

reservatórios e respectivas bombas, ar-condicionado, geradores e outros equipamentos de apoio, desde que com altura máxima de 2,0 m (dois metros);

áreas ocupadas com casas de máquinas, caixa d'água e barrilete;

até 100% da área mínima exigida para área de recreação, desde que de uso comum;

sótão em residências, desde que totalmente contidos no volume do telhado e caracterizados como aproveitamento deste espaço; e

áticos, desde que não sejam considerados no cálculo do número de pavimentos e atendam os seguintes critérios:

a projeção da área coberta sobre a laje da cobertura do último pavimento não pode ultrapassar 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, sendo permitido, no ático, a instalação de casa de máquinas, caixa d'água, áreas de circulação comum do edifício, dependências destinadas ao zelador, área comum de recreação e parte superior de unidade duplex em edifícios de habitação coletiva;

afastamento mínimo de 3,0 m (três metros) em relação à fachada frontal e de 2,0 m (dois metros) em relação à fachada de fundos do pavimento imediatamente inferior;

permissão exclusiva do volume da circulação vertical no alinhamento das fachadas frontais e de fundos;

tolerância para áreas destinadas a nichos que componham elementos arquitetônicos da fachada, desde que em conformidade com as disposições do Código de Obras e Posturas.

Parágrafo Único - Para efeito de verificação da taxa de ocupação, não serão considerados os elementos listados nos incisos I a III deste artigo.

SEÇÃO III

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art.48º Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que determina a máxima projeção ortogonal da área construída sobre o lote.

Art.49º No cálculo desse índice, não serão computados os seguintes elementos:

Piscinas, parques infantis, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre implantados no nível natural do terreno;

Pérgulas;

Marquises;

Beirais com até 80 cm (oitenta centímetros);

Sacadas, balcões ou varandas de uso exclusivo da unidade, com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, engastados em até dois lados da edificação e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiverem situados, respeitando o limite de 6,0 m² (seis metros quadrados) por unidade imobiliária;

Estacionamentos descobertos;

Projeções de cobertura e alpendres em balanço, desde que não ultrapassem 6,0 m (seis metros) de balanço e 60 m² (sessenta metros quadrados) de área, limitados a fechamento em apenas um lado, independentemente de seu uso ou da base pavimentada;

floreiras de janela projetadas em até 50 cm (cinquenta centímetros) além do plano da fachada.

SEÇÃO IV

DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art.50º Considera-se taxa de permeabilização a área descoberta e permeável do terreno, em relação à sua área total, dotada de vegetação ou superfície que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, conforme os parâmetros definidos no Anexo IV desta Lei.

§1º A área permeável mínima exigida não poderá ser reduzida, podendo ser redistribuída dentro do lote, desde que mantida sua função e respeitados os critérios legais, sob pena de multa.

§2º A área permeável poderá ser composta por solo natural, jardins, áreas ajardinadas sobre solo drenante, pisos permeáveis ou outras soluções técnicas que garantam a infiltração da água no solo, desde que atendam aos critérios estabelecidos na legislação vigente.

§3º A adoção de soluções que simulam permeabilidade, como sistemas de drenagem sobre pisos impermeáveis ou revestimentos com aberturas mínimas que não garantam a adequada infiltração da água no solo, não será considerada para o cálculo da taxa de permeabilização, sendo passível de autuação e penalidades previstas na legislação.

SEÇÃO V

DO RECUO MÍNIMO

Art.51º O Recuo Mínimo é a menor distância entre edificação e limite do lote.

Art.52º Fica dispensada a obrigatoriedade do recuo frontal para o pavimento térreo e o primeiro pavimento de edificações destinadas ao uso de Comércio e Serviço de Baixo Risco (CS1).

Parágrafo Único - A permissão que trata o *caput* deste artigo não se aplica às construções de madeira.

Art.53º Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Art.54º Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

Art.55º O recuo lateral é obrigatório quando houver parede com abertura.

Parágrafo Único - É obrigatório que, em pelo menos uma das laterais do lote, seja previsto recuo lateral.

Art.56º O afastamento mínimo entre edificações complementares, como edículas, depósitos e similares, deverá obedecer ao recuo lateral ou de fundo correspondente, conforme as disposições desta Lei.

SEÇÃO VI

DO GABARITO E DA ALTURA MÁXIMA

Art.57º O Gabarito é o índice que define o número máximo de pavimentos permitidos para uma edificação, conforme as normas urbanísticas da região.

§1º Considera-se pavimento qualquer nível de uma edificação situado entre dois planos horizontais consecutivos, incluindo térreo, superiores e subsolos habitáveis.

§2º O pavimento térreo corresponde ao nível de acesso principal da edificação, podendo incluir áreas de uso comum, comerciais ou residenciais.

§3º Os pavimentos em subsolo serão computados para efeito do número máximo de pavimentos somente se forem destinados a usos habitáveis ou comerciais.

§4º Os pavimentos técnicos, destinados exclusivamente à instalação de equipamentos e infraestrutura predial, não serão computados, desde que não possuam áreas habitáveis.

Art.58º A altura máxima é a medida vertical total da construção, desde o nível do meio-fio ou do terreno até o ponto mais alto da edificação, podendo incluir ou não elementos como coberturas, áticos e equipamentos técnicos, conforme as diretrizes estabelecidas na legislação vigente.

§1º A altura máxima inclui todos os elementos construtivos da edificação situados acima do nível do meio-fio do logradouro e será medida a partir do ponto médio da testada do lote.

§2º Do cômputo da altura máxima das edificações ficam excluídas as caixas d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.

§3º Nos terrenos em declive, o cálculo da altura das edificações inclui todos os pavimentos, inclusive os situados abaixo do nível do meio-fio, e será contada a partir do piso do pavimento mais baixo da edificação.

TÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.59º Os usos das edificações que contrariem as disposições desta lei serão julgados pelo Conselho Municipal da Cidade de General

Carneiro, de acordo com o constante na Lei do Plano Diretor e demais normativas relativas.

§1º O Conselho Municipal da Cidade terá o prazo de 6 (seis) meses para definir as atividades que contrariem as disposições desta lei, bem como o prazo que as mesmas terão para regularizar a sua situação.

§2º Será proibida toda ampliação nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta lei.

Art.60º Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta lei serão respeitados enquanto estiverem em vigência, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 90 (noventa) dias.

Parágrafo Único - Uma construção é considerada iniciada se a fundação, inclusive baldrames, estiver concluída.

Art.61º Os alvarás de licença de funcionamento e localização de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

Parágrafo Único - Os alvarás a que se refere o presente artigo poderão ser cassados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta lei, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art.62º A transferência ou modificação de alvará de estabelecimento comercial e industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta lei.

Art.63º Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

Art.64º Quando necessário o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

Art.65º Os Estudos de Impacto de Vizinhança serão elaborados nos termos que requer a Lei do Plano Diretor Municipal.

Art.66º Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão municipal de planejamento, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.

Art.67º A alteração do zoneamento urbano, após a publicação desta Lei, deverá ser precedida de um projeto específico que contenha, no mínimo, os seguintes elementos:

Delimitação da nova zona de uso, com a descrição das características e atividades permitidas;

Justificativa técnica para a alteração, incluindo análise de impactos sociais, ambientais e urbanos;

Projeção das diretrizes para uso e ocupação do solo, definindo parâmetros como coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade;

Mapeamento das áreas que possam demandar controle especial em razão de vulnerabilidades ambientais ou sociais;

Propostas de infraestrutura necessária para suportar a nova configuração do zoneamento, incluindo vias de acesso, equipamentos públicos e áreas verdes;

Realização de audiência pública para apresentar a proposta de alteração, assegurando a participação da comunidade no processo.

§1º As alterações propostas devem estar em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor, respeitando as legislações federal, estadual e municipal pertinentes, especialmente as obrigações estabelecidas no artigo 42-B do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e suas alterações.

§2º A alteração do zoneamento estará sujeita à análise e aprovação pelos órgãos competentes de urbanismo e o Conselho Municipal da Cidade.

§3º Qualquer proposta de alteração ao conteúdo desta lei que não atenda aos procedimentos estabelecidos neste artigo será considerada inválida, não produzindo efeitos legais.

Art.68º Ficam revogadas todas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 1302, de 10 de dezembro de 2013, e em suas alterações.

Art.69º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de General Carneiro, Estado do Paraná, 02 de dezembro de 2025.

JOEL RICARDO MARTINS FERREIRA

Prefeito Municipal

Publicado por:
Suzana de Oliveira Machado
Código Identificador:3249D603

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná
no dia 03/12/2025. Edição 3419
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita
informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>