



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



LEI Nº 700, DE 07 DE DEZEMBRO DE 2007.

Súmula: Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Quitandinha.

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

**CAPÍTULO I
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL
E DO MACROZONEAMENTO**

Art. 1º Esta lei instituiu o uso e ocupação do solo no Município de Quitandinha, objetivando o ordenamento e a gestão eficiente e sustentável de seu território.

Parágrafo Único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo do Município se dão a partir do macrozoneamento do território.

Art. 2º O macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território municipal, e tem como objetivo garantir a função social da propriedade definindo diretrizes para a integração harmônica entre a proteção e conservação do patrimônio ambiental e as atividades antrópicas.

Art. 3º O território do Município de Quitandinha fica subdividido nas seguintes macrozonas:

- I - Macrozona Urbana;
- II - Macrozona da Área de Manancial;
- III - Macrozona Rural;

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

§ 2º As delimitações das Macrozonas e suas diretrizes são definidas na lei do Plano Diretor em seu mapa anexo.

§ 3º As referências de uso para as Macrozonas Rural e de Manancial estão descritas no Anexo I da presente lei.

Art. 4º A Macrozona Urbana, delimitada em lei específica pelo perímetro urbano do Município fica dividido nas s Zonas abaixo relacionadas, tendo seus usos definidos no Anexo II desta lei, seus parâmetros mínimos para ocupação estipulados no Anexo III desta lei e ilustrada no Mapa de Zoneamento Urbano de Quitandinha.

- I - Zona Central - **Z.C.**
- II – Zona de Intensificação de Ocupação **Z.I.O.**



III – Zona Especial de Serviços e Indústrias – **Z.E.S.I.**

IV – Zona Especial de Interesse Social – **Z.E.I.S.**

V – Zona Especial de Uso Restrito – **Z.E.U.R.**

VI – Área de Preservação Permanente – **A.P.P.**

VII – Zona Industrial – **Z.I.**

§ 1º Zoneamento é a divisão de área dos Perímetros Urbanos em Zonas de Uso diversificados, para as quais são definidos os usos e parâmetros de ocupação do Solo, visando ordenar o crescimento da cidade seguindo critérios urbanísticos e ambientais.

§ 2º Zonas são entendidas como subdivisões de uma macrozona, fundamentadas na distribuição das atividades e serviços, nas condições naturais do solo, infra-estrutura básica, densidade populacional existente e projetada.

§ 3º As **Zonas** serão delimitadas por vias, faixas de proteção de fundo de vale, vias projetadas, divisas, cursos d'água e outros marcos referenciais da paisagem natural e edificada.

§ 4º Por **uso predominante** entende-se: condição de uso definido segundo a função desejada para um determinado compartimento urbano ou segundo a função capaz de caracterizar homogeneamente esse compartimento;

§ 5º Por **uso proibido** entende-se: condição de uso, que devido as características, não deva ser permitido sob nenhuma condição.

§ 6º Por **uso permissível** entende-se: condição de uso aprovado em processo técnico burocrático específico, submetido a um controle rígido, tendo para tanto, comprovado que sua instalação não apresenta riscos, nem tampouco desconforto;

§ 7º Por **uso permitido** entende-se: condição de uso aprovado em trâmite simplificado, uma vez que o mesmo está previsto em lei.

Art. 5º Ocupação de uso do solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos sobre aquele, que são :

I - **Dimensão do Lote ou Fração Mínima:** área mínima do lote individual, quando do parcelamento de uma gleba, ou fração pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com a finalidade de obter as frações ideais aplicáveis para a gleba;

II - **Taxa de Ocupação:** percentual expresso pela relação entre a área de projeção ortogonal da edificação ou edificações e a área total do lote onde se pretende edificar;

III - **Coefficiente de aproveitamento:** valor que deve ser multiplicado pela área do terreno pra se obter a área máxima a construir;

IV - **Recuos Frontais, laterais e de Fundos:** distância entre o limite extremo da edificação e cada uma das divisas do lote; os recursos serão medidos a partir do alinhamento predial, sendo que os demais a partir de linhas paralelas às divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos pela lei;

V - **Altura da Edificação:** é a dimensão vertical da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

VI - **Taxa de permeabilidade**: percentual expresso pela relação entre a área não ocupada pelas edificações-estacionamentos, acessos, quadras, piscinas, ou seja, área não permeabilizada do lote e a área do lote.

Art. 6º Para fins desta Lei, ficam classificados e relacionados os usos do solo, nas seguintes categorias:

- I - Residencial;
- II - Não – residencial;
- III - Misto.

§ 1º Considera-se **uso residencial** aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar.

§ 2º Considera-se uso **não-residencial** aquele destinado ao exercício das atividades industrial, comercial, de prestação de serviços, institucionais, agrossilvopastoris, recuperação e manejo ambiental.

§ 3º Considera-se uso **misto** aquele constituído por mais de um uso, residencial e não-residencial, ou por mais de uma atividade não residencial na mesma edificação.

Art. 7º Os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Quitandinha, exemplificados no Anexo III, parte integrante desta lei, são classificados, definidos e relacionados quanto à atividade:

I - **Uso Habitacional**: edificações destinadas à habitação permanente ou transitória sendo:

- a) **Habitação Unifamiliar**: uma construção por lote destinada a servir de moradia a uma só família;
- b) **Habitação Coletiva**: construções destinadas a servir de moradia a mais de uma família, contendo uma ou mais unidades autônomas;
- c) **Habitações Unifamiliares em Série**: mais de 2 (duas) unidades autônomas de residências unifamiliares, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
- d) **Conjuntos Residenciais**: conjunto de edificações de uso residencial ou habitacional, guardando um vínculo entre si e formando um agrupamento integrado, com no máximo 20 unidades.

II – **Uso Comercial e de Serviços**: atividade caracterizada pela relação de troca, visando o lucro, estabelecendo a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pelo préstimo de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual sendo:

- a) **Comércio e Serviço Vicinal**: atividade de pequeno porte disseminada no interior das zonas, não incômodas ao uso residencial, de utilização imediata e cotidiana;
- b) **Comércio e Serviço de Bairro**: atividade de médio porte destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona, de utilização ocasional e intermitente;
- c) **Comércio e Serviços Setoriais**: atividades de grande porte, com maior



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



abrangência, destinadas a atender a população em geral;

d) **Comércio e Serviços Gerais** : atividades destinadas à população em geral, as quais, por seu porte ou natureza, exigem confinamento em áreas próprias;

III – Uso Industrial: atividade que resulta na produção de bens pela transformação de insumos.

a) **Indústrias Grupo A**: indústrias não poluitivas, que podem se adequar aos mesmos padrões de usos não industriais, previstos para a zona, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, e às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego de serviços urbanos;

b) **Indústrias Grupo B**: indústrias não poluitivas, que geram um maior fluxo de pessoas e de veículos e que, portanto, implicam a fixação de padrões específicos, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, e às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego de serviços urbanos;

c) **Indústrias Grupo C**: estabelecimentos industriais, cujo funcionamento pode gerar um intenso fluxo de veículos de carga e cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impacto específicos.

IV - Uso Agropecuário: atividade de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais e piscicultura;

V - Uso Extrativista: atividade de extração mineral e vegetal.

§ 2º Quanto à natureza:

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

II - Nociva: usos que impliquem na manipulação de ingredientes líquidos ou gasosos, que possam poluir a atmosfera e os cursos d'água;

III - Incômoda: usos que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, incomodando a vizinhança;

IV - Inofensiva: usos que não causam danos de nenhuma espécie.

§ 3º Quanto à escala:

I - Tratando-se de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços:

a) Pequeno Porte: construções com área não superior a 100 m² (cem metros quadrados);

b) Médio Porte: construções com área não superior a 300 m² (trezentos metros quadrados);

c) Grande Porte: construções com área superior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

II - Tratando-se de estabelecimentos industriais:

a) Micro-indústria: empregando até 10 funcionários e com área construída não superior a 180 m² (cento e oitenta metros quadrados);

b) Indústria de Pequeno Porte: empregando até 50 funcionários e com área construída não superior a 300 m² (trezentos metros quadrados);

c) Indústria de Médio Porte: empregando até 200 funcionários e com área construída não superior a 1.000m² (mil metros quadrados);



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



d) Indústria de Grande Porte: empregando mais de 200 funcionários e com área construída superior a 1.000m² (mil metros quadrados);

e) Condomínio Industrial: conjunto de indústrias que guardam um certo vínculo entre si, formando um agrupamento integrado.

Art. 8º 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, destinadas à atividade considerada como de uso proibido na zona ou setor onde se pretenda sua implantação, as quais impliquem o 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 a segurança e higiene das edificações ou destinadas a atividades de lazer e recreação.

Art. 9º Além dos usos proibidos, indicados na Tabela II, parte integrante desta Lei, deverá ser proibida:

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

II - A abertura de canais, quando causar uma significativa alteração das condições ecológicas locais;

III - 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.

Art. 10. As atividades não especificadas nesta Lei serão analisadas pelo Município e pelos órgãos setoriais competentes, que estabelecerão alternativas de localização e, se necessário, medidas mitigadoras, nos casos de impactos ambientais, urbanísticos e de circulação, ou de incompatibilidade de usos.

Todos os usos e atividades poderão se instalar no território municipal, desde que obedeçam:

I - Às características e objetivos previstos para a Macrozona;

II - Às características e objetivos previstos para a Zona;

III - Nível de comodidade.

Art. 11. Todos os usos e atividades poderão se instalar no território municipal, desde que obedeçam:

I - Incomodidades.

Art. 12. Considera-se incomodidade o estado de uso ou 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.



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



Art. 13. Os fatores de incomodidade a que se refere o artigo anterior definem-se através dos seguintes conceitos:

I - Poluição Sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;

II - Poluição Atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia, provenientes dos processos de produção ou transformação;

III - Poluição Hídrica: lançamento de efluentes na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos;

IV - Geração de Resíduos Sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V - Vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.

Art. 14. Os usos e atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade, de acordo com os seguintes conceitos:

I - Não- incômodos : uso residencial e categorias de uso não- residencial que não interfiram negativamente no meio ambiente;

II - Incômodos nível I: categorias de uso não-residencial compatíveis com o uso residencial;

III - Incômodos nível II: uso não- residencial cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial;

IV - Incômodos nível III: uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação nas proximidades do uso residencial;

V - Incômodos nível IV: usos industriais e correlatos, cujas atividades, apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial.

Art. 15. Em edificações multifamiliares, será admitido o uso não-residencial não-incômodo, limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação, passando a classificarem-se como edificações de uso misto.

Art. 16. A análise técnica do Quadro síntese em anexo a esta lei não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos em que a Lei os exigir.

Art. 17. Lei ordinária municipal, amparada na legislação estadual e federal, poderá instituir novos parâmetros para os enquadramentos aqui descritos.

Art. 18. As atividades não especificadas nesta lei e demais regulamentos correlatos serão analisadas pelo Conselho do Plano Diretor, criado pela Lei do Plano Diretor, que estabelecerá as alternativas de localização e as respectivas medidas mitigadoras.



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



Art. 19. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Quitandinha.
Estado do Paraná, 07 de dezembro de 2007.
Gabinete do Prefeito

VALFRIDO EDUARDO PRADO
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



Anexo I - Parâmetros para Ocupação das Macrozonas Rurais

MACROZONA	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE APROVEITAMENTO	USOS PREDOMINANTES
Rural	30.000 m ²	-	Atividades Rurais Chácaras de lazer, clubes, potenciais turísticos
Manancial	30.000 m ²	Conforme Decreto Estadual 6390/2006	Conforme Decreto Estadual 6390/2006 e atividades rurais e turísticas que não comprometam a qualidade hídrica da bacia do Faxinal.



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



Anexo II – Parâmetros Mínimos para Ocupação das Zonas Urbanas

ZONEAMENTO	DIMENSÕES MÍNIMAS m/m ²	COEF. DE APROV.	TAXA DE OPUCAÇÃO (%)	AFASTAMENTO		
				RECUO FRONTAL (m)	RECUO LATERAL (m)	RECUO FUNDO (m)
Z.C.	12/300	4,0	80	0,00 (1)	1,50 (2)	1,50
Z.I.O.	12/300	2,0	80	4,00	1,50 (2)	1,50
Z.E.S.I.	15/750	3,0	50	10,00	3,00	3,00
Z.E.I.S.	10/250	2,0	60	4,00	1,50 (2)	1,50
Z.E.U.R.	20/600	0,4	40	10,00	3,00	3,00
A.P.P.	Proibido parcelamento do solo					
Z.I.	30/1500	1,6	60	10,00	5,00	5,00

1. Se a edificação adotar recuo frontal esse deverá ser de 4,00 m.
2. No caso de NÃO haver aberturas laterais, o recuo poderá ser zero.

ANEXO ALTERADO ATRAVÉS DA LEI 933, DE 19 DE JUNHO DE 2013.



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



Anexo III – Parâmetros Mínimos de Uso nas Zonas Urbanas do Município de Quitandinha

ZONA	PREDOMINANTE	PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
Z.C.	Comercio e serviços vicinais Habitação unifamiliar e coletiva	Comercio e serviços vicinais Habitação unifamiliar e coletiva	Pequenas indústrias não poluentes	Indústrias de médio grande porte
Z.I.O.	Habitação unifamiliar e coletiva	Comércio e serviço de bairro e vicinal Habitação unifamiliar e coletiva	Pequenas indústrias não poluentes	Indústrias de médio grande porte
Z.E.S.I.	Comércio de médio e grande porte	Comércio de médio e grande porte, serviço de automotores e serviços gerais	Oficinas e serviços de médio porte. Indústrias	Conjuntos Habitacionais Habitação coletiva
Z.E.I.S.	Habitação de interesse social.	Habitação unifamiliar Habitação de interesse social. Conjuntos habitacionais Comércio e serviço vicinal	Oficinas e pequenas indústrias não poluentes	Demais usos
Z.E.U.R.	Chácaras.	Áreas de lazer	Habitação unifamiliar Comércio e serviço vicinal	Demais usos
A.P.P.	-	-	-	-
Z.I.	Indústrias.	Comércio e serviço de médio e grande		Demais usos



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



		porte	-	
--	--	-------	---	--

ANEXO ALTERADO ATRAVÉS DA LEI 933, DE 19 DE JUNHO DE 2013.

ANEXO I (ZONEAMENTO PROPOSTO)

