



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

Câmara Municipal de Quitandinha

RECEBIDO

PROJETO DE LEI Nº 29, DE 17 DE SETEMBRO DE 2019.

Data: 19 109 1913:09

Anel Buea
Secretaria Administrativa

SÚMULA: Institui o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Quitandinha e estabelece seus parâmetros urbanísticos.

A CÂMARA MUNICIPAL DE QUITANDINHA aprovou e eu, PREFEITA MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Quitandinha organiza o território do Município em Macrozonas e Zonas, e estabelece os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo com o objetivo de orientar e ordenar o desenvolvimento da cidade.

Parágrafo único. Fazem parte desta Lei Complementar:

- I - Anexo I - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II - Anexo II - Mapa de Setores Especiais de Interesse Social;
- III - Anexo III - Tabela de Compatibilização e Classificação de Usos por Zonas;
- IV - Anexo IV - Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo por Zonas;
- V - Anexo V - Tipologias de Usos e Atividades.

Art. 2º O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano é regido pelos dispositivos desta Lei Complementar, pela Lei Orgânica Municipal, Lei Federal Nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade e Código Florestal Brasileiro.

Art. 3º Esta Lei integra as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal, inclusive a regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, Perímetro Urbano, Parcelamento do Solo, Código de Obras e Posturas e a Política de Mobilidade e do Sistema Viário Municipal de Quitandinha.

Art. 4º As disposições desta Lei deverão ser observadas em todos os processos relacionados ao uso e ocupação do solo no Município, especialmente:

- I - na concessão de alvarás de construção, reforma, ampliação ou demolição;
- II - na concessão de alvarás de localização, de uso e funcionamento de atividades urbanas e rurais;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes à infraestrutura, regularização fundiária, requalificação de áreas rurais e urbanas e edificações de qualquer natureza;

IV - na definição de diretrizes, implantação ou consulta para todos os empreendimentos imobiliários, de parcelamento, unificações e condomínios;

V - na definição de testadas e afastamentos do lote e diretrizes para a implantação de arruamentos.

Parágrafo único. Além das disposições desta Lei, as edificações, obras, empreendimentos e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, ficam igualmente sujeitos ao disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente, especialmente:

I - diretrizes viárias, ambientais e urbanísticas da Região Metropolitana de Curitiba;

II - leis das áreas de interesse de mananciais de abastecimento da Região Metropolitana de Curitiba;

III - planos de manejo de unidades de conservação;

IV - faixas de domínio e não edificáveis de rodovias.

Art. 5º São objetivos do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano:

I - incentivar a ocupação e o adensamento das áreas providas de infraestruturas e de equipamentos públicos;

II - ordenar e estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo, buscando o bem estar do cidadão e o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

III - orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre as áreas ambientalmente frágeis, especialmente as áreas alagáveis e os fundos de vale dos rios da Várzea e Areia Branca;

IV - disciplinar a localização de atividades, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular, observados os padrões de segurança e bem estar da vizinhança;

V - integrar o zoneamento, o uso e a ocupação do solo ao sistema viário, conforme hierarquia viária definida na Lei da Mobilidade e Sistema Viário Municipal;

VI - regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;

VII - promover a justa distribuição dos custos e benefícios do processo de urbanização, por meio de estudos, permissão ou não permissão de instalação e contrapartidas exigidas a empreendimentos de impacto.

Art. 6º A ocupação do solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas, índices e parâmetros urbanísticos nele incidentes, quais são:

I - LOTE MÍNIMO: área mínima do lote individual, quando do parcelamento de uma gleba, ou fração pela qual a área total da gleba deve ser dividida;

II - TAXA DE OCUPAÇÃO: percentual máximo de ocupação do lote, expresso pela relação entre a área de projeção ortogonal da edificação ou edificações e a área total do lote onde se pretende edificar;

III - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: fator numérico a ser multiplicado pela área do terreno para obtenção da área total permitida de construção por meio da fórmula: coeficiente de aproveitamento, multiplicado pela metragem da área do lote, igual à área total de edificação permitida. Define o quanto se pode construir gratuitamente para todos os terrenos urbanos;

IV - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO: fator numérico que serve de medida para se verificar se o imóvel atende a função social da propriedade, abaixo do qual o imóvel será considerado subutilizado ou inutilizado;

V - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: fator numérico que define o máximo de área construída a ser admitido em um lote, a partir da compra do direito de construir procedente da aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir, conforme leis municipais específicas de regulamentação desses instrumentos, previstas pela Lei do Plano Diretor Municipal;

VI - RECUO FRONTAL: distância medida entre o limite externo da área ocupada pela edificação e a divisa da frente do lote;

VII - AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS: distância medida entre o limite da edificação e cada uma das divisas do lote, medidos a partir do alinhamento predial;

VIII - TAXA DE PERMEABILIDADE: percentual do lote que deve ser mantida permeável, que permitam a infiltração da água no solo, expresso pela relação entre a área não permeabilizada do lote e a área total do lote;

IX - TESTADA DO LOTE: largura do lote voltada para a via pública.

CAPÍTULO III - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

SEÇÃO I - DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 7º Para efeitos desta Lei, o Município de Quitandinha compõe-se de:

I - Macrozona de Consolidação Urbana;

II - Macrozona de Proteção das Áreas de Interesse de Manancial Metropolitano;

III - Macrozona de Produção Rural.

§ 1º Macrozonas são entendidas como a divisão do território em unidades de planejamento e gestão que expressem as características, o potencial e a destinação das diferentes regiões do Município.

§ 2º A descrição, delimitação, diretrizes e objetivos das Macrozonas são definidas na Lei do Plano Diretor Municipal.

§ 3º A Lei do Perímetro Urbano estabelece a descrição dos limites do perímetro urbano da Sede Municipal, no qual incide o Zoneamento de uso e ocupação do solo urbano.

§ 4º As referências de usos e parâmetros de ocupação para a Macrozona de Consolidação Urbana, condizente ao perímetro urbano, estão descritas nos Anexos II e III da presente lei.

SEÇÃO II - DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 8º O Zoneamento de Quitandinha é o instrumento de ordenamento do território urbano e possui 7 (sete) zonas, para as quais são estabelecidos índices urbanísticos de acordo com os padrões de uso e ocupação do solo desejáveis.

Art. 9º Ficam estabelecidas as seguintes zonas:

- I - Zona de Intensificação da Ocupação (ZIO);
- II - Zona Especial de Comércio e Serviços (ZECS);
- III - Zona Industrial 1 (ZI 1);
- IV - Zona Industrial 2 (ZI 2);
- V - Zona de Ocupação Restrita (ZOR);
- VI - Zona de Conservação Ambiental (ZCA);
- VII - Zona de Preservação Permanente (ZPP).

Parágrafo único. Os usos do solo para aplicação dos dispositivos desta Lei, incluindo a classificação de usos admitidos e os parâmetros de ocupação do solo, estão especificados e relacionados nos Anexos IV e V, e a delimitação das zonas está contida no mapa do Anexo I desta lei.

Art. 10 A Zona de Intensificação da Ocupação (ZIO) corresponde às áreas urbanas para adensamento prioritário e maior diversificação de tipologias de uso do solo adequadas ao recebimento e complementação dos sistemas de circulação viária, redes de saneamento básico, acesso ao transporte público coletivo, equipamentos comunitários e demais serviços públicos.

Parágrafo único. Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para essa zona:

- I - melhorar e otimizar a infraestrutura urbana existente, garantindo o acesso igualitário da população aos serviços e equipamentos públicos;

II - incrementar a densidade em áreas urbanas consolidadas e dotadas de redes de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, respeitando os parâmetros de uso e ocupação do solo;

III - adequar as atividades existentes e restringir a ocupação do solo nas áreas inadequadas à ocupação, áreas de preservação permanente, com fragilidades ambientais e várzeas de rios;

IV - garantir a continuidade da ocupação, do sistema viário e das infraestruturas básicas, bem como a qualidade do desenho urbano de novos loteamentos;

V - combater a retenção especulativa dos imóveis urbanos, que resultem em subutilização ou não utilização;

VI - estimular a ocupação dos lotes urbanos: lotes urbanos desocupados ou subutilizados;

VII - controlar o avanço das ocupações e parcelamentos irregulares, com o aumento da fiscalização;

VIII - fiscalizar a implantação de projetos de parcelamento a fim de garantir a continuidade do sistema viário, conforme a hierarquia e diretrizes viárias, e a obediência aos padrões urbanísticos definidos pelo zoneamento;

IX - promover a regularização fundiária e urbanística.

Art. 11 A Zona Especial de Comércio e Serviços (ZECS) corresponde às áreas localizadas ao longo da Rodovia Regis Bittencourt (BR-116), destinadas predominantemente ao desenvolvimento de atividades de comércio e de serviços vinculados ao eixo rodoviário e de caráter regional.

§ 1º Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para essa zona:

I - prever o ordenamento da ocupação ao longo da BR-116;

II - garantir a não ocupação das faixas de domínio e não edificável para cada lado do eixo da BR-116, com dimensões de 35m (trinta e cinco metros) e 15m (quinze metros), respectivamente;

III - garantir área adequada para o recebimento das obras rodoviárias que venham a ser construídas ao longo do trecho urbano da BR-116, como regularização dos acessos, obras de arte, interseções, vias marginais e duplicações;

IV - controlar a expansão da ocupação e de atividades não compatíveis com a mobilidade rodoviária;

V - incentivar a instalação de atividades comerciais e de serviços de médio a grande porte, de interesse regional e/ou associados à BR-116.

§ 2º As faixas de domínio e não edificável são áreas de segurança para o trânsito das rodovias, as quais resguardam a possibilidade de duplicação das faixas de rolamento ou a construção de obras viárias que podem aperfeiçoar a circulação rodoviária.

Art. 12 A Zona Industrial 1 (ZI 1) compreende a área do Parque Industrial de Quitandinha, situada ao longo da BR-116, que tem como objetivos:

I - assegurar o desenvolvimento industrial dentro dos padrões ambientais estabelecidos pelo órgão estadual competente;

II - otimizar a ocupação dos lotes industriais e o adequado aproveitamento das redes de infraestrutura existentes e previstas para a área;

III - orientar a otimização da ocupação dos lotes que compõe o Parque Industrial, de acordo com o projeto específico de estruturação da área, seguindo os parâmetros construtivos da zona e as diretrizes viárias municipais, conforme Lei da Política da Mobilidade e Sistema Viário Municipal;

IV - incentivar a transferência das unidades industriais situadas nas proximidades ou dentro do perímetro urbano para o Parque Industrial;

V - proporcionar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local, sem distanciar a área produtiva demasiadamente das áreas residenciais;

VI - incentivar a instalação e permanência no município de empreendimentos em área própria para o desenvolvimento industrial, considerando a legislação municipal de incentivo.

§ 1º Cabe ao Poder Público Municipal a função de fiscalizar, monitorar, controlar e avaliar a instalação e o funcionamento das unidades produtivas, bem como das contrapartidas acordadas com as empresas através dos instrumentos de incentivo e do instrumento da Concessão Temporária de Direito de Uso, conforme Lei Municipal específica.

§ 2º Nos lotes voltados à rodovia BR-116, é obrigatória a não ocupação das faixas de domínio de 15m (quinze metros) e não edificável de 35m (trinta e cinco metros), para cada lado do eixo da rodovia, bem como, as infraestruturas de acesso deverão ser regulamentadas e aprovadas pelo DNIT e DER-PR.

Art. 13 A Zona Industrial 2 (ZI 2) compreende a área de expansão do Parque Industrial de Quitandinha, situada do lado oposto da ZI 1, que tem como objetivos:

I - promover o desenvolvimento industrial dentro dos padrões ambientais estabelecidos pelo órgão estadual competente;

II - proporcionar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local, sem distanciar a área produtiva demasiadamente das áreas residenciais;

III - incentivar a instalação de novos empreendimentos industriais de médio a grande porte, em área própria para o desenvolvimento industrial, considerando a legislação municipal de incentivo e os projetos de estruturação do Estado.

Parágrafo único. Nos lotes voltados à rodovia BR-116, é obrigatória a não ocupação das faixas de domínio de 15m (quinze metros) e não edificável de 35m (trinta e cinco metros), para cada lado do eixo da rodovia, bem como, as infraestruturas de acesso deverão ser regulamentadas e aprovadas pelo DNIT e DER-PR.

Art. 14 A Zona de Ocupação Restrita (ZOR) corresponde às áreas urbanas inadequadas ao adensamento devido a fragilidades e riscos ambientais.

§ 1º Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para esta zona:

I - garantir a capacidade natural de drenagem do solo e atenuar impactos ambientais na área urbana;

II - coibir o adensamento urbana;

III - conformar áreas de amortecimento da ocupação devido à proximidade de áreas ambientalmente frágeis, como as Áreas de Preservação Permanente (APP) de nascentes, córregos, rios e solos hidromórficos;

IV - permitir a ocupação de baixa densidade ocupacional e construtiva, com a máxima permeabilidade do solo, considerando as características ambientais e urbanísticas indicadas pelos parâmetros de uso e ocupação do solo;

VI - promover a recuperação e a conservação ambiental;

§ 2º Para a permissão de novas ocupações e a emissão do alvará de novas edificações, reformas ou ampliações na Zona de Ocupação Restrita (ZOR) serão exigidos os seguintes estudos prévios:

I - análises de risco hidrológico e de solo;

II - laudo geológico-geotécnico;

III - ocorrências de cheia registrados;

IV - projeto de soluções adequadas de esgotamento sanitário e de drenagem do terreno, conforme modelo e orientação da Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente.

§ 3º Nos lotes voltados à rodovia BR-116, é obrigatória a não ocupação das faixas de domínio de 15m) e não edificável de 35m)

Art. 15 A Zona de Conservação Ambiental (ZCA) incide nas áreas inadequadas à ocupação devido à presença de maciços de vegetação, áreas úmidas sujeitas à inundação e outras fragilidades e riscos ambientais.

§ 1º Para a ZCA ficam estabelecidos os seguintes objetivos para esta zona:

I - reverter o processo de degradação ambiental das áreas por meio da compatibilização do uso e ocupação com as condições físicas e bióticas dos terrenos;

II - prever a estruturação de áreas verdes livres, como parques urbanos e praças públicas para usos recreativos, de esporte e lazer, com amplas áreas permeáveis, redes de drenagem e uso de pavimentos drenantes ou semi-permeáveis;

III - preservar e recuperar áreas de interesse ambiental e paisagístico na área urbana;

IV - constituir áreas de amortecimento às matas ciliares, cursos d'água e remanescentes florestais, garantindo a capacidade natural de drenagem do solo para atenuar impactos ambientais;

V - ampliar as áreas verdes permeáveis ao longo dos fundos de vales da área urbana, de modo a diminuir os fatores causadores de enchentes e danos delas decorrentes, através do aumento da penetração no solo das águas pluviais e da instalação de dispositivos para sua retenção, quando necessário;

VI - proibir novos parcelamentos do solo na zona;

VII - requalificar e integrar a paisagem urbana e a natural.

§ 2º Para a implantação das áreas verdes públicas, o Poder Executivo Municipal poderá utilizar os instrumentos de política urbana definidos na Lei do Plano Diretor, em especial o Direito de Preempção e a Transferência do Direito de Construir.

§ 3º Para as edificações existentes na zona, construídas anteriormente à promulgação da presente Lei, caberão as seguintes ações:

I - para edificação com alvará: ficam permitidas obras de reformas e benfeitorias necessárias à manutenção do imóvel desde que não incidam em acréscimo de área, porém, deverão ser considerados os parâmetros de uso e ocupação do solo;

II - para edificação sem alvará: será indicado um Termo de Ajuste de Conduta (TAC) para a verificação das ações necessárias a serem feitas no imóvel, conforme o Plano de Drenagem Urbana e avaliação do Conselho de Desenvolvimento e Planejamento Municipal. Os beneficiários serão considerados parceiros do poder público na execução de ações que se fizerem necessárias, desde que não se enquadrem em situação de interesse social.

Art. 16 A Zona de Preservação Permanente (ZPP) corresponde às áreas urbanas inaptas à ocupação, devido a fragilidades e riscos ambientais como inundações, altas declividades e a presença de Áreas de Preservação Permanente (APP) de nascentes, córregos, rios e solos hidromórficos.

§ 1º A ZPP incide nas áreas mais críticas ambientalmente e que necessitam de tratativa específica tendo em vista sua fragilidade e importância ambiental.

§ 2º Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para essa zona:

I - garantir a função ambiental de preservação dos recursos hídricos, da paisagem natural, da estabilidade geológica e da biodiversidade;

II - reverter o processo de degradação ambiental por meio da compatibilização do uso e ocupação com as condições físicas e bióticas dos terrenos;

III - coibir novas edificações e parcelamentos;

IV - fiscalizar atividades de piscicultura e de criação de alevinos nos lotes inclusos à zona;

V - ampliar as áreas verdes permeáveis ao longo dos fundos de vales, de modo a diminuir os fatores causadores de enchentes e danos delas decorrentes, através do aumento da penetração no solo das águas pluviais e da instalação de dispositivos para sua retenção, quando necessário;

VI - prever estudos de adequação da infraestrutura de drenagem pluvial e obras de melhorias, visando mitigar enchentes e alagamentos, conforme o Plano de Drenagem Urbana;

VII - preconizar ações de regularização fundiária e de recuperação e conservação ambiental.

§ 3º Para as edificações existentes na zona, construídas anteriormente à promulgação da presente Lei, caberão as seguintes ações, desde que não incidam em acréscimo de área:

I - para edificação com alvará: ficam permitidas obras de reformas e benfeitorias necessárias à manutenção do imóvel, porém, deverão ser considerados os parâmetros de uso e ocupação do solo;

II - para edificação sem alvará: será indicado um Termo de Ajuste de Conduta (TAC) para a verificação das ações necessárias a serem feitas no imóvel, conforme o Plano de Drenagem Urbana e avaliação do Conselho de Desenvolvimento e Planejamento Municipal. Os beneficiários serão considerados parceiros do poder público na execução de ações que se fizerem necessárias, desde que não se enquadrem em situação de interesse social.

Art. 17 Os Setores Especiais de Interesse Social - SEIS compõem-se de setores onde é necessário promover a regularização urbanística e fundiária de assentamentos habitacionais com população de baixa renda existentes e consolidados, bem como de áreas livres que possibilitem o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social.

Art. 18 As áreas definidas como Setores Especiais de Interesse Social classificam-se em:

I – SEIS-RF, ou de regularização fundiária: assentamentos habitacionais consolidados, surgidos espontaneamente e ocupados sem título de propriedade por população de baixa renda, carentes de infraestrutura urbana, e/ou áreas de loteamentos irregulares ou clandestinos consolidados;

II – SEIS-PM, ou de produção de moradia: áreas livres ou glebas de terra não utilizadas, não edificadas ou subutilizadas, adequadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

§ 1º Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para estes setores:

I - regularização fundiária plena de áreas ocupadas por população de baixa renda;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - provisão habitacional em regiões dotadas de infraestrutura com utilização das SEIS e dos demais instrumentos públicos;

IV - constituição de reserva fundiária, conforme as finalidades do Plano Diretor Municipal;

§ 2º O parcelamento do solo nos Setores Especiais de Interesse Social - SEIS-RF será regido por normas próprias a serem definidas em lei específica.

§ 3º Os usos do solo para aplicação dos dispositivos desta Lei nas SEIS-PM, incluindo a classificação de usos admitidos e os parâmetros de ocupação do solo, estão especificados e relacionados nos Anexos IV e V.

§ 3º A delimitação das SEIS está contida no mapa do Anexo II desta lei.

§ 4º Os projetos implantados nas SEIS devem ser executados em conformidade com as seguintes condicionantes:

I - estar em conformidade com as metas do PLHIS e com a Lei municipal do Direito de Preempção;

II - obedecer às diretrizes de habitação de uso e ocupação do solo e aos princípios da política habitacional e da regularização fundiária expostos na Lei do Plano Diretor;

III - submeter-se à aprovação e supervisão da Secretaria de Planejamento Municipal e da Comissão Técnica de Regularização Fundiária;

IV - vincular-se ao Fundo de Planejamento Municipal, conforme previsto na Lei do Plano Diretor;

V - associar-se à realização de política fundiária de forma a garantir áreas para provisão habitacional em regiões dotadas de infraestrutura por meio das SEIS e demais instrumentos públicos.

CAPÍTULO IIIII - DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES

Art. 19 Os usos e atividades instaladas no território municipal devem respeitar:

I - às características e objetivos previstos para a Macrozona;

II - às características e objetivos previstos para a Zona;

III - aos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nos Anexos desta Lei.

Art. 20 Os usos do solo são classificados quanto aos parâmetros de uso, atividades e naturezas, descritos a seguir:

§ 1º Quanto ao grau de adequação à zona, os usos são classificados em:

I - PERMITIDOS: atividades compatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente, sem restrições, e que dependem apenas dos alvarás de construção e de funcionamento;

II - PERMISSÍVEIS: atividades cuja compatibilidade com as finalidades da zona correspondente deverá ser demonstrada segundo os critérios estabelecidos e analisados pelo Poder Público Municipal, o qual poderá exigir medidas mitigadoras e compensatórias, visando diminuir potenciais conflitos com o entorno, ou indicar parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos que aqueles estabelecidos para a zona;

III - PROIBIDOS: atividades inadequadas que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades da zona correspondente;

IV - TOLERADOS: atividades licenciadas previamente a esta lei, em desacordo com a legislação vigente, porém, que não apresentam índices de incomodidades ou de incompatibilidades com a vizinhança.

§ 2º Quanto à natureza das atividades, os usos são classificados em:

I - PERIGOSOS: usos que podem dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações e resíduos danosos à saúde, ou que possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - NOCIVOS: usos que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos líquidos ou gases possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solos;

III - INCÔMODOS: usos que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego; poluição sonora, atmosférica, hídrica, geração de resíduos; exercício de atividade em desacordo com os condicionantes locais e com a legislação vigente, causando reação

adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas condições habitacionais e vivências sociais.

§ 3º A aprovação dos usos permissíveis será deliberada pela Secretaria de Planejamento Municipal, ou órgão municipal competente, e pelo Conselho de Desenvolvimento e Planejamento Municipal, podendo ser exigido estudo específico durante o processo de análise e aprovação do empreendimento, como o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para determinar a compatibilidade do uso com o entorno, comprovando que sua instalação não apresenta riscos, não é incômoda às atividades do entorno e não contradiz ou interfere nos demais usos previstos para a zona.

§ 4º Os usos tolerados terão os alvarás renovados se mantiverem a mesma categoria, porte, natureza e ramo de atividade, ainda que venham a ser utilizados ou explorados por pessoas físicas ou jurídicas diferentes daquelas à época da aprovação, sendo vedadas quaisquer obras de reformas e/ou ampliação de edificação existente que ultrapassem 30% (trinta por cento) da área originária aprovada em alvará e mediante Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou em caso de classificação diversa que venha a causar menor impacto ambiental e de vizinhança.

Art. 21 São considerados usos geradores de impacto de vizinhança aqueles que provocarem mudanças significativas no ambiente físico ou excesso de pressão na capacidade da infraestrutura básica e que exijam o licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do Município.

§ 1º A aprovação para funcionamento dos empreendimentos que causem impacto somente será concedida pelo Município após parecer favorável da Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente, mediante análise do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), com a realização de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 2º Os usos geradores de impacto de vizinhança e critérios para a realização do EIV e RIV são definidos em legislação municipal específica.

Art. 22 Os usos do solo estão classificados e especificados no Anexo IV, parte integrante desta lei, sendo definidos quanto à atividade:

I - USO HABITACIONAL: edificação destinada à habitação permanente ou transitória;

II - USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS: atividade caracterizada pela relação de troca, visando o lucro, com circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pelo préstimo de mão de obra e assistência de ordem intelectual, cuja instalação deve obedecer às exigências de realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme a lei municipal específica;

III - USO COMUNITÁRIO: edificação, espaço ou instalação destinada à educação, cultura, lazer, saúde, assistência social, culto religioso ou outra atividade que aglomere pessoas;

IV - USO INDUSTRIAL: atividade que resulta da produção de bens pela transformação de insumos;

V - AGROPECUÁRIO: atividade de uso do solo voltada à produção agrícola ou criação de animais, visando às necessidades do próprio produtor ou de um consumidor final;

VI - EXTRATIVISTA: atividade de extração mineral e vegetal.

Art. 23 Os parâmetros construtivos, conforme tipo de atividade, deverão atender ao disposto no Código de Obras e Posturas Municipal, sendo que a quantidade mínima de vagas de estacionamento não poderá ser prevista no recuo frontal da edificação.

Art. 24 Fica vedada:

I - a construção de edificações para atividades que sejam consideradas como de uso proibido na zona ou setor onde se pretenda sua implantação;

II - a realização de obras de ampliação ou reforma de edificação, destinada à atividade considerada como de uso proibido na zona onde se pretenda sua implantação, as quais impliquem no aumento da atividade ou da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou da ocupação do solo a ela vinculada, ressalvada a hipótese de obras para segurança das edificações ou destinadas à atividades de lazer e recreação;

III - a implantação e funcionamento de indústrias poluidoras, que possam afetar a qualidade hídrica das bacias e da biota;

IV - a abertura de canais, quando causar uma significativa alteração das condições ecológicas locais;

V - a instalação de atividade que ameace a extinção de espécies da biota regional, bem como qualquer outro uso que, por suas características, comprometa a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

§ 1º As atividades potencialmente poluidoras somente poderão se instalar no Município após aprovação dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelo licenciamento ambiental.

§ 2º Ficará a cargo da Secretaria de Planejamento Municipal ou do órgão municipal competente o pedido de estudos ambientais e/ou do EIV devido à natureza ou porte das atividades desenvolvidas.

CAPÍTULO IVV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 25 As atividades ou formas de usos e ocupação do solo omissas nesta Lei serão analisadas pelo Conselho de Desenvolvimento e Planejamento Municipal, que estabelecerá alternativas de localização e, se necessário, medidas mitigadoras nos casos de impactos ambientais, urbanísticos e de circulação, ou de incompatibilidade de usos.

Art. 26 As zonas e setores serão delimitados pelo seu perímetro, definido por uma linha que deverá percorrer preferencialmente limites físicos como vias de circulação, logradouros públicos, acidentes naturais, divisas de lotes ou faixas paralelas a determinadas vias, contadas a partir da faixa de domínio ou da testada do lote, conforme o Anexo I desta Lei.

Art. 27 Os alvarás de localização e de funcionamento de estabelecimentos comerciais, de serviços e industriais serão concedidos sempre a título precário, podendo ser cassados caso as medidas mitigadoras e compensatórias determinadas pelo Poder Público não sejam cumpridas.

§ 1º Os alvarás concedidos poderão ser cassados mediante justificativa fundamentada, de iniciativa do Poder Público ou de pessoa diretamente interessada, que demonstre os impactos negativos sobre o meio ambiente natural e construído.

§ 2º Os pedidos de cassação de alvará deverão ser avaliados pelo Poder Executivo e pelo Conselho de Desenvolvimento e Planejamento Municipal, com base nos princípios e diretrizes da Lei do Plano Diretor e desta Lei.

Art. 28 Os parâmetros urbanísticos contidos na Lei Municipal Nº 700/2007 manterão sua validade para:

I - projetos já licenciados;

II - projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei, observando-se os prazos de validade do alvará de construção.

Art. 29 A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 30 Compete ao interessado declarar quais os tipos de atividades do estabelecimento e os códigos nos quais se enquadram, mediante apresentação do certificado de enquadramento da atividade do estabelecimento junto aos órgãos competentes.

Parágrafo único. A falsidade da declaração das atividades desenvolvidas acarretará na cassação das licenças eventuais eventualmente expedidas.

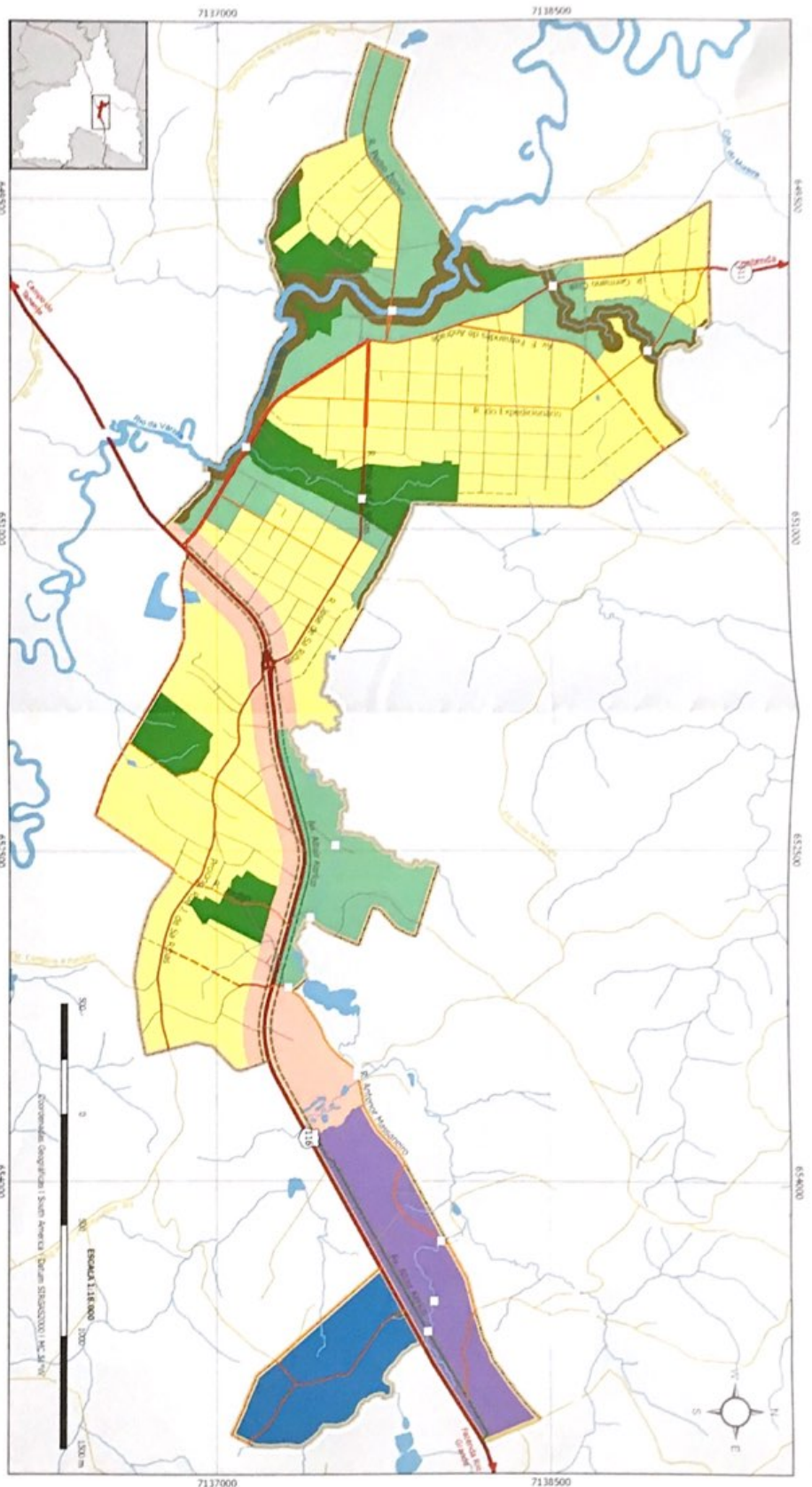
Art. 31 A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando expressamente revogadas as leis municipais Nº 700/2007, Nº 933/2013 e demais disposições contrárias.

Edifício da Prefeitura Municipal de Quitandinha.

17 de setembro de 2019


MARIA JULIA SOCEK WOJCIK
Prefeita Municipal

ANEXO I - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano



LEGENDA

- Zonamento Urbano**
- ZU - Zona de Interação da Ocupação
 - ZUP - Zona de Preservação Permanente
 - ZUA - Zona de Conservação Ambiental
 - ZOR - Zona de Ocupação Rural
 - ZES - Zona Especial de Comércio e Serviços
 - ZI - Zona Industrial
 - ZI2 - Zona Industrial 2
- Hierarquia Viária Urbana**
- Via Estrutural
 - Via Estrutural Projetada
 - Via Coletora
 - Via Coletora Projetada
 - Via Marginal
 - Via Marginal Projetada
 - Via Local
 - Via Local Projetada

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Pontes**
- Ponte
 - Rodovia Federal
 - Rodovia Estadual
 - Estrada
- Hidrografia**
- Massa d'água
 - Perímetro Urbano

ZONAMENTO URBANO

ANEXO I

Fonte: CPM (1988) Prefeitura Municipal de Quitandinha (2013).
Atualizado em 2017.

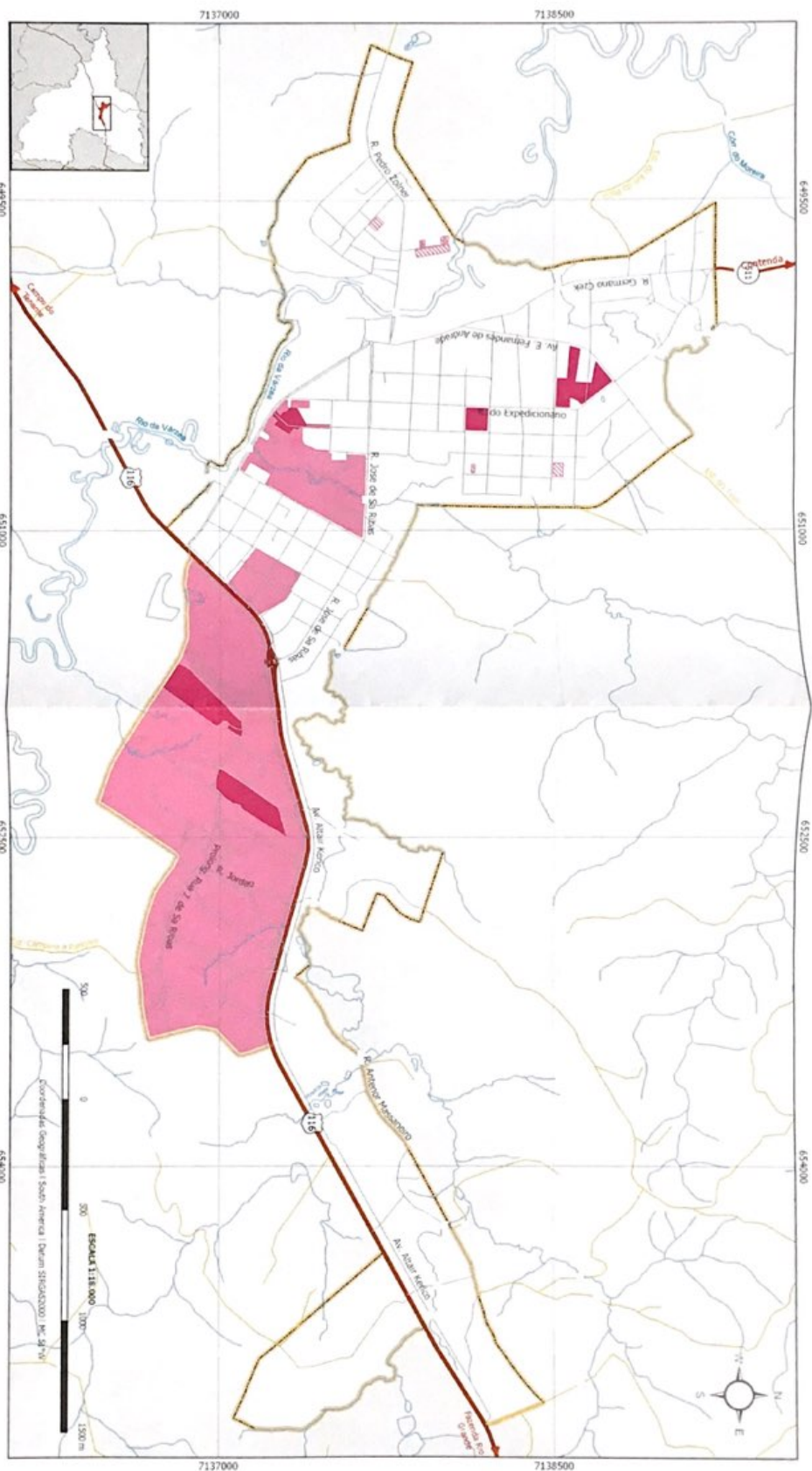


Funpar
FUNDO DE INVESTIMENTOS DE
QUITANDINHA



PRODUTO 5 2018

ANEXO II - Mapa de Setores Especiais de Interesse Social



LEGENDA

Setores Especiais de Interesse Social

- SEIS-PM
- SEIS-RF
- SEIS-RF - Imóveis públicos

Via Estrutural

CONDIÇÕES CARTOGRÁFICAS

Projeção: UTM

Datum: SAD 69

Escala: 1:18.000

Fonte: COTR (1998), Prefeitura Municipal de Quitandinha (2018), Funpar (2017)

SETORES ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

II



Funpar



PLANOS INTEGRADOS DE QUITANDINHA

PRODUTO 5

2018

ANEXO III - Tabela de Compatibilização e Classificação de Usos por Zonas

MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA		TIPOLOGIAS DE USOS DO SOLO										
SIGLA	NOME DA ZONA	RESIDENCIAL				COMERCIAL E DE SERVIÇOS (C)	COMUNITÁRIO (C)	INDUSTRIAL (C)			AGROPECUÁRIO (E)	EXTRATIVISTA (E)
		UNIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR	TRANSITÓRIO	INSTITUCIONAL			PEQUENO PORTE BAIXO IMPACTO	MÉDIO PORTE MÉDIO IMPACTO	GRANDE PORTE ALTO IMPACTO		
ZIO	Zona de Intensificação da Ocupação	P	P	P	P	P	P	X	XX	XX	XX	XX
ZOR	Zona de Ocupação Restrita (A)	P	X	X	X	X	X	X	XX	XX	XX	XX
ZPP	Zona de Proteção Permanente	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
ZCA	Zona de Conservação Ambiental	XX	XX	XX	XX	X	X	XX	XX	XX	XX	XX
ZEC S	Zona Especial de Comércio e Serviços (B)	X	X (F)	X	XX	P	XX	XX	X	XX	XX	XX
ZI 1	Zona Industrial 1 (D)	X	XX	XX	XX	P	XX	P	P	P	XX	XX
ZI 2	Zona Industrial 2 (D)	X	XX	XX	XX	X	XX	P	P	P	XX	XX
SEI S-PM	Setor Especial de Interesse Social para Produção de Moradia	P	P	XX	P	P	P	X	XX	XX	XX	XX

LEGENDA:

XX USO PROIBIDO

X USO PERMISSÍVEL

Todos os usos e atividades permissíveis deverão ser submetidos ao parecer do Conselho de Desenvolvimento e Planejamento Municipal

P USO PERMITIDO

ANEXO III - OBSERVAÇÕES:

(A) Na Zona de Ocupação Restrita (ZOR), para o licenciamento de novas ocupações e emissão de alvarás serão exigidos como estudos prévios: análises de risco hidrológico e de solo; laudo geológico-geotécnico; e soluções adequadas de esgotamento sanitário e de drenagem do terreno, conforme orientação da Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente. O número de pavimentos edificáveis na ZOR será condicionado ao laudo geológico-geotécnico.

(B) Na ausência de via marginal, os usos residenciais unifamiliares, multifamiliares e transitórios serão permitidos desde que o empreendimento não utilize o acesso direto pela rodovia.

- (C) Em observância às categorias que exigem parâmetros específicos conforme o Código de Obras e Posturas Municipal, ou para as quais é exigido EIV (Estudo de Impacto de Vizinhaça), segundo Lei municipal específica.
- (D) É expressamente proibido o parcelamento do solo para fins residenciais nas Zonas Industriais 1 e 2.
- (E) Os usos agropecuário e extrativista são proibidos em área urbana.
- (F) O uso multifamiliar na ZECS é permissível desde que seu acesso não ocorra diretamente pela rodovia.

ANEXO IV - Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo por Zonas

ZONEAMENTO URBANO		LOTE MÍNIMO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA (%)		RECUO MÍNIMO (m)				AFASTAMENTO (m)	
SIGLA	NOME DA ZONA	ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO (D)	OCUPAÇÃO MÁX. (E)	PERMEABILIDADE MÍN. (E)	VIA ESTRUTURAL	VIA COLETORA	VIAS LOCAIS	VIAS MARGINAIS	LATERAL	DE FUNDOS
ZIO	Zona de Intensificação da Ocupação	360 (C)	12m (15m para lotes de esquina)	0,20	1,50	4,00	60 (E)	30 (E)	4,00 (F)	-	-	-	1,50 (G)	1,50 (G)
ZOR	Zona de Ocupação Restrita (A)	360	12m (15m para lotes de esquina)	0,20	1,50	2,00	50 (E)	40 (E)	4,00 (F)	-	-	15,00	1,50 (G)	3,00 (H)
ZPP	Zona de Preservação Permanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZCA	Zona de Conservação Ambiental (B)	-	-	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-
ZECS	Zona Especial de Comércio e Serviços	750	20	0,40	1,00	2,00	50	30	-	-	4,00	15,00	3,00 (G)	3,00
ZI 1	Zona Industrial 1 (I)	1.500	30	-	1,00	1,60	60	30	10,00	-	-	15,00	5,00	5,00
ZI 2	Zona Industrial 2 (I)	2.500	25 - 30	-	1,00	1,60	60	30	10,00	-	-	15,00	5,00	5,00
SEIS-PM	Setor Especial de Interesse Social para Produção de Moradia	200	10	0,15	1,50	1,50	70	10	4,00 (F)	-	-	-	1,50 (G)	1,50 (G)
SEIS-RF	Setor Especial de Interesse Social para Regularização Fundiária	Conforme a Lei do Plano Diretor e levantamento <i>in loco</i> (J)												

ANEXO IV - OBSERVAÇÕES:

(A) Na Zona de Ocupação Restrita (ZOR), para o licenciamento de novas ocupações e emissão de alvarás serão exigidos como estudos prévios: análises de risco hidrológico e de solo; laudo geológico-geotécnico; ocorrências de cheia registradas; e soluções adequadas de esgotamento sanitário e de drenagem do terreno, conforme orientação da Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente.

- (B) Na Zona de Conservação Ambiental (ZCA), a infraestrutura e os equipamentos de espaços públicos livres, como jardins, praças e parques, deverão prever a manutenção da taxa de permeabilidade mínima de 80%, podendo fazer uso de pavimentos permeáveis.
- (C) Lotes inferiores serão admitidos para loteamentos e empreendimentos de habitação de interesse social, bem como para parcelamentos contendo a previsão de unidades de interesse social segundo as disposições da Lei de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos.
- (D) O coeficiente máximo corresponde ao valor máximo de aproveitamento do terreno a ser admitido em uma zona, a partir da compra do direito de construir procedente da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir, conforme leis municipais específicas de regulamentação desses instrumentos.
- (E) Na Zona de Intensificação da Ocupação (ZIO) e na Zona de Ocupação Restrita (ZOR), a taxa de ocupação poderá ser acrescida em 10% mediante a inclusão de medidas de reuso e aproveitamento de águas pluvial e/ou águas servidas na edificação, conforme regulamentação do Código de Obras e Posturas.
- (F) O recuo frontal 0 (zero) é admissível nas seguintes Vias Estruturais: Av. Fernandes de Andrade e Rua José de Sá Ribas.
- (G) O afastamento da edificação pode ser 0 (zero) em caso de não abertura de janelas, sendo permitido no térreo e no 1º pavimento da edificação.
- (H) Para os lotes com atingimento por áreas de várzea e fundos de vale, o recuo mínimo de fundo é obrigatório e deverá ser acrescido do distanciamento previsto para a APP (Área de Preservação Permanente), com a finalidade de preservar o fundo do lote de construções em áreas potencialmente sujeitas a alagamento.
- (I) É expressamente proibido o parcelamento do solo para fins residenciais nas Zonas Industriais 1 e 2.
- (J) Os projetos de regularização fundiária são desobrigados de obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do solo das zonas atravessadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

ANEXO V - Tipologias de Usos e Atividades

TIPOLOGIA	CLASSIFICAÇÃO	DEFINIÇÃO E EXEMPLOS
HABITACIONAL	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	Edificação destinada exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por terreno.
	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (OU COLETIVA)	Edificação residencial usada para moradia em unidades residenciais autônomas geminadas, agrupadas horizontalmente em série (dispostas paralelamente ou transversalmente ao alinhamento predial). Inclui os condomínios residenciais conforme a Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Quando coletivas, inclui as edificações agrupadas verticalmente (com áreas de uso coletivo).
	HABITACIONAL INSTITUCIONAL	Edificação voltada à prestação de serviços de assistência social. <u>Exemplos:</u> Pensionato, alojamento estudantil, casa do estudante, asilo, instituição de longa permanência, orfanato, convento, seminário, internato, casa de repouso.
	HABITACIONAL TRANSITÓRIA	Edificação destinada à permanência temporária de pessoas. <u>Exemplos:</u> apart hotel, hotel, hostel, albergue, motel, pensão, pensionato, pousada.
	HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	Edificação residencial usada para a moradia de segmentos populacionais que possuem renda familiar mensal de até 3 salários mínimos em localidades urbanas e rurais.
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	COMERCIAL E SERVIÇO ESPECÍFICO OU SETORIAL	Atividades peculiares, vinculadas ao setor industrial, de logística ou automotivo, comerciais varejistas, atacadistas e de prestação de serviços de grande porte, cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário dependa de análise especial devido à possível geração de incômodos e impactos, com área construída superior a 500 m ² (quinhentos metros quadrados). *A instalação deve obedecer às exigências de realização de EIV, conforme a legislação urbanística pertinente.
	COMERCIAL E SERVIÇO GERAL	Atividades comerciais varejistas (acima de 500 m ²) 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. <u>Exemplos:</u> hospital veterinário, editoras, oficinas, transportadoras, depósitos, marmorarias, serralherias, retífica de peças e motores, comércio de produtos e insumos agrícolas, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas. *A instalação deve obedecer às exigências de realização de EIV, conforme a legislação urbanística pertinente.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

	COMERCIAL E SERVIÇO DE BAIRRO	Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços de médio porte, com até 500 m ² (quinhentos metros quadrados) de área construída, destinadas ao atendimento de determinado bairro ou zona. São atividades compatíveis com o uso residencial, que apresentam potencial de geração de incômodos de baixo impacto.
	COMERCIAL E SERVIÇO VICINAL	Atividades de pequeno porte com até 100 m ² (cem metros quadrados) de área construída, compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, sem potencial de geração de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem, entendidos como um prolongamento do uso residencial.
COMUNITÁRIO	COMUNITÁRIO 01	Edificação, equipamento, espaço ou instalação para atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial. <u>Exemplos:</u> ambulatórios, centros de assistência social, creches, estabelecimentos de ensino infantil, escola especial, biblioteca, pronto socorros, unidades de atendimento de saúde básica, escolas de ensino fundamental e médio, canchas de esportes, centros de recreação, associações comunitárias e hortas comunitárias.
	COMUNITÁRIO 02	Edificação, equipamento, espaço ou instalação para atividades de médio a grande porte que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, podendo ser dedicados à recreação, lazer e cultura, com níveis altos de ruídos, padrões viários especiais ou sujeitas a controles específicos (EIV). <u>Exemplos:</u> Auditórios, autódromos, centros de eventos, de exposições e convenções, casas de espetáculos, clubes recreativos, hipódromos, centros de equitação, circos, estádios, parques, pistas de treinamento, templos religiosos, campus universitários, faculdades, teatros, boates, demais sedes de atividades culturais, esportivas e recreativas.
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL 01 PEQUENO PORTE E BAIXO IMPACTO	Empreendimentos industriais, fábricas, galpões, depósitos e garagens com construção de até 500m ² (quinhentos metros quadrados). Atividades industriais compatíveis com o entorno (baixos níveis de produção de incômodos sensíveis às demais atividades urbanas), quanto à mobilidade (baixos níveis de fluxo intenso de pessoas e veículos) e quanto ao meio ambiente (processos submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes e de produção de resíduos). <i>*A instalação deve obedecer às exigências de realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme a legislação urbanística pertinente.</i>

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

	INDUSTRIAL 02 MÉDIO PORTE E MÉDIO IMPACTO	Empreendimentos industriais com construção entre 500m ² (quinhentos metros quadrados) e 2.000m ² (dois mil metros quadrados). *A instalação deve obedecer às exigências de realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme a legislação urbanística pertinente.
	INDUSTRIAL 03 GRANDE PORTE E ALTO IMPACTO	Empreendimentos industriais com construção acima dos 2.000m ² (dois mil metros quadrados). Atividades industriais que geram impactos de vizinhança significativos, como geração de tráfego, ruídos, vibração, emissão de gases, efluentes líquidos e resíduos sólidos. *A permissão de instalação deste tipo de atividade não exime a empresa das exigências de tratamento de gases, efluentes líquidos e resíduos sólidos, bem como da necessidade de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), preconizadas pela legislação ambiental.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br