



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

LEI N° 285, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2004

Dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano da sede do município de Ventania e dá outras providências.

Faço saber que a **Câmara Municipal de Ventania**, Estado do Paraná, **aprovou**, e eu, **Prefeito Municipal**, sanciono a seguinte

L E I

TÍTULO I Das Disposições Preliminares

Art. 1º - O zoneamento urbano é a divisão da área do perímetro urbano.

Art. 2º - Entende-se por zoneamento urbano, para os fins desta Lei, a divisão da área do perímetro urbano em zonas de usos diversificados, segundo sua destinação de uso e ocupação do solo, objetivando o controle do crescimento e do desenvolvimento urbanístico da cidade.

§ 1º - Uso do solo, para efeito desta Lei, é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona urbana.

§ 2º - Ocupação do solo, para efeito desta Lei, é a maneira como a edificação ocupa o terreno.

Art. 3º - Fica criado um Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente com atribuições de apreciar os seguintes casos:

I - pedidos de novos usos nos limites de sua competência;

II - recursos das decisões do órgão competente em que as partes alegarem algum erro ou falsa interpretação das normas desta Lei;

III - casos em que a aplicação dos valores e parâmetros desta Lei se revele inadequada a estas Diretrizes Básicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA Estado do Paraná

§ 1º - O Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente será composto por um representante da Câmara Municipal, 2(dois) representantes da Prefeitura, sendo um oriundo do Departamento de Obras e Serviços Públicos, e, 2(dois) representantes da Comunidade.

§ 2º - O Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente terá regulamento próprio, que deverá ser elaborado dentro de 30 (trinta) dias da aprovação da presente Lei e submetido à apreciação e posterior aprovação do Chefe do Executivo, por Decreto.

TÍTULO II Dos Alvarás

Art. 4º - Não será permitida a construção de edificações sem o competente alvará, em conformidade com o disposto no Código de Obras do município e demais dispositivos legais pertinentes.

Art. 5º - Não será fornecido alvará para ampliações nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei.

Art. 6º - Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigorarem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de expedição do alvará.

§ 1º - Uma construção será considerada iniciada quando da conclusão das fundações, incluindo os baldrames.

Art. 7º - A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, incômoda ou nociva, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação de projeto detalhado, e das instalações para depuração de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, como interveniência do órgão municipal competente e outros conselhos nomeados.

§ 1º - Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciados pelo município, vedando-se as ampliações que contrariem as disposições legais aplicáveis à espécie.

Art. 8º - A transferência ou modificação do alvará de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividades não contrariar as disposições desta Lei.

TÍTULO III Do Zoneamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA Estado do Paraná

Art. 9º - A área urbana do Município de Ventania, constante no Mapa de Zoneamento do Solo Urbano anexo, que passa a fazer parte integrante desta Lei, fica dividida em zonas urbanas e que passam a ser denominadas como segue:

ZUM	Zona de Uso Misto
ZR1	Zona Residencial 1
ZR2	Zona Residencial 2
ZEI	Zona de Expansão Industrial

Art. 10 - A Zona de Uso Misto (ZUM) corresponde a área central da cidade, apresenta poucos vazios urbanos em relação ao restante do tecido urbano, possui média densidade de ocupação. Tem como característica o uso misto, com concentração de comércios e prestação de serviços ao longo da avenida Anacleto Bueno de Camargo/Elizário Lopes de Proença.

Parágrafo Único - Para esta zona propõe-se:

- continuidade do uso misto com comércio em geral, serviços setoriais, micro-indústrias e habitações;
- pretende-se a melhoria na infra-estrutura e equipamentação com o tipo de uso proposto e como forma de promover o adensamento nas áreas adjacentes.

Art. 11 - A Zona Residencial 1 (ZR1) corresponde a área contígua a área central, com média densidade de ocupação, uso misto com predominância de uso residencial. São áreas parcialmente urbanizadas que ainda apresentam um número significativo de vazios urbanos. Estas áreas deverão ser prioritariamente e gradualmente ocupadas, evitando ocupações dispersas e descontínuas. São áreas que apresentam uma convivência de usos, com relativa incidência de estabelecimentos comerciais e serviços vicinais.

Parágrafo Único - Para esta zona propõe-se:

- uso misto, com predominância do uso residencial;
- melhorar o nível de equipamentação e infra-estrutura;
- Parque Linear no leito previsto para a rodovia Br-153, com equipamentação para prática de esportes e lazer.

Art. 12 - A Zona Residencial 2 (ZR2) corresponde a área predominantemente residencial de baixa densidade, ao longo da PR-090, com carência de infra-estrutura e equipamentos.

Parágrafo Único - Para esta zona propõe-se:

- uso misto, com habitações, comércio e prestação de serviços;
- melhorar o nível de equipamentação e infra-estrutura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA Estado do Paraná

Art. 13 - A Zona de Expansão Industrial (ZEI) correspondem a faixa de terra ao longo da PR-090, à oeste.

Parágrafo Único - Para esta zona propõe-se:

- predominância de comércio e serviço de médio e grande porte;
- indústrias de pequeno e médio porte;
- controle permanente do impacto ambiental que pode ser gerado por esses serviços.

Art. 14 - As faixas de terreno destinadas à preservação ou reconstituição das matas ciliares em torno das nascentes e ao longo dos cursos d'água que se encontram dentro do perímetro urbano terão largura mínima de:

I - 30,00m (trinta metros) para os cursos d'água com menos de 10,00m(dez metros) de largura;

II - 50,00m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10,00m(dez metros) a 50,00m(cinquenta metros) de largura;

III - 100,00m (cem metros) para os cursos d'água que tenham de 50,00m (cinquenta metros) a 200,00m(duzentos metros) de largura;

IV - 50,00m (cinquenta metros) de raio contornando a cobertura ou nascentes dos rios, exceto quando já houver arruamento em torno destas, sendo então o limitante da faixa de preservação.

§ 1º - Dentro das faixas que constituem os parques não será permitido nenhum tipo de edificação particular ou pública comportando apenas os incrementos necessários para que venham cumprir as funções de parque municipal, como intuito maior de preservação ecológica e melhoria da qualidade.

§ 2º - É dever do Poder Público Municipal, através dos órgãos competentes, o resguardo e a reconstituição das matas ciliares, auxiliado, se necessário, pelas Instituições Estaduais e Federais.

Art. 15 - Para efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do município, ficam definidas faixas de drenagem dos cursos d'água pluviais e das bacias hidrográficas.

Parágrafo Único - as faixas de drenagem deverão obedecer os seguintes requisitos especiais:

I - apresentar uma largura mínima de forma a acomodar satisfatoriamente um canal aberto (valeta), cuja secção transversal seja capaz de escoar para as águas pluviais da bacia hidrográfica a montante do ponto considerado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA Estado do Paraná

II - para a determinação de seção de vazamento, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada;

III - os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como intensidade de chuvas, coeficiente de distribuição das chuvas, tempo de recorrência, etc., serão definidos por um órgão técnico competente, levando sempre em consideração as críticas;

Art. 16 - As áreas a serem loteadas e que apresentarem cursos d'água ou de qualquer porte ou fundos de vale, deverão receber as diretrizes de arruamento vinculadas as normas de proteção de que trata o presente título.

§ 1º - Dependendo da categoria do curso d'água ou córrego ou mesmo em função da topografia, o Poder Público Municipal poderá exigir aterros, respeitadas as faixas mínimas de drenagens,.

§ 2º - A critério do órgão competente da administração municipal, poderá um proprietário promover a execução das tubulações necessárias aos cursos d'água obedecidos os projetos da Prefeitura Municipal.

TÍTULO IV

Da Classificação, Definição e Relação dos Usos do Solo

Art. 17 - Ficam classificados, definidos e relacionados os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do perímetro urbano da Sede do Município de Ventania.

§ 1º - Quanto às atividades:

I - Habitação

Unifamiliar: construção destinada a servir de moradia a uma família;

Coletiva: construção destinada a servir de moradia a mais de uma família em unidades autônomas;

Geminadas: unidades habitacionais contíguas com uma parede em comum.

II - Comércio - atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias.

III - Serviço - atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra, ou assistência de ordem espiritual ou intelectual e técnica.

IV - Indústria - atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção e consumo.

§ 2º - Quanto à classificação do comércio e serviço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA Estado do Paraná

I - Comércio e Serviço Vicinal - atividades de pequeno porte disseminadas no interior das zonas residenciais, de utilização imediata e cotidiana, de atividades não incômodas, como um prolongamento da residência ,tais como:

- mercearias;
- açougues;
- padarias;
- quitandas;
- farmácias;
- revistarias;
- creches;
- estabelecimento de ensino de 1º grau;
- escritórios de profissionais liberais, de prestação de serviços;
- sapataria;
- chaveiros;
- alfaiatarias;
- barbearias;
- salão de beleza;
- endereços comerciais;
- referências fiscais;
- atividades profissionais não incômodas exercidas individualmente.

II - Comércio e Serviço de Bairro - atividade de médio porte de utilização mediata destinada a atender a população em geral tais como:

- escritórios (todos os tipos);
- lojas;
- lojas de conserto;
- lojas de alimentação e panificadoras;
- bares, restaurantes, lanchonetes;
- salões de beleza e similares;
- consultórios médicos, odontológicos e similares;
- consultórios veterinários;
- laboratórios, clínicas radiológicas e fotográficas;
- agências bancárias,
- turismo, jornais e similares;
- postos telefônicos;
- correios;
- manufatura e artesanato;
- creches;
- postos assistenciais;
- sedes de entidades religiosas;
- oficinas mecânicas e borracharias (exceto na zona central);
- tipografias e clichérias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA Estado do Paraná

- lavanderias;
- hotéis;
- supermercados;
- peixarias;
- saunas;
- casas de espetáculo e de cultura;
- estabelecimento de ensino de 2º grau ou similar, pré-universitário e universitário;

III - Comercio e Serviço Setorial - atividades de grande porte destinado a atender a população em geral:

- instalações bancárias e financeiras ;
- hotéis;
- lojas de departamento;
- grandes lojas;
- grandes escritórios;
- centros comerciais;
- supermercados, hipermercados;
- cinemas, teatros, auditórios;
- museus, auditórios de rádios e de televisão;
- clubes, sociedades recreativas;
- hospitais, centros de saúde, sanitários;
- postos de gasolina e serviços;
- estacionamento;
- serviços públicos.

IV - Comércio e Serviço Específico - atividades específicas que por sua natureza possam trazer qualquer transtorno ou conflito em sua vizinhança, sendo portanto atividades sujeitas a estudos sobre a sua viabilidade:

- campos desportivos, parques de diversão, circos;
- shoppings;
- associações;
- albergues;
- camping;
- templos religiosos;
- motéis e boates;
- pedreiras, areais, extração de argila;
- depósito de inflamáveis.

V - Comércio e Serviço Geral - atividade que compreende os seguintes serviços:

- Impressoras e editoras;
- grandes oficinas e lataria;
- comércio atacadista;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA Estado do Paraná

- armazéns gerais;
- depósitos, silos;
- entrepostos e cooperativas;
- cerâmicas e marmorarias;
- depósitos de materiais de construção.

§ 3º - Quanto à classificação das atividades industriais.

I - Indústria Caseira: é aquela atividade industrial de porte mínimo, com instalações semelhantes às residenciais, geralmente instalada próximo ou na casa do responsável, envolvendo até 5 (cinco) pessoas) trabalhando no local e tendo caráter não incômodo à vizinhança.

II - Indústria Micro: é aquela atividade industrial formal de pequeno porte, com área construída não superior a 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados) envolvendo até 10 (dez) pessoas trabalhando no local e sendo de caráter não incômodo e não poluidor.

III - Indústria Pequena: é aquela atividade industrial formal de pequeno porte, com área construída não superior a 300,00 m² (trezentos metros quadrados) envolvendo até 15 (quinze) pessoas trabalhando no local e sendo de caráter não incômodo e não poluidor.

IV - Indústria Média: é aquela atividade industrial formal de médio porte, com área construída não superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), envolvendo até 50 (cinquenta) pessoas trabalhando no local e tendo caráter não incômodo e nem poluidor.

V - Indústria Grande: é aquela atividade industrial formal, de grande porte, com área construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) envolvendo mais de 50 (cinquenta) pessoas trabalhando no local e tendo caráter não incômodo e nem poluidor.

§ 4º - É obrigatória a consulta prévia à Prefeitura Municipal, quanto a instalação de novas indústrias e quanto ao seu porte, potencial poluidor e geração de tráfego, visando sua melhor localização.

§ 5º - É da competência e responsabilidade do Governo Público Municipal a análise para posterior classificação das indústrias quanto ao seu porte, potencial poluidor e geração de tráfego, visando sua melhor localização.

§ 6º - Das atividades especiais.

Estabelecimentos de ensino, serviços públicos Federal, Estadual e Municipal, campos desportivos, parques de diversões, circos, orfanatos, áreas de extração mineral.

§ 7º - As atividades poderão sofrer vetos de instalação se as especificidades do estabelecimento não forem condizentes com a zona ou via urbana proposta .

§ 8º - Caberá o órgão público competente a classificação de outras atividades que não estejam mencionadas dentre as acima relacionadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA Estado do Paraná

Art. 18 - As especificações de adequação de cada uso as zonas e setores são aquelas expressas na tabela I em anexo, parte integrante desta Lei

Art. 19 - os índices urbanísticos referentes a ocupação do solo em cada zona ou setor são aquelas expressas na tabela II. Constando taxa de ocupação máxima, coeficiente de aproveitamento máximo, número de pavimentos, área mínima, testada mínima, recuos mínimos e afastamentos.

TÍTULO V Da Arborização Urbana

Art. 20 - Os proprietários dos lotes urbanos, independente do uso a que se destinam e onde exista vegetação de médio a grande porte, não poderão promover a derrubada ou transplante da referida vegetação sem que haja consulta prévia e específica ao órgão competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - Estas árvores deverão constar da planta de situação dos projetos de edificações apresentados com a finalidade de concessão de alvará de construção pela Prefeitura Municipal.

Título VI Das Áreas de Estacionamento e Recreação

Art. 21 - Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deve obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- quota de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;
- localização em área isolada sobre os terrenos, ou no pavimento térreo desde que protegidas de ruas, locais de acesso e de estacionamento;

Parágrafo Único - A área de que trata este artigo não será computada como área máxima edificável, e em nenhuma hipótese, pode receber outra finalidade.

Art. 22 - Em todo edifício de habitação coletiva, ou comercial, serão obrigatórias as áreas de estacionamento interno para veículos, conforme as regras abaixo:

§ 1º - Para os efeitos desta lei considera-se como estacionamento de veículo as áreas reservadas as paradas e aquelas destinadas a circulação interna dos veículos conforme as regras abaixo:

I - em oficinas mecânicas e comércio atacadista: uma vaga de estacionamento para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de construção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA Estado do Paraná

II - em supermercados e similares: uma vaga de estacionamento para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de construção, mais uma vaga, no mínimo, para estacionamento de caminhões;

III - em edifícios de habitação coletiva: uma vaga de estacionamento por unidade residencial ou para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área das unidades residenciais, excluídas as áreas de uso comum;

IV - em edifícios de escritório: uma vaga de estacionamento para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área excluídas as áreas de uso comum.

V - em estabelecimentos hospitalares: uma vaga de estacionamento para cada 6 (seis) leitos;

VI - em hotéis: uma vaga de estacionamento para cada 3 (três) unidades de alojamento.

§ 2º - As áreas de estacionamento quando cobertas e localizadas em área externa da edificação, não poderão ter a fachada frontal aberta, nem poderão estar localizadas em um raio superior a 50,00m.(cinquenta metros).

§ 3º - Cada vaga de estacionamento corresponde a uma área de 2,50 m(dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento.

§ 4º - Toda vaga de estacionamento deverá ter o seu acesso independente das vagas vizinhas, exceto nos casos em que o número de vagas ultrapassar o mínimo exigido, quando então, as vagas excedentes poderão ter acessos comuns.

Art. 23 - As áreas para estacionamento, quando localizadas no subsolo não serão computadas como área máxima edificável.

Parágrafo Único - Para efeito desta Lei, fica definido como área de subsolo, aquela abaixo da cota média do terreno, sendo esta a média das cotas do meio-fio em relação ao terreno.

Art. 24 - Nos terrenos onde comprovadamente ocorram lajes de pedra, em no mínimo 50%(cinquenta por cento) de sua área, conforme laudo técnico assinado por profissional habilitado, a área ocupada para estacionamento, no pavimento térreo, não será computada na área máxima edificável.

Parágrafo Único - Não serão computados na área máxima edificável:

I - terraço e cobertura, desde que de uso comum dos condôminos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA Estado do Paraná

II - sacadas cuja soma das áreas perfaçam, no máximo, 12,00m²(doze metros quadrados) por pavimento;

III - a área de incêndio até 15,00m²(quinze metros quadrados) por pavimento;

IV - poços de elevadores, casas de máquina, de bombas, de transformadores e de geradores, caixa d'água, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água, instalações de gás, contadores e medidores em geral e instalações de depósito de lixo.

Título VII Das Disposições Finais

Art. 25 - Constitui parte integrante da presente lei, mapa da sede do município de Ventania, com zoneamento de uso e ocupação do solo urbano, e tabelas de índices para uso e ocupação de solo.

Art. 26 – Esta Lei entrará em vigor a partir da data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Ventania, em 08 de dezembro de 2004

ANTONIO HELLY SANTIAGO
Prefeito Municipal