

LEI Nº 368, de 28 de Setembro de 1989

Dispõe sobre o Zoneamento de uso e ocupação do solo Município de São João - PR e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São João, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art 1º O Zoneamento de uso e ocupação do solo do perímetro urbano da Sede do Município de São João, será regido por esta Lei.

Seção I

Dos Objetivos

Art. 2º A presente Lei tem como objetivos:

I - Estabelecer critérios de ocupação e utilização URBANO, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência das relações do homem com o meio, e das atividades que os permeia;

II - Promover através de um Regime Urbanístico adequado, a qualidade de valores estéticos – paisagístico - naturais e culturais - próprios da Região e da Sede do Município;

III - Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo Urbano como medida para Gestão da coisa Pública e da oferta de Serviços Públicos compatibilizados como crescimento ordenado;

IV - Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço Urbano.

Seção II

Das Definições

Art. 3º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

§ 1º Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da Sede do Município, segundo a sua destinação de uso e ocupação do solo.

a) Uso do solo, para efeito desta Lei e o relacionamento das diversas atividades para uma determinada Zona podendo esse soe ser definidos como:

- Permitidos;

- Permissíveis;

b) Ocupação do solo, para efeito desta Lei, e a maneira que a edificação ocupa no terreno, em função das normas parâmetros Urbanísticos incidentes sobre o mesmo, que são:

- Coeficiente de Aproveitamento;

- Número de Pavimentos;

Recuos;

Taxa de Ocupação.

§ 2º A permissão para locação de qualquer atividade considerada perigosa, nociva e incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, pelos órgãos competentes do Estado, ou Município além das exigências específicas de cada caso.

Parágrafo único. São considerados perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que, por sua natureza:

I - Ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinha;

II - Possam Poluir o Solo, o Ar e os cursos d'água;

III - Possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;

IV - Produzam gases, poeiras e detritos;

V - Impliquem na manipulação de matérias - primas, processos e ingredientes tóxicos;

VI - Produzam ruídos e conturbem o tráfego.

§ 3º Dos Termos Gerais

a) Equipamentos Comunitários: são os equipamentos Públicos de Educação, Cultura, Saúde, Segurança e Assistência Social.

b) Equipamentos Urbanos: São os equipamentos Públicos de Abastecimento de água, Esgoto, Energia Elétrica, Coleta de Água – Pluvial, Rede Telefônica.

c) Faixa de Proteção: Faixa Paralela a um curso de água medida a partir de sua margem o perpendicular e está destinada a proteger as espécies Vegetal e Animal deste meio, e da Erosão.

d) Regime Urbanístico, conjunto de medidas relativas a uma determinada Zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, a Rua e ao Externo.

CAPITULO II

DOS ALVARÁS

Art. 4º Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei serão julgadas pelo conselho permanente do plano de uso do solo (COPUS) de São João, a ser criado por Lei.

§ 1º o “COPUS” terá prazo de dois meses para definir as atividades que contrariam as disposições desta Lei e o prazo que as mesmas terão para regularizar a situação.

§ 2º Será proibida toda a ampliação nas edificações cujos usos contrariam as disposições desta Lei.

- A Concessão para construir, reformar, ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviços ou industrial, somente poderá ocorrer com a observância das normas de usos e ocupação do Solo Urbano, estabelecidos nesta Lei.

Art. 5º Os Alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigirem, desde que a construção tenha sido iniciada, ou se inicie no prazo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único. Considera - se uma construção iniciada se suas fundações tiverem concluídas.

Art. 6º Alvará de licença de funcionamento de estabelecimentos comercial, de prestação de serviços ou industrial, somente será considerado se o ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei.

Parágrafo único. Os Alvarás de funcionamento e localização a que se refere o presente Artigo, poderão ser caçados desde que o demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei, sem o direito de nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art. 7º A Transferência ou modificação de Alvarás de estabelecimento comercial, industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizado somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO

Art. 8º A Área do Perímetro Urbano da Sede do Município de São João, conforme o mapa do Zoneamento, parte integrante desta Lei, fica submetido em Zonas que, conforme o uso a que se destinam, classificam - se em:

- A - Zonas Residenciais;
- B - Zonas Comerciais e de Serviços;
- C - Zonas Industriais;
- D - Zonas Especiais

Art. 9º As Zonas Residenciais tem a finalidade de atender o uso residencial, Industrial ou Coletivo, predominante os outros usos existentes na Zona devem ser considerados como acessórios de apoio ou complementação, as Zonas Residenciais denominar-se-ão:

Parágrafo único. As Zonas Residenciais visam uma distribuição homogênea da população no espaço urbano, tendo em vista o dimensionamento das redes de infraestrutura Urbana, de rede viária e a paisagem Urbana.

Art. 10. As Zonas Comerciais destinam-se ao exercício do comércio ou Prestação de Serviços, deve predominar o uso, especializado ou não da atividade comercial e de serviços. As Zonas Comerciais se denominarão:

- A - ZCC - Zona Comercial Central.
- B - ZOS - Zona de Comércio e Serviço.

Parágrafo único. Os diferentes tipos de Zonas Comerciais visam:

1 - Na ZCC - Zona Comercial Central, a atividade característica de Centro Urbano Único e principal da cidade, na ZCC, deve-se incentivar a maior variedade possível de ofertas de serviços, Comércio Varejista, Pontos de Encontro e Convívio Social, bem como as habitações coletivas e uma Zona de alta densidade.

2 - Na ZOS - Zona de Comércio e Serviço - Estimular a concentração de comércio e serviços de interesse Regional, atendendo a Região popularizada pela cidade. Destinam-se a qualquer tipo de comércio e serviços.

Art. 11. As Zonas Industriais tem a finalidade de atender o uso Industrial predominante.

As Zonas Industriais visam:

a - Na ZI - Zona Industrial - A atividade característica de uma Zona Industrial, que são aquelas de médio porte, que necessitam de grandes áreas para armazenamento e geram Tráfego intenso; em São João a área com este destino está próxima a Rodovia que liga São João à Vista Alegre.

Art. 12. As Zonas especiais são aquelas reservadas para fins específicos e sujeitas a normas próprias, nas quais toda qualquer obra deverá ser objeto de estudo do Poder Público Municipal sendo:

A - Zonas de preservação dos Recursos Hídricos no entorno da Bacia de capacidade de água para abastecimento da cidade.

B - Zonas ocupadas por equipamentos Urbanos e Comunitários dos três níveis do governo e particulares:

- I - Reservatórios e demais equipamentos de abastecimento de água;
- II - Tratamento do Esgoto;
- III - Sustação de Energia Elétrica;
- IV - Torre de Transmissão;
- V - Centros Comunitários, Igrejas;

- VI - Escolas;
- VII - Parques, Praças, Áreas Recreativas, Esportivas Culturais e Cemitérios;
- VIII - Clubes;
- IX - Hospitais.

1 – ZEP - Zona Especial de Preservação Destina - se a preservação de áreas onde a ação do homem comprometeu a adequada preservação.

2 – ZEP - Zona Especial de Restrição: Destina-se a restrição do uso em áreas já urbanizadas, inadequadas, ou em vias de urbanização.

Art. 13. A Regulamentação do uso e ocupação do solo para diversas e estabelecidas nas tabelas I e II, em anexo, parte integrante desta lei, estas tabelas estabelecem os usos permitidos e permissíveis e definem as dimensões mínimas dos lotes a taxa de ocupação máxima, o coeficiente de aproveitamento, o número máximo de pavimentos e os recuos obrigatório.

Parágrafo único. Não serão computados na área máxima edificável.

- I - Terraço de cobertura, desde que no uso comum dos condomínio;
- II - Sacadas cujas soma de áreas perfaçam no máximo, 12 m²por pavimento;
- III - Área da escada de incêndio,até 15m² por pavimento;
- IV - Poço de elevadores, casa de máquinas de bombas de transmissoras e geradores, caixa de água, instalações de gás, contadores e medidores em geral e instalações de depósito de lixo.

CAPITULO IV

DA PROTEÇÃO DOS FUNDOS DO VALE

Art. 14. Para efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d' água ou fundos de vale, de forma de garantir o perfeito escoamento das águas bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes.

Parágrafo único. As faixas de drenagem deverão obedecer o seguinte requisito:

- Todos os novos loteamentos que possuam um curso de água, deverão prever uma faixa de proteção de no mínimo 20 m, para cada lado das margens.

- Nos cursos d' água canalizada ou retificadas dever-se-á prever uma faixa não edificável de no mínimo 05 (cinco) metros para cada lado das margens.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO

Art. 15. Em todo o edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

A - Quota de 6 m² por unidade.

B - Localização em área isolada sobre os terraços, ou no terreno desde que protegidas por Ruas, locais de acesso e estabelecimento.

Parágrafo único. A área de que trata este Artigo não será computada como área máxima edificável e, em nenhuma hipótese, poderá receber outras penalidades.

Art.16. Em todo o edifício de Habitação Coletiva, ou Comercial, serão obrigatórias as áreas de estabelecimento interno para veículos, conforme:

A - Em Edifícios de Habitação Coletiva: Uma vaga de estacionamento para cada 100 m² de áreas das unidades residenciais, excluídas as áreas de uso comum.

B - Em Edifícios de Escritórios: Uma vaga de estacionamento para cada 120 m² de área, excluídas as áreas de uso comum.

C - Em Oficinas Mecânicas e Comércio Atacadista: Uma vaga de estacionamento para cada 25 m² de construção.

D - Em Supermercado e Similares: Uma vaga de estacionamento para cada 25 m² de construção mais uma vaga, no mínimo para estacionamento de caminhão.

E - Estabelecimentos Hospitalares: Uma vaga de estacionamento para cada seis leitos.

F - Em Hotéis: Uma vaga de estacionamento para cada três unidades de alojamento.

G - As Áreas de estacionamento quando cobertas e localizadas em áreas externas a edificações, não poderão ter fachada frontal aberta.

Parágrafo único. Cada vaga de estacionamento corresponde a uma área de 2,5 m de comprimento.

Art. 17. As Áreas para estacionamento quando localizadas no subsolo não serão computadas como área máxima de edificável.

Parágrafo único. Para efeito dessa Lei, fica definido como área de subsolo, aquela abaixo da cota média do terreno, sendo esta, a medida das cotas do meio-fio em relação ao terreno.

Art. 18. Nos terrenos onde comprovadamente ocorram lajes de pedra, em no mínimo 50% de sua área, conforme laudo técnico assinado por profissional habilitado a área ocupada para estacionamento no pavimento térreo não será computada como área máxima edificável.

CAPÍTULO IV

DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO

DOS USOS DO SOLO

Art.19. Ficam classificados, definidos e relacionados usos do solo, para implantação do Zoneamento de uso e ocupação do Perímetro Urbano da Sede do Município.

§ 1º QUANTO AS ATIVIDADES

1 - HABITAÇÃO:

A - Unifamiliar: Construção destinada a servir de moradia a uma só família.

B - Multifamiliar: Construção destinada a servir de moradia a mais de uma família em unidades autônomas.

C - Geminadas: Unidades habitacionais contidas com uma parede em comum.

D - Mista: Construção destinada a mais de uma atividade.

2 – COMÉRCIO:

Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca visando lucros e estabelecendo-se a circulação de mercadoria.

3 - SERVIÇOS:

Atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra, ou assistência de ordem espiritual, técnica ou intelectual.

4 - INDÚSTRIA:

Atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção ou de consumo, salientado que em se tratando de estabelecimentos industriais.

A - Pequeno Porte: Construções com áreas totais inferiores a 150m² ou com até 10 funcionários.

B - Médio Porte: Construção com área total superior a 15 m² e inferior a 1000 m², ou com número de funcionários variando entre 11 e 100.

C - Grande Porte: Construção com área superior a 1000 m² e com mais de 100 funcionários.

5 - AGRICULTURA E CRIAÇÃO ANIMAL

Atividade pela qual se utiliza a fertilidade do solo para a produção de plantas e animais, para as necessidades do próprio agricultor ou com vistas de mercado.

§ 2º Quanto a subclassificação hierárquica de comércio e serviços.

A - Comércio e Serviço Vicinal

Atividade de pequeno porte, de utilização imediata e cotidiana.

Açougue

Mercearia

Quitanda

Farmácias

Revistarias

Creches

Estabelecimento de ensino específico (línguas, datilografia, etc.)

Estabelecimento de ensino de 1º e 2º Graus.

Escritório de Profissional Liberal

Escritório de Prestação de Serviço

Sapataria

Chaveiro

Alfaiataria

Salão de Beleza

Endereço Comercial

Referência Fiscal

Consultório Médico e Odontológico

Oficina de Eletrodomésticos

Atividades Profissionais não incômodas exercidas na própria residência

Padaria

Florista

B - COMÉRCIO E SERVIÇOS DE BAIRRO

Atividade de Médio Porte: de altitude intermitente e imediata destinada a atender a população em geral.

GRUPO I

Bijuterias

Joalheiro

Butiques

Atelier

Galeria

Livraria

Papelaria

Antiquários

Agência Bancária

Agência de Jornal

GRUPO 2

Borracharia

casa de cultos

ambulatórios

Supermercado

Clicheria

GRUPO 3

Confeitaria

Hotel

Pastelaria

Peixaria

Mercado

Lanchonete

C - Comércio de Serviço Geral

Atividade destinada a população em geral, as quais por seu porte ou natureza, exigem confinamento em áreas próprias.

GRUPO I

Comércio Atacadista

Imprensa

Editora	Gráfica
Depósito de Mat. Usado	Posto de Abastecimento
Depósito de Ferro Velho	Oficina Mecânica p/ Serviço de Grande Porte
Comércio de Agrotóxico	Boate
Oficina de Lataria	Discotecas e Bailes
Danceteria	Armazenagem de Alimentos
Oficina de Pintura	Posto de Lavagens de Automóveis

GRUPO 2

Cerâmica

Montagem de esquadrias

Marmoraria

Serralheria

Transportadora

Jato de Areia

Serraria de Lenheiro

D - Comércio de Serviços Específicos

Atividades peculiares cuja adequação e vizinhança depende uma séries de fatores a serem analisados pelo órgão competente para cada caso.

Hospitais /Sanitários	Circos
Casas de Saúde	Albergue
Campos Esportivo	Motéis
Camping	Parque de Diversões
Posto do Venda de Gás	Depósito de Inflamável
Sede de associação	equipamento urbano e comunitário

Art. 20. As atividades não especializadas serão analisadas tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem ouvido o “ COPUS ”.

Art. 21. Fica criado o “COPUS” - Conselho Permanente para o Uso do solo, para o Município de São João, a ser regulamentado por Decreto dentro do Prazo Máximo de 60 dias, a contar da data da publicação desta Lei.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22. São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

- 1 - Anexo I - Recuo Lateral de Fundos e desenhos explicativos;
- 2 - Tabela II - Uso do Solo Urbano
- 3 - Tabela II - Ocupação do Solo Urbano
- 4 - Mapa do Zoneamento de uso e ocupação do solo.

Art. 23. A presente Lei entrara em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal, São João em 28 de setembro de 1989.

DIRCEU MEZZAROBA
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se
Em data supra

MÁRIO NELSON LISENFELD
Dir. Depto. de Adm.

TABELA I - USO DO SOLO URBANO

ZONA	PERMITIDO	PERMISSÍVEL
	ZR Habitação Unifamiliares Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço Bairro (Grupo) 3	Comércio e Serviço de Bairro (grupo) 2
	ZCC Habitação Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço Urbano	Habitação Unifamiliar Comércio e Serviço Geral
		Habitação UNIFAMILIAR

ZCS Comércio e serviço de Bairro (grupo) 2 Comércio e Serviço em Geral Indústria de Pequeno Porte, não poluítivas Oficinas Mec/ p/ Automóveis	= Lanchonete, Restaurante, Hotel e Churrascaria
ZI Indústria	Habitação Unifamiliar
ZEP	= Habitação Unifamiliar
ZEP	Habitação Unifamiliar

Observações:

I - Atividades de Comércio e Serviço específicos e denominado como permissíveis devido a sua peculiaridade, devendo portanto passar por uma anuência prévia em qualquer Zona.

II - Todas as atividades que não estiverem relacionadas no Artigo 20.. ou aqueles que gerarem dúvidas, serão analisados pelo “COPUS” Conselho Permanente para Uso do Solo Urbano.

III - Todos os requerimentos solicitados permissão para construção em madeira. Todos os requerimentos solicitados permissão para a construção em madeira serão analisados pelo “COPUS”.

IV - Os terrenos com testada (frente) para a Avenida Brasil terão em toda a sua extensão as características da Zona Comercial Central – ZCC, quanto ao uso ao comércio e serviço em geral que será proibido nesta Avenida.

TABELA II OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

ZONA	ÁREA MÍNIMA (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	COEFICIENTE APROVEITAM;	Nº PAV.	RECUO FRONTAL (m)
ZR	360	12	66	1.30	2	5 (2)
ZCC	300	10	100(1)	6.00	15	- 4
ZCS	450	15	66	2.00	3	5 (2)
ZI	1000	20	70	1.00	-	15 (2)
ZER	1000	20	10	0.20	1	10
ZEP	-	-	-	-	-	-

(1) Ocupação de 100% do terreno só é valida até 6 metros de altura loja e sobre loja. A partir daí a taxa de ocupação de 66% (2/3).

(2) Em lote de esquina com área menor que 300 m² , o recuo frontal na sua menor dimensão poderá ser reduzido para 3,00 m.

(3) Os lotes de esquina, em novas parcelamentos, terão suas áreas aumentadas em 30%, em relação a área mínima de sua Zona.

- (4) Em ruas com passeios inferiores a 3.00 metros será obrigatório o recuo frontal de 1.50 metros para pavimentos situados acima de 6,00 metros de altura.
- (5) Taxa de Ocupação - valor expresso em porcentagem e que define a porção da área de terreno que pode ser ocupada pela projeção em planta das construções sobre o lote.
- (6) Coeficiente de aproveitamento é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção desse lote.
- (7) Paredes sem abertura poderão ser construídas sem recuo.
- (8) Quando houver mais de uma edificação no mesmo terreno os afastamentos para cada edificação.
- (9) Nesta Zona qualquer ocupação será submetido a apreciação do “COPUS”.
- (10) A faixa de proteção a que se refere o Artigo 3º, § 3º e item C será de 20 metros.
- (11) Na Avenida Brasil o uso do solo poderá ser de acordo com ZCC mas a ocupação terá de observar os índices da Zona Residencial.
- (12) Todas as Edificações a serem construídas com testada para a Av. XV de Novembro, Rua General Osório e João Pessoa, serão analisadas pelo “COPUS”, podendo o mesmo solicitar alterações quanto a área mínima e fechadas de modo a não comprometer a estética desta Zona.

RECUO LATERAL E FUNDOS

Pavimentos	Recuo para área de iluminação e Ventilação			
	Principal (1)		Secundária (2)	
	Abertas	semi-abertas	fechadas	
Até 4	1,50	1,50	5,00	1,50
De 5 a 8	3,00	3,50	5,00	2,00

Observações:

- 1 - São consideradas áreas de iluminação e ventilação principalmente quando iluminarem e ventilarem, salas, quartos, estúdios, bibliotecas, atelier e cozinhas.
- 2 - São consideradas áreas de iluminação e ventilação secundária quando iluminarem e ventilarem, vestíbulos, copa, lavanderia banheiro, corredores e ante sala.
- 3 - Para construção que tenha abertura em paredes inclinadas em relação ao alinhamento lateral e de fundos, o recuo medido partir das extremidades da abertura mais próxima, em relação aos alinhamentos, através de uma ortogonal aos mesmos.
- 4 - Os recuos não poderão ser escalonados.

§ Todas as medidas da Tabela acima são expressas em metros.