



**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE CEL DOMINGOS SOARES**

**ESTADO DO PARANÁ**

**LEI COMPLEMENTAR Nº10/2024**

**SÚMULA:** *Dispõe sobre as normas de Uso e Ocupação do Solo no Município de Coronel Domingos Soares, revoga a Lei Municipal nº 590, de 04 de abril de 2012, e dá outras providências.*

A CÂMARA MUNICIPAL DE CORONEL DOMINGOS SOARES, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei Ordinária faz parte da Revisão do Plano Diretor Municipal de Coronel Domingos Soares, conforme Projeto de Lei Municipal nº 1.034, de 18 de julho de 2023, e tem por finalidade revisar as normas de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 2º - O Uso e Ocupação do Solo Urbano de Coronel Domingos Soares serão regidos pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes.

Parágrafo único. Esta Lei também estabelece critérios para incentivos construtivos em área urbana.

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

- I - Anexo 1 – Parâmetros Urbanísticos;
- II - Anexo 2 – Classificação das atividades de Uso do Solo Urbano;
- III - Anexo 3 – Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- IV - Anexo 4 – Parâmetros de Uso do Solo Urbano por Zona
- V - Anexo 5 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona Residencial 1 (ZR1);
- VI - Anexo 6 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona Residencial 2 (ZR2);
- VII - Anexo 7 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS1);
- VIII - Anexo 8 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS2);
- IX - Anexo 9 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona de Comércio e Serviços (ZCS);
- X - Anexo 10 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona Industrial (ZI);
- XI - Anexo 11 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona de Preservação Ambiental (ZPA).

**CAPÍTULO I  
DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Art. 4º - As disposições desta lei devem ser observadas obrigatoriamente:



**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE CEL DOMINGOS SOARES  
ESTADO DO PARANÁ**

- I - Na concessão de alvarás de construção, reformas e ampliações;
- II - Na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
- III - Na execução de planos, programas, projetos, obras, e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV - Na urbanização de áreas;
- V - No parcelamento do solo;
- VI - Na implantação de atividades no meio rural que estejam estabelecidos nos parâmetros de uso desta lei.

**Seção I  
Dos Objetivos**

Art. 5º - A presente Lei tem por objetivos:

- I - Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo municipal, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II - Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- III - Definir áreas e zonas, em âmbito municipal e urbano, respectivamente, estabelecendo parâmetros de uso e ocupação do solo;
- IV - Promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;
- V - Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo municipal, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
- VI - Compatibilizar usos e atividades complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e da eficácia dos serviços e da infraestrutura.

**Seção II  
Das Definições**

Art. 6º - Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei, adotam-se os conceitos e definições adiante estabelecidas:

- I - Zona – É a delimitação de uma parte do espaço do município, definida por suas características físicas, sociais e ambientais e sobre onde incidirá parâmetros específicos de uso e ocupação do solo.
- II - Uso do Solo – É o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona ou área, sendo esses usos definidos como:
  - a) Permitido – compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da área ou corredor correspondente;



**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE CEL DOMINGOS SOARES  
ESTADO DO PARANÁ**

- b) Permissível – compreendem as atividades cujo grau de adequação à área dependerá da análise do Conselho da Cidade e outras organizações julgadas afins;
- c) Tolerado – compreendem as atividades já instaladas anteriores a esta lei ou atividades que embora não sendo adequado à zona, é admitido a título precário, desde que não prejudique a vocação da zona em questão.
- d) Proibido – compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da área ou corredor correspondente.

III - Ocupação do solo – É a maneira como a edificação ocupa o terreno, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos.

IV - Parâmetros urbanísticos – conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno.

V - Área computável – área a ser considerada no cálculo dos parâmetros urbanísticos.

Art. 7º - Os parâmetros urbanísticos, ilustrados no Anexo 1, parte integrante desta Lei, são definidos como:

- a) Coeficiente de aproveitamento básico – determina o potencial construtivo do lote, sendo que, através da multiplicação da área do terreno pelo coeficiente de aproveitamento, é obtida a área máxima computável a construir;
- b) Taxa de ocupação – percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área total do lote;
- c) Taxa de permeabilidade – percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote;
- d) Altura da edificação em pavimentos – é a dimensão vertical máxima da edificação, em números de pavimentos a partir do térreo;
- e) Lote mínimo – área mínima de lote, para fins de parcelamento do solo;
- f) Testada mínima – dimensão mínima da menor face do lote confrontante com uma via;
- g) Recuo – distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e as divisas do lote;



**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE CEL DOMINGOS SOARES  
ESTADO DO PARANÁ**

- 1) Os recuos serão definidos por linhas paralelas às divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos no Código de Obras;
- 2) Os recuos de frente serão medidos com relação aos alinhamentos, ou seja, distância mínima perpendicular entre a fachada da edificação, incluindo o subsolo, e o alinhamento predial existente ou projetado.

**CAPÍTULO III  
DO USO DO SOLO URBANO**

**Seção I  
Da Classificação Dos Usos do Solo Urbano**

Art. 8º - Para efeito desta lei os usos do solo urbano ficam classificados:

- VI - Quanto às atividades;
- VII - Quanto ao porte;
- VIII - Quanto à natureza.

Art. 9º - As atividades, segundo suas categorias, classificam-se em:

- IX - Uso Habitacional – edificações destinadas à habitação permanente, podendo ser:
  - h) Habitação Unifamiliar – edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
  - i) Habitação Coletiva Horizontal – edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
  - j) Habitação Coletiva Vertical – edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
  - k) Habitação de Uso Institucional – edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como: Albergue, Alojamento Estudantil, Casa do Estudante, Asilo, Convento, Seminário, Internato e Orfanato;
  - l) Habitação Transitória – Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, classificando-se em:



**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE CEL DOMINGOS SOARES  
ESTADO DO PARANÁ**

- 1) Habitação Transitória 1: apart-hotel e pensão
- 2) Habitação Transitória 2: hotel e pousada
- 3) Habitação Transitória 3: motel

X - Uso Institucional – edifícios públicos destinados a comportar atividades executadas pelo poder público. Inclui a Prefeitura, a Câmara de Vereadores, Unidades de Saúde, entre outros.

XI - Uso Comunitário – destinado à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos. Classificam-se em:

- m) Uso Comunitário 1: atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial;
- n) Uso Comunitário 2: atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e padrões viários especiais;
- o) Uso Comunitário 3: atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial e sujeitas a controle específico.

XII - Comércio e Serviço – 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, subdivido em:

- p) Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro – atividade comercial varejista de pequeno e médio porte, destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona;
- q) Comércio e Serviço Setorial – atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas ao atendimento de maior abrangência;
- r) Comércio e Serviço Geral – atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria;
- s) Comércio e Serviço Específico – atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial.

XIII - Industrial – atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, subdividida em:

- t) Indústria Tipo 1 – atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômoda ao entorno;



**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE CEL DOMINGOS SOARES  
ESTADO DO PARANÁ**

- u) Indústria Tipo 2 – atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos;
- v) Indústria Tipo 3 – atividades industriais em estabelecimentos que implique na fixação de padrões específicos, quando as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados.

Parágrafo único. A classificação das atividades de uso do solo está contida no Anexo 2, parte integrante desta lei.

**CAPÍTULO II  
DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS**

Art. 10. Considera-se área não computável as áreas edificadas que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 11. São consideradas áreas não computáveis:

- I - Superfície ocupada por escadas enclausuradas, a prova de fumaça e com até 15,0 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), poço de elevadores, central de gás, central elétrica (de transformadores) e central de ar-condicionado;
- II - Sacadas, balcões ou varandas de uso exclusivo da unidade até o limite de 6,0 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade imobiliária;
- III - Floresiras de janela projetadas no máximo 50,0 cm (cinquenta centímetros) além do plano da fachada;
- IV - Reservatórios e respectivas bombas, ar-condicionado, geradores e outros equipamentos de apoio, desde que com altura máxima de 2,0 m (dois metros);
- V - Áreas ocupadas com casas de máquinas e caixa d'água;
- VI - Até 100% da área mínima exigida para área de recreação desde que de uso comum;
- VII - Sótão em residência, desde que esteja totalmente contido no volume do telhado e caracterizado como aproveitamento deste espaço;
- VIII - Ático, não sendo considerado no cálculo do número de pavimentos, desde que atendidos os seguintes itens:
  - w) Projeção da área coberta sobre a laje da cobertura do último pavimento, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, sendo no ático permitido todos os compartimentos necessários para a instalação de casa de máquinas, caixa d'água, áreas de circulação comum do edifício, dependências destinadas ao zelador, área comum de



**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE CEL DOMINGOS SOARES  
ESTADO DO PARANÁ**

recreação e parte superior de unidade duplex nos edifícios de habitação coletiva;

- x) 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, sendo tolerado apenas o volume da circulação vertical no alinhamento das fachadas frontais e de fundos;
- y) Pé-direito máximo de 3,2 m (três metros e vinte centímetros) para dependências destinadas ao zelador e parte superior da unidade duplex;
- z) São toleradas áreas destinadas elementos que constituam a composição das fachadas e que atendam às condições estabelecidas no Código de Obras e Posturas.

**Parágrafo único.** Para efeito de verificação da taxa de ocupação, não serão considerados os elementos constantes nas alíneas de I a III deste artigo.

**Art. 12.** As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto à natureza em:

- I - Perigosa – atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalação de detritos danosos à saúde ou que eventualmente possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
- II - Nocivas – atividades que impliquem a manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água;
- III - Incômodas – atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, induções à implantação de atividades urbanisticamente indesejáveis, que venham incomodar a vizinhança e/ou contrariem o zoneamento do Município.

**Art. 13.** As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto ao porte em:

- I - Pequeno porte – área de construção até 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);
- II - Médio porte – área de construção acima de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) e 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);
- III - Grande porte: área de construção superior a 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).



**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE CEL DOMINGOS SOARES  
ESTADO DO PARANÁ**

Art. 14. As atividades não especificadas no Anexo 2 desta Lei serão analisadas pelo Conselho da Cidade que estabelecerá alternativas de localização e eventuais medidas mitigadoras.

**CAPÍTULO IV  
DO ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

Art. 15. A área urbana municipal fica subdividida dentro do zoneamento indicado no Anexo 3 – Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, tendo seus parâmetros de uso e ocupação definidos nos Anexos 4 a 11, parte integrante desta Lei, conforme súmula nos incisos a seguir.

- I - Zona Residencial 1 (ZR1)
- II - Zona Residencial 2 (ZR2)
- III - Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS1)
- IV - Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS2)
- V - Zona de Comércio e Serviços (ZCS)
- VI - Zona Industrial (ZI)
- VII - Zona de Preservação Ambiental (ZPA)

**CAPÍTULO V  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 16. As construções existentes no município não aprovadas junto ao Poder Executivo Municipal ou em trâmites de licenciamento terão 01 (um) ano de prazo para a regularização da mesma, contando a partir da data de vigência desta Lei.

§1º As informações constantes nos documentos oficiais para consultas de construção e parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data de vigência desta Lei terão validade de 06 (seis) meses, contados da data de sua expedição.

§2º Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 06 (seis) meses, contado a partir da data de licenciamento.

§3º Será admitida a transferência ou substituição de alvará de funcionamento de estabelecimentos legalmente autorizado, desde que a nova localização ou atividade atenda aos dispositivos expressos nesta Lei e em seus regulamentos.

§4º Os usos consolidados, instalados anteriormente à vigência desta Lei, e que apresentem divergências com a legislação em vigor, serão conotados como uso tolerado e, dependendo da natureza da atividade, deverão ser submetidos à apreciação do Conselho da Cidade.

§5º Será admitida, para edificações com recuos frontais inferiores aos estabelecidos pela presente Lei, o prazo de 1 (um) ano para a devida regularização. Após esse prazo deverão ser seguidos os recuos constantes nesta Lei.

Art. 17. Ficará a cargo do Poder Executivo de Coronel Domingos Soares ou ao Órgão Estadual competente a requisição de estudos ambientais e/ou medidas



*PREFEITURA MUNICIPAL*  
*DE CEL DOMINGOS SOARES*  
**ESTADO DO PARANÁ**

mitigadoras conforme a natureza das atividades desenvolvidas ou o porte das mesmas.

Art. 18. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Coronel Domingos Soares, 19 de março de 2024.

*JANDIR BANDIERA*  
*PREFEITO MUNICIPAL*