Lei nº 651/2023

SÚMULA: Dispõe, determina e aprova sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

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 A presente legislação, tratará sobre definições para melhor compreensão, definidas da seguinte maneira: algumas definições são necessárias para o entendimento desta Lei, tais como:

a) Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
b) Infraestrutura Básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, de iluminação pública, de redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;
c) Profundidade do Lote: distância medida entre o alinhamento do lote e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;
d) Subsolo: pavimento abaixo da menor cota do passeio fronteiriço à divisa do lote da edificação e cuja altura seja de até 1,20 cm (um metro e vinte centímetros), contados a partir da cota do passeio em relação à zero;
e) Solos Hidromórficos: solos ricos em matéria orgânica, mal drenados, muito moles, de baixa capacidade de suporte e saturados em água.

Art. 3º O Zoneamento de Uso e da Ocupação do Solo Urbano do Município de Santa Maria do Oeste/PR será regido pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes.

Art. 4º Zoneamento é a divisão do território do Município visando dar a cada região melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente, por meio da criação de zonas e setores de uso e ocupação do solo e adensamentos diferenciados.

Art. 5º 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 do 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 infraestrutura.

Art. 6º As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente na:
I. Concessão de Alvarás de construção;
II. Concessão de Alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
III. Execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
IV. Urbanização de áreas;
V. Parcelamento do solo.

Art. 7º Ficam sujeitas às disposições da presente Lei todas as atividades exercidas em solo urbano, de 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. 8º As áreas urbanas do Município de Santa Maria do Oeste/PR, definidas pelos respectivos perímetros urbanos e conformadas pelo mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei, ficam subdivididas em zonas, definidas e delimitadas de acordo com o padrão de uso e de ocupação, desejável para cada área, e com a respectiva fragilidade ambiental.

Art. 9º 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 no Anexo I - Tabela 1 e Anexo II - Tabela 2, respectivamente, partes integrantes desta Lei.

Art. 10 A delimitação das diversas áreas, além de descrita nos Artigos seguintes, está demonstrada no mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante do PDM.

Art. 11 Os loteamentos de interesse social, quando promovidos por iniciativa pública ou privada, poderão ter os lotes, no mínimo, 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados), obedecidos aos demais requisitos da legislação Federal, Estadual e Municipal sobre as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 12 Os usos permissíveis devem ser explorados sempre que não conflitarem com os usos permitidos, para que o zoneamento não se torne estanque.

Art. 13 No momento da revisão deste PDM (2023) existem loteamentos irregulares, os quais possuem áreas menores em relação às áreas definidas como área mínima no PDM estabelecidas no Anexo I (Tabela 1). Portanto para regularizar essas áreas deverá ser aprovada Lei específica por meio da Regularização Fundiária Urbana (REURB).

CAPÍTULO III

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 14 Uso do Solo corresponde ao tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades em determinada zona, podendo esses usos ser 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 não contradigam ou interfiram nos usos previstos por esta Lei, a serem regulamentados a critério da administração municipal, ouvidos os pareceres dos respectivos órgãos competentes;
III. Tolerados: usos atuais, consolidados antes da aprovação da presente Lei, de acordo com as disposições estabelecidas em Leis e Decretos anteriores, mas que contrariam os regulamentos aqui dispostos;
IV. Proibidos: usos inadequados que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivos, perigosos, incômodos ou incompatíveis com as finalidades da zona correspondente.

Art. 15 Ocupação do Solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre aquele, que correspondem a:

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 aplicáveis para a gleba;
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 obtenção da 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 a medida dos demais será 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;
VII. Taxa de Permeabilização: percentual expresso pela relação entre a área não ocupada pelas edificações (estacionamentos, acessos, quadras, piscinas), e a área total do lote.

Parágrafo Único – Para efeito do Inc. 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.

Art. 16 Os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Santa Maria do Oeste/PR, exemplificados na Tabela 1, nesta Lei, são classificados, definidos e relacionados quanto à atividade, natureza e escala:

§ 1º Quanto à atividade:

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.

§ 2º Quanto à natureza:

I. Perigosa: usos que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações e detritos danosos à saúde, ou que possam expor ao perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
II. Nociva: usos que impliquem na manipulação de ingredientes líquidos ou gasosos, que possam poluir a atmosfera e os cursos d'água;

III. Incômoda: usos que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, incomodando a vizinhança;
IV. Inofensiva: usos que não causam danos de nenhuma espécie.

Art. 17 A permissão para a localização de qualquer atividade considerada perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do Projeto completo, inclusive, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além das exigências específicas de cada caso.

Art. 18 Fica vedada:
I. A construção de edificações para atividades que sejam consideradas como de uso proibido na zona ou setor onde se pretenda sua implantação;
II. A realização de obras de ampliação ou reforma de edificação, destinadas à atividade considerada 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 da ocupação do solo a ela vinculada, ressalvada a hipótese de obras para a segurança e higiene das edificações ou destinadas a atividades de lazer e recreação.

Art. 19 Além dos usos proibidos, indicados no Anexo I (Tabela 1) desta Lei, deverá ser proibida:
I. A implantação e funcionamento de indústrias poluidoras, que possam afetar a qualidade hídrica das bacias e da biota, salvo no zoneamento industrial mediante licenciamento ambiental;
II. A abertura de canais, quando causar uma significativa alteração das condições ecológicas locais;
III. Atividade que ameace a extinção de espécies da biota regional; bem como qualquer outro uso que, por suas características, comprometa a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

Art. 20 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 e/ou de incompatibilidade de usos.

Art. 21 Este Artigo tem por finalidade estabelecer normas sobre o Uso do Solo Urbano:
§ 1° Entende-se por uso do solo, para efeito desta Lei, o relacionamento das diversas atividades em uma determinada área;
§ 2° Entende-se por ocupação do solo, para efeito desta Lei, a forma que a edificação ocupa o terreno.

Art. 22 A localização de usos e atividades na cidade dependerá de Licença prévia da Prefeitura Municipal respeitando o interesse coletivo sobre o particular e observados padrões de segurança, higiene e saúde pública para a vizinhança.

Art. 23 A Área Urbana da Sede de Santa Maria do Oeste/PR, cujos parâmetros são definidos no Anexo II (Tabela 2) e as zonas estão delimitadas no Anexo III (Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Urbano da Sede), fica subdividida nas seguintes zonas:
I. Zona Industrial (ZI);
II. Zona Mista (ZM);
III. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
IV. Zona da Preservação Permanente (ZPP);
V. Zona de Expansão Urbana (ZEU);
VI. Área Verde Pública (AVP).

Art. 24 Zona Industrial (ZI): O objetivo do Zoneamento Industrial é repartir o solo com intenção de um melhor desenvolvimento da atividade industrial exercida, bem como buscar a redução dos impactos negativos ao meio ambiente.
§ 1° O Poder Público Municipal deve definir incentivos fiscais, de forma a induzir a ocupação nesta Zona, cujos objetivos são:

I. Otimizar o Parque Industrial fomentando a economia local, com infraestrutura apropriada e ocupação adequada dos parcelamentos desta zona;
II. Priorizar o atendimento de novos empreendimentos.

§ 2º As indústrias instaladas nestas zonas criarão anéis verdes com o intuito de isolamento, assimilando suas respectivas poluições.

Art. 25 Zona Mista (ZM): destinam-se ao uso residencial, comercial, de serviços de pequeno e médio porte, uso institucional, recreação e de lazer, permitindo inclusive indústria de pequeno porte desde que não seja poluente.
§ 1º A Zona desse caput possui o objetivo de consolidar a ocupação existente predominantemente residencial, priorizando melhorias no atendimento de infraestrutura e oferta de serviços públicos, mantendo a qualidade paisagística na sede urbana;
§ 2º Os objetivos desta área são:
I. Ocupar vazios urbanos, otimizando a infraestrutura existente;
II. Garantir a continuidade do sistema viário e da qualidade de desenho urbano nos novos loteamentos;
III. Garantir a inclusão urbana da população marginalizada;
IV. Garantir o predomínio do uso habitacional de média densidade;
V. Permitir uma diversidade no parcelamento do solo;
VI. Ocupação adequada dos parcelamentos e edificações;
VII. Priorizar o atendimento de novos empreendimentos.
§ 3º Atividades que provoquem excesso de ruído lancem gases ou fumaças, exalem fortes odores ou causem qualquer outro tipo de incomodo à vizinhança não poderão se localizar na zona mista.

Art. 26 Zona de Especial de Interesse Social (ZEIS): corresponde à área carente de infraestruturação adequada, com parâmetros de alta densidade que poderão ser flexibilizados para regularizações e reurbanizações.
§ 1º A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) tem por objetivo delimitar área prioritária para ações de implantação de infraestrutura e regularização/reurbanização por parte do poder público;
§ 2º No caso da abertura de novos parcelamentos, incidirá o lote mínimo de 200 m², já para regularização dos parcelamentos existentes serão tolerados lotes de 160 m² no mínimo;
§ 3º Será admitida para regularização do imóvel, lotes menores que 160 m² (até 125 m²), na hipótese de serem implantados em loteamentos anteriores à vigência desta Lei, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano Municipal e Departamento específico da Prefeitura Municipal.

Art. 27 Zona de Preservação Permanente (ZPP): corresponde às áreas de mata nativa e de fundo de vale dos rios localizados no perímetro urbano, definidas por Lei Federal (Lei nº 12.651/12 – Código Florestal Brasileiro).
Parágrafo Único - A Zona de Preservação Permanente (ZPP) tem o objetivo de proteger, preservar e recuperar a mata nativa, os corpos d'água e suas nascentes, visando manter o equilíbrio de todo o ecossistema da região, além de configurar importante refúgio para a fauna local.

Art. 28 Área Verde Pública (AVP): corresponde às áreas de melhorias urbanas, nas quais deverão ser implementados projetos de reurbanização, de integração educação e área de lazer. Os usos permitidos para essa zona deverão respeitar os permitidos pela Resolução nº 369/2006 do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA).
§ 1º Deverá ser desenvolvido Projeto específico para esta zona, compreendendo Projeto ambiental, definição de equipamentos de lazer e traçado das vias de acesso já definido no produto de Diretrizes e Propostas;
§ 2º Os usos permitidos para essa zona deverão respeitar os permitidos pela Resolução nº 369/2006 do CONAMA.
§ 3º Esta área tem como objetivos:
I. Proteger e ampliar a cobertura vegetal;
II. Incentivar o desenvolvimento de áreas de lazer ambiental;
III. Apoiar o desenvolvimento de programas visando a educação ambiental, a proteção e a reconstituição das estruturas ambientais;
IV. Proibir o parcelamento do solo;
V. Criar mecanismos de compensação que permitam proteger e ampliar a cobertura vegetal na área urbana;

VI. Manter a qualidade ambiental na área urbana.

Art. 29 Zona de Expansão Urbana (ZEU): corresponde à área de glebas vazias que reúnem condições de futuros loteamentos em médio e longo prazo respectivamente:
§ 1° A ocupação dessas zonas seguirá a ordem de prioridade estabelecida no Art. 36 desta Lei;
§ 2° O Poder Público providenciará para que sejam definidas diretrizes de arruamentos destas zonas, antes do seu parcelamento;
§ 3° O uso do solo nestas zonas será predominantemente residencial, admitindo-se, apenas, os usos permitidos na Zona Residencial;
§ 4° Deverá ser desenvolvido Projeto específico para esta zona, compreendendo Projeto ambiental, definição de equipamentos de lazer traçado das vias de acesso já definido no produto de Diretrizes e Propostas;
§ 5° Não será permitido desmatamento, aterro ou qualquer tipo de construção nesta Zona.

Art. 30 O Poder Público Municipal deverá implantar a infraestrutura deficitária para a ocupação e funcionalidade das diversas zonas tendo como prioridade a:

I. Zona Industrial (ZI);
II. Zona Mista (ZM);
III. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
IV. Zona da Preservação Permanente (ZPP);
V. Zona de Expansão Urbana (ZEU);
VI. Área Verde Pública (AVP).

Art. 31 No interesse do controle da poluição do ar e da água, a Prefeitura Municipal exigirá parecer técnico do Instituto Água e Terra (IAT) sempre que for solicitada Licença de funcionamento para estabelecimentos industriais ou quaisquer outros que configurem em eventuais poluidores do Meio Ambiente.

Art. 32 Os Requisitos Urbanísticos para Ocupação do Solo nas diferentes Zonas estabelecidas são os indicados no Anexo I (Tabela 1) e no Anexo II (Tabela 2) desta Lei:
Parágrafo Único - A delimitação das zonas referidas neste Artigo é indicada no Anexo III (Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Urbano da Sede) e que faz parte desta Lei.

Art. 33 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Santa Maria do Oeste, outubro de 2023.

Oscar Delgado
Prefeito Municipal

Anexo I – Tabela 1: Uso do Solo Urbano-Sede

Zona	Uso Permitido	Uso Permissível	Uso Proibido
ZI	Indústria de pequeno, médio e grande porte.	-	Todos os demais.
ZM	Residencial unifamiliar Comércio local: Açougues, Frutarias, Armazéns, Padarias, Mercados, Farmácia, Armarinho, 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 Joias em Geral. Hotéis, áreas de esporte/lazer, pousadas. 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.	Indústrias de pequeno porte, Estabelecimentos de Saúde, Templos Religiosos, Estabelecimentos Educacionais. Oficinas mecânicas, Postos de gasolina, Depósitos de grande e médio porte.	Indústrias de: Móveis, Beneficiamento de Alimentos, Serralheria, Comércio de grande porte, Indústrias, Comércio e Depósitos de grande porte. Usos que por suas características comprometem a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.
ZEIS	Residencial unifamiliar, áreas de lazer, comércio e serviços.	Estabelecimentos de Saúde, Templos Religiosos, Estabelecimentos Educacionais.	Comércio de grande porte, Depósitos em geral, Postos de gasolina, Indústrias, Oficinas mecânicas, Comércio e Depósitos de grande porte.
ZPP	Nenhuma edificação será permitida nesta Zona.		
ZEU	Uso liberado para habitação unifamiliar somente com parecer do órgão competente.		Todos os demais.
AVP	Atividades ligadas ao lazer e recreação.		Todos os demais.

Fonte: PDM de Santa Maria do Oeste/PR, 2022.

Anexo II – Tabela 2: Parâmetros Construtivos das Áreas Urbanas-Sede

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Características do 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 (1)	Fundos (1)
ZM	0,15	1,00	3,00	0,80 (6) 0,60 (7)	0,20 (6) 0,40 (7)	200,00(9)	10,00	10,00	3,00(2) (4) (3) (8) (11)	1,50	2,00
ZEIS	0,15	1,00	1,50	0,80	0,15	160,00(10)	8,00	5,00	3,00 (8) (11)	1,50	1,50
ZI	-	-	-	0,80	0,20	1.000,00	20,00	-	10,00 (8)	-	-
ZPP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AVP	Estudo de cada caso pelo Executivo										
ZEU(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

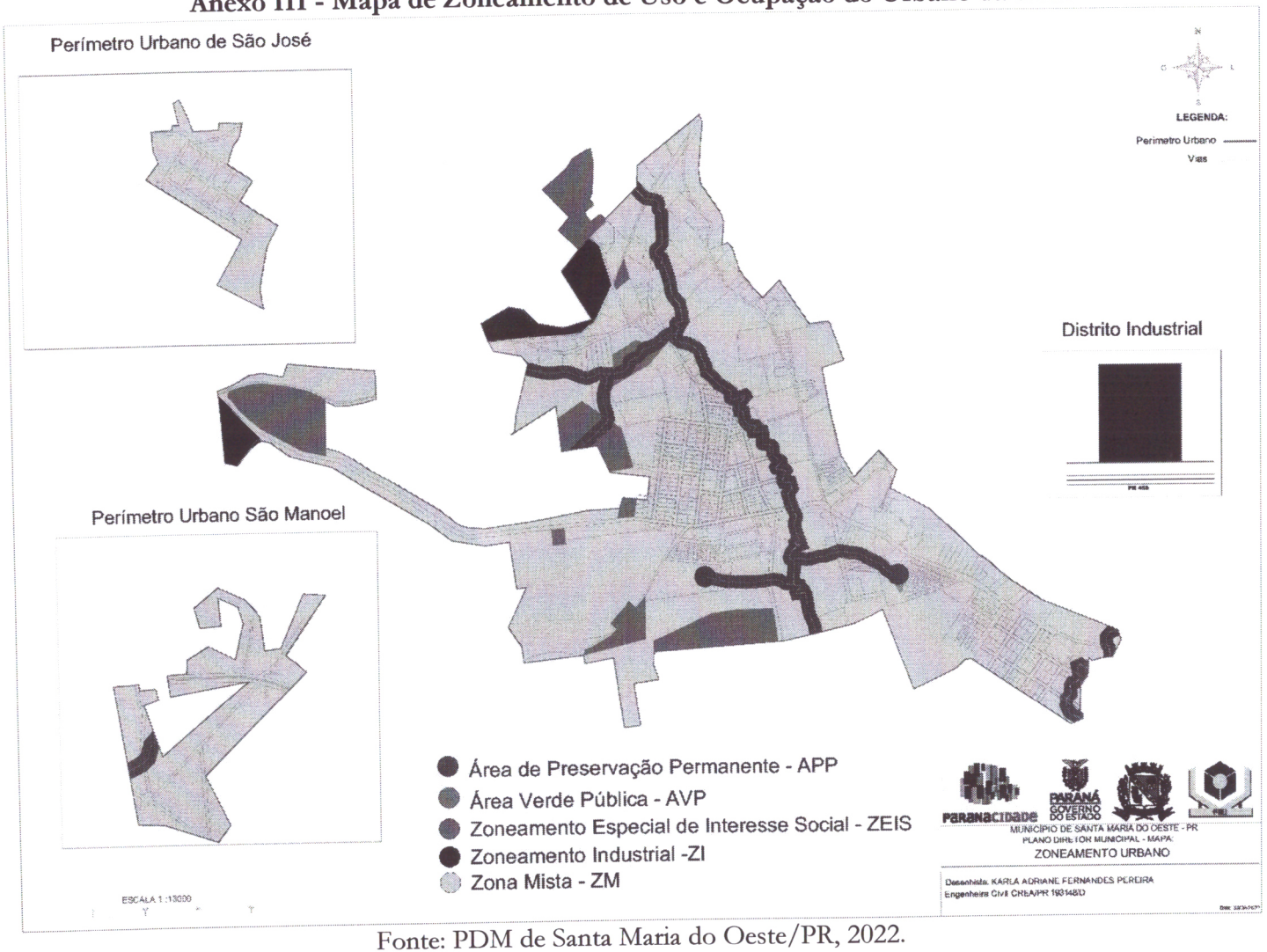
Fonte: PDM de Santa Maria do Oeste/PR, 2022.

(1) O afastamento lateral e dos fundos poderá ser zero caso não haja aberturas, somente para residências e para comércio;
(2) Comércio: poderá ser permitido sem recuo;
(3) Obrigatório afastamento lateral e fundos de no mínimo 2,00 m (dois metros) para quatro pavimentos;
(4) Considerar para todos os zoneamentos como ponto zero (0) contado a partir do nível do piso térreo permitindo-se no máximo 0,5 cm deste acima do nível do passeio;
(5) Esta zona poderá ser ocupada somente quando 80% dos terrenos da ZM estiverem ocupados.
(6) Para comércio e uso misto;
(7) Para uso residencial;
(8) Marquises com largura máxima de 1/3 da largura do passeio;
(9) Altura máxima de pavimento é de 05 pavimentos para ZM e 03 pavimentos para ZEIS;

(10) Apenas para regularização fundiária. Para novos loteamentos incidirá lote mínimo de 200 m². Será admitida regularização de lotes menores que 160 m² (até 125 m²) na hipótese de serem implantados em loteamentos anteriores a vigência desta Lei, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano Municipal e Departamento específico da Prefeitura Municipal.

(11) Para loteamentos aprovados após a data de publicação desta Lei, em lotes com frente para vias classificadas como locais na ZM e ZEIS, poderão ter recuos mínimos de 2,00 (m) de frente

Anexo III - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Urbano da Sede



Fonte: PDM de Santa Maria do Oeste/PR, 2022.