



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

LEI ORDINÁRIA Nº 730/2024

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

*DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO
SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE SÃO
JOSÉ DAS PALMEIRAS E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.*

A Câmara Municipal de São José das Palmeiras, Estado do Paraná aprovou e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei Ordinária:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei estabelece as regras para o Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de São José das Palmeiras instruindo os dispositivos e regramentos correspondentes, em atendimento às diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal para o desenvolvimento municipal sustentável.

§1º A lei de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos e Condomínios e a Lei do Sistema Viário e Mobilidade que integram o conjunto das leis do PDM complementam os instrumentos normativos que compõem as regras de uso e ocupação do solo urbano de São Jose das Palmeiras.

§2º Integram o PDM de São Jose das Palmeiras, além da presente lei as seguintes legislações:

- a. Lei do Plano Diretor Municipal;
- b. Lei do Perímetro Urbano;
- c. Lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos e Condomínios;
- c. Lei do Sistema Viário;
- d. Lei do Código de Edificações e Obras;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

e. Lei do Código de Posturas.

Art. 2º Os Instrumentos Normativos são aplicados nas Macrozonas Urbanas segundo divisão territorial estabelecida nesta lei pelo Zoneamento Urbano, no Eixo de Desenvolvimento e Conexão Regional (PR 317) e nas Zonas de Especial Interesse identificadas no território municipal.

§1º As orientações para o uso e ocupação do solo no território rural constam do Plano Diretor Municipal nas diretrizes da política de ordenamento territorial e nas determinações do macrozoneamento municipal, sendo complementadas por esta lei no que couber.

§2º A área de urbanização específica da Vila Rural deverá obedecer às normas de uso, ocupação e parcelamento do solo estipuladas pela Lei que a instituiu, de forma a manter as características e os objetivos de sua criação

Art. 3º Compõem a presente Lei as seguintes normativas:

- I. Regras de uso do solo, que normatizam a distribuição das atividades nas macrozonas rurais, nas zonas de especial interesse municipal e nas zonas urbanas;
- II. Regras de ocupação do solo, que definem as densidades e os parâmetros da edificação no lote urbano estabelecidos pelo zoneamento urbano e áreas de especial interesse do território urbano e rural

Parágrafo único. Além das regras definidas por esta Lei, o Executivo Municipal poderá definir limitações administrativas ao uso e à ocupação dos terrenos urbanos, de forma a garantir o pleno cumprimento da sua função social.

Art. 4º São objetivos na normativa do Uso e Ocupação do Solo urbano:

- I. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo municipal, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II. Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- III. Promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;
- IV. 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;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

- V. Compatibilizar usos e atividades complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e da eficácia dos serviços e da infraestrutura.

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

- I. Na concessão de alvarás de construção, reformas e ampliações situadas em área urbana;
- II. Na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
- III. Na execução de planos, programas, projetos, obras, e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV. Na urbanização de áreas;
- V. No parcelamento do solo para fins urbanos;
- VI. Na implantação de atividades no meio rural que estejam regulamentados nos parâmetros de uso estabelecidos por esta lei.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

TÍTULO II DA DIVISÃO TERRITORIAL PARA FINS DO ORDENAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I **DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL**

Art. 6º O macrozoneamento municipal divide o território em macrozonas rurais e urbanas, delimita as zonas especiais, e os principais elementos que estruturam o macrozoneamento.

Parágrafo Único: As Macrozonas do território rural e urbano, seus elementos estruturadores, e as Zonas de Especial Interesse são caracterizadas e tem seus objetivos delimitados nos Capítulos I, II e III do Título III do Plano Diretor Municipal.

Art. 7º O uso e a ocupação no solo rural devem seguir legislação federal, regulamentada e orientada pelos órgãos competentes, e pelo disposto na lei do Plano Diretor, no que couber, sendo destinadas prioritariamente a manutenção, melhoria e ampliação das atividades produtivas agrosilvopastoris, com foco no desenvolvimento de processos que promovam maior sustentabilidade ambiental.

Parágrafo Único: Será permitido em todo o território rural instalações complementares às atividades produtivas e/ou de apoio as atividades turísticas desde que autorizadas pelo licenciamento ambiental e pelo Sistema de Gestão Territorial e Monitoramento (SGTM) do PDM.

Art. 8º No âmbito da presente lei de uso e ocupação do solo são objeto de regulamentação no território rural as zonas delimitadas pelo Eixo de Desenvolvimento e Conexão Regional, o Anel de Integração e Desenvolvimento Sócio Territorial e as Zonas de Especial Interesse demarcadas pelo PDM.

§1º. O Eixo de Desenvolvimento e Conexão Regional corresponde a faixa de terra estabelecida ao longo da Rodovia PR-317, conforme delimitado no macrozoneamento municipal, destinado à instalação de atividades do desenvolvimento, como indústrias, agroindústrias, empreendimentos voltados ao turismo rural e usos complementares, e de logística de transporte, além da produção agrícola.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

§2º. As Zonas de Especial Interesse Ambiental identificadas pelo PDM têm por finalidade conferir maior controle e recuperação do ambiente natural objetivando, para além da preservação das APPs, resguardar as minas d'água e manancial superficial de captação destinado ao abastecimento, a qualidade da água nos Corredores Ambientais, e a instalação do Parque Municipal.

§3º. Os elementos de Interesse do desenvolvimento econômico e social demarcados e caracterizados como Pontos de Interesse, assim como o entorno do Anel de Integração e Desenvolvimento Sócio Territorial poderão configurar áreas especiais para a instalação de equipamentos e infraestrutura específica de suporte às atividades turísticas e de desenvolvimento, desde que avaliadas e autorizadas pelo SGTM do PDM.

§4º. As Áreas de Preservação Permanente definidas por Lei Federal (Lei nº 4771/65) e demais legislações aplicáveis, assim como as áreas de lavouras que margeiam as faixas de proteção dos fundos de vale do território municipal independente de seu mapeamento pelo PDM tem o uso restrito devendo atender ao estabelecido na legislação federal.

Art. 9º O uso e ocupação do solo urbano está regulamentado segundo o Zoneamento Urbano e Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estabelecidos nesta lei

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 10 O Zoneamento Urbano estabelece critérios de ocupação e utilização do solo urbano, define a função social das propriedades urbanas e tem como objetivos:

- I. Promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade da paisagem urbana, natural e cultural próprios das zonas que estabelece;
- II. Reconhecer os distintos padrões de densidade de ocupação induzindo o adensamento em áreas mais estruturadas;
- III. Promover o controle da expansão da malha urbana para fins de otimização das infraestruturas e da conexão viária



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

- IV. Promover a reserva de áreas para induzir a instalação das atividades econômicas;
 - V. Gerenciar a localização das distintas atividades urbanas, reduzindo os conflitos das atividades com a moradia;
 - VI. Controlar os níveis de impacto e de incômodo das atividades rurais nas atividades urbanas nos limites do perímetro urbano;
 - VII. Garantir a preservação e a valorização das áreas de interesse ambientais e culturais coibindo a ocupação nas áreas ambientalmente sensíveis;
 - VIII. Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas de produção;
 - IX. Compatibilizar a hierarquia viária com uso do solo e promover adequada mobilidade para todos os segmentos.
- Art. 11 Para a consecução dos objetivos estabelecidos pelo zoneamento urbano adotam-se as seguintes diretrizes orientadoras da ação pública:
- I. A aplicação dos instrumentos indutores da ocupação dos vazios e controle da subutilização;
 - II. A definição de parâmetros urbanísticos adequados a capacidade da infraestrutura instalada e/ou passível de instalação;
 - III. A indução à conformação do Eixo de Desenvolvimento e Conexão Regional e do Corredor de Dinamização Urbana;
 - IV. A implementação das ações de qualificação dos espaços públicos e de lazer e de interligação dos equipamentos comunitários que configuram as rotas de acessibilidade universal e as priorizadas para mobilidade ativa, determinadas na lei do Sistema Viário e Mobilidade.
- Art. 12 O Zoneamento Urbano de São Jose das Palmeiras subdivide as Macrozonas Urbanas de Adensamento e Estruturação e de Expansão Urbana em Zonas Urbanas, as quais apresentam características e objetivos diferenciados para o uso e ocupação do solo estabelecidos nos termos dos artigos e parágrafos seguintes.
- Parágrafo Único: O Zoneamento Urbano de São Jose das palmeiras está representado no Anexo 01 desta Lei.
- Art. 13 A Zona Central de Adensamento e Diversificação (ZCAD) corresponde a área delimitada pelo loteamento que deu origem a cidade e caracteriza-se como mais consolidada, apresentando melhor infraestrutura de vias e equipamentos, e lotes de maior dimensão.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Parágrafo Único: A ZCAD objetiva a promoção do adensamento urbano e diversificação das atividades mediante renovação do tecido edificado e adoção de instrumentos tributários e urbanísticos que incentivem e/ou induzam à ocupação e uso dos terrenos vagos e subutilizados.

- Art. 14 A Zona de Consolidação da Ocupação 1(ZCO-1) caracteriza-se pelo uso residencial predominante, pela presença de glebas vazias aptas a ocupação, e que vem se consolidando com a gradativa implantação de novos loteamentos.

Parágrafo Único: A ZCO-1 objetiva a promover o adensamento urbano mediante expansão do tecido urbano que se dá pelo parcelamento do solo, sendo considerada prioritária pela possibilidade de expansão na continuidade da malha implantada.

- Art. 15 A Zona Consolidação da Ocupação 2 (ZCO-2) corresponde a parte menos estruturada do setor urbano onde predominam grandes glebas vazias situadas ao longo do eixo da PR317 onde predomina a atividade rural, com poucos setores ocupados e de uso mais diversificado.

Parágrafo Único: A ZCO-2 tem por objetivo promover a ocupação e adensamento urbano de caráter mais miscigenado permitindo a implantação das atividades de comércio e serviços de impacto local ou de maior impacto mediante controle dos impactos e incomodidades.

- Art. 16 O Corredor de Dinamização Urbana (CDU) corresponde a delimitação de faixa linear junto da Avenida José Bonifácio, na profundidade média dos lotes que lhe fazem testada, e que caracteriza-se por concentrar maior número de empreendimentos comerciais, de serviços e de equipamentos de lazer.

Parágrafo Único: O CDU objetiva dar continuidade e fortalecer o caráter de centralidade linear que a avenida apresenta induzindo a diversificação dos empreendimentos e melhor utilização da infraestrutura instalada através da adequação dos parâmetros urbanísticos.

- Art. 17 A Zona de Expansão Urbana (ZEU) corresponde às novas parcelas de terra inseridas no perímetro urbano que embora permaneçam com o uso rural se caracterizam por apresentarem boas condições para a ocupação urbana.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Parágrafo Único: A ZEU tem por principal objetivo monitorar e promover a ampliação planejada e gradativa da malha urbanizada, estabelecendo normas que condicionam sua ocupação.

CAPÍTULO III DAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE

Art. 18 Conforme orienta a Lei do PDM de São Jose das Palmeiras se sobrepõe ao Macrozoneamento Municipal e Zoneamento Urbano as Zonas de Especial Interesse, sendo estas caracterizadas pela relevância ambiental, social e de interesse público que representam.

§1º As Zonas de Especial Interesse são aquelas destinadas a resguardar:

- I. O interesse institucional para áreas destinadas a abrigar equipamentos públicos ou edificações que atendam atividades de interesse público;
- II. O patrimônio ambiental do município correspondendo as APPS e áreas identificadas como de valor cultural e de paisagem;
- III. A produção da habitação de interesse social

§2º: As Zonas de Especial Interesse classificam-se em:

- a. Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) – correspondem a todas as APPs definidas pela legislação federal e estadual e áreas situadas dentro ou fora do perímetro urbano que apresentam vegetação nativa, as demarcadas como reserva legal e zonas de grande incidência de bens naturais, como nascentes e córregos utilizados para o abastecimento de água, e de potencial utilização de lazer como a área identificada para futura implantação de parque municipal.
- b. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) – abrange áreas vazias ou já edificadas destinadas à produção de habitação de interesse social ou áreas de ocupação irregular, com população em situação de vulnerabilidade social, que devem passar por processo de regularização fundiária.
- c. Zona Especial de Interesse Institucional (ZEII) - são áreas de uso específico para equipamentos urbanos e comunitários já instaladas ou de previsão de futura instalação sobre as quais incide regime próprio.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

§3º: A ZEIA tem por finalidade preservar as APPs, induzir a implantação de atividades de lazer e relacionadas, e estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo compatíveis com a função ambiental que apresentam.

§4º A ZEIS tem por finalidade reservar áreas bem localizadas, com conexão a malha urbana consolidada, para produção de habitação de interesse social, e induzir e agilizar a regularização fundiária e a qualidade do ambiente para as populações que se encontram em situação de irregularidade.

§5º A ZEII tem por finalidade resguardar a utilização de regime urbanístico próprio para equipamentos já instalados e reservar área para futuras instalações.

Art. 19 As Áreas Especiais terão regime urbanístico próprio definido, quando necessário, através de um projeto específico a ser aprovado pelo Sistema de Gestão Territorial e Monitoramento do Plano Diretor, segundo instâncias e competências estabelecidas no Título V do PDM.

§1º: As Zonas de Especial Interesse identificadas constam dos Anexos 04 e 05 do PDM.

§2º: As Áreas de Especial Interesse poderão ser delimitadas a qualquer tempo, mediante estudos elaborados pelo Executivo Municipal, aprovadas nas instâncias competentes do SGTM do PDM e instituídas mediante lei.

TÍTULO III

DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 20 O uso e a ocupação do solo urbano ficam definidos nesta Lei por normas relativas ao regime de atividades e regime urbanístico

§1º Constituem o regime de atividades, as normas que disciplinam a distribuição das atividades no território municipal, e o regime urbanístico, as normas que disciplinam o controle das densidades e dos parâmetros da edificação sobre o terreno urbano.

§2º As normas relativas ao parcelamento do solo que regram as formas de divisão de uma gleba em unidades juridicamente independentes, os



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

condomínios edilícios e as normas relativas ao sistema viário são regulamentadas em legislação própria, que integram o Plano Diretor.

Art. 21 A aplicação do regime urbanístico correspondente a cada zona observará os limites estabelecidos em planta e as dimensões constante da matrícula do imóvel requerente.

§1º Nas situações de imóveis na interface de diferentes zonas o regime urbanístico é dado para a integralidade da área do imóvel segundo a via ao qual o imóvel faz frente.

§ 2º Nas situações em que o imóvel apresente testada para duas vias, o regime urbanístico será dado pela zona de maior incidência no imóvel requerente, considerada sua localização sobre planta do zoneamento.

§ 3º Os parâmetros de uso e de ocupação estabelecidos para o Corredor de Dinamização Urbana incidem somente nos lotes que fazem frente para a via que caracteriza o Corredor.

CAPÍTULO I

DO USO DO SOLO

SEÇÃO I

DO USO DO SOLO RURAL

Art. 22 As regras de uso do solo no território rural orientam sobre a instalação das atividades nas macrozonas rurais e nas zonas de especial interesse identificadas pelo macrozoneamento onde podem ser admitidas atividades do desenvolvimento econômico e social, desde que observando as características de cada macrozona e o determinado pelo PDM.

§1º Para efeito desta lei as atividades de uso do solo rural classificam-se em:

- a. Agroindústria: atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos agrícolas e de pecuária;
- b. Atividade turística e de lazer: atividade em que são promovidos a recreação, entretenimento, repouso e informação;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

- c. Educação ambiental: conjunto de ações educativas voltadas à compreensão da dinâmica dos ecossistemas, considerando efeitos da relação do homem com o meio, a determinação social e a variação/evolução histórica dessa relação;
- d. Mineração: atividade pela qual são extraídos minerais ou substâncias não metálicas do solo e subsolo;
- e. Preservação e recuperação: atividade que visa garantir a manutenção e/ou recuperação das características próprias de um ambiente e as interações entre os seus componentes;
- f. Pesquisa científica: realização concreta de uma investigação planejada, desenvolvida e redigida de acordo com as normas da metodologia consagradas pela ciência, permitindo elaborar um conjunto de conhecimentos que auxilie na compreensão da realidade e na orientação de ações;
- g. Usos agrossilvipastoris: conjunto de atividades de administração (gerenciamento) de uma floresta e/ou área de atividades agrossilvipastoris a fim de que seja possível utilizar-se de forma otimizada os recursos agroflorestais. Abrange aspectos físicos, financeiros, informativos e organizacionais e tem como resultado precípuo o aproveitamento dos bens e benefícios produzidos pela floresta e pelo solo, associado à manutenção da qualidade ambiental.
- h. Usos habitacionais: edificações destinadas à habitação permanente.
- i. Equipamentos urbanos, comunitários e de suporte as atividades produtivas

§2º As instalações de atividades no território rural estão condicionadas ao licenciamento ambiental e legislação federal pertinente e aos limites e condicionantes estabelecidos pelo macrozoneamento municipal segundo o determinado no Capítulo I do Título III do PDM

§3º Nas Zonas de Especial Interesse do território rural e no Eixo de Desenvolvimento e Conexão Regional a instalação das atividades deverá atender também ao estabelecido nesta lei.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

SEÇÃO II *DO USO DO SOLO URBANO*

Art. 23 Fica estabelecido o Regime de Atividades deste PDM a partir das seguintes premissas:

- I. Distribuição das atividades segundo um gradiente de miscigenação estabelecido conforme potencial e características de cada zona urbana;
- II. Miscigenação de usos com controle dos impactos negativos entre as atividades, evitando a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III. Zoneamento para atividades industriais e do desenvolvimento econômico de maior impacto a ser definida por estudo específico;
- IV. Articulação do licenciamento urbanístico com o ambiental.

Art. 24 Para normatizar a distribuição das atividades pelo território urbano foram estabelecidos os seguintes procedimentos:

- I. Definição dos tipos de atividades passíveis de serem instaladas em território urbano;
- II. Determinação das características das atividades que podem vir a gerar impacto;
- III. Classificação das atividades por nível de impacto, que associe o tipo com as características impactantes;
- IV. Diferenciação clara dos usos em permitidos, permissíveis e proibidos por zona urbana;

Parágrafo Único: No Anexo 02 desta Lei consta fluxograma simplificado do processo de avaliação das Regras de Uso do Solo.

Art. 25 Na classificação das atividades urbanas é considerada a seguinte classificação:

- I. Uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II. Uso comercial varejista e serviços;
- III. Uso comercial atacadista;
- IV. Uso industrial;
- V. Outros usos específicos como obra civil genérica, comércio ou revenda de botijões de gás, posto de abastecimento, garagem ou estacionamento.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

§1º Quando a edificação se destinar a abrigar atividades de uso misto deverá ser analisada pela atividade mais restritiva.

§2º As atividades urbanas serão analisadas em função do potencial grau de impacto urbano que apresentam conforme estabelecido no Artigo 27 desta lei

Art. 26 A classificação das atividades ainda estabelece o grupo das Atividades Especiais para aqueles usos, atividades e edificações que demandam maior controle para sua implantação em função das características específicas de seu funcionamento, tais quais:

- I. Cemitérios e crematórios;
- II. Equipamentos comunitários, como hospitais, universidades, centro de convenções, auditórios, teatros
- III. Equipamentos especiais esportivos e de lazer, autódromos, hipódromos, estádios, parques, etc.
- IV. Circos, feiras;
- V. Aeroportos, rodoviárias, terminais de carga;
- VI. Presídios;
- VII. Comércio varejista de fogos de artifícios e artigos pirotécnicos;
- VIII. Aterros sanitários, depósitos de reciclagem, ETE;
- IX. Demais atividades cuja implantação é excepcional na cidade.

Parágrafo Único: Sendo eventual as solicitações de licenciamento destas atividades no município de São Jose das Palmeiras, não estão previstas em nenhum zoneamento específico, podendo eventualmente ser instaladas a critério do SGTM do PDM desde que atendidas as exigências desta legislação no que se refere aos impactos urbano e legislação ambiental e mediante realização de EIV.

Art. 27 Para fins de distribuição das atividades no território urbano e avaliação da compatibilidade são estabelecidas as seguintes categorias:

- I. Atividades não impactantes - compreende as atividades que não causam qualquer impacto
- II. Atividades de impacto local - compreende as atividades que não causam impacto significativo
- III. Atividades impactantes - compreende as atividades que causam algum tipo de impacto nos termos do estabelecido no parágrafo 1º deste Artigo.
- IV. Atividades especiais



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

§ 1º Considera-se que uma atividade urbana pode gerar impacto quando apresentar pelo menos uma das características especificadas a seguir:

- a. Fumaça (tais como os que têm forno à lenha);
- b. Carga e descarga diária através de caminhões;
- c. Horário de funcionamento noturno;
- d. Ruído inconveniente à atividade residencial;
- e. Manipulação de produtos químicos, como agrotóxicos e resinas;
- f. Obra genérica com área construída superior a 600m² (seiscentos metros quadrados);
- g. Outros tipos de impactos semelhantes.

§2º A análise técnica dos impactos urbanos e ambientais não exclui a necessidade de licenciamento ambiental, nos casos em que a Lei o exigir.

§ 3º Para definição do potencial poluidor da atividade industrial, deverão ser utilizados os critérios estabelecidos pela resolução vigente do Conselho Estadual do Meio Ambiente (CEMA) para fins de licenciamento, monitoramento e fiscalização ambiental pelos órgãos municipais de meio ambiente.

Art. 28 A classificação das atividades por nível de impacto consta do Anexo 03 – Tabela 3.1 e deverá ser autodeclarada pelo empreendedor e/ou responsável técnico pelo empreendimento.

Art. 29 A Tabela 3.22 do Anexo 03 define as atividades que são permitidas, permissíveis e proibidas em cada zona urbana e nas zonas de especial interesse do território municipal, estabelecendo distintos graus de miscigenação considerado o grau de impacto e característica de cada zona, e obedecendo a estratégia de desenvolvimento territorial pactuada pelo PDM.

§ 1º Os usos permitidos são aqueles considerados perfeitamente adequados às zonas em que se inserem.

§ 2º. As atividades classificadas como permissíveis estarão sujeitas a realização de Estudo de Viabilidade Urbana ou Estudo de Impacto de Vizinhança nos termos estabelecidos nos Capítulos V e VI do Título IV da Lei do PDM sendo remetida à análise previa pelo Sistema de Gestão Territorial e Monitoramento do PDM.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Art. 30 As atividades já instaladas e regulares e que estiverem desconformes ao regime de atividades estabelecido por este plano diretor, podem ser consideradas compatíveis ou incompatíveis ao novo zoneamento.

- I. Desconforme Compatível: São aquelas que, embora não sendo permitidas, têm dimensões e características de funcionamento que não desfiguram a zona e sobre as quais não tenham sido registradas reclamações por parte dos moradores do entorno.
- II. Desconforme Incompatível: São aquelas que descaracterizam claramente a zona em que se encontram e sobre as quais existam reclamações por parte dos moradores do entorno.

§1º. Fica permitida a ampliação de atividade Desconforme Compatível em até no máximo 50% (cinquenta por cento) da área construída total, desde que esta ampliação não descaracterize a zona onde se encontra, a critério da Comissão de Análise Técnica e que atenda aos demais dispositivos normativos estabelecidos por esta lei e pelo PDM.

§2º. Ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ficam vedadas obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento do exercício da atividade considerada Desconforme Incompatível.

§ 3º O executivo municipal poderá se utilizar do instrumento do EIV para verificação do enquadramento em atividade desconforme incompatível, obedecidos os procedimentos regulamentados na Lei do PDM.

CAPÍTULO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 31 As Regras de Ocupação do Solo regulam a densidade e os dispositivos de controle da edificação no lote urbano para cada zona urbana

§1º: As regras de ocupação do solo foram estabelecidas atendendo as seguintes diretrizes:

- a. Fortalecimento das estratégias estabelecidas para o ordenamento territorial das macrozonas urbanas conforme definidas pela Lei do PDM;
- b. Consolidação das características e das potencialidades de cada zona urbana;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

- c. Preservação da paisagem local;
- d. Revisão do potencial construtivo e taxa de ocupação vigente para fins de melhor aproveitamento das infraestruturas instaladas

§2º. A edificação no lote urbano é regida pelos seguintes dispositivos de controle:

- a. Coeficiente de Aproveitamento;
- b. Taxa de Ocupação;
- c. Taxa de Permeabilidade;
- d. Altura máxima;
- e. Afastamentos;
- f. Vagas de Estacionamento.

§3 Cada zona definida nesta PDM tem parâmetros próprios de controle da edificação no lote.

§4º Os dispositivos de controle da edificação e densidades constam do Anexo 04 desta lei.

Art. 32 Considera-se Coeficiente de Aproveitamento (CA) o fator que, multiplicado pela área do terreno, estabelece a área máxima da construção,

§1º Considera-se no cálculo do aproveitamento toda a área construída, entendida esta como a soma das metragens quadradas dos pisos utilizáveis fechados e cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação, exceto casas de máquina e reservatórios.

§2º Excetuam-se do cálculo do aproveitamento os terraços de cobertura, desde que de uso comum dos condôminos; as sacadas abertas não vinculados a dependências de serviço; as vagas de garagens em subsolo e as áreas de recreação equipadas nos condomínios residenciais;

§3º Terraços de uso privativo, mesmo que não cobertos, são computados no Coeficiente de Aproveitamento

Art. 33 A Taxa de Ocupação (TO) é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Art. 34 A Taxa de Permeabilidade (TP) representa a proporção mínima do terreno que deverá ser mantido permeável, livre de construção e de elementos que o impermeabilizem, para que se possa reduzir o impacto da edificação nas condições de drenagem urbana.

§1º No cálculo da taxa de permeabilidade serão computadas todas as áreas que estejam fora da projeção da edificação e que não tenham subsolo e nem pavimentação, não sendo considerado os elementos que avancem nas fachadas.

§2º Para o atendimento da Taxa de Permeabilidade, será admitida a utilização de pisos drenantes desde que atendida a taxa exigida e considerada as especificações técnicas do piso utilizado.

Art. 35 A Altura Máxima (H) de uma edificação é representada pelo número máximo de pavimentos e corresponde à medida que resulta da cota média do piso do pavimento térreo e a do forro do último pavimento.

§1º O pavimento térreo é aquele que está acima do perfil natural do terreno, tomando como referência, o ponto médio da testada principal do terreno;

§2º. Não estão incluídos nos limites da altura de uma edificação, os pavimentos localizados no subsolo ou aqueles destinados à casa de máquinas e outros equipamentos da edificação.

§3º As edificações deverão observar a limitação de altura decorrente de normas relativas ao serviço de telecomunicações, aos serviços e instalações de energia elétrica

Art. 36 Os recuos ou afastamentos são as distâncias medidas entre as faces externas da edificação e as divisas do lote, estando previstos dependendo do caso, afastamentos de fundos, laterais e frontal.

§1º Serão exigidos recuos frontal, lateral e de fundos para as edificações inseridas no perímetro urbano de acordo com o zoneamento estabelecido por esta lei

§2º No caso de terrenos de esquina, o afastamento frontal deverá ser aplicado à fachada principal da edificação e o recuo da fachada lateral será de 1,50 m.

§3º Estão isentos de recuos frontais as atividades comerciais e de prestação de serviços.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

§4º As edificações de até 2 (dois) pavimentos ou altura inferior a 9,0 (nove) metros quando sem aberturas para as divisas, estarão isentas dos recuos laterais e de fundos; em havendo aberturas o recuo será de 1,50m.

Art. 37 Dependendo da atividade e do seu porte serão exigidas vagas de estacionamento para seu licenciamento;

§1º As vagas de estacionamento estão previstas no Anexo 05 cabendo ao SGTm do PDM mediante análise do empreendimento e localização ao estabelecido, dispensa temporária dos parâmetros exigidos.

§3º As vagas de estacionamento deverão atender ao estabelecido no Código de Obras e Edificações no que se refere ao dimensionamento dos acessos, ao rebaixo do meio fio e as exigências da Lei de Acessibilidade Universal

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 38 Em 90 dias o Executivo Municipal encaminhará as Resoluções necessárias à perfeita aplicação desta Lei.

Art. 39 Em 12 meses o Executivo Municipal viabilizará o Cadastro Imobiliário georreferenciado.

Art. 40 As alterações e as resoluções dos casos omissos da presente Lei serão efetuadas pelo Executivo Municipal, conforme prévio parecer técnico do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 41 Esta Lei entra em vigor nesta data, revogando-se a Lei de Nº 0426 de 2009 e demais disposições em contrário.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

ANEXO 01 – ZONEAMENTO URBANO (MAPA)
(Mapa ao final do documento)



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

ANEXO 02 – FLUXO SIMPLIFICADO DO PROCESSO DE AVALIAÇÃO DAS REGRAS DE USO DO SOLO

1º Analisar qual o Tipo de atividade do empreendimento: habitacional, comercial varejista, comercial atacadista, serviço, industrial ou especial (Artigos 25 e 26);

2º Analisar se o empreendimento possui características que geram impacto segundo autodeclaração do empreendedor. (Artigo 27 e Anexo 03);

- fumaça;
- carga e descarga diária através de caminhões;
- horário de funcionamento noturno;
- ruído inconveniente à atividade residencial;
- manipulação de produtos químicos, como agrotóxicos e resinas;
- área construída superior a 600m²;
- outros tipos de impactos semelhantes

3º Classificar o empreendimento por Nível de Impacto: (Artigo 28 e Anexo 03);

- Não impactante,
- Impacto local,
- Impactante
- Especial

4º Verificar a Permissividade do empreendimento na Zona Urbana onde vai se localizar: (Artigo 29 e Anexo 03);

- Permitido,
- Permissível
- Proibido



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

ANEXO 03 – REGIME DE ATIVIDADES

Tabela 3.I - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR NÍVEL DE IMPACTO

| NÍVEL DE IMPACTO | HABITACIONAL | COMERCIAL VAREJISTA E DE SERVIÇOS | COMERCIAL ATACADISTA | INDUSTRIAL |
|-----------------------|--|--|--|--|
| Não Impactante | Número de unidades habitacionais igual ou inferior a 12. | SEM características que gerem impacto. | X | X |
| Impacto Local | Número de unidades habitacionais superior a 12. | COM uma ou mais características que gerem impacto. | SEM características que gerem impacto. | SEM características que gerem impacto e potencial poluidor até médio.* |
| | | | | COM características que gerem impacto e potencial poluidor baixo.* |
| Impactante | X | X | COM uma ou mais características que gerem impacto. | COM características que gerem impacto e potencial poluidor de médio até alto.* |

*Conforme classificação de atividades previstas pelo licenciamento ambiental.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Tabela 3.2 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR PERMISSIVIDADE

| ATIVIDADES | ZONA CENTRAL ADENSAMENTO E DENSIFICAÇÃO | ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DA OCUPAÇÃO (1) | ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DA OCUPAÇÃO (2) | CORREDOR DE DINAMIZAÇÃO URBANA | ZONA DE EXPANSÃO URBANA | EIXO DE DESENVOLV. E CONEXÃO REGIONAL | ZONA INDUSTRIAL (EM ESTUDO) |
|-----------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Não impactante | • | • | • | • | • | • Exceto uso habitacional | • Exceto uso habitacional |
| Impacto local | • | φ | • | • | • | • Exceto uso habitacional | • Exceto uso habitacional |
| Impactante | o | o | φ | φ | o | • | • |
| Especial | o | o | φ | φ | φ | • | φ |

Permitido (•); Permissível (φ); Proibido (o).



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

ANEXO 04 – REGRAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

| | CA | TO | TP | AL | RECUO (R) | |
|---|--|------|------|-------|-------------------|-------------------------|
| | | | | | FRENTE (1) (2) | LATERAL e FUNDOS (3) |
| ZONA CENTRAL DE ADENSAMENTO E DIVERSIFICAÇÃO (lote 360) | 2,5 | 80 % | 15 % | 4 PAV | 5,0 METROS | 1,5 METROS (3) |
| ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DA OCUPAÇÃO - 1 E 2 (lote 300) | 1,5 | 75 % | 25 % | 2 PAV | 3,0 METROS | 1,5 METROS (3) |
| CORREDOR DE DINAMIZAÇÃO URBANA (lote 360) | 3,0 | 85 % | 15 % | 4 PAV | 5 METROS | 1,5 METROS (3) |
| ZONA INDUSTRIAL (lote 800) | 2,0 | 75 % | 25 % | 3 PAV | 5,0 METROS | 3,00 METROS |
| ZONA DE EXPANSÃO URBANA (lote 300) | 1,5 | 75 % | 25 % | 2 PAV | 3,0 METROS | 1,5 METROS (3) |
| ÁREAS ESPECIAIS DE VALORIZAÇÃO AMBIENTAL (lote de 500 na área urbana) | 0,5 | 60 % | 40 % | 2 PAV | 4,0 METROS | 1,5 METROS |
| ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (Lote 250) (4) | 1,5 | 75 % | 25 % | 2 PAV | 3,0 METROS | 1,5 METROS (3) |
| CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E CONEXÃO REGIONAL (Lote 800) | REGIME DA ZONA INDUSTRIAL, OU MEDIANTE ANÁLISE DO SGTM do PDM E APROVAÇÃO DO CDM | | | | | |
| OBSERVAÇÕES: | | | | | | |
| (1) Em caso de lote esquina é considerado afastamento frontal obrigatório a fachada principal da edificação; e o recuo da fachada lateral será de no mínimo 1,5m. | | | | | | |
| (2) O afastamento frontal é facultado, para os usos de comércio varejista e serviços. | | | | | | |
| (3) O afastamento lateral e de fundos será dispensado nas laterais sem abertura das edificações de até 2 (dois) pavimentos ou com altura máxima de até 9 (nove) metros. | | | | | | |



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

(4) Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social poderão ter os parâmetros ajustados mediante análise preliminar do projeto pelo SGTM do PDM e aprovação do Conselho



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

ANEXO 05 - EXIGÊNCIA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

| ATIVIDADE | CONDICIONANTE | VEÍCULO MOTORIZADO |
|--|---|---|
| HABITAÇÃO | | 1 vaga por UH |
| OFICINA MECÂNICA E FUNILARIA | Área da edificação igual ou superior a 300m ² | 1 vaga para cada 100 m ² de área construída |
| BANCOS LOJAS OU SALAS COMERCIAIS RESTAURANTES, CAFETERIAS E CASAS NOTURNAS | Área da edificação igual ou superior a 600m ² | 1 vaga para cada 150 m ² de área construída |
| SUPERMERCADO E SIMILARES | Área da edificação igual ou superior a 700m ² | 1 vaga para cada 100m ² |
| COMÉRCIO ATACADISTA INDÚSTRIAS, DEPÓSITOS | Área da edificação igual ou superior a 600m ² | 1 vaga a cada 150 m ² da área construída |
| AUDITÓRIOS, GINÁSIOS, CENTROS CULTURAIS, TEMPLOS, IGREJAS, LOCAIS PARA CULTOS OU REUNIÕES | Área da edificação igual ou superior a 600m ² | 1 vaga para cada 20 lugares |
| HOTÉIS E PENSÕES | Área da edificação igual ou superior a 300m ² | 1 vaga para cada 3 unidades de alojamento |
| ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES | Até 50 leitos | 1 vaga para cada 3 leitos |
| | Acima de 50 leitos | 1 vaga para cada 6 leitos |
| ESPECIAIS | Número de vagas a ser exigido definido pelo Executivo Municipal com base no Estudo de Impacto de Vizinhança ou no Estudo de Impacto | |



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

| | |
|--|---|
| | Ambiental, levando-se em consideração as características do empreendimento e sua localização. |
|--|---|



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

CONSULTORIA CONTRATADA

COORDENAÇÃO GERAL

Cláudia Pilla Damásio

Arquiteta e Urbanista, CAU/BR N° A20391-2

EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA

Jacqueline Menegassi

Arquiteta e Urbanista, CAU/BR N° A5825-4

Manoela Cagliari Tosin

Arquiteta e Urbanista, CAU/BR N° A128717-6

Raquel Werner de Vargas

Arquiteta e Urbanista, CAU/BR N° A178647-4

Tiago Da Silva Silveira

Economista, CORECON/RS N° 8235

Camila Pohl Fröhlich

Engenheira Ambiental, CREA-RS N° 177964

Ingrid Pantoja Pereira Botelho

Advogada, OAB N° 90528

Isadora Mesquita Fagundes

Assistente Social, CRESS N° 8343

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

COORDENAÇÃO

Paulo Berticelli

Engenheiro civil, CREA/PR: 15.864-D

EQUIPE

Rua Marechal Castelo Branco, 979 – Fones/Fax: 45-32591150 e 3259-1281 CEP 85898000

São José das Palmeiras-PR



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Sabrina Gabriela de Campos Nunes
Assessora de Planejamento

Aparecida Conceição Santana Ribeiro
Secretária de Finanças

Herbert Correa Barros
Procurador Municipal – Advogado, OAB-PR Nº 51.127

Leidislaine Stefani Hoffmann
Secretária de Desenvolvimento Econômico

Dgessica Caroline Niederle
Secretária de Administração

Eni Nery Pletsch
Servidora da Secretaria de Saúde

Quirino Kesler
Servidor da Secretaria de Desenvolvimento Econômico

Reginéia da Silva
Secretária de Educação, Cultura e Esportes

Alexandra Nunes Marafiga
Secretária de Assistência Social

Cleber de Carvalho Pierazo
Secretário de Obras, Urbanismo e Transporte

Gessica Natana Ferreira Cabral
Assessora Jurídica

Eliane dos Santos Moreira Lourenço
Servidora da Secretaria de Finanças



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

Representantes do Executivo:

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Secretaria de Administração

Titular: Leidislaine Stefani Hoffmann

Suplente Dgessica Caroline Niederle

Secretaria de Obras, Urbanismo e Transporte:

Titular: Cleber de carvalho Pierazo

Suplente: Douglas de Alencar Colombelli

Secretaria de Finanças:

Titular: Aparecida Conceição Sant'Ana Ribeiro

Suplente: Marlos Adriel dos Santos

Representantes do Poder Legislativo:

Titular: Jose Weiss

Suplente: Jose marcos dos Santos

Representante dos Idosos:

Titular: Zelmira Matter

Suplente: Rosa Maria Vieira

Representante de Comunidades Rurais:

Titular: Luciano Zimple

Suplente: Jose Roberto Rigo

Representantes da Associação Comercial:

Titular: Ilson Borba de Oliveira

Suplente: Diogo Barato

Representantes do Sindicato dos Trabalhadores Rurais:

Titular: Alceu Orlando Fleck

Suplente: Irineu Santos Prando

SUPERVISÃO SEDU/PARANACIDADE

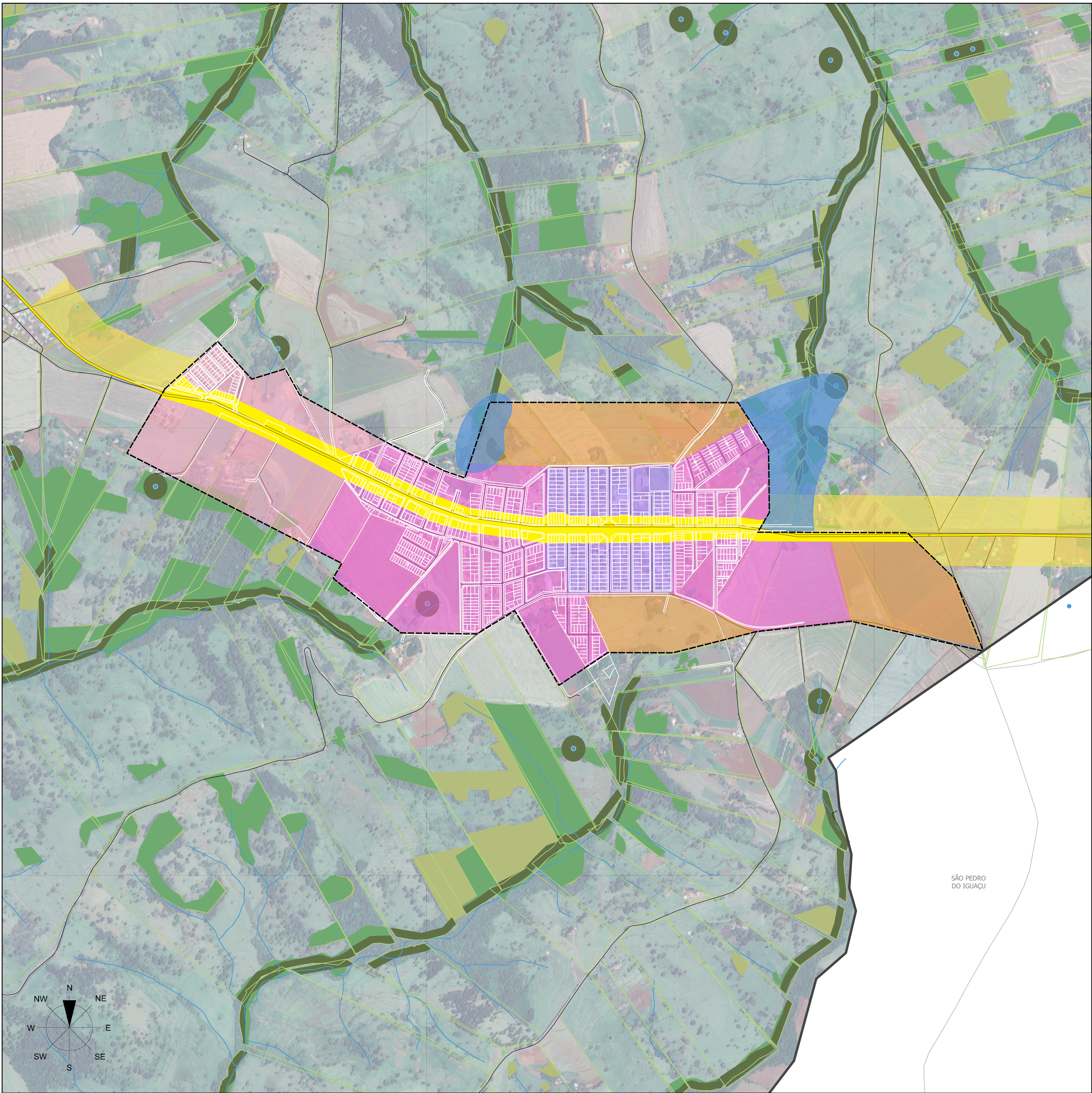


ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

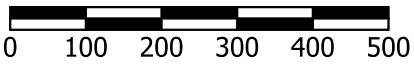
CNPJ: 77.819.605/0001-33

Maristela de Paula Muller
Analista de Desenvolvimento Municipal



LEGENDA

- Zona Central de Adensamento e Diversificação
- Zona de Consolidação da Ocupação - 01
- Zona de Consolidação da Ocupação - 02
- Zona de Expansão Urbana Prioritária
- Eixo de Desenvolvimento e Conexão Regional
- Zonas Limitrofes de Interesse Ambiental
- Corredor de Dinamização Urbana
- APP - Cursos Hídricos
- Reserva Legal
- Vegetação Nativa
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano (2023)
- Propriedades Rurais
- Sistema Viário
- Rodovia Estadual
- Hidrografia
- Nascentes



ESCALA: 1:10.000



Secretaria das Cidades - SECID
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE



Município São José das Palmeiras

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Mapa UOS - ANEXO 01 - ZONEAMENTO URBANO

Prancha nº 01/01

Data 22/ 11 / 23

Responsável
Técnico

Responsabilidade Técnica: Arq. Urb. JACQUELINE MENEGASSI
Elaboração Cartográfica: Arq. Urb. MANOELA CAGLIARI TOSIN
e Acadêmica JÉSSICA GOMES DA ROSA