DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE MANOEL RIBAS, CONSTANTE DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL **– PDM -** DO MUNICÍPIO DE MANOEL RIBAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara de Vereadores do Município de Manoel Ribas, Estado do Paraná, aprovou e eu, Valentin Darcin, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1. O Uso e Ocupação do Solo do município de Manoel Ribas é regido por esta Lei.

Seção I Dos Objetivos

Art. 2. A presente lei tem como objetivos:

1. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o meio, e das atividades que os permeia;

1. Promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético-paisagístico-naturais ou culturais próprios da região e da sede do Município;

1. Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com o crescimento ordenado;

1. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano e rural;

1. Promover a conformidade do uso da terra à sua aptidão natural.

Seção II Das Definições

Art. 3. Para o efeito de aplicação da presente Lei, é adotada a seguinte divisão:

I – Zoneamento Urbano; II – Zoneamento Rural. § 1º O Zoneamento Urbano é a divisão da área do Perímetro Urbano do Município, em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo. I - Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos serem definidos como: PDM

1. a) Permitidos;

1. b) Permissíveis;

1. c) Proibidos;

II - Ocupação do Solo é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são:

1. a) Coeficiente de Aproveitamento máximo;

1. b) Número de Pavimentos máximo;

1. c) Recuos mínimos;

1. d) Taxa de Ocupação máxima;

1. e) Taxa de Permeabilidade mínima.

- 2º Dos índices urbanísticos; I. Coeficiente de Aproveitamento: Valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada zona; II. Número de Pavimentos: Altura máxima que uma edificação pode ter numa determinada zona, altura essa medida em pavimentos, contados a partir do pavimento de acesso principal. III. Recuo: Distância entre o limite extremo da área ocupada por edificação e a divisa do lote; IV. Taxa de ocupação: Proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote, multiplicada por 100 (cem); V. Taxa de Permeabilidade: Proporção entre a área não pavimentada do lote e a área total do lote, multiplicada por 100 (cem); § 3º Dos Usos do Solo Urbano; I. Uso Permitido: Uso adequado às zonas, sem restrições; II. Uso Permissível: Uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura, ouvido o parecer do Conselho Municipal de Planejamento Urbano e órgãos locais e estaduais de apoio técnico.

III. Uso Proibido: Uso inadequado às zonas; § 4º Das Zonas, segundo o uso predominante;

1. a) Zonas Residenciais: áreas destinadas ao uso residencial, unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, coletiva, geminado e em série predominantemente, onde os outros usos permitidos nas zonas devem ser considerados como acessórios, de apoio ou complementação.

1. b) Zonas Comerciais: áreas onde se concentram, predominantemente, atividades comerciais e de prestação de serviços, especializados ou não, onde os demais usos permitidos são considerados complementares do espaço.

1. c) Zonas Industriais: áreas estrategicamente dispostas de forma a concentrar as atividades industriais, sem o prejuízo da qualidade de vida dos habitantes e da preservação dos recursos ambientais;

1. d) Zonas de Preservação Permanente: áreas destinadas à proteção do Patrimônio Cultural, Paisagístico, Arqueológico, Arquitetônico e Ambiental com possibilidade de uso para lazer público, ouvido o parecer dos órgãos municipais e estaduais competentes.

- 5º Das Atividades; PDM – Plano Diretor Municipal **Lei de Uso e Ocupação do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 299

1. a) Habitação: I. Unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família; II. Bifamiliar: ocupação com duas habitações unifamiliares no lote; III. Multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia com unidades autônomas, superpostas (prédio de apartamentos); IV. Coletiva: edificação destinada a moradia de um grupo de pessoas, como pensões, asilos, internatos e similares; V. Geminada: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, com uma parede comum. VI. Em Série: edificações destinadas a 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 unidades. b) Comércio: Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias. c) Serviço: Atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra, ou assistência de ordem técnica, intelectual e espiritual. d) Indústria: Atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção ou de consumo. e) Agricultura de Hortifrutigranjeiros: Atividade pela qual se utiliza a fertilidade do solo para a produção de plantas, e para as necessidades do próprio agricultor ou com vistas de mercado. f) Lazer Público ou Privado: Atividade pela quais as pessoas exercem o direito ao descanso, ao encontro com outras pessoas e ao divertimento, seja em espaços criados, mantido e regulamentado pelo poder público, seja em espaços privados. § 6º O Zoneamento Rural é a classificação do uso potencial do solo da área Rural do Município em zonas, de acordo com suas condições

naturais. Entende-se por uso a destinação dada a qualquer parcela do solo municipal para atividades, silvoagropecuárias ou não, conforme se harmonizem, sejam toleráveis e não conflite com a utilização determinada pela presente lei. § 7º Dos termos gerais;

1. a) Alvará de Construção: Documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeita a sua fiscalização;

1. b) Alvará de Localização e Funcionamento: Documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita a regulamentação por esta Lei;

1. c) Ampliação ou Reforma em Edificações: obra destinada a benfeitorias de edificações já existentes, sujeita também a regulamentação pelo Código de Obras do Município;

1. d) Baldrame: Viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o assoalho;

1. e) Equipamentos Comunitários: São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

1. f) Equipamentos Urbanos: São os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de água pluvial, coleta de esgoto, rede telefônica e de gás canalizado;

1. g) Fundações: Parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

1. h) Faixa de Preservação de Curso D'água: Faixa paralela, de dimensão variável proporcional à largura do curso d'água a proteger, medida a

partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a preservar as espécies vegetal e animal desse meio, e evitar a erosão; sendo esta faixa regulamentada pelas leis Federal, Estadual e Municipal relativas a matéria:

1. i) Regime Urbanístico: Conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e entorno;

1. j) Subsolo: Pavimento abaixo do nível de acesso principal, pelo passeio fronteiriço à divisa do lote da edificação, e cuja altura do pé-direito seja até 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima desse mesmo referencial;

CAPÍTULO II DOS ALVARÁS

Art. 4. Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei, serão definidos e será estabelecido um prazo para a sua regulamentação ou adequação.

- 1º Cabe à Prefeitura, dentro do prazo de um ano, os procedimentos para regularizar o exposto neste Artigo; § 2º Será proibida toda ampliação e reforma nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei. § 3º A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial somente poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidos nesta Lei.

Art. 5. Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigirem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data da publicação desta Lei.

Parágrafo único. Uma construção é considerada iniciada se as fundações e baldrames estiverem concluídas.

Art. 6. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao Uso do Solo previsto para cada zona.

Art. 7. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

Parágrafo único. Os alvarás a que se refere o presente Artigo poderão ser cassados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei, ou demais Leis pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art. 8. 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. 9. A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e Município, além das exigências especificadas de cada caso.

Parágrafo único. São consideradas perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que por sua natureza: PDM – Plano Diretor Municipal **Lei de Uso e Ocupação do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 301

- Ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinhas; - Possam poluir o solo, o ar e os cursos d’água; - Possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação; - Produzam

gases, poeiras e detritos; - Impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos; - Produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

Art. 10. Toda atividade considerada de grande porte, dependerá da aprovação do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial de Manoel Ribas, para a sua localização.

Parágrafo único. É atribuição do Conselho Municipal de Planejamento Urbano de Manoel Ribas julgar para cada atividade industrial, ouvidos os órgãos estaduais competentes, quanto à agressividade ao meio-ambiente: Incômoda e Não-Incômoda, conforme alíneas „a“ e „b“ do inciso II do parágrafo 3º do Art. 26. desta lei. **CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO Seção I Zonas Urbanas**

Art. 11. A área do Perímetro Urbano da Sede do Município de Manoel Ribas, conforme o Mapa de Zoneamento, parte integrante desta Lei, fica subdividida, nas seguintes zonas:

Zonas Comerciais; Zonas Residenciais; Zonas Industriais; Zonas Especiais; § 1º As Zonas são delimitadas por limites do Perímetro Urbano, rios, vias e por divisas de lotes. § 2º O regime urbanístico para os lotes de ambos os lados das vias que limitam zonas diferentes, serão os da zona de parâmetros urbanísticos menos restritivos. § 3º Para efeito do parágrafo anterior, a profundidade considerada não será superior à profundidade média dos lotes na zona.

Art. 12. As Zonas Comerciais destinadas ao exercício dessas atividades, subdividem-se em:

1. a) Zona Comercial Um (ZC1), destina-se aos seguintes usos:

- Comercial Central;
- Comercial e Serviços;
- Comercial e Serviços de Bairro.

1. b) Zona Comercial Dois (ZC2), destina-se aos seguintes usos:

- Comercial Geral;
- Comercial e Serviços de Bairro.

1. c) Zona Comercial Três (ZC3), destina-se aos seguintes usos:

- Comercio e Serviços;

- Comercio e Serviços de Bairro.

PDM – Plano Diretor Municipal **Lei de Uso e Ocupação do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 302

- 1º Conforme suas atividades fica definido que:

1. O Uso Comercial Central destina-se a instalação de atividades de animação e a concentração de empregos, além de poder abrigar o uso habitacional de alta densidade;

1. O Uso Comercial Geral destina-se a instalação de atividades comerciais e de serviços, que por seu porte e natureza, exigem confinamento em áreas próprias;

III. O Uso Comercial e de Serviços, destina-se a instalação de atividades de comércio e serviços especializados de atendimento à economia e à população, além de poder abrigar o uso residencial de média densidade;

1. O Uso Comercial de Bairro destina-se ao uso misto, de comercio e prestação de serviços vicinais de interesse cotidiano, freqüente e imediato, com baixo potencial de geração de tráfego e movimento, possibilitando ainda as atividades de autônomos e profissionais liberais, exercidas no próprio domicílio;

- 2º Os diferentes tipos de Zonas Comerciais e de Serviços visam compatibilizar a implantação destas atividades com a infra-estrutura e sistema viário existentes, estimular a implantação dos diferentes tipos de comércio e serviços em locais cujo grau de qualidade seja mais aceitável e estabelecer diferenciações quanto à intensidade e caráter do uso comercial.

Art. 13. As Zonas Residenciais em caráter exclusivo ou predominante, subdividem-se em:

1. a) Zona Residencial Um (ZR1), que corresponde ao uso predominantemente residencial de baixa densidade, com padrão de ocupação unifamiliar;

1. b) Zona Residencial Dois (ZR2), que corresponde ao uso predominantemente residencial de baixa densidade, com padrão de ocupação unifamiliar, bifamiliar, coletiva e geminada;

1. c) Zona Residencial Três (ZR3), que corresponde ao uso predominantemente residencial de média densidade, com padrão de ocupação unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, coletiva e geminada;

1. d) Zona Residencial Quatro (ZR4), que corresponde ao uso predominantemente residencial de baixa densidade, com padrão de ocupação unifamiliar e em série, permitindo uso para chácara de lazer.

Parágrafo único. Os diferentes tipos de Zonas Residenciais visam a distribuição homogênea da população no espaço urbano, tendo em vista o dimensionamento das redes da infra-estrutura urbana, do sistema viário e a configuração da paisagem.

Art. 14. As Zonas Industriais destinadas ao uso industrial, subdividem-se em:

1. a) Zona Industrial Um (ZI1), caracteriza-se pelo uso não-poluitivo, compreendendo atividades industriais não incomodas, nocivas ou perigosas, compatíveis com zonas urbanas de uso diversificado;

1. b) Zona Industrial Dois (ZI2), exclusivamente industrial, reservada às atividades que signifiquem uso incômodo ou nocivo, mesmo depois de submetidas a meios adequados de proteção, condicionados ao licenciamento do órgão municipal do meio ambiente.

Parágrafo único. Os diferentes tipos de Zonas Industriais visam garantir a qualidade do ambiente urbano possibilitando a necessária segregação daquelas atividades que apresentem grau de incomodidade incompatível com as funções cotidianas da população, tais como morar, recrear circular, trabalhar, estudar e outras.

Art. 15. As Zonas Especiais (ZE), destinam-se à manutenção de padrões urbanísticos específicos em áreas onde há presença de atividades, usos e funções urbanas de caráter excepcional.

Art. 16. Em Manoel Ribas as Zonas Especiais subdividem-se em:

1. a) Zona Especial Um (ZE1), corresponde a área de Preservação Permanente constituída pelas faixas de proteção das nascentes e cursos d’água, as áreas com reservas de mata nativa;

1. b) Zona Especial Dois (ZE2), corresponde a área da Vila Rural Novos Caminhos e destinam-se ao uso residencial unifamiliar de subsistência.

1. c) Zona Especial Três (ZE3), corresponde as áreas de encostas íngremes e áreas de solo frágil e vulneráveis à ocupação.

Art. 17. A regulamentação dos tipos de uso do solo, para as diversas Zonas Urbanas, estão estabelecidas respectivamente na TABELA I e TABELA II, anexas, partes integrantes desta Lei, as quais determinam os Usos Permitidos, Permissíveis e Proibidos, definem a Área e Testadas Mínimas dos lotes, o Número de Pavimentos Máximo, os Recuos Mínimos Obrigatórios, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, a Taxa de Ocupação Máxima e a Taxa de Permeabilidade Mínima.

- 1º Não serão computados na área máxima edificável para efeito de Coeficiente de Aproveitamento e, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade: Terraço de cobertura, com área coberta ocupando até 50% (cinqüenta por cento) da laje, desde que de uso comum. I. Sacada, desde que não vinculada a dependências de serviço;

1. Área de escada de incêndio;

1. Poço de elevadores, casas de máquinas, de bombas, de transformadores e geradores, caixas d'água, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água, instalações de gás, contadores e medidores em geral e instalações para depósito de lixo;

III. Área de recreação conforme exigência do Art. 24. desta Lei;

1. Área para estacionamento quando localizada sob pilotis ou subsolo.

- 2º Não serão computados na área máxima edificável, para efeito de Coeficiente de Aproveitamento, pavimentos situados no subsolo, para fins residenciais, desde que observadas outras exigências mínimas estabelecidas pelo Código de Obras e no Código de Posturas. **Seção II Das Zonas Rurais**

Art. 18. A área do município de Manoel Ribas, exceto a área delimitada pelo perímetro urbano da sede e das vilas rurais, conforme o Mapa de Zoneamento Rural, parte integrante desta Lei, fica subdividida, nas seguintes zonas:

Zona Aproveitável; Zona Não-aproveitável; PDM – Plano Diretor Municipal **Lei de Uso e Ocupação do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 304

Zona de Preservação Permanente;

Art. 19. A Zona Aproveitável subdividem-se em:

1. a) Zona Aproveitável Um (ZA1), corresponde aos territórios com solos de média fertilidade natural e declividades baixas e médias, prestando-se para exploração silvopastoril.

1. b) Zona Aproveitável Dois (ZA2), corresponde aos territórios cujos solos apresentam baixa fertilidade natural e baixa profundidade, altamente suscetível à erosão e perda do horizonte superior se submetidos a prática culturais inadequadas.

Art. 20. A Zona Não-aproveitável (ZNA), corresponde aos espaços territoriais caracterizados pela fragilidade do suporte natural, que devido a existência de erosão torna o solo inapto. Nesse território não deve ser desenvolvida a pecuária, considerando a característica erosiva do solo, uma vez que a pastagem contribui ainda mais para esse processo, que além do solo, atinge também os mananciais, assoreando-os e contaminando-os.

Art. 21. A Zona de Preservação Permanente é constituída pelas faixas de proteção das nascentes e cursos d'água, as áreas com reservas de mata nativa, as áreas de encostas íngremes, áreas de solo frágil e vulneráveis à ocupação.

CAPITULO IV DA PROTEÇÃO DOS CURSOS D'ÁGUA

Art. 22. Para os efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes.

- 1º - Todos os cursos de água ou fundos de vale abrangidos pelo território municipal terão uma faixa arborizada de, no mínimo, 50m (cinqüenta metros), ao redor das nascentes e 30m (trinta metros) para cada lado das margens, consideradas como área de preservação, portanto, não edificáveis.

Nos cursos d'água canalizados abertos dever-se-á prever uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros para cada lado das paredes do canal. Nos cursos d'água canalizados cobertos dever-se-á prever uma faixa de manutenção não edificável de, no mínimo, 10 (dez) metros para cada lado das paredes da canalização.

Art. 23. 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.

CAPITULO V DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Art. 24. Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades habitacionais será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

1. Quota de 6,00 m² (seis metros quadrados) de área aberta por unidade de moradia;

1. Quota de 3,00 m² (três metros quadrados) de área coberta por unidade de moradia;

PDM – Plano Diretor Municipal **Lei de Uso e Ocupação do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 305

1. Localização em área isolada sobre os terraços, ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso de veículos e de estacionamentos;

1. Superfície permeável - com areia ou vegetação - de no mínimo 12 m², incluída na quota da **Alínea „a“.**

Art. 25. Em edifício comercial, de prestação de serviço e residencial coletivo, será obrigatório a destinação de área de estacionamento interno para veículos, conforme:

Em edifícios de habitação multifamiliar e coletiva: uma vaga de estacionamento por unidade residencial ou para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área de unidades residenciais, excluídas as áreas de uso comum; Em edifício de escritórios, uma vaga de estacionamento para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área, excluída as áreas de uso comum; Em oficinas mecânicas e comércio atacadista, uma vaga de estacionamento para cada 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) de construção, mais uma vaga para caminhões a cada 200,00 m² de construção; Em supermercados e similares: uma vaga para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de construção, mais uma vaga, no mínimo, para estacionamento de caminhões; Em estabelecimentos hospitalares: uma vaga de estacionamento para cada 06 (seis) leitos, excluídas as vagas para ambulâncias; Em hotéis: uma vaga de estacionamento para cada 02 (duas) unidades de alojamento, incluindo uma vaga para ônibus; § 1º As áreas de estacionamento quando cobertas e localizadas em área externa à edificação, não poderão ter a fachada aberta. § 2º No cálculo do número de vagas, não serão computadas as vagas públicas, fora dos limites do lote. **CAPÍTULO VI DA CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO**

Art. 26. Ficam classificados e relacionados os usos do solo, para implantação do Lei de Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano de Manoel Ribas.

- 1º Quanto às atividades: a) Habitação;

Unifamiliar

Bifamiliar

Multifamiliar

Coletiva

Geminada

Em série

1. b) Comércio e Serviços; c) Indústria; d) Agricultura e Criação Animal; e) Lazer; § 2º Quanto à subclassificação hierárquica de comércio e serviço: PDM – Plano Diretor Municipal **Lei de Uso e Ocupação do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 306
2. a) **Comércio e Serviço de Bairro**: Atividade de pequeno porte, de utilização imediata e cotidiana:

creche	padaria	estabelecimento de ensino fundamental e médio
florista	mercearia	estabelecimento de ensino específico
farmácia	revistaria	escritório de profissional liberal
chaveiro	alfaiataria	oficina de eletrodomésticos
açougue	sapataria	referência fiscal
quitanda	salão de beleza	atividade liberal não incômoda exercida na residência
endereço comercial	consultório médico e odontológico	

Prefeitura Municipal de Manoel Ribas, em 27 de dezembro de 2008.

VALENTIN DARCIN

Prefeito Municipal