



LEI N.º 279/2010

SÚMULA: Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede.

A Câmara Municipal de Santa Maria do Oeste, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.1º - Esta lei dispõe sobre a divisão das áreas urbanas em zonas e estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar a ocupação no município de Santa Maria do Oeste.

Art.2º - O Zoneamento de Uso e da Ocupação do Solo Urbano da Sede do município de Santa Maria do Oeste será regido pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes.

Art.3º - Zoneamento é a divisão do território do Município em zonas, visando conferir, a cada uma desta região, usos e adensamentos diferenciados, em função do sistema viário, da topografia e da infra estrutura existente.

Art.4º - O Zoneamento e os critérios de Uso e Ocupação do Solo atendem aos seguintes objetivos:

- I – proporcionar meios que garantam qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional e o planejamento integrado às políticas públicas;
- II – preservar a escala da cidade e de seus valores naturais, culturais e paisagísticos;
- III – compatibilizar as políticas de incentivos à preservação do Patrimônio Cultural, Paisagístico e Ambiental;



IV – estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o bem estar do cidadão e o cumprimento da função social da propriedade;

V – orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis e incentivar o adensamento das áreas já urbanizadas;

VI – integrar o zoneamento, o uso e a ocupação do solo com o Sistema Viário e o Meio Ambiente;

VII – prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

VIII – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infra estrutura.

Art.5º - As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

a concessão de alvarás de construção;

na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;

I - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

II - na urbanização de áreas;

III - no parcelamento do solo.

Art.6º - Ficam sujeitas às disposições da presente Lei todas as atividades exercidas no solo urbano, em qualquer escala ou nível, de iniciativa pública ou particular, além das disposições já estabelecidas pelas Leis Federais e Estaduais em vigor.

CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO

Art.7º - As áreas urbanas do município de Santa Maria do Oeste, definidas pelos respectivos perímetros urbanos e conformadas pelo mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, parte integrante desta Lei, ficam subdivididas em zonas, definidas e delimitadas de acordo com a fragilidade ambiental e o padrão de uso e de ocupação desejável para cada uma delas.



Art.8º - Os usos do solo para aplicação dos dispositivos desta Lei, incluindo a classificação de usos admitidos nas diferentes zonas e setores urbanos e os parâmetros de ocupação do solo, estão especificados e relacionados nos anexos I e II, integrantes desta Lei.

Art.9º - Delimitação das diversas áreas, além de descrita nos artigos seguintes, está demonstrada no mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede, parte integrante do Plano Diretor Municipal.

Art.10 - Os loteamentos de interesse social, quando promovidos por iniciativa pública ou privada, poderão ter o lote mínimo de 300 m² (trezentos metros quadrados), obedecidos aos demais requisitos da legislação federal, estadual e municipal sobre as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art.11 - Os usos permissíveis devem ser explorados sempre que não conflitem com os usos permitidos, para que o zoneamento não se torne estanque.

Art.12 - A Área Urbana da Sede de Santa Maria do Oeste fica subdividida nas seguintes zonas:

- I – Zona de Interesse Econômico e Turístico – ZIET;
- II – Zona de Comércio – ZC;
- III – Zona de Serviço – ZS;
- IV – Zona Industrial – ZI;
- V – Zona Residencial – ZR;
- VI – Área de Expansão Urbana – AEU
- VII – Área de Preservação Permanente – APP;
- VIII – Área Verde Pública – AVP.

§ 1º. A Zona de Interesse Econômico e Turístico – ZIET corresponde às áreas ao nordeste, e que se estimulem às possibilidades econômicas relacionadas ao fornecimento da agricultura orgânica, da erva-mate, apicultura, a atividade leiteira, atividade madeireira e toda e qualquer atividade que se destaque na área econômica e que estimulem as possibilidades econômicas relacionadas à produção local com interesse turístico se



tornando um atrativo para o desenvolvimento turístico sustentável, após a elaboração do inventário turístico. Nesta área será permitido uso comercial, de serviços, e residencial tendo por objetivos:

- a) Salvar a integridade destas áreas de acordo com os princípios da lei;
- b) Fomentar para a eficiência da iniciativa privada em projetos vinculados aos interesses econômicos e turísticos local.
- c) estabelecer a Zona Especial de Interesse Social em toda a extensão da ZIT, visando a promoção da regularização fundiária, relocação ou remoção da população quando avaliado como necessário pelo órgão responsável.

§ 2º. A Zona de Comércio – ZC está situada ao longo da Rua Generoso Karpinski e a Rua Alexandre Kordiak ao leste, oeste, norte, sul e sudeste incorporando os lotes localizados defronte para esta via até a profundidade do lote, o qual é variável e será permitido uso comercial, de serviços e o uso residencial será permissível, tendo por objetivos:

- a) otimizar a infra estrutura existente, com a ocupação adequada dos parcelamentos e edificações;
- b) priorizar o atendimento de novos empreendimentos.

§ 3º. A Zona de Serviço – ZS está situada ao longo da Rua José Schereiner ao leste e a oeste, incorporando os lotes localizados defronte para esta via até a profundidade do lote, o qual é variável e será permitido uso de serviços, sendo permissível o uso de comércio e o uso residencial, tendo por objetivos:

- a) otimizar a infra estrutura existente, com a ocupação adequada dos parcelamentos e edificações;
- b) priorizar o atendimento de novos empreendimentos.

§ 4º. A Zona Industrial – ZI tem por objetivo repartir o solo com intenção de um melhor desenvolvimento da atividade industrial exercida, como buscar a diminuição dos impactos negativos ao meio ambiente, tendo por objetivos:

- a) O Poder Público Municipal deve definir incentivos fiscais, de forma a induzir a ocupação nesta Zona.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DO OESTE-PR
CNPJ 95.684.544/0001-26



- b) Otimizar o Parque Industrial fomentando a economia local, com a infra estrutura apropriada e a ocupação adequada dos parcelamentos desta zona;
- c) Criar anéis verdes com intuito de isolamento, assimilando suas respectivas poluições.
- d. Priorizar o atendimento de novos empreendimentos.

§ 5º. A Zona Residencial – ZR é localizada em três áreas, a primeira mais ao leste limitada entre a ZC e o fundo de vale, logo a APP, a segunda mais ao oeste entre a área de expansão urbana – AEU e a zona comercial ZC e a última ao sudoeste, após a zona comercial – ZC sendo permitido o uso residencial e permissíveis o uso de comércio e serviços. Tendo por objetivos:

- a) Ocupar vazios urbanos, otimizando a infra estrutura existente;
- b) Garantir a continuidade do sistema viário e da qualidade de desenho urbano nos novos loteamentos;
- c) Garantir a inclusão urbana da população marginalizada;
- d) Garantir o predomínio do uso habitacional de média densidade;
- e) Permitir uma diversidade no parcelamento do solo.

§ 6º. A Área de Expansão Urbana – AEU está localizada a sul do perímetro urbano, sendo destinada para a futura expansão da ocupação urbana da sede, e somente poderá ser parcelada e ocupada, após a ZR atingir 80% (oitenta por cento) do total de ocupação definida na lei.

§ 7º. A Área de Preservação Permanente – APP corresponde às áreas de mata nativa e de fundo de vale dos rios localizados dentro do perímetro urbano, cujas dimensões devem respeitar as legislações pertinentes conforme especificado no art. 14 desta lei.

§ 8º. A Área Verde Pública – AVP está dividida em três porções e correspondem às áreas de melhorias urbanas, uma ao norte, ao nordeste e outra a leste, sendo que a primeira é a Praça Nelson Grande, nas proximidades da Biblioteca Municipal e a Escola Balbina Almeida de Souza, a qual deverá ser implementados projetos de reurbanização e de integração educação e área de lazer; a segunda corresponde à área que se situa em

AP.



frente à Rua José de França Pereira; e a terceira área pertencente atrás da prefeitura onde haverá a reurbanização da área e implantação do Parque Municipal, tendo por objetivos:

- a) proteger e ampliar a cobertura vegetal;
- b) incentivar o desenvolvimento de áreas de lazer ambiental; com o desenvolvimento de projeto específico para esta zona, compreendendo projeto ambiental, definição de equipamentos de lazer e traçado das vias de acesso;
- c) apoiar o desenvolvimento de programas visando a educação ambiental, proteção e reconstituição das estruturas ambientais;
- d) proibir o parcelamento do solo;
- e) criar mecanismos de compensação que permitam proteger e ampliar a cobertura vegetal na área urbana;
- f) recuperar e manter a qualidade ambiental na área urbana;
- g) permitir a construção de equipamentos públicos.

CAPÍTULO III DO MEIO AMBIENTE

Art.13 - É dever da Prefeitura e da Câmara Municipal zelar pela proteção ambiental em todo o território do município, de acordo com as disposições da legislação municipal e com as normas adotadas pelo estado e pela união federal.

Art.14 - Para fins de proteção aos recursos hídricos do município e para preservação de áreas verdes, ficam definidas as faixas de drenagem, dos cursos d'água ou fundos de vale, exatamente nos Termos do Código Florestal – lei federal nº 4.771/65.

- a) A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água nas áreas urbanas será de 30 (trinta) metros, contados para cada lado das margens;
- b) A faixa de preservação das nascentes será de 50 (cinquenta) metros de raio no seu entorno.



c) As faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas áreas de preservação permanente e, portanto, não-edificável e não impermeabilizáveis.

Art.15 - São proibidas a retificação e canalização, sem a prévia autorização, dos rios e córregos existentes no Município.

Parágrafo Único – As áreas a serem loteadas e aquelas que apresentarem cursos d'água ou fundos de vale, de qualquer porte, deverão obedecer às exigências da prefeitura e dos órgãos competentes, os quais poderão requerer, do proprietário, a execução de aterros, tubulações ou outras obras necessárias para a manutenção apropriada das faixas de drenagem.

Art.16 - Fica vedado a qualquer pessoa, física ou jurídica, o lançamento de qualquer resíduo, direta ou indiretamente, nos cursos d'água, sem prévia autorização do órgão responsável.

Art.17 - Todas as florestas e demais formações vegetais de importância ao município, reconhecidas de utilidade para as terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes, e consideradas áreas de preservação permanente.

Parágrafo Único – As áreas de preservação permanente deverão somente acolher atividades destinadas à prática de recreação e lazer.

Art.18 - É vedado o corte, derrubada ou a prática de qualquer ação que possa provocar dano, alteração do desenvolvimento natural ou morte de árvores, em bem público ou em terreno particular.

§1º – Em caso de necessidade de poda, corte ou derrubada, é necessária a autorização do órgão municipal competente.

§2º – A autorização a que se refere o §1º não se aplica às árvores situadas em áreas de preservação permanente.

Art.19 - As áreas urbanas desprovidas de arborização deverão ser gradualmente arborizadas, de acordo com o Plano Municipal de Arborização Urbana a ser elaborado.

CAPÍTULO IV



DAS DEFINIÇÕES

Art.20 - Para interpretação do disposto nesta Lei considera-se como território do município, a sua área urbana e a sua área rural.

§1º O perímetro urbano da sede do município de Santa Maria do Oeste é definido na Lei dos Perímetros Urbanos

§2º O perímetro urbano de São Manoel é definido na Lei dos Perímetros Urbanos.

§3º O perímetro urbano de São José é definido na Lei dos Perímetros Urbanos.

§4º A área rural está sujeita as determinações do Macrozoneamento Municipal, objeto de Lei específica, com a mesma especificação.

Art.21 - Considera-se que Uso do Solo é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona, podendo esses usos serem definidos como:

- I - Permitidos: usos adequados à zona, sem restrições, e que dependem apenas das licenças de construção e funcionamento;
- II - Permissíveis: usos passíveis de serem admitidos nas zonas, desde que regulamentados pela administração municipal, após consulta aos órgãos competentes, e desde que não contradigam ou interfiram nos usos previstos por esta Lei;
- III - Tolerados: usos atuais, consolidados na vigência da legislação anterior, que são admitidos na presente Lei;
- IV - Proibidos: usos inadequados que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivos, perigosos, incômodos ou incompatíveis com as finalidades da zona correspondente.

Art.22 - Ocupação do Solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre aquele, que são:

- I - Dimensão do Lote ou Fração Mínima: área mínima do lote individual, quando do parcelamento de uma gleba, ou fração pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com a finalidade de obter as frações ideais a elas aplicáveis;



II - Taxa de Ocupação: percentual expresso pela relação entre a área de projeção ortogonal da edificação ou edificações e a área total do lote onde se pretende edificar;

III - Coeficiente de Aproveitamento: valor que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima a construir;

IV - Recuos Frontais, Laterais e de Fundos: distância entre o limite extremo da edificação e cada uma das divisas do lote; os recuos frontais serão medidos a partir do alinhamento predial, sendo que os demais a partir de linhas paralelas às divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;

V - Altura da Edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

VI - Taxa de Impermeabilização: percentual expresso pela relação entre a área ocupada pelas edificações - estacionamentos, acessos, quadras, piscinas -, ou seja, área impermeabilizada do lote, e a área total do lote.

Parágrafo Único – Para efeito do inciso IV, os lotes de esquina deverão observar o recuo frontal em ambas as frentes, inclusive no pavimento de subsolo, e ter a testada mínima acrescida na dimensão correspondente ao recuo mínimo frontal.

CAPÍTULO V DOS ALVARÁS

Art.23 - A concessão de alvarás para construir, reformar ou ampliar obra habitacional, comercial, de prestação de serviço ou industrial somente poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano, estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo Único – Os alvarás de construção expedidos anteriormente à vigência desta Lei serão respeitados enquanto vigerem, desde que a construção já tenha sido iniciada na data da publicação desta Lei.

Art.24 - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviço ou industriais, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao Uso do Solo previsto para cada zona.

Parágrafo Único – Os alvarás constantes deste artigo serão concedidos sempre a título precário ou com prazo determinado, podendo ser cassados a qualquer título, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município, caso ocorra descumprimento.

Art.25 - A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se não contrariar as disposições desta Lei.

CAPÍTULO VI

DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art.26 -Os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Santa Maria do Oeste, conforme anexo II, parte integrante desta Lei, são classificados, definidos e relacionados quanto à atividade, natureza e escala.

Parágrafo Único – Quanto à atividade, os usos são classificados como

I – Uso Habitacional: edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;

II – Uso Comercial e de Serviços: atividade caracterizada pela relação de troca, visando o lucro, estabelecendo a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pelo préstimo de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual ;

III – Uso Industrial: atividade que resulta na produção de bens pela transformação de insumos;

IV – Uso Agropecuário: atividade de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais e piscicultura;

V – Uso Extrativista: atividade de extração mineral e vegetal.

Art.27 -Ficam vedadas:



I – construções ou edificações destinadas a atividades que sejam consideradas como de uso proibido, na zona ou setor onde se pretenda sua implantação;

II – realização de obras de ampliação ou reforma de edificação, destinadas a atividade considerada como de uso proibido na zona ou setor onde se pretenda sua implantação, as quais impliquem o aumento da atividade ou da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou ampliação da ocupação do solo, ressalvada a hipótese de obras para a segurança e higiene das edificações ou destinadas a atividades de lazer e recreação.

Art.28 -Além dos usos proibidos, indicados no Anexo II, integrante desta lei, deverá ser proibida:

I – a implantação e funcionamento de indústrias poluidoras, que possam afetar a qualidade hídrica das bacias e da biota;

II – atividade ou que ameace a extinção de espécies da biota regional e /ou que, por suas características, comprometa a qualidade hídrica das bacias e a conservação do meio ambiente.

Art.29 - As atividades não especificadas nesta Lei serão analisadas pelo Município e pelos órgãos setoriais competentes, que estabelecerão alternativas de localização e, se necessário, medidas mitigadoras, nos casos de impactos ambientais, urbanísticos e de circulação, ou de incompatibilidade de usos.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.30 - Integram e complementam a presente Lei os seguintes anexos:

I – Anexo I – Parâmetros de Ocupação do Solo;

II – Anexo II – Usos permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos;

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

IV – Anexo IV – Mapa Melhorais Urbanas.

Art.31 -A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

ArArt.32 -Ficam revogadas todas as disposições em contrário a esta Lei.

Santa Maria do Oeste, 16 de Abril de 2010



Claudio Leal
Prefeito Municipal

PUBLICADO EM 38 104 115

JORNAL Palmeira do Interior



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DO OESTE-PR
CNPJ 95.684.544/0001-26



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Características de Dimensionamento e Ocupação dos Lotes					Recuos Mínimos* (m)		
	Mínimo	Básico	Máximo	Taxa de ocupação Máxima (%)	Taxa de permeabilidade Mínima (%)	Lote mínimo (m ²)	Frente mínima (m)	Gabarito de altura máxima (m)	Frente (m)	Lateral	Fundos
ZIET	0,05	1,00	3,00	50	30	300,00	12,00	10,00	3,00	1,5	2,00
ZR	0,15	1,00	1,50	50	30	300,00	12,00	10,00	3,00	1,5	2,00
ZC P	0,20	1,00	2,50	80	15	300,00	12,00	25,00	Não exigido	1,5	2,00
ZS	0,05	1,00	1,00	80	15	300,00	12,00	10,00	3,00	1,5	2,00
ZI m	-	-	-	80	20	1000,00	20,00	-	10,00	-	-
APP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AVP	Estudo de cada caso pelo Executivo										

s Construtivos das Áreas Urbanas da Sede

An

* AEU ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
--------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Considerar para todos os zoneamentos como ponto zero contado a partir do nível do piso térreo permitindo-se no máximo 0,5m deste acima do nível do passeio.

1-Esta zona poderá ser ocupada somente quando 80% dos terrenos da ZR estiverem ocupados.

AP.



Anexo II
Usos Permitidos, Permissíveis, Tolerados e Proibidos

Zona	Uso Permitido	Uso Permissível	Uso Tolerado	Uso Proibido
ZR	Residencial unifamiliar Comércio local: Açougues, Frutarias, Armazéns, Padarias, Mercados, Farmácia, Amarelinho, Papelaria e Livraria, Banca de Jornal e Revistas, Floricultura, Butiques, Discotecas, Sapatarias, Supermercado. Equipamentos recreativos em geral, tais como lazer e cultura Institucional Pequenas indústrias domésticas e artesanais: Doces, Cerâmica, Ateliê de Costura, Couro, Perfume, Bijuterias e Jóias em Geral.	Estabelecimentos de Saúde, Templos Religiosos, Estabelecimentos Educacionais.	Todos usos regulamentados anteriores a esta lei	Hotéis, Indústrias de: Móveis, Beneficiamento de Alimentos, Serralheria, Oficinas mecânicas, Comércio de grande porte, Depósitos em geral, Postos de gasolina Indústrias, Oficinas mecânicas, comércio e depósitos de grande porte.
ZC ZS	Serviço local e central: Bancos e Agências Financeiras, Pousadas e Pensões, Serviços Técnicos Profissionais, Restaurantes, Bares, Lanchonetes e similares, Agências de Turismo, Estúdios Fotográficos, Agências Lotéricas, Agências Funerárias, Agências Públicas em geral. Institucional Pequenas indústrias domésticas e artesanais: Doces, Cerâmica, Ateliê de Costura, Couro, Perfume, Bijuterias e Jóias em Geral		Todos usos regulamentados anteriores a esta lei	
ZI	Indústria de grande porte.	Indústria de médio porte.	Todos usos regulamentados anteriores a esta lei	Todos os demais.
APP	Nenhuma edificação será permitida nesta Zona			
AVP	Estabelecimentos Educacionais, Atividades ligadas ao lazer e recreação		Todos usos regulamentados anteriores a esta lei	Todos os demais
ZEU ¹	Uso liberado para habitação unifamiliar somente com parecer do órgão competente		Todos usos regulamentados anteriores a esta lei	Todos os demais.

AP.