



**LEI COMPLEMENTAR Nº 13/2025**

**DATA: 10/12/2025**

**EMENTA:** Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e estabelece as diretrizes para o desenvolvimento do Município de Cornélio Procopio, Estado do Paraná, revoga as Lei nº 90/2008 e dá outras providências.

**RAPHAEL DIAS SAMPAIO**, Prefeito Municipal de Cornélio Procopio, Estado do Paraná, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**FAZ SABER** a todos que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte



**LEI COMPLEMENTAR:**

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art.1º.** Esta lei estabelece parâmetros para o uso e a ocupação do solo da área urbana da sede, distritos e expansão urbana do Município de Cornélio Procopio.

**Seção I**

**Das Definições**

**Art.2º.** Para fins desta Lei, entende-se por:



- I. Acessibilidade: possibilidade e condição de alcance, para utilização com segurança e autonomia, de edificações, espaços, mobiliário e equipamentos urbanos, por qualquer pessoa, independentemente de sua condição física, perceptiva ou de mobilidade;
- II. Alinhamento Predial: linha legal limitando os lotes com relação à via oficial de circulação;
- III. Área Computável: área resultante da subtração da área construída total menos a área construída de garagem, sacadas, varandas, balcões e de uso comum, tais como sanitário, escada, elevador, circulação e depósito;
- IV. Área construída ou Área de Construção: a área total coberta ou descoberta de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes;
- V. Área de Preservação Permanente – APP: são destinadas a preservar o ambiente natural do terreno com a cobertura vegetal existente, conforme legislação federal;
- VI. Conjunto Residencial: as edificações que tenham mais de 15 unidades de moradia e que façam parte do mesmo projeto;
- VII. Cortina Verde: conjunto de árvores e arbustos plantados em linhas paralelas, com o objetivo de controlar o ambiente e reduzir ruídos e odores;
- VIII. Desmembramento: subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de vias;
- IX. Edificação: qualquer construção fixa de caráter civil;
- X. Fundo de Vale: área destinada à proteção dos cursos d'água compreendendo área de preservação permanente e áreas verdes quando for o caso;
- XI. Gleba: divisão territorial original do Município sem infraestrutura;
- XII. Habitação Coletiva: edificação constituída de mais de uma unidade habitacional;
- XIII. Habitação Unifamiliar: edificação destinada a abrigar uma família;
- XIV. Índice ou Coeficiente de Aproveitamento: é um indicador que define a quantidade máxima de área que pode ser construída em um terreno;
- XV. Infraestrutura: são equipamentos público de abastecimento de água potável, de redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, redes de telefonia e pavimentação;
- XVI. Logradouro Público: espaço de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinado a vias públicas e a espaços livres;



- XVII.** Mezanino ou jirau: estrutura intermediária elevada, situada entre dois andares de um edifício ou armazém, destinada a criar espaço adicional sem expandir a área construída, com acesso usual por escadas ou rampas;
- XVIII.** Pé-Direito: distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento;
- XIX.** Recuo de Frente: a distância da edificação até o início do passeio, sendo que, para os lotes de esquina, deverão ser consideradas duas testadas;
- XX.** Recuo de Fundo: a distância da edificação até a divisa do lote;
- XXI.** Residências em série com frente paralelas ao alinhamento da rua: aquelas dispostas lado a lado, compartilhando paredes laterais, sendo geminadas ou não, e orientadas de maneira que as fachadas principais fiquem paralelas ao alinhamento da via pública;
- XXII.** Residências em série com frente transversal ao alinhamento da rua: aquelas dispostas lado a lado, organizadas em fileiras perpendiculares à via pública, as fachadas principais das residências não ficam voltadas diretamente para a rua, mas para áreas internas, como pátios, jardins ou vias secundárias;
- XXIII.** Subsolo: Pavimento ou pavimentos situados abaixo do nível do solo, destinados a usos diversos, como garagens, depósitos, áreas técnicas e, em alguns casos, ambientes de permanência prolongada. O subsolo pode ser classificado como semi-enterrado se parte de suas paredes estiverem acima do nível do solo;
- XXIV.** Testada: é o comprimento da frente de um lote que faz divisa direta com a via pública;
- XXV.** Taxa de Ocupação: valor expresso em porcentagem que define a porção de terreno que pode ser ocupada pela projeção, em planta, da totalidade da construção sobre o lote;
- XXVI.** Via Pública: superfície por onde transite veículos, pessoas e animais, compreendendo a calçada, a pista, o acostamento, a ilha, o canteiro central e similar e situada em áreas urbanas, caracterizadas principalmente por possuírem imóveis edificadas ao longo de sua extensão;
- XXVII.** Zona: área definida por esta Lei, compreendendo um ou mais lotes, e onde os usos devem sujeitar-se às normas previstas.

## Seção II

### Dos Objetivos

**Art.3º.** Esta Lei tem como objetivo:



- I. Orientar e regular o uso do solo dos terrenos para os seus devidos fins;
- II. Ordenar e estabelecer critérios técnicos, sociais e democráticos para o uso e ocupação do solo do meio urbano, buscando o desenvolvimento sustentável;
- III. Garantir o desenvolvimento da política urbana permitindo o cumprimento da função social da propriedade e da cidade;
- IV. Adequar à ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e os aspectos do patrimônio ambiental e do acervo cultural;
- V. Promover a conservação e preservação do patrimônio cultural edificado;
- VI. Disciplinar a localização das construções, bem como sua situação dentro do lote;
- VII. Evitar a concentração ou dispersão excessiva de população, buscando o necessário equilíbrio e melhor uso da infraestrutura urbana;
- VIII. Adequar o uso do solo à sua tendência natural, buscando a integração das diversas áreas;
- IX. Adequar o uso dos terrenos, tendo em vista a saúde, segurança e bem-estar da população, potencializando o uso da infraestrutura urbana.

Parágrafo Único. Todos os usos e ocupações deverão estar de acordo com esta Lei e com a legislação vigente de Parcelamento do Solo, Sistema Viário e Código de Obras, de acordo aos princípios previstos na Lei do Plano Diretor do Município, em conformidade com o §1º do Art. 182 da Constituição Federal.

**Art.4º.** Conforme estabelecido na Lei do Perímetro Urbano, o Município de Cornélio Procopio fica dividido em área urbana, de expansão urbana e rural.

**§1º.** Entende-se por área urbana aquela compreendida dentro do perímetro urbano, conforme definido pela Lei do Perímetro Urbano, e que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Possua sistema viário implantado;
- II. Apresente usos predominantemente urbano; e
- III. Disponha de, no mínimo 2 (dois) equipamentos de infraestrutura urbana implantados, conforme estabelecido no §6º do Art. 2º da Lei Federal nº 6.766/1979.

**§2º.** Entende-se por área de expansão urbana, a área delimitada dentro de um município que tem como objetivo principal o crescimento e desenvolvimento urbano, destinada a expansão das atividades urbanas, como a construção de novos empreendimentos imobiliários, infraestrutura e serviços públicos.



**§3º.** Entende-se por área rural, a área externa à expansão urbana e ao perímetro urbano.

## **CAPÍTULO II**

### **DO MACROZONEAMENTO URBANO**

**Art.5º.** O Macrozoneamento Urbano é a porção do território apropriada às funções urbanas, sendo áreas urbanizáveis que por suas características físicas, ambientais e proximidade de infraestruturas, dão condições à ocupação urbana com qualidade e segurança.

**Art.6º.** As macrozonas delimitadas pelo perímetro de expansão urbana estão estabelecidas no Anexo I desta Lei.

**Art.7º.** O Macrozoneamento Urbano fica dividido e delimitado nas seguintes macrozonas urbanas:

- I.** Macrozona de Consolidação Urbana: abrange áreas de média a alta densidade populacional, com baixa presença de lotes vagos. Essa região está totalmente equipada com infraestrutura e serviços urbanos, predominando edificações de caráter permanente e consolidado;
- II.** Macrozona de Desenvolvimento Econômico: destinada a áreas com potencial para atividades agrícolas, industriais, turísticas e de lazer, bem como atividades compatíveis a função de promover o desenvolvimento econômico, desde que previamente aprovadas pelo órgão municipal competente e licenciadas pelos órgãos ambientais;
- III.** Macrozona de Expansão Urbana: compreende a áreas desocupadas, ambientalmente aptas à expansão da malha urbana, visando acomodar o crescimento urbano futuro de forma ordenada;
- IV.** Macrozona de Uso Controlado: compreende a áreas ambientalmente frágeis, que se destinam a uma ocupação de baixa/média densidade direcionada ao uso predominantemente residencial, com atividades comerciais e de serviços compatíveis com o uso residencial, evitando conflitos funcionais;
- V.** Macrozona de Interesse Ambiental: correspondente às áreas de preservação ambiental, como fundos de vale e Unidades de Conservação. Essas áreas, localizadas tanto na zona urbana quanto na zona de expansão, devem ser protegidas, promovendo a sustentabilidade ambiental do município.



**Art.8º.** Para a ocupação destas áreas, deverá ser solicitado a Comissão Permanente a consulta prévia de viabilidade de implantação de empreendimentos sejam residências, comerciais e de serviço ou industriais, respeitando sempre o zoneamento do entorno de forma a aproveitar a infraestrutura existente mantendo a continuidade do mesmo.

### Seção I

#### Da Macrozona de Consolidação Urbana

**Art.9º.** A Macrozona de Consolidação Urbana possui parâmetros de uso e ocupação definidos conforme a delimitação do zoneamento urbano, adequado às funções urbanas, com o objetivo de:

- I. Evitar a saturação do sistema viário;
- II. Permitir o adensamento populacional onde este ainda for possível, como forma de aproveitar a infraestrutura disponível;
- III. Qualificar equipamentos públicos e espaços verdes e de lazer.

### Seção II

#### Da Macrozona de Desenvolvimento Econômico

**Art. 10.** A Macrozona de Desenvolvimento Econômico compreende a área urbana destinada a incentivar o crescimento industrial, comercial e de serviços, fornecendo condições favoráveis ao desenvolvimento econômico e as atividades que possam ser incômodas, adequando-se às funções urbanas ou que apresentem riscos ambientais.

**Art. 11.** A Macrozona de Desenvolvimento Econômico possui parâmetros de uso e ocupação definidos conforme a delimitação do zoneamento, caracterizada por uma base física apta ao desenvolvimento de atividades industriais, comerciais e de serviços com os seguintes objetivos:

- I. Potencializar as atividades econômicas;
- II. Dar condições de desenvolvimento as atividades econômicas;
- III. Concentrar atividades incômodas ao uso residencial de forma controlada;
- IV. Concentrar atividades de risco ambiental de forma controlada.



### Seção III

#### Da Macrozona de Expansão Urbana

**Art. 12.** A Macrozona de Expansão Urbana condiz a área apropriada à expansão da malha urbana, tendo seus parâmetros de uso e ocupação do solo definidos pela Comissão Permanente, em conformidade ao zoneamento urbano a ser definido conforme ocorrência da expansão da área qualificada.

Parágrafo Único. Para a definição de zonas nesta macrozona, a Comissão Permanente, deverá avaliar a topografia existente e o zoneamento do entorno de forma a manter a continuidade da malha urbana existente.

**Art. 13.** São objetivos da Macrozona de Expansão Urbana:

- I. Proporcionar a expansão da malha urbana;
- II. Promover a ocupação ordenada do território;
- III. Disponibilização e ampliação de infraestrutura urbana.

### Seção IV

#### Da Macrozona de Uso Controlado

**Art. 14.** A Macrozona de Uso Controlado compreende áreas ambientalmente frágeis, com áreas de declividade acentuadas e inaptas ao uso urbano, contiguas às áreas urbanas consolidadas, que se destinam a uma ocupação de baixa/ média densidade, múltiplos usos compatíveis com as características do solo e da infraestrutura disponível.

**Art. 15.** A Macrozona de Uso Controlado possui os seguintes objetivos:

- I. Promover a ocupação de baixa/média densidade de forma ordenada no território;
- II. Integrar a ocupação existente ao restante da malha urbana;
- III. Garantir a integridade do entorno ambientalmente frágil.

**Art. 16.** A Macrozona de Uso Controlado terá seus parâmetros de uso e ocupação definidos a critério da Comissão Permanente, com base no zoneamento urbano a ser definido conforme expansão da área qualificada.



Parágrafo Único. Para a definição de zonas nesta macrozona, a Comissão Permanente, deverá avaliar a topografia existente e o zoneamento do entorno de forma a manter a continuidade da malha urbana existente.

### Seção V

#### Da Macrozona de Interesse Ambiental

**Art. 17.** A Macrozona de Interesse Ambiental compreende as áreas destinadas prioritariamente à proteção e/ou recuperação da paisagem e do meio ambiente e à exploração econômica de forma controlada.

Parágrafo Único: A exploração econômica de forma controlada fica sujeita à aprovação de Projeto Técnico Ambiental, a ser elaborado exclusivamente pelo poder público ou em parceria com representantes da sociedade civil, com responsabilidade técnica específica, em conformidade com a Lei do Plano Diretor.

**Art. 18.** Na Macrozona de Interesse Ambiental, somente é permitida a instalação de infraestruturas classificadas como de baixo impacto, conforme definido pelo Código Florestal Brasileiro, incluindo:

- I. Abertura de vias de acesso e construção de pontes destinadas à travessia de cursos d'água;
- II. Implantação de trilhas voltadas ao desenvolvimento de atividade de interesse ambiental ou sustentável;
- III. Implantação de pista de caminhada;
- IV. Implantação de sanitários;
- V. Sistemas de saneamento básico;
- VI. Instalação de iluminação;
- VII. Construção e manutenção de cercas.

## **CAPÍTULO III**

### **DO ZONEAMENTO URBANO**

**Art. 19.** O Zoneamento é o instrumento de ordenamento territorial que regula os usos e a ocupação do solo dentro do Perímetro Urbano de Cornélio Procopio. Este zoneamento divide o território em Zonas Urbanas, estabelecidas com base em





critérios de aglutinação de usos predominantes e parâmetros urbanísticos específicos, visando atender aos padrões desejáveis para cada área urbana.

**Art. 20.** O território do Município de Cornélio Procópio, fica subdividido nas seguintes zonas:

- I. Zona Residencial I (ZR1);
- II. Zona Residencial II (ZR2);
- III. Zona Residencial III (ZR3);
- IV. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- V. Zona Central I (ZC1);
- VI. Zona Central II (ZC2);
- VII. Zona Central III (ZC3);
- VIII. Zona Industrial I (ZI1);
- IX. Zona Industrial II (ZI2);
- X. Zona de Ocupação Especial (ZOE);
- XI. Zona de Preservação e Proteção (ZPP).

Parágrafo Único. Os Anexos II e III apresentam o mapa do Zoneamento Urbano do Município de Cornélio Procópio.

### Seção I

#### Das Zonas Residenciais

**Art. 21.** As Zonas Residenciais são as áreas designadas para atender predominantemente ao uso residencial, seja individual ou coletivo, com o objetivo de garantir o desenvolvimento urbano de forma ordenada e sustentável, proporcionando um ambiente adequado a moradia.

Parágrafo Único. Nas zonas a que se refere este artigo, serão permitidos alguns usos comerciais e de serviços, que possuam atividades consideradas não incômodas, nocivas ou perigosas.

**Art. 22.** A Zona Residencial I – ZR1 é uma zona de predominância residencial de baixa densidade de ocupação, onde é promovido a ocupação habitacional unifamiliar e comércio e serviço de atendimento local de bairro, de acordo com infraestrutura implantada.



- Art. 23.** A Zona Residencial II -- ZR2 é uma zona de predominância residencial de baixa a média densidade de ocupação, onde busca-se promover a ocupação habitacional unifamiliar e multifamiliar, comércio e serviço de atendimento de bairro e central, em conformidade a infraestrutura implantada.
- Art. 24.** A Zona Residencial III -- ZR3 é uma zona de predominância residencial de média a alta densidade de ocupação, onde se promoverá, prioritariamente, a ocupação com habitação unifamiliar, multifamiliar e comércios e serviços de atendimento central.
- Art. 25.** Para as Zonas Residenciais ficam estabelecidos as seguintes diretrizes:
- I.** Garantir a compatibilidade entre os diferentes tipos de usos do solo;
  - II.** Promover o uso eficiente e sustentável do solo, incentivando a densificação controlada e a ocupação ordenada das áreas;
  - III.** Assegurar a disponibilidade de infraestrutura básica e equipamentos públicos;
  - IV.** Promover o desenvolvimento de comércio e serviços locais, facilitando o acesso a bens e serviços essenciais;
  - V.** Desenvolver uma rede de transporte público eficiente e acessível, promovendo a integração dos modos de transporte e mobilidade ativa.
- Art. 26.** Nas Zonas Residenciais ZR1 e ZR2, poderão ser implantadas empreendimentos de ZEIS, havendo a necessidade de novas moradias populares e aprovados pelo Conselho da Cidade.
- Art. 27.** Nas zonas residenciais ZR1, ZR2 e ZR3, são permitidas construções de residências geminadas, desde que a parede comum seja em alvenaria, alcançando a altura da cobertura.
- Parágrafo Único. As residências geminadas só poderão ser desmembradas, quando cada unidade respeitar as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei.
- Art. 28.** Havendo mais de uma edificação, num mesmo lote, para seu desmembramento, dever-se-ão observar as dimensões mínimas estabelecidas para a zona na qual está inserido e, a testada regular para a via pública.



## Seção II

### Das Zonas Centrais

**Art. 29.** As Zonas Centrais têm por objetivo atender ao exercício de atividades de comércio e prestação de serviços.

Parágrafo Único. Nas zonas a que se refere este artigo, serão permitidas também instalações de indústrias leves, desde que seu exercício não seja incômodo, nocivo ou perigoso, de qualquer forma, a área na qual se encontrem inseridas.

**Art. 30.** A Zona Central – ZC I corresponde a concentração de eixos centrais que se formam pelo município, podendo se estender ao longo de rodovias ou grandes eixos viários, destinados à implantação de atividades comerciais e de serviços.

Parágrafo Único. Classificada como uma área de baixo a médio impacto, o objetivo desta zona é incentivar o comércio e serviço compatível as áreas residenciais.

**Art. 31.** A Zona Central II – ZC2 corresponde a porção situada ao centro tradicional da cidade, caracterizada por apresentar elevada concentração de áreas residenciais e diversificação de atividades e funções urbanas comerciais e de serviços.

Parágrafo Único. Classificada como uma área de baixo a médio impacto, o objetivo desta zona é fomentar a requalificação do espaço urbano permitindo um processo de verticalização.

**Art. 32.** A Zona Central – ZC III corresponde ao centro tradicional da cidade, destacando-se pela concentração e diversidade de atividades e funções urbanas, com ênfase na coexistência de áreas residenciais e comerciais.

Parágrafo Único. Classificada como uma área de alto impacto, o objetivo desta zona é a revitalização do espaço urbano possibilitando um processo de verticalização mais acentuado.

**Art. 33.** Para as Zonas Centrais são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I.** Garantir a compatibilidade dos usos de atividades comerciais e de serviços com as áreas residenciais, incentivando o uso misto;
- II.** Promover a integração com as áreas verdes e espaços públicos, incentivando a arborização contribuindo para a redução de ilhas de calor;
- III.** Promover iniciativa a cidades inteligentes, com a implementação de sistemas de gestão de tráfego e iluminação pública inteligente;



- IV. Incentivar o uso de tecnologias da informação para melhorar a eficiência dos serviços ofertados;
  - V. Implementar mecanismos de monitoramento e avaliação contínua das diretrizes de desenvolvimento, ajustando as políticas conforme necessidade;
  - VI. Incentivar a verticalização de forma a otimizar o aproveitamento do espaço urbano, desde que esteja em conformidade com os critérios de uso e ocupação do solo estipulados.
- Art. 34.** O uso comercial em edificações mistas, só é permitido no térreo e 1º andar.
- Art. 35.** Nas zonas ZC1 e ZC2, as edificações deverão prever espaço para carga e descarga.

### Seção III

#### Das Zonas Industriais

- Art. 36.** As Zonas Industriais têm por objetivo promover o desenvolvimento econômico, facilitando a instalação e operação de indústrias, desde o uso industrial leve até o pesado, impulsionando assim a economia local.
- Art. 37.** A Zona Industrial I – ZI1, é a área destinada a implantação de atividades industriais, cujo porte ou natureza, tenham um menor impacto nas áreas vizinhas.
- Parágrafo Único. Correspondem a empreendimentos de pequeno e médio porte de natureza não perigosa, para atividades cuja instalação e armazenamento haja necessidade de pequenas áreas e que não cause poluição e tráfego na zona em que está instalada.
- Art. 38.** A aprovação de qualquer atividade nesta zona é exigida a análise prévia e autorização da Comissão Permanente.
- Art. 39.** A Zona Industrial II – ZI2, corresponde a área destinada a abrigar as atividades industriais de maior impacto urbano, consideradas de pequeno, médio e grande porte, com natureza incômoda, nociva ou perigosa.
- Art. 40.** Para as Zonas Industriais são estabelecidas as seguintes diretrizes:
- I. Minimizar os conflitos de uso do solo e impactos ambientais gerados pela implantação de empreendimentos de natureza, incômoda, nociva ou perigosa;



- II. Controlar as atividades industriais já instaladas, de forma a evitar conflitos de usos com áreas residenciais;
  - III. Incentivo a implantação de parques tecnológicos e grandes indústrias, promovendo a inovação e geração de empregos;
  - IV. Incentivar as zonas de amortecimento ao redor de áreas industriais próximas a malha urbana, para redução dos impactos ambientais;
  - V. Desenvolvimento de rede de transporte eficiente, de forma a facilitar a logística e o escoamento da produção.
- Art. 41.** Para aprovação de qualquer atividade nesta zona é exigida a análise prévia e autorização da Comissão Permanente e do Conselho da Cidade.
- Art. 42.** Será obrigatória a execução de cortinas verdes em todo o entorno, isto é, no recuo frontal, nas divisas laterais e de fundos dos lotes dos empreendimentos industriais de qualquer natureza, que fizerem divisa com qualquer zona incompatível ao uso a fim de minimizar os impactos gerados.

Parágrafo Único. A definição da largura mínima da cortina verde necessária para a implantação ficará a critério e avaliação da Comissão Permanente.

#### Seção IV

#### Das Zonas Especiais

- Art. 43.** As Zonas Especiais são aquelas sujeitas à normas especiais e classificadas de acordo com a finalidade e uso ao qual se destinam, especificadas:
- I. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
  - II. Zona de Proteção e Preservação (ZPP);
  - III. Zona de Ocupação Especial (ZOE).
- Art. 44.** A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, correspondem as áreas urbanas predominantemente residenciais, destinadas à habitação de interesse social, tanto as já implantadas quanto as áreas a serem implantadas.
- Art. 45.** A ZEIS é destinada prioritariamente a regularização fundiária de áreas de loteamentos e parcelamentos irregulares existentes e/ou produção de Habitação de Interesse Social (HIS), em áreas não utilizadas ou subutilizadas.



- Art. 46.** A delimitação para novas áreas de ZEIS, deverá observar a concentração de lotes, terrenos ou glebas vazias localizadas em áreas aptas a urbanização e ao adensamento com acessibilidade e mobilidade urbana adequadas.
- Art. 47.** A Zona de Proteção e Preservação – ZPP, corresponde as áreas com vegetação significativa, fundos de vale, florestas e demais formas de vegetação natural, e Áreas de Preservação Permanente – APP, das nascentes, cursos e corpos d’água e fragmentos de vegetação nativa, conforme critérios estabelecidos pelo Código Florestal, Lei Federal 12.651/2012.
- Art. 48.** Nesta zona é permitida a implantação de equipamentos de suporte às atividades de recreação, desde que públicos e preferencialmente sem edificações, sendo necessária a aprovação pela Comissão Permanente.
- Art. 49.** A Zona de Ocupação Especial – ZOE, corresponde as áreas destinadas a abrigar atividades que devido as suas características necessitam de parâmetros de uso e ocupação únicos conforme o tipo de atividade.
- Art. 50.** São considerados parte da Zona de Ocupação Especial, as seguintes:
- I.** Áreas de Preservação Histórica-Ambiental: destinada à preservação e proteção de bens de valor histórico, cultural e ambiental, abrangendo monumentos, edificações com interesse patrimonial, ecossistemas sensíveis bem como a área do hospital e do cemitério municipal, que demandam controle específico de sua área superficial e subterrânea.
  - II.** Áreas Turístico-Recreativa: destinada a orientação de instalações ligadas à recreação e ao turismo, em especial, ao desenvolvimento da Estrada do Catupiri (Rota do Catupiri), que interliga o Município de Cornélio Procopio ao Município de Uraí.

Parágrafo Único. Havendo sobreposição da zona especial com qualquer outra zona, prevalece a área sobre posicionada como zona especial.

- Art. 51.** É permitida a construção, nas áreas confrontantes ou influenciadas pelas áreas de fundo de vale, desde que atendam às exigências estabelecidas para a zona na qual a edificação se encontra inserida e respeitando o estabelecido nas esferas federais e estaduais.

Parágrafo Único. Se na situação descrita neste artigo, houver confronto entre zonas, dever-se-á observar as exigências da zona mais próxima ou com a qual faz limite.



**Art. 52.** Nas zonas turístico-recreativas, os lotes deverão respeitar os parâmetros previstos para a Zona Industrial I (ZI1), prevalecendo as dimensões existentes nas áreas já loteadas anteriormente à vigência desta Lei.

**Art. 53.** Integra a Zona de Ocupação Especial (ZOE) a Área de Proteção Aeroportuária, compreendendo o entorno do Aeródromo Francisco Lacerda Junior (ICAO: SSCP), conforme os limites estabelecidos no Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA), devidamente homologado pela Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC.

Parágrafo Único. Os limites estabelecidos no PBZPA estão representados no Anexo IV, sobrepostos ao zoneamento urbano.

**Art. 54.** A Área de Proteção Aeroportuária tem por finalidade:

- I. Regular e organizar o uso e ocupação do solo nas áreas circunvizinhas ao aeródromo;
- II. Estabelecer restrições ao aproveitamento das propriedades localizadas dentro da zona de proteção, conforme os parâmetros definidos no PBZPA;
- III. Garantir a segurança das operações aéreas, prevenindo a instalação de obstáculos que comprometam a navegação aérea;
- IV. Promover o desenvolvimento urbano harmônico e compatível com as atividades aeroportuárias.

**Art. 55.** As restrições de uso e ocupação do solo na Área de Proteção Aeroportuária observarão:

- I. Os limites verticais e horizontais definidos no PBZPA;
- II. A proibição de construções que ultrapassem as cotas altimétricas estabelecidas;
- III. A vedação de atividades que possam atrair fauna perigosa à aviação, emitir fumaça, luz intensa ou interferência eletromagnética;
- IV. A necessidade de consulta prévia à autoridade aeronáutica para qualquer intervenção urbanística ou construtiva.

**Art. 56.** Enquanto não for instituído o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA), a análise de viabilidade de empreendimentos e intervenções urbanas na Área de Proteção Aeroportuária será realizada caso a caso, mediante parecer técnico da autoridade competente e observância das normas da ANAC.



## CAPÍTULO IV DO USO DO SOLO URBANO

### Seção I

#### Da Classificação dos Usos

**Art. 57.** Para efeito desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias de usos para implantação do Zoneamento nas áreas urbanas do Município de Cornélio Procopio:

- I. Uso Habitacional: consideradas as edificações destinadas a habitação permanente ou transitória;
- II. Uso Comunitário: considerados os espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas ao uso da população em geral a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos.
- III. Uso Comercial: atividade caracterizada pela relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias;
- IV. Uso de Serviço: atividade caracterizada pelo préstimo de mão de obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual, associada ou não à comercialização de um produto;
- V. Uso Industrial: atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos;
- VI. Uso Agrossilvipastoril: atividade de produção de plantas, criação de animais, extração mineral e vegetal e agroindústrias.

Parágrafo Único. O Anexo VI apresenta a classificação dos usos conforme a atividade.

**Art. 58.** Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei e demais diplomas legais.

**Art. 59.** As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta lei, classificam-se quanto ao porte, segundo os critérios:

- I. Pequeno Porte: área de construção até 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- II. Médio Porte: área de construção entre 100,01 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);





**III.** Grande Porte: área de construção superior a 500,01 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

**Art. 60.** As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto à natureza, em:

- I.** Incômodas: as que possam produzir ruídos, vibrações, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, que possam causar incômodos à vizinhança;
- II.** Nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou emissões gasosas possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solos;
- III.** Perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações e resíduos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas animais, ou qualquer tipo de propriedades, incluindo bens móveis ou imóveis.

## Seção II

### Da Permissão dos Usos

**Art. 61.** Em conformidade a sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor, os usos serão considerados como:

- I.** Usos Permitidos: considerados usos ou atividades compatíveis com as finalidades urbanísticas da área da zona correspondente;
- II.** Usos Permissíveis: compreendem as atividades cuja compatibilidade com as finalidades da zona correspondente deverá ser demonstrada segundo os critérios estabelecidos e analisados pelo Conselho da Cidade de Cornélio Procopio (CONCIDADE) e Comissão Permanente, qual poderá exigir medidas mitigadoras e/ou compensatórias, visando diminuir potenciais conflitos com o entorno, ou indicar parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos que aqueles estabelecidos para a zona.
- III.** Usos Proibidos: compreendem os usos ou atividades inadequadas que, por sua categoria, porte ou natureza, são consideradas nocivas, incômodas ou perigosas com as finalidades da zona.

**Art. 62.** A aprovação dos usos permissíveis com limitações será deliberada pelo Conselho da Cidade de Cornélio Procopio (CONCIDADE), podendo ser exigido estudos específicos, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV),



durante o processo de análise e aprovação do empreendimento, visando determinar a compatibilidade do uso com o entorno.

§ 1º. Caso seja comprovado que a instalação do empreendimento não apresenta riscos, tampouco seja incômoda às atividades do entorno e desde que não contradiga ou interfira nos demais usos previstos para a zona, a mesma poderá ser aprovada pelos órgãos municipais competentes.

§ 2º. Os usos permissíveis deverão ter seus alvarás renovados anualmente, desde que sejam mantidos a mesma categoria, porte, natureza e ramo de atividade do estabelecimento.

**Art. 63.** A localização de quaisquer usos e atividade no município dependerá de licença prévia da Prefeitura Municipal.

§ 1º. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos pelos órgãos competentes.

§ 2º. Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciados pelo município até a data de vigência desta Lei, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.

§ 3º. Serão respeitados os prazos dos alvarás de funcionamento e de construção já expedidos.

**Art. 64.** Os empreendimentos que englobem usos mistos, habitacionais e outros usos não habitacionais, no mesmo lote, deverão ter acessos independentes e exclusivos para cada atividade distinta.

**Art. 65.** Ouvido o Conselho da Cidade de Cornélio Procopio (CONCIDADE), a transferência ou modificação de alvará de estabelecimento comercial, de serviço ou industrial, já em funcionamento, em zona onde a atividade seja considerada como de uso proibido, poderá ser autorizada, desde que:

- I. Haja apenas modificação da razão social da empresa;
- II. O novo ramo de atividade não contrarie expressamente as disposições desta lei e demais regulamentos;
- III. Não ofenda os direitos de vizinhança, as disposições expressas nesta lei e outras ditadas pelo interesse da coletividade.



### Seção III

#### Da Definição dos Usos

**Art. 66.** O Uso Habitacional é definido como a utilização de edificação para fim habitacional permanente ou transitório, classificando-se em:

- I. H1 – Habitação Unifamiliar: edificação isolada destinada a servir de moradia a uma família;
- II. H2 – Habitação Multifamiliar: edificações destinadas a moradia coletiva, com unidades autônomas superpostas, edificações conjugadas ou assobradadas, com áreas de circulação interna comuns e acesso ao logradouro público;
- III. H3 – Habitação em Série: edificações destinadas a servir de moradias autônomas posicionadas paralelamente ou transversalmente a logradouros públicos, dentro de um mesmo lote em regime de condomínio, em número igual ou inferior a 20 (vinte) unidades;
- IV. H4 – Habitação Transitória: edificações destinadas a receber hóspedes mediante remuneração.
- V. H5 – Habitação de Interesse Social: unidade habitacional destinada ao atendimento de família de baixa renda.

**Art. 67.** O Uso Comunitário é definido pelas atividades voltadas para o benefício e convívio da comunidade, abrangendo espaços e serviços destinados à promoção do bem-estar coletivo, classificando-se em:

- I. C1 – Comunitário I: abrange as atividades de atendimento básico de pequeno porte para uso residencial, tais como ensino, esporte, cultura e lazer.
- II. C2 – Comunitário II: abrange atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e padrões viários especiais.
- III. C3 – Comunitário III: abrange as atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial e sujeitas a controle específico.

**Art. 68.** O Uso de Comércio e Serviço ficam classificados em:

- I. CS1 – Comércio e Serviço de Bairro: atividades de pequeno porte, atendendo as necessidades cotidianas da população local, caracterizada por sua natureza não-incômoda, não-nociva e não-perigosa;
- II. CS2 – Comércio e Serviço Central: atividades de pequeno e médio porte, destinadas a atender necessidades intermitentes e imediatas da população, com potencial de concentração de pessoas ou veículos;



- III. CS3 – Comércio e Serviço Geral: atividades comerciais varejistas, atacadistas ou de prestação de serviços, destinadas à população em geral, que, devido ao seu porte ou natureza, geram tráfego de veículos e demandam áreas específicas, necessitando de análise individual pela Comissão Permanente.
- IV. CS4 – Comércio e Serviço Específico: atividades singulares cuja adequação à vizinhança demanda análise individual pela Comissão Permanente.

**Art. 69.** O Uso Industrial fica classificado em:

- I. I1 – Indústria Caseira: atividades artesanais que não sejam incômodas, nocivas ou perigosas para o entorno, não geram tráfego ou poluição ambiental.
- II. I2 – Indústria Incômoda: atividades potencialmente incômodas, que podem gerar tráfego ou emissão de ruídos, sem manipulação de materiais tóxicos ou perigosos, e sem produção de resíduos poluentes sólidos, líquidos ou gasosos.
- III. I3 – Indústria Nociva: atividades potencialmente nocivas que geram tráfego ou ruídos, que podem causar danos à saúde ou ao meio ambiente, mas não é considerada perigosa.
- IV. I4 – Indústria Perigosa: atividades que podem ser incômodas nocivas e perigosas que estão sujeitas a análise e aprovação de órgãos estaduais e/ou federais, que podem apresentar riscos à saúde, segurança ou ao meio ambiente.

§1º. Para o licenciamento de atividades de uso industrial, será avaliado além das classes, o porte e a natureza das atividades, pela Comissão Permanente.

§2º. As atividades que não se enquadram nas especificações deste artigo serão analisadas, tendo em vista suas características específicas, pela Comissão Permanente, ouvidos os órgãos estaduais e federais competentes, e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadre na definição dos usos.

**Art. 70.** Os exemplos de atividades para cada classe de uso permitida em cada zona estão discriminados na tabela constante no Anexo VII.



#### Seção IV

##### Das Construções Para Usos Especiais

- Art. 71.** É permitido a ocupação de Uso de Edifícios para Culto Religioso, em qualquer zona, ficando sujeitas as demais condições além das estabelecidas por esta lei e demais normativas municipais:
- I. Recuo mínimo de frente: 5,00 m;
  - II. Respeito aos parâmetros de ocupação da zona em que se encontre inserida;
  - III. Área para estacionamento esteja de acordo com as exigências técnicas e unidades mínimas previstas respectivamente nesta legislação e no Código de Edificações e Obras.
- Art. 72.** É permitida a instalação de atividades para a Prestação de Assistência Médica Ambulatorial nas zonas residenciais e comerciais, desde que se destinem à assistência médico-ambulatorial, consultórios médicos ou odontológicos, laboratórios de análises clínicas e clínicas médicas, observadas as seguintes exigências:
- I. Respeito aos parâmetros de ocupação que obedeçam aos valores mínimos fixados para a zona na qual se encontrem inseridos;
  - II. Não apresentem locais para internações;
  - III. A área construída não ultrapasse 500,00 m<sup>2</sup>, nas zonas residenciais.
- Art. 73.** A instalação de hospitais gerais e especializados, em qualquer zona, ficam sujeitas a avaliação da Comissão Permanente, devendo ainda respeitar os parâmetros de ocupação da zona em que estes se encontrem inseridos.
- Art. 74.** É permitida a instalação de escolas em qualquer zona, a critério de aprovação da Comissão Permanente, devendo obedecer às condições previstas para parâmetros de ocupação da zona na qual encontrem-se inseridos.

#### **CAPÍTULO V**

##### **DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

- Art. 75.** Serão considerados parâmetros urbanísticos para o controle da intensidade da ocupação do solo:
- I. Lote Padrão (LP);



- II. Coeficiente de Aproveitamento (CA);
- III. Taxa de Ocupação (TO);
- IV. Taxa de Permeabilidade (TP);
- V. Gabarito da Edificação;
- VI. Recuo Frontal;
- VII. Afastamento das Divisas;

Parágrafo Único. Os Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo por zonas estão expressos no Anexo V desta Lei.

#### Seção I

##### Lote Padrão

- Art. 76.** O parcelamento do solo e a ocupação do solo na área urbana deverão atender à dimensão mínima do lote estabelecida para cada zona, sendo sua dimensão indicada pela testada mínima e área mínima do lote.
- Art. 77.** A ocupação e o parcelamento do solo em área rural deverão atender à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) de propriedades rurais, estabelecida pelo INCRA e por legislação Federal pertinente à matéria.

#### Seção II

##### Coeficiente de Aproveitamento

- Art. 78.** O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o fator numérico pelo qual se define o grau de aproveitamento do lote, para cada uso nas Zonas, ou seja, é o fator número que, multiplicado pela área do lote, define a área máxima permitida de construção neste mesmo lote, que constitui a área computável.
- Art. 79.** O CA Mínimo é o fator numérico que serve de medida para verificar se o imóvel atende à função social da propriedade, abaixo do qual, o imóvel será considerado subutilizado ou não utilizado.

Parágrafo Único. O CA Mínimo incide na Zonas preferencialmente para a aplicação do conjunto de instrumentos urbanísticos do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.



**Art. 80.** O CA Básico é o fator numérico a ser multiplicado pela área do lote para obtenção da área total permitida de construção, que define o quanto se pode edificar nos lotes urbanos.

**Art. 81.** O CA Máximo é o coeficiente de aproveitamento básico acrescido do coeficiente decorrente da aplicação do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme estabelecido em Lei Municipal específica.

**Art. 82.** Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as seguintes áreas da edificação:

- I. Áreas construídas em subsolo destinado ao uso exclusivo de estacionamento;
- II. A área de pavimento térreo, quando este for ocupado por caixa de escada e elevadores, ficando o restante livre e aberto;
- III. Áreas de circulação vertical;
- IV. Áreas de sótão e ático;
- V. Sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;
- VI. As áreas de passagem e galerias comerciais, em edifícios, interligando dois ou mais logradouros públicos, com largura mínima de 4,00 m, na proporção de 1,00 metros de largura para cada 15,00 metros de comprimento, devendo ser abertas;
- VII. Áreas resultantes da construção de sacadas, balcões, beirais, marquises e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- VIII. Áreas de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado.

### Seção III

#### Taxa de Ocupação

**Art. 83.** A Taxa de Ocupação (TO) é o percentual máximo de ocupação do lote, expresso pela relação entre a área de projeção da edificação (ou das edificações) e a área total desse lote.



Parágrafo Único. Não serão computados para o cálculo da Taxa de Ocupação (TO), projeções de pérgulas, toldos, marquises e beirais com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

#### Seção IV

##### Taxa de Permeabilidade

- Art. 84.** A Taxa de Permeabilidade (TP) é o percentual mínimo do lote que deve ser mantido permeável, que não poderá receber qualquer tipo de construção ou de pavimentação, sendo expressa pela relação entre a área impermeabilizada do lote e a área total de lote.
- §1º.** A área permeável deverá ficar livre de edificação, da projeção desta ou de avanço do subsolo, e não poderá receber nenhum tipo de pavimentação, revestimento impermeável ou cobertura, exceto revestimentos para piso que sejam de material 100% drenantes.
- §2º.** São considerados materiais totalmente permeáveis a vegetação, incluindo grama, pedrisco solto, brita e *paver* drenante (em concreto poroso assentado sobre colchão de areia ou pó de pedra).
- Art. 85.** Poderá ter uma redução em até 5% da taxa de permeabilidade mínima exigida, para os lotes que apresentarem sistemas de drenagem, de retenção e de reaproveitamento das águas pluviais e/ou das águas cinzas na edificação.

#### Seção V

##### Gabarito da Edificação

- Art. 86.** O Gabarito da Edificação é a altura da edificação medida pelo número de pavimentos permitido no lote.
- Art. 87.** A altura máxima do pé-direito por pavimento da edificação, entre pisos acabados, será de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), sendo considerado outro pavimento quando ultrapassarem esta altura.
- § 1º.** Para o cálculo do número de pavimentos não serão considerados áticos, subsolos, sobrelojas, sótãos, chaminés e pavimentos técnicos no nível da cobertura (reservatórios de água, casas de máquinas, equipamentos e instalações), conforme definido no Código de Obras e Edificações.





§ 2º. Quando possuir mezanino, a soma das duas alturas não deverá exceder 7,00 m (sete metros) de altura, caso contrário, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos múltiplos de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 88. A altura máxima da edificação deverá obedecer às restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao Plano Básico da Zona de Proteção dos Aeródromos da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL), referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Microondas de Telecomunicações do Paraná.

#### Seção VI

##### Recuo Frontal

Art. 89. O recuo frontal mínimo é a distância mínima entre o alinhamento predial e a face externa da edificação, desconsiderando a projeção dos beirais.

Art. 90. O recuo frontal obrigatório deve ser ajardinado, admitindo-se pavimentação apenas para acesso de pedestre e veículos, quando houver.

Art. 91. Nos imóveis destinados a uso comercial e/ou serviços, será permitida a utilização do recuo para vagas de estacionamento, desde que não seja prejudicial ao fluxo de pedestre conforme o Art. 68 do Código de Trânsito Brasileiro – CTB, Lei Federal n.º 9.503/1997, sendo essas vagas de caráter público e não privativo.

Art. 92. No recuo frontal obrigatório, serão permitidas construções cuja somatória da área construída não ultrapasse 10,00 m² (dez metros quadrados), com altura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), desde que não ocupem mais de 30% (trinta por cento) do comprimento da testada do lote.

Parágrafo Único. As construções que se tratam o *caput* deste artigo, deverão ser destinadas exclusivamente a portarias, guaritas, bilheteiras, toldos, pérgulas, lixeiras, centrais de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) ou subestações de energia elétrica, respeitando as normas de segurança contra incêndio e as regulamentações das concessionárias de serviços públicos.



## Seção VII

### Afastamento das Divisas

- Art. 93.** O afastamento das divisas é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as linhas divisórias laterais e de fundos do lote onde ela se situa, medida em metros, a ser mantida sem construções.
- Art. 94.** Para o afastamento das divisas, deverá ser respeitado a distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver aberturas. Na ausência de aberturas, será permitida a edificação na divisa.
- §1º. Quando o proprietário optar por recuar das divisas, mesmo na ausência de aberturas, não será permitido um afastamento inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).
- §2º. Será permitida a construção nas divisas laterais do lote, desde que sem aberturas e com no máximo 7,00 m (sete metros) de altura.
- Art. 95.** Para a edificação em lotes de esquina, será obrigatório respeitar o recuo lateral mínimo na testada secundária, independentemente de ter ou não aberturas.
- Art. 96.** Para edificações de até 4 (quatro) pavimentos o recuo lateral mínimo é de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), acima de 4 pavimentos será obrigatório o afastamento de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).
- Art. 97.** A Comissão Permanente poderá reduzir ou dispensar o afastamento quando houver construções vizinhas implantadas junto à divisa lateral e de fundos para casos de regularização da edificação existente, sem prejuízo das edificações vizinhas, que conste junto ao requerimento:
- I. Comprovação de existência da edificação, anterior a data de aprovação desta lei;
  - II. Anuência dos vizinhos.
- Art. 98.** Quando houver blocos de edifícios, no mesmo lote, a distância entre eles deverá ser, no mínimo de 5,00 m.
- Art. 99.** Para construção no subsolo, os recuos de frente a serem observados são aqueles definidos para as zonas na qual a edificação está inserida.



## **CAPÍTULO VI**

### **DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO**

**Art. 100.** Em todo e qualquer projeto de construção acima de 30,01 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados e um centímetro quadrado), deve constar área de estacionamento para veículos, coberta ou não, observando além das exigências técnicas constantes no Código de Obras e Edificações do Município, as seguintes unidades mínimas:

- I.** Uso residencial: uma vaga por unidade de moradia;
- II.** Uso comercial: quando exceder de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de construção, deverá ser prevista uma vaga para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de construção;
- III.** Prestação de serviços: tais como, escritórios, laboratórios e consultórios para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída, uma vaga;
- IV.** Administração e serviços públicos: para cada 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de construção, uma vaga;
- V.** Hotéis, hospedarias e pensões: para cada 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de construção, uma vaga;
- VI.** Edifícios para cultos religiosos: para cada 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de construção, uma vaga, quando essa exceder 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída;
- VII.** Estabelecimento de ensino: para cada 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, uma vaga;
- VIII.** Clubes recreativos, associativos e esportivos: para cada 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, uma vaga;
- IX.** Hospitais, sanatórios e similares: para cada 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, uma vaga;
- X.** Mercados, supermercados e similares: para cada 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil construída, uma vaga e mais o espaço necessário para carga e descarga de mercadorias;
- XI.** Comércio atacadista e armazéns, indústria e empresas de transportes: para cada 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área construída uma vaga, e mais o espaço para abrigar os caminhões ou ônibus da empresa, além do espaço para carga e descarga.

**Parágrafo Único.** As situações não previstas neste artigo, deverão ser enquadradas nas normas estabelecidas para aquelas cujas características se assemelham.



## **CAPÍTULO VII**

### **DOS ALVARÁS**

**Art. 101.** A localização de quaisquer obras, usos e atividades dependerá de autorização prévia do Município, para emissão de Alvará correspondente.

Parágrafo Único. Para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, o Município expedirá:

- I.** Alvará de Construção, Reforma ou Demolição;
- II.** Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Unificação do Solo;
- III.** Alvará de Localização e Funcionamento de Atividades.

**Art. 102.** A concessão do Alvará de Construção, Reforma ou Demolição para obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer em observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei e sem prejuízo das demais legislações pertinentes.

Parágrafo Único. São vedadas quaisquer obras de reformas e/ou ampliação da edificação existente que impliquem em acréscimo ou decréscimo da área construída do imóvel, mesmo que atendam aos parâmetros estabelecidos nesta Lei, sem a emissão de novos Alvará de Construção, Reforma ou Demolição.

**Art. 103.** A concessão de Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Unificação, deverá observar às normas de uso e ocupação do solo estabelecidas nesta Lei, Lei de Parcelamento do Solo, bem como outros regulamentos ambientais e urbanísticos aplicáveis.

**Art. 104.** Nenhum estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial poderá funcionar sem prévia licença da Prefeitura Municipal, a qual só será concedida mediante alvará, quando observadas as disposições desta Lei quanto ao uso e a ocupação do solo previsto para cada zona e demais normas legais e regulamentares pertinentes.

**Art. 105.** As informações constantes nas Consultas Prévias de construção e parcelamento do solo expedidas com data anterior à vigência desta Lei terão validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição, e poderão ser revalidadas pelo mesmo prazo, uma única vez, mediante solicitação do interessado.



Parágrafo Único. Após o prazo definido no *caput* deste artigo, o interessado deverá solicitar nova consulta prévia para construção e parcelamento do solo a ser analisada, conforme a nova legislação.

- Art. 106.** Os Alvarás de Localização e Funcionamento de Atividades comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos se observadas as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona.
- Art. 107.** Os Alvarás de Localização e Funcionamento de Atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, nociva ou perigosa à vizinhança ou contrariem as disposições desta Lei e demais pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte da prefeitura do Município.
- Art. 108.** Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que autorizadas pelo município ou protocolados nos órgãos competentes até a data de vigência desta Lei, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.
- Art. 109.** As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados nos Art. 107 e Art. 108.
- Art. 110.** A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada desde que não contrarie as disposições desta Lei.
- Art. 111.** A manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, nociva ou perigosa, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.
- Art. 112.** Será proibida toda ampliação ou reforma nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, sendo que a concessão de Alvará para construir, reformar ou demolir edificações de uso residencial, comercial, de prestação de serviços ou industrial somente poderá ocorrer com observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta lei.
- Art. 113.** A instalação de obra ou atividade potencialmente geradora de modificações no espaço urbano e no meio ambiente, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).



**Art. 114.** O remembramento ou unificação de lotes que se situarem em zonas de uso e ocupação diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo Comissão Permanente.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL**

**Art. 115.** Compete aos Poderes Executivo e Legislativo Municipal, bem como à comunidade, assegurar a proteção ambiental em todo o território do Município, em conformidade as disposições das legislações municipais e as normas estabelecidas pelo Estado e pela União.

**Art. 116.** Para assegurar a proteção necessária dos recursos hídricos do município, são estabelecidas faixas de preservação ao longo dos cursos d'água e fundos de vale, conforme o Código Florestal Brasileiro, Lei Federal 12.651/2012 e suas alterações, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e a preservação de áreas verdes.

**Art. 117.** As faixas de drenagem deverão apresentar largura mínima de forma a acomodar satisfatoriamente um canal aberto (valeta), cuja secção transversal seja capaz de escoar as águas pluviais da bacia hidrográfica a montante do ponto considerado.

**Art. 118.** As áreas urbanas desprovidas de arborização ou com arborização inadequada deverão ser gradualmente arborizadas e requalificadas, de acordo com o Plano Municipal de Arborização Municipal, se existente.

Parágrafo Único. Na ausência do Plano Municipal de Arborização, compete a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, sua elaboração, observando os princípios de sustentabilidade e o equilíbrio ambiental, em conformidade com as legislações vigentes do Plano Diretor Municipal.

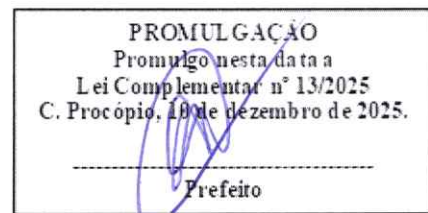
**Art. 119.** A Prefeitura Municipal, a seu critério, poderá condicionar a permissão de obras de ampliação nos lotes existentes às margens já comprometidas dos cursos d'água, à feitura de obras de recuperação nos mesmos.



## CAPÍTULO IX

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- Art. 120.** Os limites entre as zonas indicadas nos mapas desta lei poderão ser ajustados, quando necessário, para conferir maior precisão a seus limites no local onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.
- Art. 121.** Os casos omissos desta Lei serão analisados pelo Conselho da Cidade de Cornélio Procopio (CONCIDADE) e Comissão Permanente, através de decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor de Cornélio Procopio e pela presente lei.
- Art. 122.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



Gabinete do Prefeito, 10 de dezembro de 2025.

**Raphael Dias Sampaio**  
Prefeito Municipal

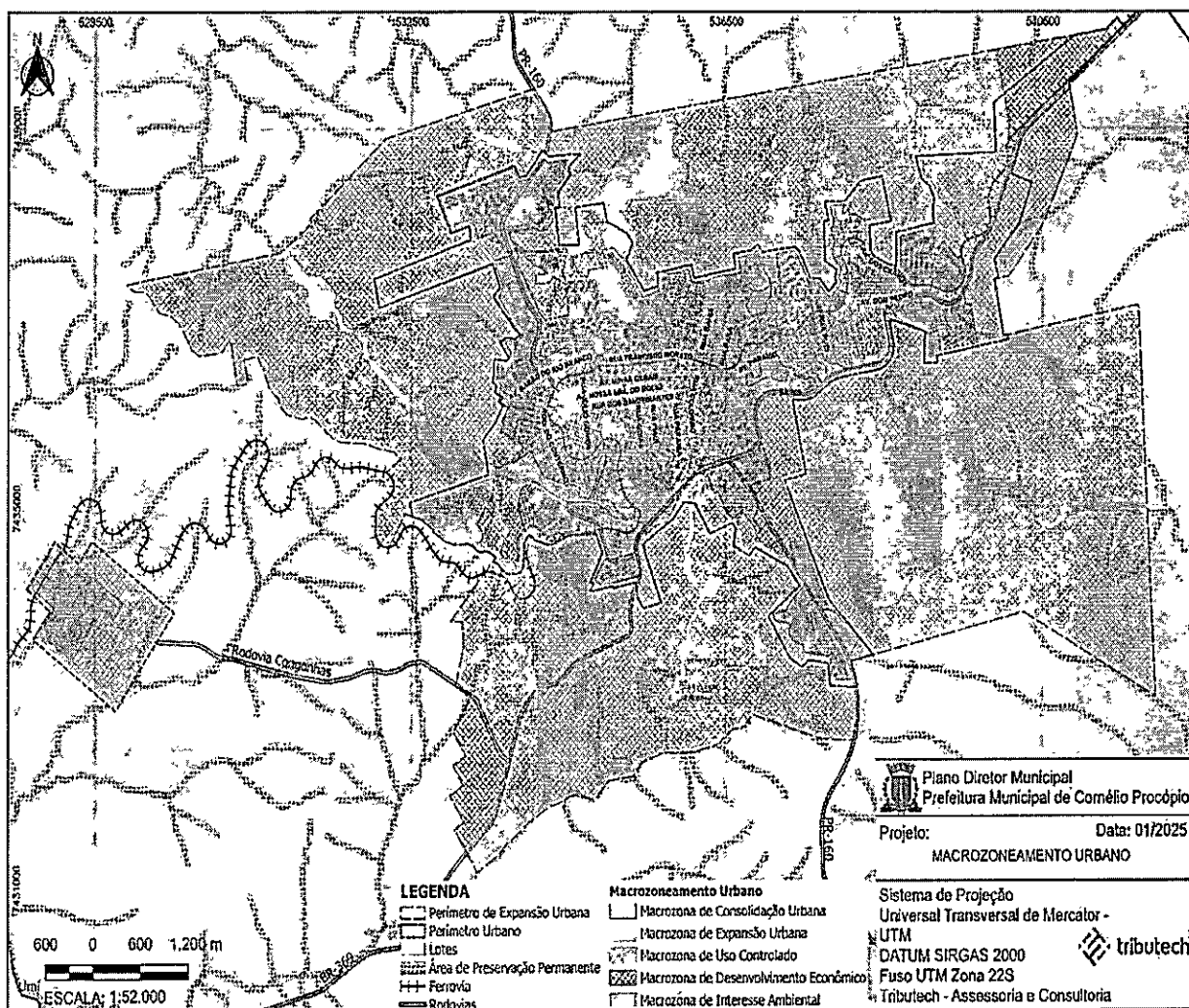
ROSAMARIA BORGES VIEIRA FERACIN Assinado de forma digital por ROSAMARIA BORGES VIEIRA FERACIN

**Rosamaria Borges Vieira Feracin**  
Procuradora Geral do Município



## ANEXO I

### MAPA MACROZONEAMENTO URBANO

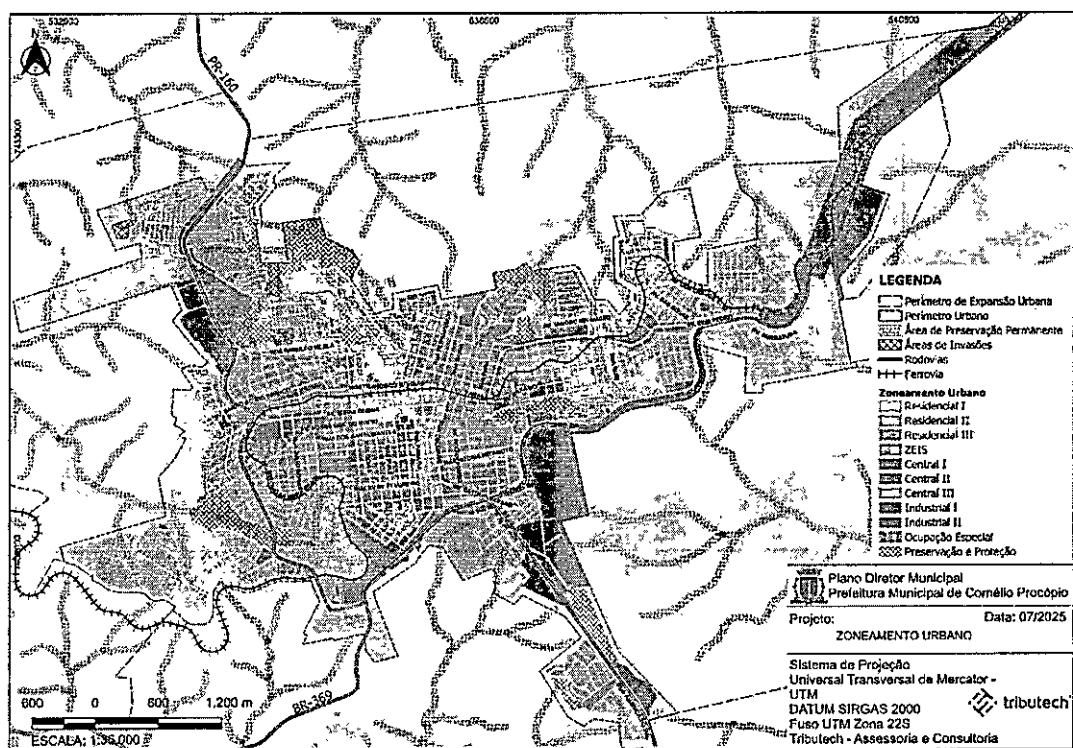






## ANEXO II

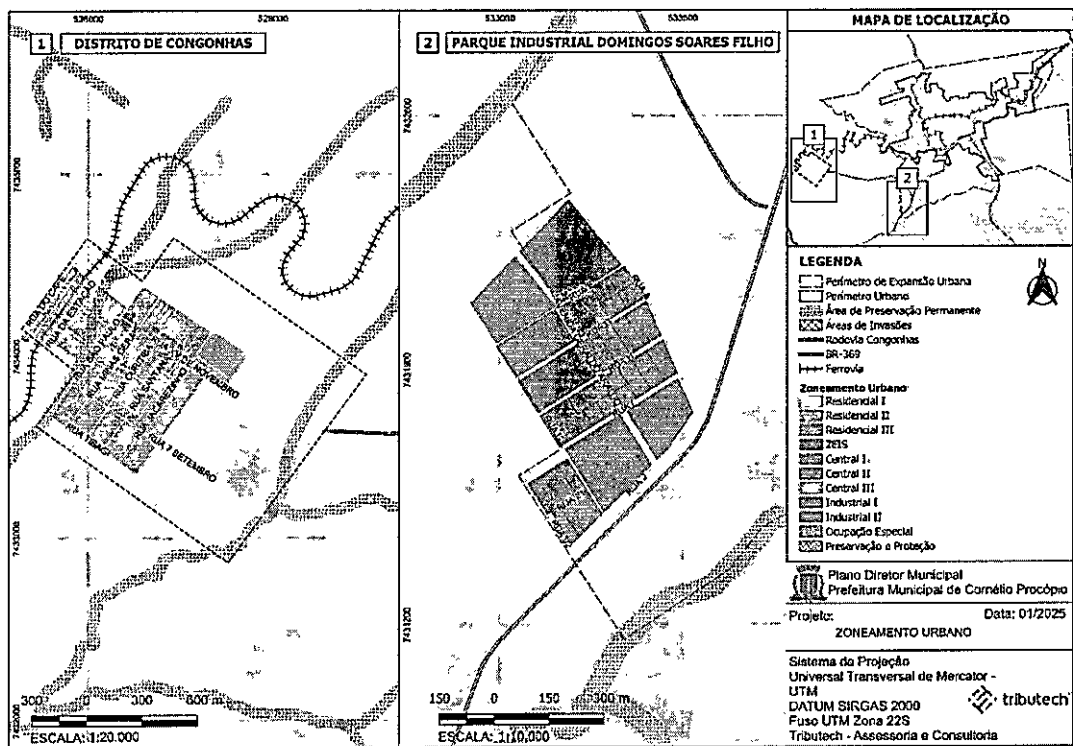
### MAPA DE ZONEAMENTO URBANO SEDE





### ANEXO III

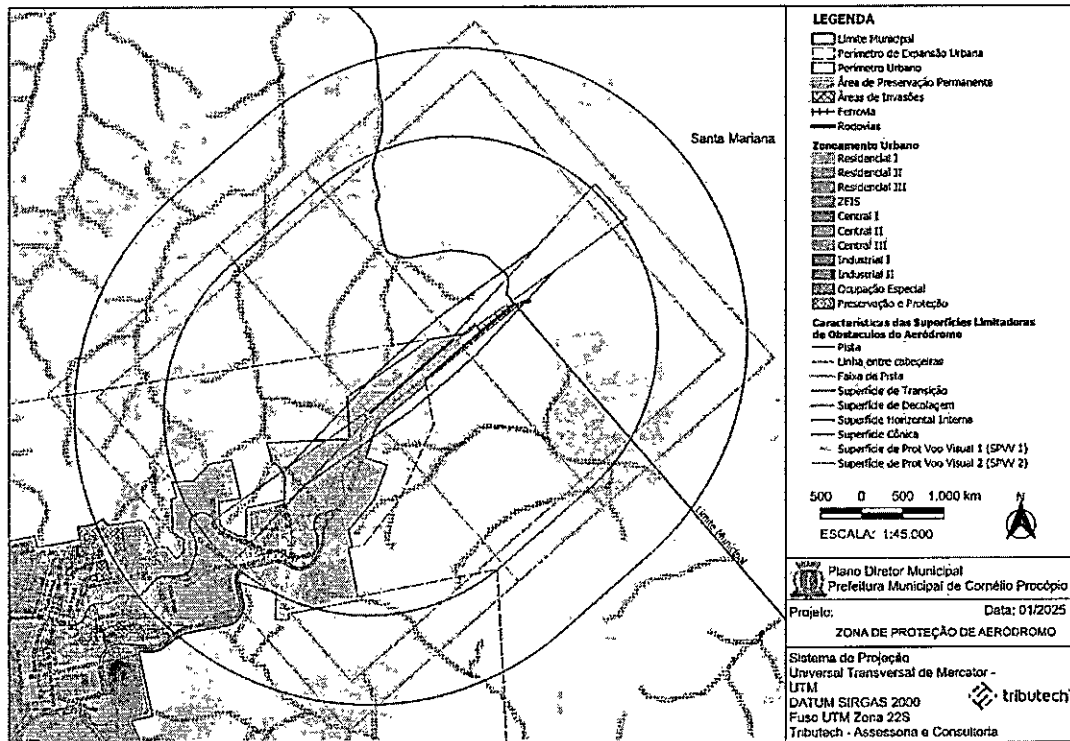
## MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DISTRITO E PQ. INDUSTRIAL





## ANEXO IV

### MAPA DE ZONEAMENTO URBANO E ZONA DE PROTEÇÃO AERÓDROMO





## ANEXO V

### TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

| ZONAS   | DIMENSÕES MÍNIMAS  |           |          | GABARITO (nº pav.) | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%) |         |        | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO |              |              | RECUOS MÍNIMOS (m) |               |          |
|---------|--|-----------|----------|--------------------|-----------------------------|---------|--------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|--------------|--------------------|---------------|----------|
|         | TESTADA MÍNIMA (m)   | ÁREA (m²) | Esquina  |                    | SUBS OLO                    | TÉR REO | TOR RE |                               | MÍNIMO                        | BÁSICO       | MÁXIMO       | FRONTAL            | LATERAL       | FUNDOS   |
| ZR1     | 10,00  | 12,00     | 200,00   | Térreo + 3         | 70%                         | 70%     | -      | 20%                           | -                             | 1,0          | -            | 3 (*5)             | 1,5 (*8) (*9) | 1,5 (*8) |
| ZR2     | 10,00  | 12,00     | 200,00   | Térreo + 3         | 70%                         | 70%     | -      | 20%                           | -                             | 1,5          | -            | 3 (*5)             | 1,5 (*8) (*9) | 1,5 (*8) |
| ZR3     | 12,00  | 15,00     | 360,00   | Térreo + 6         | 80%                         | 80%     | -      | 15%                           | -                             | 3,0          | -            | 3 (*5)             | 1,5 (*10)     | 1,5 (*8) |
| ZEIS    | 6,00   | -         | 180,00   | Térreo             | -                           | 80%     | -      | 20%                           | -                             | 1,0          | -            | 3 (*5)             | 1,5 (*8) (*9) | 1,5 (*8) |
| ZC1     | 10,00  | 12,00     | 250,00   | Térreo + 8         | 80%                         | 80%     | -      | 15%                           | -                             | 4,0          | -            | 3 (*6)             | 1,5 (*8) (*9) | 1,5 (*8) |
| ZC2     | 12,00  | 15,00     | 360,00   | Térreo + 16        | 80%                         | 80%     | -      | 15%                           | -                             | 5,0/4,0 (*1) | 6,0/5,0 (*3) | 3 (*5)             | 1,5 (*8) (*9) | 1,5 (*8) |
| ZC3     | 12,00  | 15,00     | 360,00   | Térreo + 20        | 80%                         | 80%     | -      | 15%                           | -                             | 5,0/7,0 (*2) | 6,0/8,0 (*4) | 3 (*6)             | 1,5 (*8) (*9) | 1,5 (*8) |
| ZI - I  | 15,00  | 15,00     | 800,00   | Térreo + 3         | -                           | 85%     | -      | 10%                           | -                             | 1,5          | -            | 5 (*7)             | -             | -        |
| ZI - II | 20,00  | 20,00     | 1.500,00 | Térreo + 4         | -                           | 85%     | -      | 10%                           | -                             | 2,0          | -            | 5 (*7)             | -             | -        |
| ZPP     | Segue parâmetros definidos conforme Código Florestal Brasileiro - Lei Federal 12.651/2012. |           |          |                    |                             |         |        |                               |                               |              |              |                    |               |          |

#### OBSERVAÇÕES

- (\*1) Para uso residencial ou misto CA = 5,0; Para uso comercial CA = 4,0.
- (\*2) Para uso residencial ou misto CA = 5,0; Para uso comercial CA = 7,0.
- (\*3) Para uso residencial ou misto CA = 6,0; Para uso comercial CA = 5,0.
- (\*4) Para uso residencial ou misto CA = 6,0; Para uso comercial CA = 8,0.
- (\*5) Lotes com USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS, NÃO poderão ser edificados no alinhamento predial.
- (\*6) Lotes com USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS, deverão ter recuo frontal de 1,00m.
- (\*7) Os lotes que fazem frente para as Rodovias deverão seguir o recuo da faixa de domínio estabelecida pelo DER/DNIT.
- (\*8) Recuo da divisa quando houver janelas ou qualquer abertura.
- (\*9) Lotes de esquina será obrigatório respeitar o recuo lateral, independentemente de ter ou não abertura.
- (\*10) Até 4 pavimentos 1,5m de recuo lateral obrigatório com aberturas. Acima de 4 pavimentos recuo lateral obrigatório de 2,5m.



## ANEXO VI

### QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO DO USOS

| USO                | ATIVIDADE   |
|--------------------|---|
| HABITACIONAL       | H1 Edificações isoladas   |
|                    | H2 Condomínios Verticais; Condomínios Horizontais; Edificações Geminadas;   |
|                    | H3 Edificações Paralelas ou Transversais ao Logradouro $\geq 20$ unidades;  |
|                    | H4 Apart-hotel; Camping; Hotel; Hostel; Motel; Pousadas e Similares.  |
|                    | H5 Habitação de Interesse Social.   |
| COMUNITÁRIO        | C1 Ambulatórios, assistência social, berçários, bibliotecas, creches, ensino infantil e pré-escolar, entre outros, escola especial e atividades similares   |
|                    | C2 Asilos, auditórios, campos de futebol, centros de recreação, cinemas, escolas específicas, hospitais, maternidades, museus, piscinas públicas, prontos-socorros, sanatórios, sedes culturais, teatro e atividades similares  |
|                    | C3 Autódromos, campus universitários, casas de espetáculos, centros de convenções, clubes esportivos, colégios de grande porte, estádios, parques de diversões, templos religiosos, entre outros  |
| COMÉRCIO E SERVIÇO | CS1 Açougues, agências de correios, alfaiatarias, ateliês de diversos tipos, bancas de jornais, barbearias, bijuterias, boutiques, cartórios, panificadoras, chaveiros, comércios de refeições em geral, consultórios médicos, copiadoras, corretoras de seguro, despachantes, docerias, escritórios diversos, estúdios de filmagem, farmácias, floriculturas, lanchonetes, livrarias, manicures, mercearias, oficinas de eletrodomésticos, padarias, papelarias, postos policiais, quitandas, salões de beleza, sapatarias, serviços de informática, sorveteria e atividades similares |
| COMÉRCIO E SERVIÇO | CS2 Academias, agências bancárias, ambulatórios, antiquários, boutiques, cafeterias, clínicas médicas e odontológicas, comércios de diversos produtos, consultórios, laboratórios, lojas de departamentos, mercado/supermercado, óticas, pastelarias, pet shops, pizzarias, restaurantes, sedes de empresas, tabacarias, vidraçarias e diversas atividades similares  |
|                    | CS3 Agenciamento de cargas, armazenamento de alimentos, boates, clínicas de repouso, comércio de agrotóxicos, depósitos de materiais de construção, estofamentos, gráficas, hipermercados, hospitais veterinários, hotéis para animais, oficinas mecânicas, postos de abastecimento, revendedores de veículos, shopping centers, transportadoras e atividades similares   |
|                    | CS4 Aeroportos, aluguel de equipamentos pesados, capelas mortuárias, cemitérios, comércios específicos, depósitos de inflamáveis, ferros-velhos, garagens de veículos, postos de abastecimento, serviços de combustíveis, terminais de ônibus, torres de telecomunicação e usinas de incineração, entre outras atividades singulares  |
| INDUSTRIAL         | I1 Fabricação de balas e doces caseiros, calçados, microcervejarias e atividades similares  |
|                    | I2 Confecções de roupas, fabricação de artefatos de couro, móveis de madeira, artigos plásticos, estopas, estruturas de madeira, malharia, produtos de perfumaria, bebidas, produtos de origem animal e vegetal, serralherias, metalurgia, usinas fotovoltaicas, serviços   |



| USO               | ATIVIDADE   |
|-------------------|---|
| <b>INDUSTRIAL</b> | <p>industriais de usinagem, reparação de máquinas e atividades similares</p> <p><b>I3</b> Beneficiamento têxtil, fabricação de produtos alimentares, elaboração de vidro, acabamento de superfícies, produção de artefatos de borracha, de papel e papelão, de metal, de tabaco, concentrados aromáticos, desdobramento de madeiras, fermentos e leveduras, fabricação de máquinas e equipamentos, material elétrico, resinas e fibras sintéticas, sabão, tecidos especiais, telhas, tintas e vernizes, vinagre, recondicionamento de pneumáticos, produção de laminados de aço, refinação de óleos vegetais, produtos farmacêuticos, usinas de produção de concreto, usinas de tratamento de resíduos, estações de tratamento de água e esgoto entre outras atividades industriais similares</p> |
|                   | <p><b>I4</b> Abate de animais, beneficiamento mineral, curtimento de couros, fabricação de adubos, estamparia têxtil, artigos de metal com tratamento químico, carvão vegetal, fabricação de cimento, corantes, material cerâmico, papel e celulose, pilhas e baterias, produtos de limpeza, rações balanceadas, conservas de carnes e pescado, laticínios, produtos químicos, produção de ferro e aço, refino de óleos, destilação de álcool, siderurgia, tingimento em tecidos, usinas de produção de concreto asfáltico, armazenamento de grãos (silos) entre outras atividades industriais similares</p>  |



**ANEXO VII**  
**QUADRO DE PERMISSIVIDADE DE USO DO SOLO**

| <b>ZONAS</b>   | <b>PERMITIDO</b>   | <b>PERMISSÍVEL</b>                 | <b>PROIBIDO</b>   |
|----------------|--|------------------------------------|---|
| <b>ZR 1</b>    | H1 - H5 - CS1 - C1   | H2 - CS2 - C2 - I1                 | TODOS OS DEMAIS (H3 - H4 - C3 - CS3 - CS4 - I2 - I3 - I4)                     |
| <b>ZR 2</b>    | H1 - H2 - H3 - CS1 - C1  | H4 - H5 - CS2 - C2 - I1            | TODOS OS DEMAIS (C3 - CS3 - CS4 - I2 - I3 - I4)                               |
| <b>ZR 3</b>    | H1 - H2 - CS1 - CS2 - C1   | H3 - H4 - CS3 - C2 - C3 - I1       | TODOS OS DEMAIS (H5 - CS4 - I2 - I3 - I4)                                     |
| <b>ZEIS</b>    | H5 - CS1   | CS2 - C1                           | TODOS OS DEMAIS (H1 - H2 - H3 - H4 - C2 - C3 - CS3 - CS4 - I1 - I2 - I3 - I4) |
| <b>ZC 1</b>    | H2 - CS1 - CS2 - C1 - C2 - I1  | H1 - H4 - CS3 - CS4 - C3 - I2      | TODOS OS DEMAIS (H3 - H5 - I3 - I4)   |
| <b>ZC 2</b>    | H2 - CS1 - CS2 - C1  | H1 - H4 - CS3 - C2 - C3 - I1       | TODOS OS DEMAIS (H3 - H5 - CS4 - I2 - I3 - I4)                                |
| <b>ZC 3</b>    | H2 - CS1 - C1  | H1 - H4 - CS2 - CS3 - C2 - I1      | TODOS OS DEMAIS (H3 - H5 - C3 - CS4 - I2 - I3 - I4)                           |
| <b>ZI 1</b>    | CS3 - CS4 - I1 - I2  | H2 - H4 - CS1 - CS2 - C2 - C3 - I3 | TODOS OS DEMAIS (H1 - H3 - H5 - C1 - I4)                                      |
| <b>ZI 2</b>    | I2 - I3  | CS3 - CS4 - C3 - I1 - I4           | TODOS OS DEMAIS (H1 - H2 - H3 - H4 - H5 - C1 - C2 - CS1 - CS2)                |
| <b>ZOE/ZPP</b> | USOS COMPATÍVEIS COM AS DEFINIÇÕES INERENTES A CADA ZONA, CONFORME DESCRITO NESTA LEI. |                                    |   |