



# MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

[www.pmsjorge.pr.gov.br](http://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 922/2020

**DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE, REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 123, DE 05 DE JANEIRO DE 2005, 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 PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Esta Lei dispõe sobre a divisão da área urbana do Município de São Jorge D'Oeste em zonas e estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de harmonizar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares em todo território municipal, compatibilizá-los com as estruturas ambientais urbanas e naturais, equilibrar as relações sociais de vizinhança e orientar e ordenar o crescimento das áreas urbanas.

**Parágrafo único.** A área urbana é delimitada pela Lei do Perímetro Urbano.

**Art. 2º.** Para efeitos da presente Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

- I - ALTURA DA EDIFICAÇÃO é a distância medida entre o nível do piso do pavimento térreo até o nível da cobertura do edifício, desconsiderando áreas não computáveis como área construída;
- II - ÁREA CONSTRUÍDA é área total de todos os pavimentos de um edifício, com exceção das áreas determinadas por esta Lei como não computáveis;
- III - ÁREA NON AEDIFICANDI é a área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
- IV - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO é o número que multiplicado pela área do terreno define a área mínima obrigatória a ser construída pelo proprietário;
- V - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO é o número que

multiplicado pela área do terreno define o direito de construir do proprietário;

VI - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO é o número que multiplicado pela área do terreno estabelece a área máxima edificável na propriedade e só atingida mediante a aquisição de direito de construir do poder Executivo Municipal e/ou de terceiros;

VII - E.I.V. – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;

VIII - FRENTE MÍNIMA é a dimensão mínima da testada de um terreno;

IX - GABARITO é a altura máxima das edificações definida através da altura da edificação e/ou do número máximo de pavimentos;

X - OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO é a maneira pela qual a edificação pode ocupar o terreno urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo;

XI - PAVIMENTO é cada um dos planos horizontais de um edifício destinados a uma utilização efetiva;

XII - RECUO FRONTAL é a menor distância da edificação ao passeio público;

XIII - RECUO LATERAL é a menor distância da construção às divisas laterais do terreno;

XIV - RECUO DE FUNDO é a menor distância da edificação às divisas de fundos do terreno;

XV - SUBSOLO é a área da edificação cuja altura de sua laje superior estiver, no máximo, a um metro e vinte centímetros acima da cota mínima do terreno, sendo esta, a menor cota do passeio público em relação ao terreno;

XVI - TAXA DE OCUPAÇÃO é o valor expresso em porcentagem e que define a porção da área do terreno que pode ser ocupada pela projeção, em planta, da totalidade das edificações sobre o terreno;

XVII - ZONAS são cada uma das unidades territoriais que compõe o zoneamento e para as quais são definidos os usos e as normas para se edificar no terreno urbano;

XVIII - ZONEAMENTO é a divisão da Zona Urbana em zonas de uso e ocupação do solo.

**Art. 3º.** São parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I – Tabela de Uso do Solo Urbano;

II - Anexo II – Tabela de Índices de Ocupação do Solo Urbano;

III - Anexo III – Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano – Sede;

IV - Anexo IV – Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano – Distrito São Bentos dos Lagos do Iguaçu;

V - Anexo V – Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano – Comunidade Pio X;

VI - Anexo VI – Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano – Distrito Doutor Antônio Paranhos.

## **CAPÍTULO II DO USO DO SOLO URBANO**

**Art. 4º.** Uso do Solo é o tipo de atividade desenvolvida em um lote, dentro de uma determinada zona ou setor, podendo estes usos ser definidos como:

I - Usos Permitidos, que compreendem as atividades claramente compatíveis entre as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente com as atividades do entorno imediato;

II - Usos Permissíveis, que compreendem atividades cuja compatibilização depende da análise ou regulamentação específica, para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos e de circulação, sendo admitidos mediante anuência obrigatória de 75% (setenta e cinco por cento) dos vizinhos ao imóvel em questão e quando observada a obrigatoriedade do Estudo de Impacto de Vizinhança, obedecendo os seguintes critérios:

- a) Serão consultados quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado), dois vizinhos à frente e dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;
- b) Não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;
- c) Não deverão ser considerados vizinhos aqueles que apresentem graus de parentesco com o requerente;
- d) Se qualquer um dos vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho;
- e) 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, mantendo um total de consultas a oito vizinhos;
- f) 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.

III - Usos Proibidos, que compreendem atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as

finalidades urbanísticas da zona de uso e ocupação do solo correspondente e, por isso, serão vetados.

**Art. 5º.** Consideram-se usos do solo urbano e das edificações, a categoria habitacional (residencial), comercial, de serviço, institucional, misto, industrial e especial, sendo que:

I - Uso Residencial é o resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório, sub classificado em:

- a) H1 (Habitação unifamiliar): unidade habitacional autônoma e isolada destinada a abrigar uma só família ou, no máximo, 2 (duas) unidades habitacionais por lote separadas por área de circulação externa comum;
- b) H2 (Habitação Multifamiliar Vertical): edificação que comporta mais de 1 (uma) unidade residencial autônoma, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso a um logradouro público;
- c) H3 (Habitação Unifamiliar em Série): mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
- d) H4 (Habitação de Interesse Social): unidade habitacional implantada através de

programas habitacionais por entidades promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público, cooperativas habitacionais e demais entidades consideradas de interesse social nos termos da legislação federal;

e) H5 (Habitação Transitória): edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, que recebem hóspedes mediante remuneração, tais como:

- *apart* hotel;
- pensão;
- pousada;
- *hostel*;
- hotel;
- motel; e atividades similares.

II - Uso Comercial: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca de mercadorias pelo sistema de atacado e varejo, visando o lucro e estabelecendo circulação de mercadorias, sub classificado em:

a) C1 (Comércio Local): caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas de atendimento diário e frequente à população local, destinado a suprir suas necessidades imediatas e cotidianas de natureza não-incômoda, não-nociva e não-perigosa que se compatibilizem com o uso residencial, sendo exemplos:

- açougue ou casa de carne;
  - banca de jornal e revistas;
  - bazar;
  - bijuteria;
  - boutique;
  - cafeteria;
  - casa de chá;
  - comércio de refeições embaladas;
  - confeitaria;
  - copiadora;
  - doceria;
  - drogaria;
  - farmácia;
  - floricultura;
  - frutaria;
  - mercearia;
  - padaria ou panificadora;
  - quitanda;
  - revistaria;
  - rotisseria;
  - sacolão;
  - venda de especiarias,
  - produtos naturais, raízes e plantas;
  - videolocadoras; e atividades similares;
- a) C2 (Comércio Geral de Nível Primário): caracterizado por abrigar atividades de comércio varejista diversificado, destinado ao atendimento eventual da

população que devem ter sua localização planejada em relação ao uso residencial por implicarem em concentração de pessoas ou veículos, tais como:

- adega;
- antiquário;
- armarinhos, casas de barbantes, fitilhos, lãs, linhas ou espumas;
- artefatos de borracha, couro ou plásticos;
- artigos de beleza e cosméticos em geral;
- artigos de cama, mesa e banho;
- artigos de decoração;
- artigos importados;
- artigos para caça e pesca;
- artigos para computadores;
- artigos para festas;
- artigos para jardinagem;
- artigos para presentes;
- artigos religiosos;
- bar;
- buffet;
- cantina;
- centro comercial;
- choperia;
- churrascaria;
- comércio de alimentos para animais;
- comércio de armas e munição;
- comércio de brinquedos e artigos infantis;
- comércio de ferragens e ferramentas;
- comércio de instrumentos musicais, discos, fitas e congêneres;
- comércio de materiais médicos e dentários;
- comércio de material de desenho, de pintura e/ou de artesanato em geral;
- comércio de material elétrico, hidráulico, tintas e vernizes;
- comércio de material escolar ou de escritório;
- comércio de utensílios domésticos, eletrodomésticos, estofados e colchões;
- confecção de carimbos;
- confecção de chaves;
- joalheria;
- lanchonete;
- leiteria;
- livraria;
- loja de materiais esportivos;
- loja de móveis;
- loja de tecidos;
- loja de vestuários;
- lonas e toldos;
- luminárias e lustres;
- mercado ou supermercado;
- ótica;

- papelaria;
  - pastelaria;
  - pet shop;
  - petiscaria;
  - pizzaria;
  - produtos de lã ou fibra de vidro;
  - relojoaria;
  - restaurante;
  - revendedora de bebida;
  - selaria; sorveteria;
  - sucos e refresco;
  - tabacaria;
  - tapetes e cortinas;
  - venda de louças, porcelanas, cristais e congêneres;
  - venda de material de limpeza;
  - vidraçaria e molduras; e atividades similares;
- b) C3 (Comércio Geral de Nível Secundário): caracterizado por abrigar atividades de comércio varejista diversificado, destinado ao atendimento eventual da população que devem ter sua localização determinada em relação a acessos, geração de tráfego, porte e nível de especialização, tais como:
- comércio de máquinas e implementos e defensivos agrícolas;
  - comércio de veículos e acessórios;
  - depósito e comércio de material de construção;
  - distribuidores de bebidas;
  - estacionamento comercial;
  - gráfica;
  - hipermercado;
  - hotel para animais;
  - shopping; e atividades similares.
- c) C4 (Comércio Especial): atividades comerciais varejistas ou atacadistas, além de depósitos comerciais, destinadas a atender à população em geral, cujo nível de incômodo seja considerável ou incompatível com o uso residencial por gerar tráfego de caminhões e veículos de passeio ou por se classificar como atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo localização estratégica em relação ao meio ambiente ou Estudo de Impacto de Vizinhança e necessitando de análise individual pelo Poder Executivo Municipal, tais como:
- comércio atacadista;
  - comércio de fogos de artifício, gases medicinais e industriais;
  - comércio de madeira industrializada;
  - comércio de máquinas e implementos para indústrias;
  - comércio de sucatas;
  - comércio varejista de combustíveis;
  - comércio varejista de derivados de petróleo;
  - comércio varejista de grandes equipamentos;
  - entreposto;

- ferro velho;
- marmoraria;
- madeireira;
- posto de gasolina;
- posto de venda de gás liquefeito;
- recapagem de pneus; e atividades similares.

I - Uso de Serviços: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela prestação de mão de obra, assistência de ordem intelectual ou espiritual, sub classificado em:

a) S1 (Serviço Local): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços de atendimento diário e frequente à população local, destinado a suprir suas necessidades imediatas e cotidianas de natureza não-incômoda, não-nociva e não-perigosa que se compatibilizem com o uso residencial, sendo exemplos:

- academia;
  - agência de correios ou serviços postais;
  - agências de turismo e de publicidade;
  - alfaiataria, ateliê de corte e costura ou ajustes;
  - ateliê de pintura, cerâmica, mosaico ou artesanato;
  - cartório e tabelionato;
  - consultórios;
  - corretoras e empresas de seguro;
  - despachantes;
  - escritório administrativo;
  - escritório de comércio varejista;
  - escritório de contabilidade;
  - escritório de eletricitas, encanadores, pintores e congêneres;
  - escritório de representação e consultoria;
  - filmes e fotografias;
  - imobiliárias;
  - lavanderia;
  - manicure;
  - montagem de bijuterias;
  - posto de saúde;
  - posto policial;
  - posto telefônico;
  - reparos de artigos de uso pessoal e doméstico;
  - salão ou instituto de beleza, cabeleireiro ou barbearia;
  - sapataria;
  - sede de empresa;
  - serv-car;
  - serviços de autônomos e profissionais liberais;
  - serviços de higiene estética e pessoal;
  - serviços de informática; e atividades similares.
- b) S2 (Serviço Geral de Nível Primário): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços diversificadas, destinadas ao atendimento eventual da

população que devem ter sua localização planejada em relação ao uso residencial por implicarem em concentração de pessoas ou veículos, tais como:

- agência bancária;
- administradora de bens;
- corretoras de câmbio;
- agência de empregos;
- agência de vigilância;
- autoescola;
- agência de jornais, rádio, televisão e congêneres;
- bilhar;
- buffet com salão de festas de pequeno porte;
- casa lotérica;
- clínicas médicas, odontológicas e veterinárias;
- colégios e escolas de pequeno porte;
- creches e centros de educação infantil;
- edifício de consultórios;
- edifício de escritórios;
- entidade financeira;
- escritório de comércio atacadista;
- estabelecimento de ensino de cursos livres;
- funerária;
- laboratório de análises clínicas, radiológicas e fotográficas;
- sauna;
- pebolim;
- serviço de lavagem de veículos;
- serviços públicos em geral;
- sinuca; e atividades similares;

c) S3 (Serviço Geral de Nível Secundário): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços diversificadas, destinado ao atendimento eventual da população que devem ter sua localização determinada em relação a acessos, geração de tráfego, porte e nível de especialização, tais como:

- ambulatório, hospital e maternidade;
- asilos;
- auditórios para convenções, congressos e conferências;
- borracharia;
- capela mortuária;
- casa noturna;
- cinema, teatro ou museu;
- clínicas de repouso ou psiquiátricas;
- clube associativo ou desportivo;
- colégios e escolas de maior porte;
- conventos ou mosteiros;
- espaços para exposições;
- estacionamentos;
- estofamento e tapeçaria;

- faculdade e universidades;
  - hospital veterinário;
  - hotel para animais;
  - igrejas, templos e locais de culto em geral;
  - internato; juizado de menores;
  - motel;
  - orfanato;
  - quadras e salões desportivos;
  - salões de festa; e atividades similares;
- d) S4 (Serviço Especial): atividades de prestação de serviços de grande porte, destinadas a atender à população em geral, cujo nível de incômodo seja considerável ou incompatível com o uso residencial por gerar tráfego de caminhões e veículos de passeio ou por se classificar como atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo localização estratégica em relação ao meio ambiente ou Estudo de Impacto de Vizinhança e necessitando de análise individual pelo Poder Executivo Municipal, tais como:
- aeroporto;
  - agenciamento de cargas;
  - aluguel e arrendamento de veículos, máquinas e equipamentos pesados;
  - autódromo e kartódromo;
- 
- base de treinamento militar;
  - canil;
  - cemitério;
  - centro de controle de voo;
  - centro de reintegração social;
  - centro de socioeducação para cumprimento de medida restritiva de liberdade;
  - circos e parques de diversões;
  - corpo de bombeiros;
  - depósito e/ou usina de tratamento de resíduos;
  - estação de controle e depósito de gás;
  - estação de controle, pressão e tratamento de água;
  - estação de tratamento de esgoto;
  - estação ou subestação reguladora de energia elétrica ou telecomunicações;
  - garagens de frota de veículos;
  - garagens de veículos de grande porte;
  - grandes oficinas de lataria e pintura;
  - grandes oficinas;
  - guarda móveis e guarda volumes;
  - hipódromo; jardim botânico;
  - jardim zoológico;
  - oficina de reparo de veículos, de funilaria, pintura, galvanização, soldagem, vulcanização;
  - oficina mecânica de veículos;
  - oficinas de compressores;
  - oficinas de dedetização;

- ossuário;
- penitenciária ou casa de detenção;
- quartéis;
- radioterapia;
- reciclagem;
- reservatórios de águas;
- retífica e recapagem de pneus;
- revendedores de veículos e serviços mecânicos autorizados;
- serviço de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresa;
- serviços de coleta de lixo;
- serviços de jato de areia;
- serviços de rádio e difusão;
- silo;
  
- soldagens em geral;
- terminal de ônibus;
- torre de telecomunicação;
- transportadora;
- usina de incineração; e atividades similares.

II - Uso 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, sub classificado em:

a) I1 (Indústria Caseira): caracterizada por atividades industriais de pequeno porte, cujo processo produtivo seja complementar e compatível com o meio urbano, não ocasionando inconveniente à saúde, bem-estar e segurança das áreas vizinhas ou não gerando tráfego ou poluição ao meio ambiente, tais como:

- artigos de escritórios;
- artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial;
- artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não;
- artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados;
- estopa, materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis;
- estruturas de madeira e artigos de carpintaria;
- fabricação de balas e doces caseiros;
- fabricação de calçados;
- malharia e fabricação de tecidos elásticos;
- microcervejaria;
- produtos de perfumaria e velas;
- todas as atividades da indústria editorial e gráfica; e atividades similares;

b) I2 (Indústria Tolerada): caracterizada por atividades industriais de médio porte, cujo processo produtivo envolva geração de tráfego ou ruídos e exija localização adequada, tais como:

- artefatos diversos de couros e peles (exceto calçados, artigos de vestuário e selaria);
- artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada (exceto móveis e chapéus);

- artefatos e móveis de madeira torneada;
  - artigos diversos de material plástico, fitas, brindes, objetos de adornos;
  - confecções de roupas e artefatos de tecido;
  - fabricação e engarrafamento de bebidas;
  - industrialização de produtos de origem animal;
  - industrialização de produtos de origem vegetal;
  - reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos;
  - serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes; e atividades similares;
- c) I3 (Indústria Incômoda): caracterizada pela indústria de grande porte e atividades incômodas ou nocivas, envolvendo transformação de produtos agrícolas ou indústrias cujos processos devam ser submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, estando sujeita à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua instalação no Município, tais como:
- acabamento de superfícies (jateamento);
  - aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras;
  - artefatos de papel não associada à produção de papel;
  - artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão;
  - beneficiamento de borracha natural;
  - beneficiamento e preparação de carvão mineral não associado à extração;
  - beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal artificiais e sintéticas;
  - beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares;
  - concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos, inclusive mescla;
  - sabão, detergentes e glicerina;
  - desdobramento de madeiras (exceto serrarias);
  - serralheria;
  - elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos;
  - fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas), exceto artigos de vestuário;
  - fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;
  - fabricação de artigos de metal sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;
  - fabricação de fermentos e leveduras;
  - fabricação de peças, ornatos e estruturas de fibrocimento;
  - fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso;
  - fabricação de cimento;
  - fabricação de tecidos especiais;
  - fabricação de material cerâmico;

- fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido (exceto cerâmica);
  - fabricação de vidro e cristal;
  - fabricação de vinagre;
  - fabricação e acondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para acondicionamento de pneumáticos;
  - máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática;
  - lavagem e amaciamento;
  - acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens;
  - máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição;
  - material elétrico;
  - produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão metalúrgica dos metais e ligas não ferrosas em formas primárias, inclusive metais preciosos;
  - produção de laminados de aço;
  - preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco não especificadas ou não classificadas;
  - produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira, exceto refinação de produtos alimentares;
  - resinas e fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos;
  - siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios, inclusive ferro-gusa;
  - tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes;
  - refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação;
  - resfriamento e distribuição de leite;
  - todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários;
  - usinas de produção de concreto, beneficiamento de minerais com flotação; e atividades similares;
- d) I4 (Indústria Perigosa): caracterizada pela indústria de grande porte com atividades incômodas potencialmente nocivas e perigosas, cujo processo produtivo gere efluentes sólidos, líquidos ou gasosos, ruídos, vibrações, emanações ou radiações que possam causar perigo à saúde, ao bem estar e à segurança da população e que exijam, em seu processo produtivo, a instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, nos termos da legislação pertinente, tais como:
- abatedouros, frigoríficos e charqueadas;
  - preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal;
  - curtimento e outras preparações de couros e peles;
  - fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo;
  - fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura;
  - fabricação de carvão vegetal, ativado e Cardiff;
  - fabricação de corantes e pigmentos;
  - fabricação de papel e/ou celulose;

- fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena;
- produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo inorgânicos, exceto produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleíferas, do carvão mineral e de madeira;
- fabricação de pilhas, baterias e acumuladores;
- fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas;
- preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado;
- preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios;
- recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais;
- tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, 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;
- usinas de produção de concreto asfáltico e demais indústrias químicas, de fertilizantes e petroquímicas; além de atividades similares.

### **CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

**Art. 6º.** Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona de uso e ocupação do solo urbano serão aqueles expressos no Anexo II – Tabela de Índices de Ocupação do Solo Urbano, parte integrante desta Lei, onde são estabelecidos:

- I - Taxa de Ocupação (TO);
- II - Coeficiente de Aproveitamento (CA);
- III - Lote Mínimo;
- IV - Frente Mínima;
- V - Altura Máxima ou Gabarito da Edificação;
- VI - Recuos Mínimos;
- VII - Taxa de Permeabilidade (TP).

**Art. 7º.** Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea da taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, lote mínimo, frente mínima, recuos mínimos, altura máxima da edificação, taxa de permeabilidade, número mínimo de vagas para estacionamento e densidade de ocupação (unidade/lote).

**Art. 8º.** Para fins de cálculos dos índices urbanísticos não serão computados como área construída os seguintes elementos:

- I - Porão com área menor que 1/3 (um terço) da área do pavimento superior e pé-direito menor que 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
- II - Guarita com área máxima de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);

- III - Beiral de até 1,00m (um metro) de extensão;
- IV - Toldo;
- V - Abrigo descoberto de automóveis;
- VI - Estufa;
- VII - Canil;
- VIII - Viveiro de plantas;
- IX - Churrasqueira em área descoberta;
- X - Pérgula com, no mínimo, 70% (setenta por cento) de aberturas;
- XI - Passagem coberta de pedestres sem vedações laterais;
- XII - Abrigo de porta ou portão;
- XIII - Abrigo de lixeiras;
- XIV - Cabine de gás;
- XV - Medidores de água, luz, gás e similares;
- XVI - Casa de máquina isolada;
- XVII - Reservatório isolado; e correlatos.

#### **CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO**

**Art. 9º.** A área urbana do Município fica subdividida nas seguintes zonas:

- I - Zona Residencial 1 (ZR1);
- II - Zona Residencial 2 (ZR2);
- III - Zona Residencial 3 (ZR3);
- IV - Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS1);
- V - Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS2);
- VI - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- VII - Zona Industrial (ZI);
- VIII - Zona de Proteção Ambiental (ZPA);
- IX - Zona de Controle Ambiental (ZCA);

**Parágrafo único.** Os Mapas de Uso e Ocupação do Solo Urbano, anexos à presente Lei, definem os limites das diferentes zonas instituídas.

**Art. 10.** A Zona Residencial – ZR1, ZR2 e ZR3 destina-se predominantemente ao uso residencial, permitindo a instalação de atividades econômicas complementares, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores. As três zonas se diferenciam nos índices de ocupação (Anexo II).

**Art. 11.** As Zonas de Comércio e Serviços – ZCS1 e ZCS2 – se caracterizam pelo uso misto, destinam-se ao exercício das atividades de comércio e serviços, permitindo também usos

residenciais, equipamentos públicos e algumas atividades industriais.

**Art. 12.** A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS – se destina predominantemente à habitação de população de baixa renda e está sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único.** Novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) poderão ser criadas a partir de decreto municipal, se sobrepondo à zona onde está inserida, com anuência do Conselho de Desenvolvimento da Cidade.

**Art. 13.** A Zona Industrial (ZI) é destinada às atividades industriais em caráter exclusivo.

**Art. 14.** A Zona de Proteção Ambiental (ZPA) destinada a contribuir para a manutenção do equilíbrio ecológico e paisagístico no território, compreendendo áreas de vegetação nativa remanescente, áreas de interesse ambiental e as faixas de preservação de 30m (trinta metros) ao longo dos leitos e um raio de 50m (cem metros) em torno das nascentes dos cursos d'água.

**Parágrafo único.** Fica autorizada a implantação de parques na Zona de Proteção Ambiental por iniciativa do Poder Municipal, desde que tenham a anuência do Conselho de Desenvolvimento da Cidade e não interfiram na área de preservação permanente (APP) determinada pela Lei Federal nº 12.651/2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e dá outras providências.

**Art. 15.** A Zona de Controle Ambiental (ZCA) engloba as áreas que necessitam de monitoramento constante para acompanhar e mitigar possíveis impactos ambientais.

§1º Estão incluídos na ZCA empreendimentos como: Estação de Tratamento de Esgoto, Frigorífico, Cemitério, antigos locais de depósito de resíduos sólidos, áreas com erosão e áreas alagáveis.

§2º A implantação de novo uso ou nova edificação na ZCA só poderá ser autorizada mediante elaboração e execução de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD).

§3º Não serão permitidos parcelamentos na Zona de Controle Ambiental.

**Art. 16.** O Anexo I – Tabela de Usos do Solo Urbano define os usos permitidos, permissíveis e proibidos em cada Zona.

## **CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**

**Art. 17.** Na área urbana de São Jorge D'Oeste são consideradas áreas *non aedificandi*:

- I - As faixas de terrenos situadas a menos de 30 m (trinta metros) de distância das margens dos cursos d'água;
- II - As áreas num raio inferior a 50 m (cinquenta metros) de nascentes e olhos d'água;
- III - As áreas situadas a menos de 27,50 m (vinte sete metros e cinquenta centímetros) do eixo da rodovia PR-281, e 30 m (trinta metros) do eixo da rodovia PR-475;
- IV - Faixas de no mínimo 2,00m (dois metros) do eixo de redes de adutoras de águas, redes de esgotos sanitários e de águas pluviais, salvo quando definidos em certidão

de registro de imóveis.

**Parágrafo único.** Quando necessário, o Poder Executivo Municipal poderá determinar novas áreas *non aedificandi* para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais, bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

**Art. 18.** A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, bem como a concessão de alvarás para parcelamentos, desmembramentos e remembramentos, alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderão ocorrer em estreita observância às normas previstas nesta Lei.

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

**Art. 19.** Os Estudos de Impacto de Vizinhança serão elaborados nos termos que requer a Lei do Plano Diretor Municipal.

**Art. 20.** Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com cinco ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - área de 6,00m<sup>2</sup> (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 estacionamentos;

III - não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno.

**Art. 21.** Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e de serviços será obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o disposto no Código de Edificações e Obras.

**Parágrafo único.** No caso de reforma em edifício em área já consolidada, não será exigida a construção de áreas de estacionamento.

## **CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 22.** O disposto nesta Lei não implica na obrigatoriedade de adequação dos edifícios já construídos nem dos alvarás já concedidos.

**Art. 23.** 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. 24.** As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivem assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação e circulação interna para todos os tipos de edificações, independente das zonas de uso e ocupação do solo em que são implantadas.

**Art. 25.** Os casos omissos nesta Lei serão analisados pelo Conselho de Desenvolvimento da Municipal.

**Art. 26.** Fica revogada a Lei nº 123/2005, de 05 de janeiro de 2005, que dispõe sobre o uso e

ocupação do solo urbano do Município de São Jorge D'Oeste, e suas respectivas alterações: Lei nº. 532/2011; e Lei nº 587/2012.

**Art. 27.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

**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 – TABELA DE USO DO SOLO URBANO

Zonas	Usos permitidos	Usos permissíveis
ZR1 – Residencial 1	H1 H2 H3 H5 C1 C2 S1 S2	S3
ZR2 – Residencial 2	H1 H2 H3 H5 C1 C2 S1 S2	S3
ZR3 – Residencial 3	H1 H3 H5 C1 C2 S1 S2	S3 I1
ZCS1 – Comércio e Serviços 1	H1 H2 H5 C1 C2 S1 S2 S3	C3 I1
ZCS2 – Comércio e Serviços 2	H1 C2 C3 C4 S3 I1 I2	H2 H5 C1 S1 S2 S4 I3
ZEIS – Especial de Interesse Social	H4	H1 H3 C1 S1
ZI – Industrial	S4 I1 I2 I3 I4	C3 C4 S3 S4

Notas:

- 1) O significado e a descrição das siglas utilizadas nesta tabela estão no artigo 5º desta Lei.
- 2) Fica entendido que os usos que não estão citados como permitido ou permissível é classificado como proibido nesta zona.
- 3) O uso das zonas ZPA e ZCA estão determinados nos artigos 15 e 16 desta Lei, respectivamente.

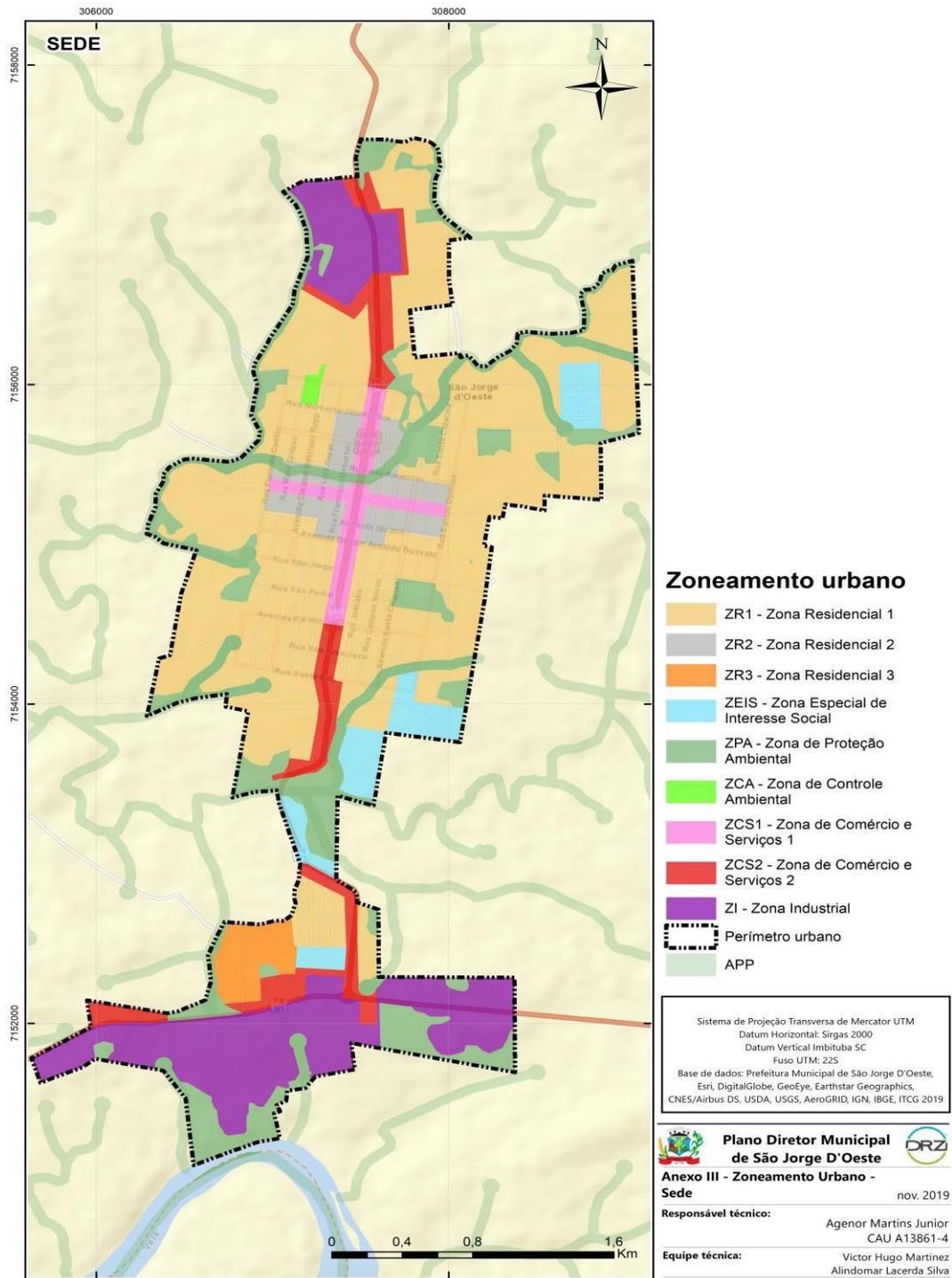
ANEXO II – TABELA DE ÍNDICES DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Zonas	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Frente mínima (m)		Recuos mínimos (m)			Gabarito de altura máximo (pav.)	T.O. máxima (%)	T.P. mínima (%)	Coeficiente de aproveitamento		
		meio de quadra	esquina	frente	lateral	fundos				mínimo	básico	máximo
ZR1	300	15	15	3	1,5	1,5	6	70	20	0,1	1,5	2
ZR2	300	15	15	3	1,5	1,5	13	70	20	0,15	4	6
ZR3	1.000	20	20	5	1,5	1,5	2	50	30	0,1	1,5	-
ZCS1	250	10	10	4	1,5	1,5	8	80	10	0,1	3	5
ZCS2	250	10	10	4	1,5	1,5	4	80	10	0,1	1	2
ZEIS	200	10	12	4	1,5	1,5	2	80	10	0,1	1	-
ZI	800	20	20	4	2	5	3	70	20	0,1	1,5	3

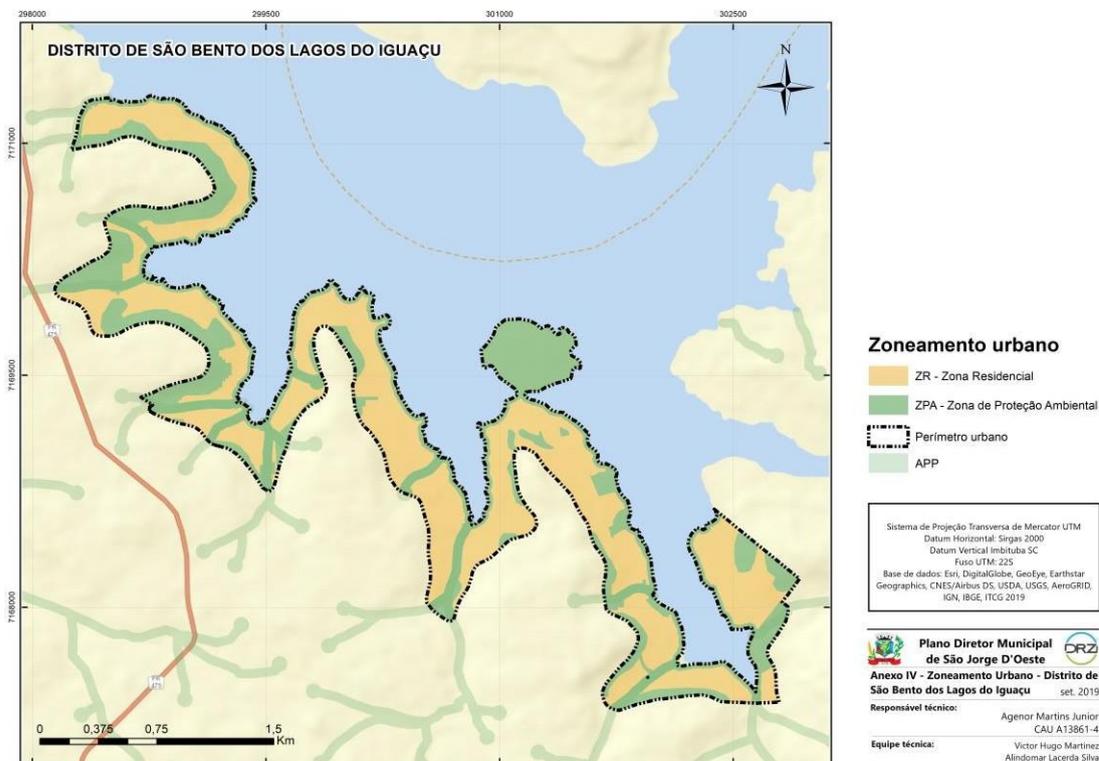
Notas:

- 1) Para edificações de fins comerciais ou de serviços poderão ser dispensados os recuos frontais na ZCS1 e na ZCS2, desde que seja cumprida a área de estacionamento solicitada no Código de Edificações e Obras.
- 2) Para edificações com mais de 2 pavimentos, os recuos laterais e de fundos serão dados pelo maior valor entre 2 metros ou altura do edifício dividido por 8 (h/8).
- 3) Em edificações de até 2 pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e/ou iluminação voltadas para as divisas poderão ser dispensados os recuos lateral e de fundo. Esta regra só poderá ser aplicada simultaneamente para, no máximo, 2 de 3 recuos, isto é, poderão ser dispensados, no máximo, os dois recuos laterais para lote de meio de quadra ou um recuo lateral e o de fundo para qualquer lote, desde que não haja nenhuma abertura.
- 4) Entre duas edificações no mesmo lote deverá ser adotada uma distância de, no mínimo, o dobro do recuo mínimo lateral. Nos casos onde uma das construções se caracterizar como de apoio à outra, como edículas, depósitos ou similares, poderá ser adotada distância entre elas igual ao recuo mínimo lateral.
- 5) Quando o lote tiver sua testada voltada para rodovia, deve ser levado em consideração para o recuo frontal à distância de 25m do eixo da rodovia.

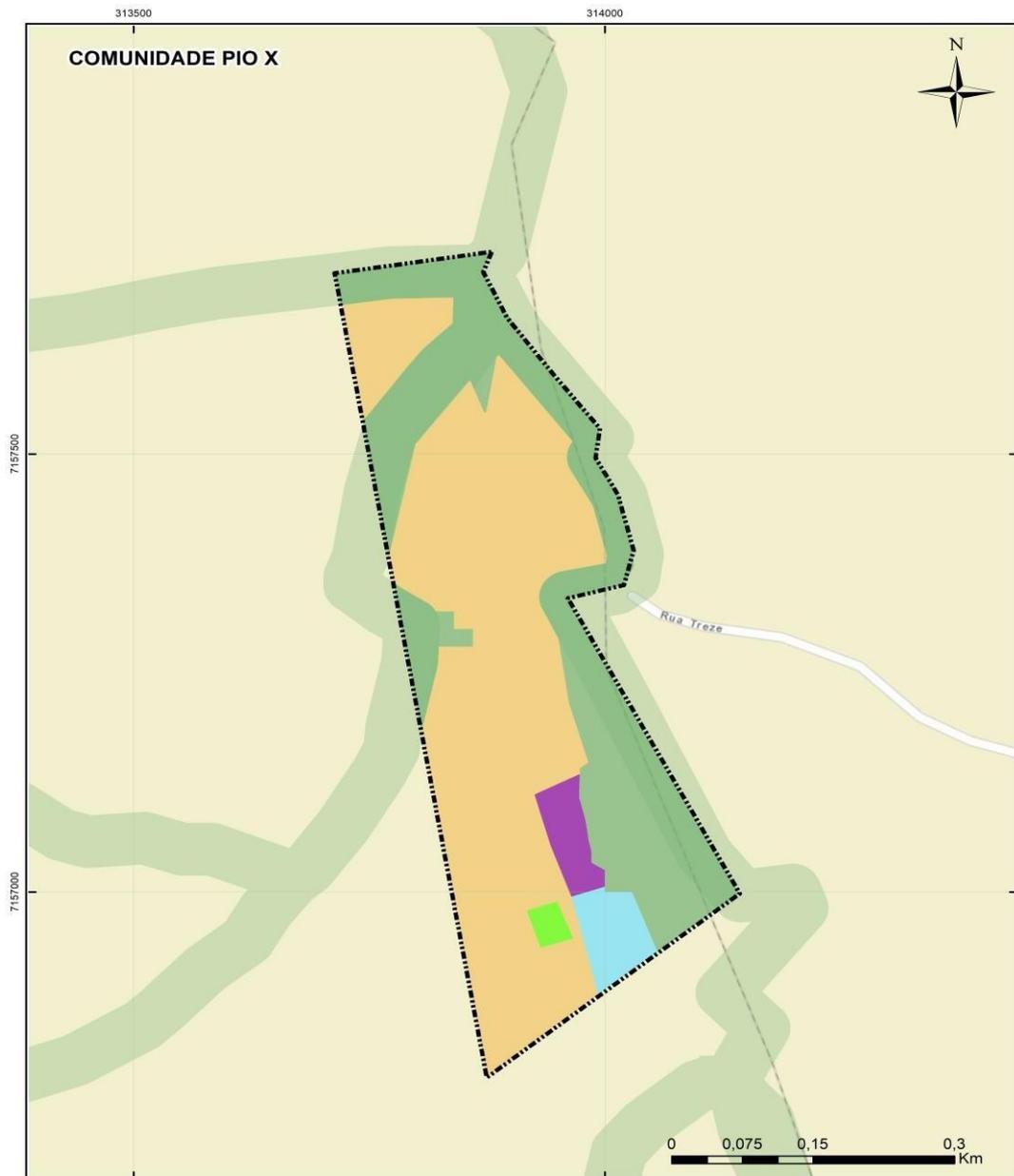
# ANEXO III – MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO - SEDE



## ANEXO IV – MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO - LAGOS



## ANEXO V – MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – PIO X



### Zoneamento urbano

 ZR - Zona Residencial	 ZPA - Zona de Proteção Ambiental
 ZEIS - Zona Especial de Interesse Social	 ZI - Zona Industrial
 ZCA - Zona de Controle Ambiental	 Perímetro urbano
 APP	

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 V - Zoneamento Urbano - Comunidade Pio X**

set. 2019

**Responsável técnico:**

Agenor Martins Junior  
 CAU A13861-4

**Equipe técnica:**

Victor Hugo Martinez  
 Alindomar Lacerda Silva

## ANEXO VI – MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – PARANHOS

