



LEI Nº 2527/2023
DATA 29/08/2023

SÚMULA: Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo urbano, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Três Barras do Paraná, Estado do Paraná, aprovou e eu, Gerso Francisco Gusso Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei tem por objetivo harmonizar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares em todo território urbano e sua necessária compatibilização com a qualidade das estruturas ambientais urbanas e naturais, bem como do equilíbrio das relações sociais de vizinhança, sendo o território rural descrito na Lei do Plano Diretor Municipal através do macrozoneamento municipal.

Art. 2º A organização do espaço urbano municipal é definida por esta lei através de zonas, cada qual com parâmetros urbanísticos específicos, em especial para o Uso do Solo e para a Ocupação construtiva nos imóveis, em atividades funcionais sobre o território.

Parágrafo único. São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

- I. Anexo I: Mapa de Zoneamento Municipal;
- II. Anexo II: Mapa de Zoneamento Urbano – Sede;
- III. Anexo III: Mapa de Zoneamento Urbano – Alto Alegre;
- IV. Anexo IV: Mapa de Zoneamento Urbano – Barra Bonita;
- V. Anexo V: Mapa de Zoneamento Urbano – Santo Isidoro;
- VI. Anexo VI: Parâmetros de ocupação de lotes fora dos limites urbanos;
- VII. Anexo VII: Parâmetros de usos de lotes fora dos limites urbanos;
- VIII. Anexo VIII: Parâmetros de ocupação de lotes urbanos;
- IX. Anexo IX: Parâmetros de usos de lotes urbanos;
- X. Anexo X: Glossário.

CAPÍTULO II
DO USO DO SOLO

SEÇÃO I
DEFINIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 3º Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

- I. **USO HABITACIONAL** – resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:



- a) H1 – HABITAÇÃO UNIFAMILIAR – destina-se a edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;
 - b) H2 – HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR – destina-se a edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
 - c) H3 – HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE – destina-se a mais de uma unidade autônoma de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
 - d) H4 – HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – destina-se a implantação de Programas Habitacionais por Entidades Promotoras empresas sob controle acionário do Poder Público, as cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social nos termos da legislação Federal;
 - e) H5 – HABITAÇÃO TRANSITÓRIA – destina-se a edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (Apart-Hotel, Pensão, Hotel e Motel).
- II. USO SOCIAL E COMUNITÁRIO – Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:
- a) E1 – EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO LOCAL – destina-se a atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório, assistência social, berçário, creche, hotel para bebês, biblioteca, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial, casa de culto, campo de futebol e atividades similares;
 - b) E2 – EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO MUNICIPAL – destina-se a atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais como: auditório, centro de eventos, teatro, cinema, museu, sede cultural, centro de recreação, piscina pública, ringue de patinação, estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório, templo religioso, capela mortuária e atividades similares;
 - c) E3 – EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO DE IMPACTO – destina-se a atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas a controle específico, exigindo estudo de impacto de vizinhança, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, cemitério, ossário, casa de detenção, penitenciária, rodeio, campus universitário, estabelecimento de ensino de 3º Grau e atividades similares.
- III. USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS – resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra venda ou troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, subclassificando-se em:
- a) CS1 – COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL – destina-se a atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza seja não-incômodas,



não-nocivas e não-perigosas, nos termos do artigo 4º, desta lei, tais como: açougue, armarinhos, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, posto de venda de pães, bar, cafeteria, cantina, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, leiteria, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria, profissionais autônomos, atelier de profissionais autônomos, serviços de datilografia, digitação, manicuro, agência de serviços postais, bilhar, snooker, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, salão de beleza, jogos eletrônicos e atividades similares;

b) CS2 – COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE – destina-se a atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços ao atendimento de maior abrangência, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: academias, agência bancária, entidades financeiras, joalheria, choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria, restaurante, roticeria, buffet com salão de festas, serv-car, super e hipermercados, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, estacionamento comercial, escritórios administrativos, escritório de comércio atacadista, edifícios de escritórios, centros comerciais, lojas de departamentos, sede de empresas, imobiliárias, estabelecimentos de ensino de cursos livres, clínicas, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, lavanderia, e atividades similares;

c) CS3 – COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL – destina-se a atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços para atender à população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem ruído excessivo, odores incômodos e tráfego de veículos pesados, necessitando de análise individual pelos Poder Executivo e Conselho de Desenvolvimento municipais, de tais atividades como: borracharia, oficina mecânica de veículos, serviços de lavagem de veículos, agenciamento de cargas, canil, marmorarias, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora;

d) CS4 – COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO – destina-se a atividades peculiares cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo estudo de impacto de vizinhança, tais como: centro de controle de vôo, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladora de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação, usina de incineração, depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas.

IV. INDUSTRIAL – resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria-prima em bens



de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificando-se em:

- a) 11 – INDÚSTRIA CASEIRA – destina-se a microindústria artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno;
- b) 12 – INDÚSTRIA INCÔMODA – destina-se a indústria potencialmente incômoda, não nociva e não perigosa tais como: a fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; fabricação de artigos de carpintaria e de estruturas, artigos para usos doméstico, industrial ou comercial, móveis e artefatos de madeira, bambu, vime, junco, ou palha trançada, exclusive chapéus; fabricação de artefatos diversos de couros e peles, exclusive calçados, artigos de vestuário e selaria; fabricação de produtos de perfumaria e velas; fabricação de artigos de material plástico diversos (fitas, flâmulas, dísticos, brindes, objetos de adornos, artigos de escritórios) e para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; recuperação de resíduos têxteis e fabricação de estopa, materiais para estofos, malharia, tecidos elásticos e artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados; confecções de roupas e artefatos de tecido; industrialização de produtos de origem animal ou de origem vegetal; fabricação e engarrafamento de bebidas; todas as atividades da indústria editorial e gráfica;
- c) 13 – INDÚSTRIA NOCIVA – destina-se a indústria de atividades incômodas e potencialmente nocivas e potencialmente perigosas tais como: aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras; fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido; fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto; elaboração de vidro e cristal; elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço; realização de acabamento de superfícies (jateamento); fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial ou galvanotécnico ou pintura por aspersão, aplicação de verniz ou esmaltagem; fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico, galvanotécnico ou fundição; fabricação de material elétrico; fabricação de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; desdobramento de madeiras, exclusive serrarias; manufatura de artefatos de papel, papelão, cartolina e cartão impressos ou não, simples ou plastificados, sem a produção de papel, papelão, cartolina e cartão; beneficiamento de borracha natural; fabricação e recondicionamento de pneumáticos, câmaras-de-ar e material para recondicionamento de pneumáticos; fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas), exclusive artigos de vestuário; fabricação de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos; fabricação de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos, inclusive mescla; fabricação de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; fabricação de sabão, detergentes e glicerina; produção de óleos, gorduras



animais e ceras vegetais em bruto, óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira, exclusive refinação de produtos alimentares; beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação; fabricação de vinagre; resfriamento e distribuição de leite; fabricação de fermentos e leveduras; preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas; beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais ou de origem animal, artificiais e sintéticas, e de tecidos especiais; lavagem e amaciamento; acabamento de fios e tecidos não processados em fiações e tecelagens; usinas de produção de concreto;

d) 14 – INDÚSTRIA PERIGOSA – destina-se a indústria de atividades incômodas, nocivas e perigosas estando sujeitas a aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no Município, tais como: beneficiamento de minerais com flotação; fabricação de material cerâmico e de cimento; beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração; siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios, inclusive ferro-gusa; produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão, metalurgia dos metais e ligas não-ferrosos em formas primárias, inclusive metais preciosos; fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial, galvanotécnico ou pintura por aspersão, aplicação de verniz ou esmaltagem; fabricação de pilhas, baterias e acumuladores; fabricação de papel ou celulose; curtimento e outras preparações de couros e peles; produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo-inorgânicos, exclusive produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira; fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo; fabricação de corantes e pigmentos; recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais; fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes, inseticidas, germicidas e fungicidas; fabricação de artefatos têxteis, com estamparia ou tintura; tingimento, estamparia e outros acabamentos em peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos; refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana-de-açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais; abate de animais em abatedouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal; preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado; preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios; fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena; usinas de produção de concreto asfáltico; fabricação de carvão vegetal, ativado e cardiff.

V. TURISMO E LAZER - resultado da utilização da edificação para o desempenho de atividade econômica de turismo, recreação e lazer.



a) TL1 - destina-se a atividades de turismo, recreação e lazer, não incômoda, não nociva, não perigosa ao entorno e ao ecossistema local.

Art. 4º Os usos comerciais, serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

- I. Incômodos – as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança.
- II. Nocivos – atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria-prima que possam trazer riscos a saúde.
- III. Perigosos – aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam por em perigo pessoas ou propriedades do entorno.

Art. 5º Postos de saúde, escolas de 1º e 2º graus, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos com acesso principal a vias coletoras e arteriais.

Art. 6º O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas por esta lei, quando o estudo de impacto de vizinhança for de conclusão desfavorável.

Art. 7º Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Art. 8º A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

Art. 9º Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente de planejamento do Executivo e Conselho de Desenvolvimento Municipal e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos, em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de planejamento elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo à Câmara, para aprovação.

Art. 10. Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta lei, ficam classificados em:

- I. usos permitidos;
- II. usos permissíveis;
- III. usos proibidos.



§ 1º Usos permitidos são os considerados adequados à zona em que se situa.

§ 2º Usos permissíveis são passíveis de serem admitidos mediante anuência obrigatória de 75% (setenta e cinco por cento) de, no mínimo, oito vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão, e quando observada a obrigatoriedade de ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

§ 3º Usos proibidos serão vetados.

§ 4º As atividades sujeitas à análise poderão ter suas atividades permitidas, desde que efetuados os ajustes e as medidas necessárias para a eliminação do potencial conflito, ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população do entorno.

Art. 11. A anuência a vizinhos a que se refere o artigo anterior, parágrafo 2º, obedecerá aos seguintes critérios:

- I. quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);
- II. dois vizinhos à frente do imóvel em questão;
- III. dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;
- IV. a consulta será realizada aos vizinhos proprietários;
- V. não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;
- VI. não deverão ser considerados vizinhos que apresentem graus de parentesco com o requerente;
- VII. se qualquer um dos lotes vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será contada como de apenas um vizinho;
- VIII. se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos;
- IX. salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos anteriormente citados se mostrarem impraticáveis poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
- X. o Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados.

SEÇÃO II DO ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO

Art. 12. Zoneamento do Município, para fins desta Lei, é a divisão do território do Município, consideradas as áreas que não integram os perímetros urbanos das Sedes



dos Distritos Administrativos e a Sede do Município, em Zonas diferenciadas, para as quais são aplicados parâmetros de uso e ocupação do solo específicos, subordinados ao Macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor, conforme os mapas de zoneamento anexos, partes integrantes desta Lei. É composto pelas seguintes Zonas:

- I. Zona de Urbanização Específica - ZUE;
- II. Zona de Fragilidade Ambiental Rural - ZFAR;
- III. Zona de Amortecimento - ZA;
- IV. Zona de Produção Rural 1 - ZPR1;
- V. Zona de Produção Rural 2 - ZPR2;
- VI. Zona de Produção Rural com Incentivo ao Turismo - ZPTUR.

Art. 13. A Zona de Urbanização Específica - ZUE - são áreas com a preferência do uso Industrial localizada às margens das Rodovias PR-471 e 484, objetivando estimular o desenvolvimento de atividades agroindustriais, estando sujeitas à legislação ambiental e anuências do Instituto Água e Terra - IAT.

Art. 14. A Zona de Fragilidade Ambiental Rural - ZFAR - áreas que visam a recuperação e/ou preservação da mata nativa, e faixas o longo dos cursos d'água do Município, não parceláveis e não edificáveis, com permissão para instalação de equipamentos de suporte às atividades de recreação públicos, respeitando às exigências impostas pelo Código Florestal e pelo Instituto Água e Terra - IAT.

Art. 15. A Zona de Amortecimento - ZA - área destinada à atividades rurais, com restrições àquelas incompatíveis com os usos urbanos ou às incômodas aos moradores das áreas urbanas, constituída por uma faixa de 1.000 metros de largura entorno dos perímetros urbanos do Município.

Art. 16. A Zona de Produção Rural 1 - ZPR1 - área destinada as atividade não urbanas voltadas à agricultura, agroindústria, criação de animais, reflorestamento, turismo rural, prezando pela uso sustentável dos recursos naturais.

Art. 17. A Zona de Produção Rural 2 - ZPR2 - área constituída por assentamentos rurais, destinada as atividades não urbanas voltadas à agricultura, agroindústria, criação de animais, reflorestamento, turismo rural, prezando pelo uso sustentável dos recursos naturais.

Art. 18. A Zona de Produção Rural com Incentivo ao Turismo - ZPTUR - área que corresponde a faixa de 1.000m no entorno do reservatório da Usina Hidrelétrica de Salto Caxias. Destinada à atividades rurais e/ou urbanas com ênfase ao turismo, recreação e lazer. O uso para fins urbanos de turismo, recreação e lazer devem ser aprovados pelos órgãos Federais e Estaduais pertinentes.

SEÇÃO III DO ZONEAMENTO URBANO



Art. 19. As áreas dos perímetros urbanos da sede do Município e dos distritos, conforme os mapas de zoneamento anexos, partes integrantes desta Lei, ficam subdivididos em zonas que se classificam em:

- I. Zona Residencial;
- II. Zona Comercial e de Serviços;
- III. Zona de Preservação Permanente;
- IV. Zona Industrial;
- V. Zona Especial de Interesse Social.

Parágrafo único. As áreas de produção agrícola deverão, quanto possível, respeitar as orientações para sua exploração previstas na Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 20. A Zona Residencial – ZR – são áreas com a preferência do uso residencial qualificado, integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas complementares, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores.

Art. 21. A Zona de Comércio e Serviços – ZCS – são áreas com a finalidade de atender as atividades comerciais, de prestação de serviços e de produção econômica, respeitadas as condições de saúde, sossego e segurança da população.

Art. 22. A Zona Industrial – ZI – são áreas com a finalidade de atender as atividades industriais e comerciais e de serviços de médio e grande porte.

Art. 23. A Zona de Preservação Permanente – ZPP – são áreas não parceláveis e não edificáveis, de preservação e recuperação do ambiente natural respeitando as exigências impostas no Código Florestal e pelo IAT- Instituto Água e Terra, onde fica permitida a instalação de equipamentos de suporte às atividades de recreação, desde que públicos e preferencialmente sem edificação.

Art. 24. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS – são áreas reservadas para criação de novos núcleos habitacionais de interesse social e promoção da regularização fundiária, ou seja, constituem o espaço de intervenção do Plano Municipal de Habitação e o Plano de Regularização Fundiária Sustentável a serem desenvolvidos em Três Barras do Paraná que nortearão toda e qualquer obra a ser realizada no local.

Art. 25. A Zona de Urbanização - ZU – são áreas que pertencem ao perímetro urbano e que ainda não possuem zoneamento específico, estas devem seguir os zoneamentos do seu entorno imediato.

Art. 26. O uso habitacional multifamiliar vertical somente será permitido nas zonas desde que sejam atendidas as condições mínimas de infraestrutura e será necessária, para sua aprovação, a apresentação dos projetos complementares.



§ 1º A infraestrutura mínima a ser atendida é a existência no local de sistema de coleta de esgoto, pavimentação, drenagem das águas pluviais e abastecimento de água e energia.

§ 2º Atividades que não estão permitidas em determinadas zonas, e que pela tecnologia aplicada no processo de transformação e tratamento dos resíduos não represente risco ambiental, risco à população ou conflitos, o proprietário/responsável poderá recorrer a um pedido de análise a ser efetuada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, bem como apresentar no ato, a anuência da vizinhança aprovando a instalação da mesma.

§ 3º Em caso de parecer favorável à permissão da atividade, o proprietário deverá celebrar com o órgão municipal responsável o termo de conduta de valor jurídico, em que o responsável pela empresa deverá assumir danos ou conflitos causados à população e ao meio ambiente natural.

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 27. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos nos anexos VI, VIII, onde são estabelecidos:

- I. Altura Máxima;
- II. Área Mínima do Lote;
- III. Coeficiente de Aproveitamento;
- IV. Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundo;
- V. Taxa de Ocupação Máxima;
- VI. Taxa de Permeabilidade Mínima;
- VII. Testada Mínima do Lote.

SEÇÃO II DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 28. Coeficiente de Aproveitamento – CA – é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote, sendo este calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento, da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- I. subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação, e um pavimento de garagem localizado acima do térreo;
- II. pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;
- III. sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;



- IV. parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- V. áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- VI. casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
- VII. ático ou andar de cobertura, de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 da superfície do último pavimento da edificação;
- VIII. sacadas privativas com largura de até 1,50 m;
- IX. projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 1,50 m de largura, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Parágrafo único. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

Art. 29. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

- I. Coeficiente de Aproveitamento mínimo – CA mín – refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;
- II. Coeficiente de Aproveitamento básico – CA básico – refere-se ao índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir;
- III. Coeficiente de Aproveitamento máximo – CA máx – refere-se ao índice construtivo permitido mediante a outorga onerosa do direito de construir.

SEÇÃO III DO RECUO MÍNIMO

Art. 30. Recuo Mínimo – é a menor distância entre edificação e limite do lote.

Art. 31. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Art. 32. Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

Art. 33. Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições previstas nessa lei.

Art. 34. Em edificações de até 2 pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas às divisas laterais ou de fundo do terreno, são dispensados os recuos das laterais e do fundo



Art. 35. Em edificações para fins comerciais e serviços localizadas na zona de Comércio e de Serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º e 2º pavimentos.

SEÇÃO IV DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 36. Taxa de Ocupação – TO – corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

- I. piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;
- II. pérgulas;
- III. marquises e beirais de até 0,80 metros;
- IV. sacadas privativas com largura de até 1,50 m;
- V. estacionamentos descobertos.

SEÇÃO V DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 37. Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO

Art. 38. A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, bem como a concessão de alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderá ocorrer em estreita observância às normas previstas nessa Lei.

Parágrafo único. Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nessa Lei serão respeitados enquanto estiverem em vigor.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 39. Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer os seguintes requisitos mínimos:

- I. área de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;



- II. localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;
- III. não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno.

Art. 40. Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e prestador de serviços é obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com a Lei do Código de Obras, parte integrante deste Plano Diretor Municipal.

Art. 41. Em terrenos situados na direção dos feixes de microondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente lei e ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

Art. 42. O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 43. A construção de edifício para uso residencial multifamiliar, vertical ou horizontal, em terrenos com área igual ou superior a dez mil metros quadrados, deve obedecer as seguintes condições:

- I. existência de rede de coleta de esgotos, rede de abastecimento de água potável e rede de energia elétrica;
- II. criação de via pública de, no mínimo, 12 (doze) metros contornando todo o perímetro do terreno;
- III. construção das vias previstas na Lei do Sistema Viário do Município;

Art. 44. Nas áreas urbanas do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), será obrigatório apresentar estudo de impacto de vizinhança, elaborado pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, sem prejuízo das demais exigências desta lei.

Art. 45. Só serão permitidas edificações com 04 (quatro) ou mais pavimentos nos terrenos que satisfaçam as seguintes condições:

- I. façam frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;
- II. sejam atendidos por rede de energia elétrica, rede de coleta de esgotos sanitários e rede de água potável.

Art. 46. As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do



Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

Art. 47. O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo será adquirido ao Poder Executivo Municipal e/ou terceiros em acordo com o previsto na Lei do Plano Diretor.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 48. Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta lei.

Art. 49. Quando necessário o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

Art. 50. As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 51. Os estudos de impacto de vizinhança serão elaborados nos termos que requer a Lei do Plano Diretor.

Art. 52. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão municipal de planejamento, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 53. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições da Lei nº 600/2008.

Gabinete do Prefeito Municipal de Três Barras do Paraná, em 1º de agosto de 2023.


GERSO FRANCISCO GUSSO
Prefeito Municipal