



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

www.pmsjorge.pr.gov.br

CNPJ: 76.995.380/0001-03 Tel.: (46) 3534-8050 CEP 85575-000/ São Jorge D'Oeste - Paraná

Lei nº 918/2020

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE, REVOGA A LEI Nº 122, DE 05 DE JANEIRO DE 2007, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei, fundamentada na Constituição Federal e Estadual, na Lei Federal nº 10.257/2001 e na Lei Orgânica do Município, institui a revisão do Plano Diretor Municipal de São Jorge D'Oeste, o qual constitui o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município.

Parágrafo único. Plano Diretor Municipal é parte integrante do processo de planejamento municipal e o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual e os planos, programas e projetos setoriais incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Art. 2º. O Limite Municipal é definido pelo Instituto de Terras, Cartografia e Geologia do Paraná, conforme sua atribuição estabelecida no inciso VIII do artigo 4º do Decreto Estadual nº 6914, de 17 de maio de 2017.

Art. 3º. São partes integrantes dessa Lei:

- I - Anexo I – Macrozoneamento Municipal;
- II - Anexo II – Macrozoneamento Urbano – Sede;
- III - Anexo III – Macrozoneamento Urbano – Distritos;

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 4º. São objetivos gerais da política de desenvolvimento municipal de São Jorge D'Oeste:

- I - o bem-estar do cidadão e a melhoria da qualidade de vida;
- II - a função social da cidade e da propriedade;
- III - justiça social e redução das desigualdades sociais;
- IV - preservação e recuperação do ambiente natural;
- V - sustentabilidade;
- VI - gestão democrática e participativa.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, sustentabilidade é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir a qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Art. 5º. O Município de São Jorge D'Oeste adota um modelo de política e desenvolvimento territorial, incorporando como princípio a promoção e a exigência do cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade com o objetivo de garantir:

- I - a melhoria da qualidade de vida da população de forma a promover a inclusão social e a solidariedade humana, reduzindo as desigualdades que atingem diferentes camadas da população e regiões do município;
- II - o desenvolvimento territorial, a justa distribuição das riquezas e a equidade social;
- III - o equilíbrio e a qualidade do ambiente natural, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção e valorização do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico e paisagístico;
- IV - a otimização do uso da infraestrutura instalada evitando sua sobrecarga ou ociosidade;
- V - a redução dos deslocamentos entre a habitação e o trabalho, o abastecimento, a educação e o lazer;
- VI - a democratização do acesso à terra e à moradia digna, possibilitando a acessibilidade ao mercado habitacional para a população de baixa renda e coibindo o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- VII - a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- VIII - a participação da iniciativa privada no financiamento dos custos da urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos compatíveis com o interesse público e com a função social da cidade;
- IX - a implantação da regulação urbanística fundada no interesse público;
- X - canais que promovam o acesso dos cidadãos à formulação, implementação e avaliação das políticas públicas, buscando o aprendizado social na gestão urbana e na consolidação da cidadania.

Art. 6º. O Município utilizará os instrumentos previstos nesta Lei e demais legislações para

assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

CAPÍTULO III DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Art. 7º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade traduzidas pelas diretrizes gerais, diretrizes específicas e setoriais, exigências, critérios e limites expressos nesta Lei, respectivo anexo e nas Leis e Códigos específicos e complementares a este Plano.

Art. 8º. Considera-se propriedade urbana a propriedade imóvel contida na Zona Urbana, assim definida, pelo Perímetro Urbano, em Lei Municipal.

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO

Art. 9º. Para fins de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios, consoante artigo 5º, da Lei Federal nº 10.257/2001, a propriedade urbana não cumpre sua função social quando, a partir da aprovação desta Lei, manteve-se, em qualquer dos seguintes casos:

- I - não parcelada para fins urbanos, em se tratando de gleba;
- II - não edificada, em se tratando de lote;
- III - não utilizada, em se tratando de edificação.

Art. 10. Com o objetivo de fazer com que a propriedade urbana cumpra sua função social o poder Executivo municipal aplicará, sucessivamente:

- I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III - Desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§1º Parcelamento compulsório significa a obrigação do proprietário parcelar para fins urbanos sua propriedade, em acordo com a Lei Federal nº 6766/79, Lei Federal nº 9.785/99 e Lei Municipal do Parcelamento do Solo Urbano.

§2º Edificação compulsória significa a obrigação do proprietário edificar em seu lote, em Obras.

§3º Utilização compulsória significa a obrigação do proprietário dar uso à edificação que se encontra fechada e/ou abandonada, em acordo com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 11. A Lei nº. 129 de 05 de janeiro de 2005 dispõe sobre o parcelamento, a edificação e a utilização compulsória de imóveis urbanos, sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano

Progressivo no Tempo e a desapropriação mediante o pagamento com títulos da dívida pública.

SEÇÃO II DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 12. O poder Executivo Municipal de São Jorge D'Oeste exercerá o direito de preempção para aquisição de imóveis urbanos consoante os artigos 25, 26 e 27, da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 13. A Lei nº. 130 de 05 de janeiro de 2005 regulamenta a aplicação do Direito de Preempção do Município de São Jorge D'Oeste.

Art. 14.

SEÇÃO III DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 15. Consoante os artigos 28, 29, 30 e 31, da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade, o poder Executivo Municipal outorgará onerosamente direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, sendo este quantificado na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 16. A Lei nº. 128 de 05 de janeiro de 2007 estabelece os critérios e condições de aplicação da outorga onerosa para o município de São Jorge D'Oeste.

SEÇÃO IV DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 17. O poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir de sua propriedade.

Art. 18. A transferência do direito de construir poderá ser exercida quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao poder Executivo Municipal seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I, II e III, deste artigo.

Art. 19. Lei municipal específica estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

SEÇÃO V DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHAÇA

Art. 20. As disposições a respeito da aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança estão

dispostas na Lei Complementar nº. 001 de 05 de janeiro de 2007.

SEÇÃO VI DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Art. 21. As áreas especiais de interesse social são aquelas destinadas à produção e a manutenção da habitação de interesse social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações:

I - loteamentos privados irregulares ou clandestinos, que atendam a padrões de qualidade de vida, e ao equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança conforme regulamentação específica;

II - áreas delimitadas pelo Poder Executivo, considerado o déficit anual da demanda habitacional prioritária, permitida a promoção de parcerias e incentivos.

Parágrafo único. A regularização fundiária de núcleos habitacionais, em áreas de propriedade municipal, de suas autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista dar-se-á mediante a Concessão de Direito Real de Uso, de acordo com legislação federal e municipal pertinente.

Art. 22. As áreas especiais de interesse social serão definidas através de um processo gradativo e permanente de instituição, observando-se os parâmetros de uso e ocupação do solo constantes na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 23. Os proprietários de imóvel que pretendam construir habitação de interesse social poderão solicitar ao Poder Executivo a sua instituição mediante estudo de impacto de vizinhança.

SEÇÃO VII DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 24. Determina aplicável a Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes que obedecerá a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

CAPÍTULO V DO ORDENAMENTO FÍSICO TERRITORIAL

Art. 25. A política de desenvolvimento e ordenamento físico territorial envolve as regiões do município como um todo e suas características particulares para o processo de planejamento territorial, considerando a distribuição atual dos usos do solo, as densidades demográficas, as infraestruturas, os equipamentos urbanos e os equipamentos comunitários e os de controle do meio ambiente.

Art. 26. A política de desenvolvimento e ordenamento físico territorial será pautada nas seguintes diretrizes:

I - identificar diferentes realidades das regiões do Município, orientar o

planejamento e a definição de políticas públicas, especialmente aquelas definidoras e/ou indutoras do processo de ocupação e/ou urbanização;

II - delimitar áreas urbanas garantindo o cumprimento da função social da propriedade;

III - racionalizar a ocupação do espaço urbano, de expansão urbana e rural, através da (o):

- a) ocupação dos vazios urbanos de forma sustentável, garantindo qualidade de vida e condições de habitabilidade à população, reduzindo custos de infraestrutura e serviços públicos;
- b) estabelecer o zoneamento urbano buscando critérios de utilização e ocupação do solo, a previsão e controle da densidade demográfica, incentivo ao adensamento de áreas já urbanizadas e definição de zonas

considerando a diversificação dos usos e integração adequada das áreas urbanas com o sistema viário;

- c) identificar parâmetros e ações para possibilitar a regularização da situação fundiária das áreas ocupadas irregularmente;
- d) identificar áreas para relocação de famílias que ocupam áreas de risco.

IV - estruturar e hierarquizar o sistema viário, através da:

- a) garantia de mobilidade e acessibilidade, deslocando o tráfego pesado da área urbana, reduzindo conflitos e trajetos desnecessários;
- b) hierarquização do sistema viário básico, garantindo atuação ordenada nas intervenções urbanas e permitindo que as vias de interesse local possam ser urbanizadas com modelos e padrões adequados às suas funções.

Parágrafo único. As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento, conforme contido na Lei Federal nº. 9.785/99.

Art. 27. A Constituem-se elementos básicos da política de desenvolvimento Físico Territorial:

I - Macrozoneamento Municipal;

II - Ordenamento do Sistema Viário.

SEÇÃO I DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 28. O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial, bem como o uso e ocupação do solo urbano e rural.

Art. 29. O Macrozoneamento Municipal de São Jorge D'Oeste é composto pelas seguintes Macrozonas:

I - Macrozona Urbana;

II - Macrozona de Produção Industrial;

III - Macrozona de Produção Agropecuária;

IV - Macrozona de Proteção Ambiental.

V - Macrozona de Controle Ambiental

Parágrafo único. Consideram-se Macrozonas as áreas delimitadas no Anexo I desta Lei.

Art. 30. A Macrozona Urbana é a porção do território municipal destinada a concentrar as funções urbanas, definidas pelo perímetro urbano, que engloba o Distrito Sede, a Comunidade PIO X (inserida no Distrito Sede), o Distrito de Dr. Antônio Paranhos e o Distrito de São Bento dos Lagos do Iguçu, tendo como diretrizes:

I - otimizar a infraestrutura urbana instalada;

II - condicionar o crescimento urbano à capacidade de oferta de infraestrutura urbana;

III - orientar o processo de expansão urbana;

IV - permitir o pleno desenvolvimento das funções urbanas;

V - garantir o desenvolvimento da gestão da política urbana;

VI - permitir o acesso democrático aos equipamentos urbanos e à infraestrutura urbana.

Art. 31. A Macrozona de Produção Industrial compreende a área no entorno das rodovias PR-475 e PR-281 em todo o município, apresentando as seguintes diretrizes:

I - Estimular o desenvolvimento de atividades da agroindústria;

II - Facilitar o escoamento da produção industrial;

Art. 32. A Macrozona de Produção Agropecuária é destinada às atividades rurais ligadas a produção primária, agropecuária ou agroindustrial no espaço rural, com as seguintes diretrizes:

I - compatibilizar o uso e a ocupação agropecuária com a proteção ambiental;

II - estimular atividades econômicas estratégicas e ecologicamente equilibradas;

III - incentivar o desenvolvimento da agropecuária de forma sustentável e ambientalmente equilibrada;

IV - promover a cidadania e a qualidade de vida da população rural;

V - melhorar a infraestrutura básica e social, comunicação, mobilidade e saneamento na área rural;

VI - estimular práticas e culturas orgânicas.

Art. 33. A Macrozona de Proteção Ambiental compreende as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água e ao redor das nascentes do Município, bem como áreas de interesse ambiental e remanescentes florestais nativos, sendo essas áreas não edificáveis, com as seguintes diretrizes:

I - garantir a máxima preservação dos ecossistemas naturais;

II - estimular atividades econômicas estratégicas ecologicamente viáveis;

III - estimular a formação de corredores de biodiversidade.

Parágrafo único. As intervenções nestas áreas restringem-se a correções nos sistemas de escoamento de águas pluviais, de infraestrutura, de saneamento básico, de combate à erosão e atividades ligadas à pesquisa e à educação ambiental, seguindo a legislação ambiental federal e estadual pertinente.

Art. 34. A Macrozona de Controle Ambiental compreende as áreas que apresentam risco ambiental, tais como aterro sanitário e principalmente cemitérios. As diretrizes são:

- I - Controlar a ocupação no entorno de cemitérios;
- II - Realizar estudos para verificar a capacidade de suporte de infraestrutura e ambiental nos locais de implantação destas atividades.

SEÇÃO II

DO MACROZONEAMENTO URBANO

Art. 35. O Macrozoneamento urbano divide o perímetro urbano de acordo com a intensidade da ocupação e a oferta de serviços e equipamentos urbanos, indicando as zonas onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, sendo elas:

- I - Macrozona urbana consolidada: caracterizada por densidade demográfica elevada quando comparada à outras zonas, além de oferta de serviços e equipamentos urbanos disponíveis para toda a população;
- II - Macrozona urbana em consolidação: loteamento mais recentes, apresentam quantidade elevada de lotes vazios, mais distante do centro urbano e dos serviços e equipamentos urbanos;
- III - Macrozona de expansão urbana: áreas dentro do perímetro urbano a serem parceladas, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo e a Lei do Código de Obras;
- IV - Macrozona industrial: área destinada à produção industrial, de acordo com o previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.
- V - Macrozona de proteção ambiental: área que não deve ser parcelada ou ocupada, sendo exclusivamente reservada à preservação ambiental.

Parágrafo único. Consideram-se Macrozonas urbanas as áreas delimitadas no Anexo II e III desta Lei.

SEÇÃO III

DO ORDENAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 36. Para fins deste Plano Diretor Municipal, o sistema viário é o conjunto de vias e logradouros públicos e o conjunto de rodovias que integram o sistema viário urbano e sistema viário municipal, tendo como diretrizes para seu ordenamento:

- I - induzir o desenvolvimento pleno das áreas urbanas e rural do Município, através de uma compatibilização coerente entre circulação e zoneamento de uso e ocupação do solo, face à forte relação existente entre o ordenamento do sistema viário e o estabelecimento das condições adequadas ao desenvolvimento das diversas atividades no meio urbano e rural;
- II - adaptar a malha viária existente às melhorias das condições de circulação;
- III - hierarquizar as vias urbanas e rurais, bem como implementar soluções visando maior fluidez no tráfego de modo a assegurar segurança e conforto;
- IV - eliminar pontos críticos de circulação, principalmente em locais de maiores ocorrências de acidentes;
- V - adequar os locais de concentração, acesso e circulação pública às pessoas portadoras de deficiências;
- VI - garantir acessibilidade universal nas vias e nos espaços públicos;
- VII - assegurar a faixa non *aedificandi* e a faixa de domínio ao longo das estradas municipais e rodovias;
- VIII - garantir a continuidade das vias existentes no momento de implantação de novos loteamentos.

Parágrafo único. O ordenamento do sistema viário é regulamentado por Lei específica, Lei do Sistema Viário, a qual é parte integrante deste plano.

CAPÍTULO VI DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Art. 37. A Lei Municipal nº. 345 de 2009 criou o Conselho de Desenvolvimento Municipal de São Jorge D'Oeste – PR. Esta lei fica responsável pelo acompanhamento, controle da implementação e gestão do Plano Diretor Municipal e dá outras providências.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38. Fica estabelecido o prazo máximo de 90 (noventa) dias após a aprovação desta Lei, para o Poder Legislativo Municipal apreciar e deliberar os projetos de leis complementares listadas abaixo:

- I - Lei do Perímetros Urbano;
- II - Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- III - Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- IV - Lei do Sistema Viário;
- V - Código de Edificações e Obras;
- VI - Código de Posturas;

Parágrafo único. Ficam mantidas, até a revisão, a legislação urbanística vigente no

Município.

Art. 39. O prazo de validade do Plano Diretor Municipal é estabelecido em 10 (dez) anos, prazo em que deverá ser revisado, podendo a revisão ser realizada antes, caso o Município julgar necessário e com a aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal, em relação aos resultados da aplicação de suas diretrizes e instrumentos e das modificações ocorridas no espaço físico, social e econômico do Município, procedendo as atualizações e adequações que se fizerem necessárias.

Art. 40. Fica revogada a Lei Municipal nº. 122, de 05 de janeiro de 2005 e demais disposições em contrário.

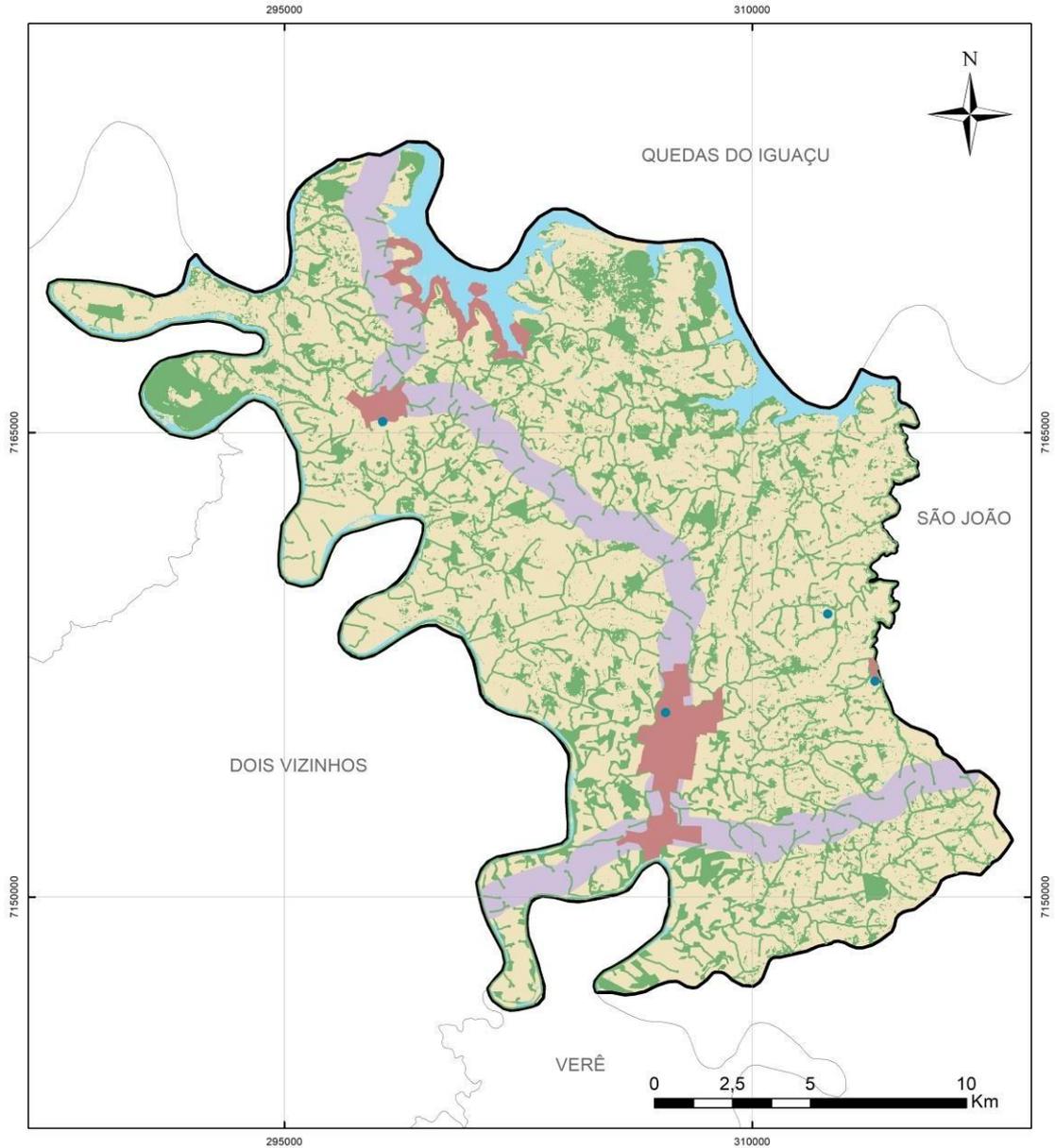
Art. 41. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Gabinete do Executivo Municipal de São
Jorge D'Oeste, Estado do Paraná, aos sete
dias do mês de abril do ano de dois mil e
vinte (2020), 57º ano de emancipação.**

**Gilmar Paixão
Prefeito**



ANEXO I – MACROZONEAMENTO MUNICIPAL



Macrozoneamento Municipal

- Macrozona de Controle Ambiental
- São Jorge D'Oeste
- Macrozona Urbana
- Municípios Limitrofes
- Macrozona de Produção Industrial
- Macrozona de Produção Agropecuária
- Macrozona de Proteção Ambiental
- Lagos do Iguaçu

Sistema de Projeção Transversa de Mercator UTM
 Datum Horizontal: Sirgas 2000
 Datum Vertical Imbituba SC | Fuso UTM: 22S
 Base de dados: IBGE, Esri, HERE,
 DeLorme, Sentinel 2A, 2019

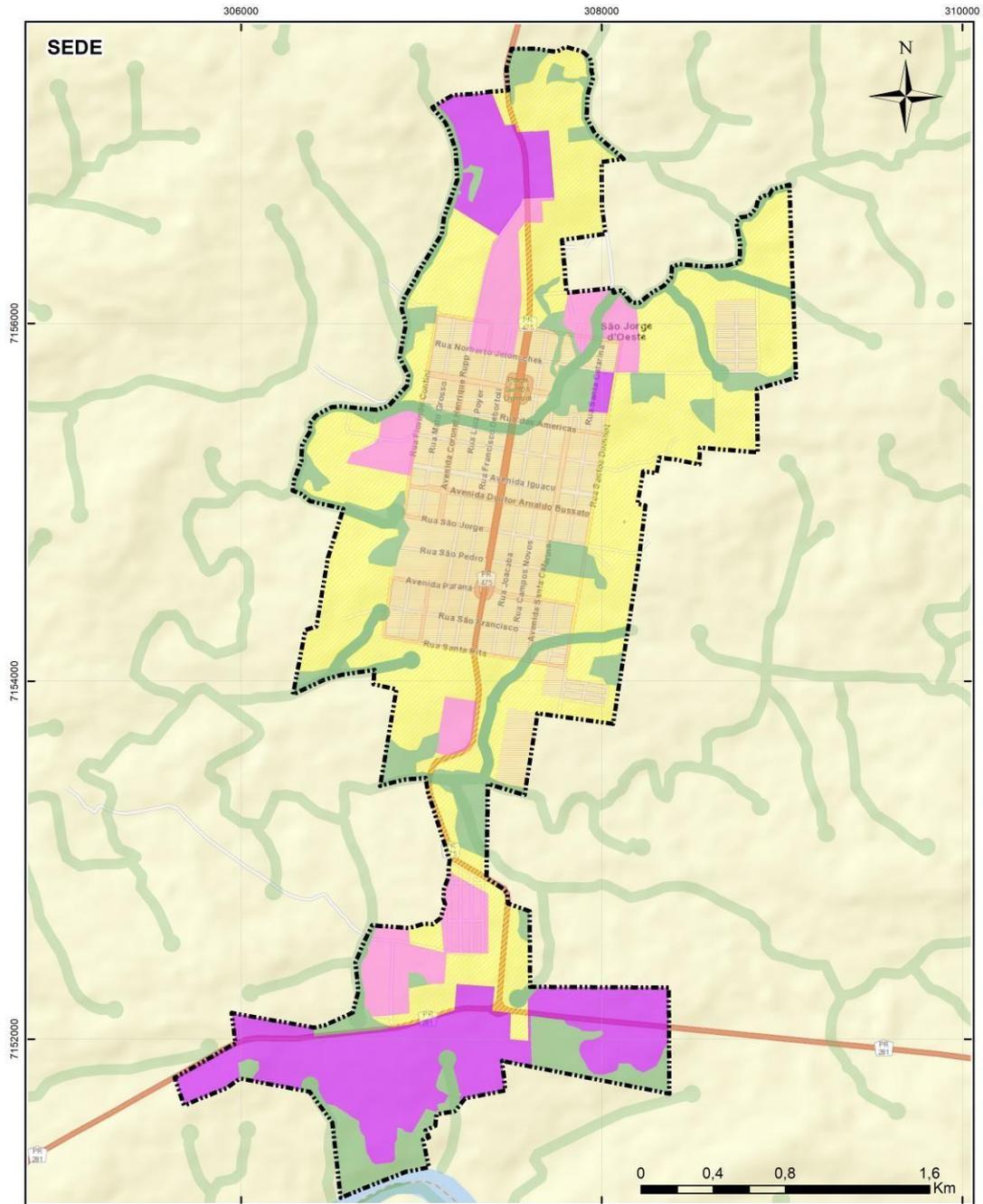


Plano Diretor Municipal de São Jorge D'Oeste
Anexo I - Macrozoneamento Municipal
 set. 2019

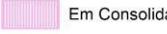
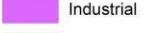
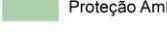
Responsável técnico: Agenor Martins Junior
 CAU A13861-4

Equipe técnica: Victor Hugo Martinez
 Alindomar Lacerda Silva

ANEXO II – MACROZONEAMENTO URBANO – SEDE



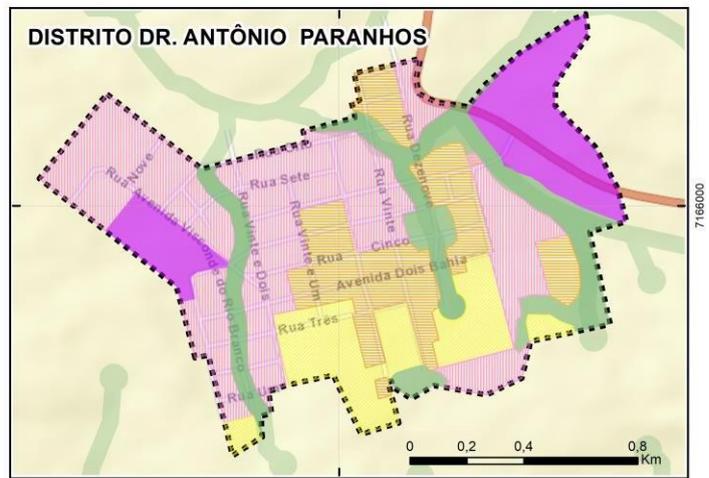
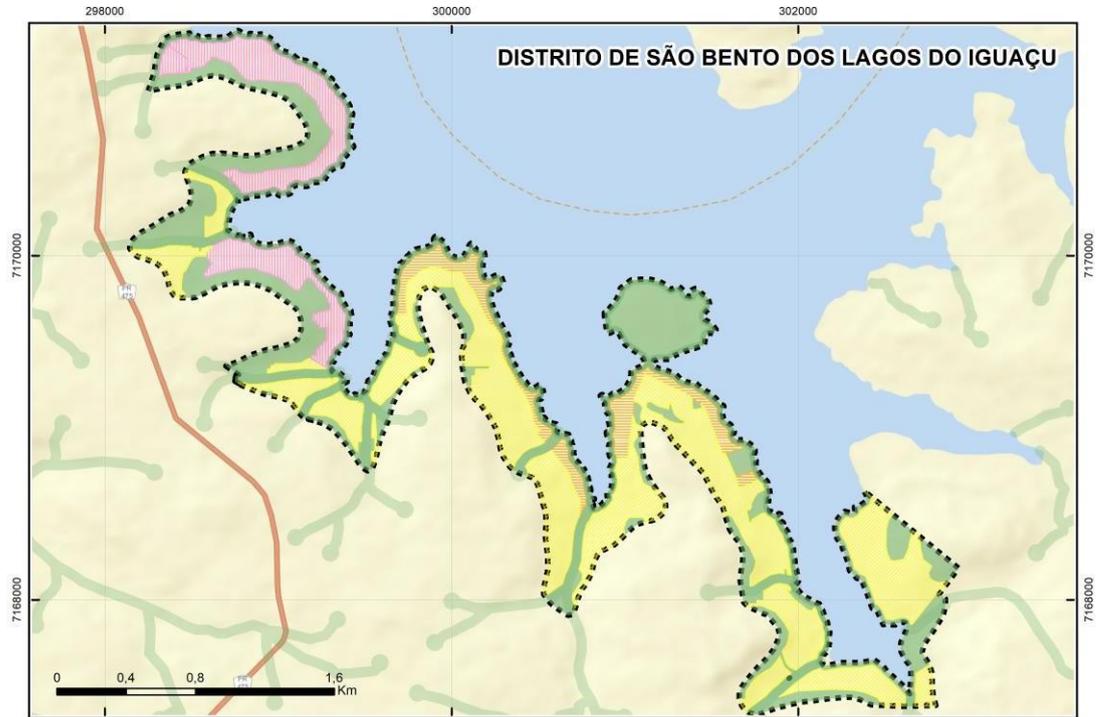
Macrozoneamento urbano

- | | |
|--|--|
|  Consolidada |  Perímetro urbano |
|  Em Consolidação |  APP |
|  Expansão Urbana | |
|  Industrial | |
|  Proteção Ambiental | |

Sistema de Projeção Transversa de Mercator UTM
 Datum Horizontal: Sirgas 2000
 Datum Vertical: Imbituba SC
 Fuso UTM: 22S
 Base de dados: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, IBGE, ITCG 2019

	Plano Diretor Municipal de São Jorge D'Oeste	
Anexo II - Macrozoneamento Urbano - Sede		
		set. 2019
Responsável técnico:	Agenor Martins Junior CAU A13861-4	
Equipe técnica:	Victor Hugo Martinez Alindomar Lacerda Silva	

ANEXO III – MACROZONEAMENTO URBANO – DISTRITOS



Macrozoneamento urbano

-  Consolidada
-  Em Consolidação
-  Expansão Urbana
-  Industrial
-  Proteção Ambiental
-  APP
-  Proposta de Perímetro



Sistema de Projeção Transversa de Mercator UTM
 Datum Horizontal: Sirgas 2000
 Datum Vertical: Imbituba SC
 Fuso UTM: 22S
 Base de dados: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar
 Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID,
 IGN, IBGE, ITCG 2019

 **Plano Diretor Municipal de São Jorge D'Oeste** 

Anexo III - Macrozoneamento Urbano - Distritos set. 2019

Responsável técnico: Agenor Martins Junior
 CAU A13861-4

Equipe técnica: Victor Hugo Martinez
 Alindomar Lacerda Silva