



**JARDIM OLINDA**

*Capital da Simpatia*

menu +

LEI 629/2012



**LEI 629/12 DE 13/11/12  
DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

## SUMÁRIO

### **CAPÍTULO I**

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Art. 1º e Art. 2º)

### **CAPÍTULO II**

DO USO DO SOLO URBANO

#### **SEÇÃO I**

DEFINIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS USOS (Art. 3º ao Art. 11)

#### **SEÇÃO II**

DO ZONEAMENTO (Art. 12 ao Art. 17)

### **CAPÍTULO III**

DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

#### **SEÇÃO I**

ÍNDICES URBANÍSTICOS (Art. 18)

#### **SEÇÃO II**

ÁREA MÍNIMA DO LOTE (Art. 19)

#### **SEÇÃO III**

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (Art. 20 e Art. 21)

#### **SEÇÃO IV**

DA TAXA DE OCUPAÇÃO (Art. 22)

#### **SEÇÃO V**

ALTURA MÁXIMA E NÚMERO DE PAVIMENTOS (Art. 23)

#### **SEÇÃO VI**

DO RECUO MÍNIMO (Art. 24 ao Art. 30)

#### **SEÇÃO VII**

DA TAXA DE PERMEABILIDADE (Art. 31)

#### **SEÇÃO VIII**

TESTADA MÍNIMA DO LOTE (Art. 32)

### **CAPÍTULO IV**

DA APROVAÇÃO (Art. 33)



## **CAPÍTULO V**

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES (Art. 34 ao Art. 42)

## **CAPÍTULO VI**

DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 43 ao Art. 48)

ANEXO I – Mapa: Zoneamento Urbano

ANEXO II – Tabela: Uso e Ocupação (ZCS)

ANEXO III – Tabela: Uso e Ocupação (ZR)

ANEXO IV – Tabela: Uso e Ocupação (ZEIS)

ANEXO V – Tabela Vagas para Estacionamento

ANEXO VI – Tabela de Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Comerciais e

Prestação de Serviços - Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição

ANEXO VII – Tabela de Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Industriais -

Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição

ANEXO VIII - Glossário

Fone (44) 3311-1212 / 3311-1214

E-mail: [administracao@jardimolinda.pr.gov.br](mailto:administracao@jardimolinda.pr.gov.br)

[www.jardimolinda.pr.gov.br](http://www.jardimolinda.pr.gov.br)

CNPJ 76.970.383/0001-92

Av. Siqueira Campos, 83 - Centro - CEP 87.690-000

Estado do Paraná



## LEI N.º. 629/12 DE 13/11/12

SÚMULA: Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo e sobre o Zoneamento e dá outras providências.

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

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta Lei tem por objetivo harmonizar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares em todo território municipal e sua necessária compatibilização com a qualidade das estruturas ambientais urbanas e naturais, bem como do equilíbrio das relações sociais de vizinhança, sendo o território rural descrito na Lei do Plano Diretor Municipal através do macrozoneamento municipal.

**Parágrafo único.** A Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo está amparada nas Leis Federais 6.766/79 - Parcelamento do Solo e suas atualizações, 9.785, 10.932, 10.257 - Estatuto da Cidade, 11.445 - Saneamento Básico, Código Florestal e Resoluções do CONAMA, legislações, normatizações regulamentações municipais e estaduais pertinentes, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal.

**Art. 2º** A organização do espaço urbano municipal é definida por esta Lei através de zonas, cada qual com parâmetros urbanísticos específicos, em especial para o uso do solo e para a ocupação construtiva dos imóveis em atividades funcionais sobre o território.

**Parágrafo único.** São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I. ANEXO I - Mapa de Zoneamento Urbano;
- II. ANEXOS II, III e IV - Tabelas de Uso e Ocupação do Solo (fixa usos permitidos, permissíveis e proibidos, os índices urbanísticos e os recuos obrigatórios por zona);
- III. ANEXO V - Tabela Vagas para Estacionamento - fixa áreas para estacionamento nos estabelecimentos;
- IV. ANEXO VI - Tabela - Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Comerciais e Prestação de Serviços - Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição.
- V. ANEXO VII - Tabela - Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Industriais - Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição.
- VI. ANEXO VIII - Glossário - define termos urbanísticos utilizados nesta Lei.

### CAPÍTULO II DO USO DO SOLO URBANO

#### SEÇÃO I DEFINIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

**Art. 3º** Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

- I. USO HABITACIONAL - resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:

Fone (44) 3311-1212 / 3311-1214  
E-mail: [administracao@jardimolinda.pr.gov.br](mailto:administracao@jardimolinda.pr.gov.br)  
[www.jardimolinda.pr.gov.br](http://www.jardimolinda.pr.gov.br)

CNPJ 76.970.383/0001-92  
Av. Siqueira Campos, 83 - Centro - CEP 87.690-000  
Estado do Paraná

- II.** H1 – HABITAÇÃO UNIFAMILIAR – destina-se a edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;
- III.** H2 – HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR – destina-se a edificação que comporta mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
- IV.** H3 – HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE – destinam-se a mais de uma unidade autônoma de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
- V.** H4 – HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – destina-se a implantação de Programas Habitacionais por entidades promotoras, empresas sob controle acionário do Poder Público, as cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social no termos da Legislação Federal;
- VI.** H5 – HABITAÇÃO TRANSITÓRIA – destina-se a edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (*Apart hotel, Pensão, Hotel e Motel*).
- VII.** USO SOCIAL E COMUNITÁRIO – Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:
- VIII.** E1 – EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO LOCAL – destina-se a atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório, assistência social, berçário, creche, hotel para bebês, biblioteca, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial, casa de culto, campo de futebol e atividades similares;
- IX.** E2 – EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO MUNICIPAL – destina-se a atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais como: auditório, centro de eventos, teatro, cinema, museu, sede cultural, centro de recreação, piscina pública, ringue de patinação, estabelecimentos de ensino fundamental e médio, hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório, templo religioso, capela mortuária e atividades similares;
- X.** E3 – EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO DE IMPACTO – destina-se a atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas a controle específico, exigindo EIV, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, cemitério, ossário, casa de detenção, penitenciária, rodeio, campus universitário, estabelecimento de ensino de nível superior e atividades similares.
- XI.** USO COMERCIAL e de SERVIÇOS – resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, subclassificando-se em:
- XII.** CS1 – COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL – destina-se a atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza seja não incômodas, não nocivas e não perigosas, nos termos do artigo 4º, desta Lei, tais como: açougue, armazéns, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, posto de venda de pães, bar, cafeteria, cantina, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, leiteria, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria,

profissionais autônomos, atelier de profissionais autônomos, serviços de datilografia, digitação, manicuro, agência de serviços postais, bilhar, *snooker*, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, salão de beleza, jogos eletrônicos e atividades similares;

- XIII.** CS2 – COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE – destina-se a atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços ao atendimento de maior abrangência, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: academias, agência bancária, entidades financeiras, joalheria, choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria, restaurante, rotisseria, *buffet* com salão de festas, *serv-car*, super e hipermercados, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, estacionamento comercial, escritórios administrativos, escritório de comércio atacadista, edifícios de escritórios, centros comerciais, lojas de departamentos, sede de empresas, imobiliárias, estabelecimentos de ensino de cursos livres, clínicas, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, lavanderia, e atividades similares;
- XIV.** CS3 – COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL – destina-se a atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços para atender à população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem ruído excessivo, odores incômodos e tráfego de veículos pesados, necessitando de análise individual pelos: Poder Executivo e Conselho de Desenvolvimento Municipal, de tais atividades como: borracharia, oficina mecânica de veículos, serviços de lavagem de veículos, agenciamento de cargas, canil, marmorarias, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora;
- XV.** CS4 – COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO – destina-se a atividades peculiares cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo EIV, tais como: centro de controle de voo, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladora de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação, usina de incineração, depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas.
- XVI.** INDUSTRIAL – resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificando-se em:
- XVII.** I1 – INDÚSTRIA CASEIRA – destina-se a microindústria artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno;
- XVIII.** I2 – INDÚSTRIA INCÔMODA – destina-se a indústria potencialmente incômoda, não nociva e não perigosa tais como: a fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; fabricação de artigos de carpintaria e de estruturas, artigos para usos doméstico, industrial ou comercial, móveis e artefatos de madeira, bambu, vime, junco, ou palha trançada, exclui-se chapéus; fabricação de artefatos diversos de couros e peles, exclui-se calçados, artigos de vestuário e selaria; fabricação de produtos de perfumaria e velas; fabricação de artigos de material plástico diversos (fitas, flâmulas, disticos, brindes, objetos de adornos, artigos de escritórios) e para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; recuperação de resíduos têxteis e fabricação de estopa, materiais para estofos, malharia, tecidos elásticos e artigos de passamanaria, fitas, filôs, rendas e bordados; confecções de roupas e artefatos de tecido; industrialização de produtos de origem animal ou de origem vegetal; fabricação e engarrafamento de bebidas; todas as atividades da indústria editorial e gráfica;

**XIX.** 13 – INDÚSTRIA NOCIVA – destina-se a indústria de atividades incômodas e potencialmente nocivas e potencialmente perigosas tais como: aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras; fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido; fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto; elaboração de vidro e cristal; elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço; realização de acabamento de superfícies (jateamento); fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial ou galvanotécnico ou pintura por aspersão, aplicação de verniz ou esmaltagem; fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico, galvanotécnico ou fundição; fabricação de material elétrico; fabricação de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; desdobramento de madeiras, excluindo-se serrarias; manufatura de artefatos de papel, papelão, cartolina e cartão impressos ou não, simples ou plastificados, sem a produção de papel, papelão, cartolina e cartão; beneficiamento de borracha natural; fabricação e acondicionamento de pneumáticos, câmaras-de-ar e material para acondicionamento de pneumáticos; fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas), exclui-se artigos de vestuário; fabricação de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos; fabricação de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos, inclusive mescla; fabricação de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; fabricação de sabão, detergentes e glicerina; produção de óleos, gorduras animais e ceras vegetais em bruto, óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira, exclui-se refinação de produtos alimentares; beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação; fabricação de vinagre; resfriamento e distribuição de leite; fabricação de fermentos e leveduras; preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas; beneficiamento, fição e tecelagem de fibras têxteis vegetais ou de origem animal, artificiais e sintéticas, e de tecidos especiais; lavagem e amaciamento; acabamento de fios e tecidos não processados em fições e tecelagens; usinas de produção de concreto;

**XX.** 14 – INDÚSTRIA PERIGOSA – destina-se a indústria de atividades incômodas, nocivas e perigosas estando sujeitas a aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no Município, tais como: beneficiamento de minerais com flotação; fabricação de material cerâmico e de cimento; beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração; siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios, inclusive ferro-gusa; produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão, metalurgia dos metais e ligas não ferrosos em formas primárias, inclusive metais preciosos; fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial, galvanotécnico ou pintura por aspersão, aplicação de verniz ou esmaltagem; fabricação de pilhas, baterias e acumuladores; fabricação de papel ou celulose; curtimento e outras preparações de couros e peles; produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organoinorgânicos, excluindo-se produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira; fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo; fabricação de corantes e pigmentos; recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais; fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes, inseticidas, germicidas e fungicidas; fabricação de artefatos têxteis, com estamparia ou tintura; tingimento, estamparia e outros acabamentos em peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos; refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana-de-açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais; abate de animais em abatedouros, frigoríficos e charqueadas,

preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal; preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado; preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios: fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena; usinas de produção de concreto asfáltico; fabricação de carvão vegetal, ativado e cardiff.

**Parágrafo único.** Nas alíneas "a" e "b" do inciso IV, será permitida a atividade de comércio dos produtos industrializados.

**Art. 4º** Os usos comerciais, serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

- I.** Incômodos – as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, perturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança.
- II.** Nocivos – atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos a saúde.
- III.** Perigosos – aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam por em perigo pessoas ou propriedades do entorno.

**§ 1º** Com relação ao risco ambiental, as atividades são consideradas de grande, médio e baixo risco.

  - I.** As atividades que apresentam risco ambiental alto são classificadas com índice de 2,5 a 3,0 (dois vírgula cinco a três) e caracterizam-se por: Periculosidade de grau médio, provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes; Nocividade de grau elevado pela vibração e/ou ruídos fora dos limites da indústria;
  - II.** As atividades que apresentam risco ambiental moderado são classificadas com índice 2,0 (dois) e caracterizam-se por: Periculosidade de grau baixo, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes; Nocividade de grau médio, em razão da exalação de odores e/ou material particulado; Incomodidade de grau elevado decorrente do intenso tráfego e ruídos em níveis incômodos fora dos limites da indústria;
  - III.** As atividades que apresentam risco ambiental baixo são classificadas com índice de 1,0 a 1,5 (um a um vírgula cinco) e caracterizam-se pela: Nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos; Incomodidade de grau médio a baixo, apresentando movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos;
  - IV.** As atividades sem risco ambiental são classificadas com índice 0,5 (zero vírgula cinco) e caracterizam-se pela incomodidade de grau baixo, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos.

**§ 2º** O Anexo VI - Tabela - Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Comerciais e Prestação de Serviços - Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição e o Anexo VII - Tabela - Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Industriais - Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição contêm a relação de atividades industriais e seus respectivos índices de risco ambiental.

**§ 3º** O risco ambiental também poderá ser graduado em função da duração e reversibilidade dos efeitos provocados pelos efluentes e possibilidade de prevenir seus efeitos adversos, mediante o uso de dispositivos instaláveis e verificáveis, considerando-

se ainda a natureza e a quantidade de substâncias tóxicas, inflamáveis e/ou explosivas, quer como matéria prima, quer como produto acabado.

O índice de risco ambiental atribuído à determinada atividade, de acordo com o Anexo VI e VII desta Lei, poderá ser minimizado quando se verificar que as condições específicas da atividade a ser licenciada, tais como porte e controle efetivo de risco ambiental, assim o permitirem;

A alteração do valor de Índice de Risco Ambiental ocorrerá por análise criteriosa de cada caso e mediante parecer técnico de equipe multidisciplinar, retornando o mesmo ao seu valor inicial quando as características do empreendimento não mais justificarem tal alteração;

O índice de risco ambiental de atividades industriais ou de prestação de serviços, não previstas nos índices de riscos ambientais que compõe o Anexo VI e VII parte integrante desta Lei, será determinado mediante parecer técnico formulado por equipe multidisciplinar.

**Art. 5º** Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas.

**Art. 6º** O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas por esta Lei, quando o EIV for de conclusão desfavorável ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente.

**Art. 7º** Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

**Parágrafo único.** A Resolução do CONAMA n.º. 237/97 trata dos projetos e empreendimentos que poderão ser licenciados pela Prefeitura Municipal.

**Art. 8º** A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

**Art. 9º** Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente de planejamento do Executivo e Conselho de Desenvolvimento Municipal e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos; em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de planejamento elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo à Câmara, para aprovação.

**Art. 10** Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam classificados em:

usos permitidos;  
usos permissíveis;  
usos proibidos.

**§ 1º** Usos permitidos são os considerados adequados à zona em que se situa.

**§ 2º** Usos permissíveis são passíveis de serem admitidos mediante anuência obrigatória de 75% (setenta e cinco por cento) de, no mínimo, oito vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão, e quando observada a obrigatoriedade de EIV.

**§ 3º** Usos proibidos serão vetados.

**§ 4º** As atividades sujeitas à análise poderão ter suas atividades permitidas, desde que efetuados os ajustes e as medidas necessárias para a eliminação do potencial conflito, ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população do entorno.

**Art. 11** A anuência a vizinhos a que se refere o artigo anterior obedecerá aos seguintes critérios:

quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);  
dois vizinhos à frente do imóvel em questão;  
dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;  
a consulta será realizada aos vizinhos proprietários;  
não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;  
não deverão ser considerados vizinhos que apresentem graus de parentesco com o requerente;  
se qualquer um dos lotes vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será contada como de apenas um vizinho;  
se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos;  
salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos anteriormente citados se mostrarem impraticáveis poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;  
o Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados.

## **SEÇÃO II** **DO ZONEAMENTO URBANO**

**Art. 12** A área do perímetro urbano da sede do Município, conforme o mapa de Zoneamento, Anexo I, parte integrante desta Lei, fica subdivididos em Zonas que, classificam-se em:

Zona de Comércio e Serviços;  
Zona Residencial;  
Zona Especial de Interesse Social;  
Zona Industrial.

**Parágrafo único.** As áreas de produção agrícola deverão, quando possível, respeitar as orientações para sua exploração previstas na Seção I - Do Macrozoneamento Municipal, do Capítulo V da Lei do Plano Diretor Municipal.

**Art. 13** As Zonas de Comércio e Serviços (ZCS) - são áreas com a finalidade de atender as atividades de produção econômica, direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica de impacto ambiental e antrópico controlado que impliquem em concentração de pessoas ou veículos respeitando a qualidade de vida da população.

**Art. 14** A Zona Residencial (ZR) - são áreas com a preferência do uso residencial qualificado, integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas complementares, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores.

**Art. 15** A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) – é aquela identificada no Mapa de Zoneamento (Anexo I), reservada para fins específicos e sujeita às normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do poder Público Municipal e do Conselho de Desenvolvimento Municipal, sendo destinada a criar novos núcleos habitacionais de interesse social, promover a regularização fundiária e fazer cumprir a função social da propriedade.

**Art. 16** A Zona Industrial (ZI) – compreende as áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica potencialmente incômodas, nocivas e perigosas e geradoras de sobrecarga no tráfego à área urbanizada.

**Art. 17** O uso habitacional multifamiliar vertical somente será permitido nas zonas desde que sejam atendidas as condições mínimas de infraestrutura e será necessária, para sua aprovação, a apresentação dos projetos complementares.

**§ 1º** A infraestrutura mínima a ser atendida é a existência no local de sistema de coleta de esgoto, pavimentação, drenagem das águas pluviais e abastecimento de água e energia.

**§ 2º** Atividades que não estão permitidas em determinadas zonas, e que pela tecnologia aplicada no processo de transformação e tratamento dos resíduos não represente risco ambiental, risco à população ou conflitos, o proprietário/responsável poderá recorrer a um pedido de análise a ser efetuada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, bem como apresentar no ato, a anuência da vizinhança aprovando a instalação da mesma.

**§ 3º** Em caso de parecer favorável à permissão da atividade, o proprietário deverá celebrar com o órgão municipal responsável o termo de conduta de valor jurídico, em que o responsável pela empresa deverá assumir danos ou conflitos causados à população e ao meio ambiente natural.

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

#### **SEÇÃO I ÍNDICES URBANÍSTICOS**

**Art. 18** Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos nos Anexos II, III e IV, onde são estabelecidos:

Área Mínima do Lote;  
Coeficiente de Aproveitamento;  
Taxa de Ocupação Máxima;  
Altura Máxima e número de pavimentos;  
Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundo;  
Taxa de Permeabilidade Mínima;  
Testada Mínima do Lote;

#### **SEÇÃO II ÁREA MÍNIMA DO LOTE**

**Art. 19** Área mínima do lote é o índice que define a dimensão da frente do lote, definida pela distância entre suas divisas e laterais, medida no alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização, conforme parâmetro definido nos Anexos II, III e IV.

### SEÇÃO III DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

**Art. 20** Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA, da zona em que se situa, não sendo computáveis:

subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação, e um pavimento de garagem localizado acima do térreo;  
pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;  
sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;  
parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;  
áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;  
casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;  
ático ou andar de cobertura, de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;  
sacadas privativas com largura de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);  
projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 1,50 m de largura, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

**Parágrafo único.** No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

**Art. 21** O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

Coeficiente de Aproveitamento mínimo – CA mín. – refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;  
Coeficiente de Aproveitamento básico – CA básico – refere-se ao índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir;  
Coeficiente de Aproveitamento máximo – CA máx. – refere-se ao índice construtivo permitido mediante a outorga onerosa do direito de construir.

### SEÇÃO IV DA TAXA DE OCUPAÇÃO

**Art. 22** Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;  
pérgulas;  
marquises e beirais de até 80cm (oitenta centímetros);  
sacadas privativas com largura de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);  
estacionamentos descobertos.

**SEÇÃO V**  
**ALTURA MÁXIMA E NÚMERO DE PAVIMENTOS**

**Art. 23** A altura máxima e o número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por logradouro e obedecerão ao disposto nos anexos II, III e IV.

a altura máxima inclui todos os elementos construtivos da edificação situados acima do nível do meio-fio do logradouro e será medida a partir do ponto médio da testada do lote, com exceção do disposto §1º;  
os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;  
o primeiro pavimento em subsolo poderá ser apenas semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não fique acima da cota de + 1,5m (mais um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada do lote;  
nos terrenos em declive, o cálculo da altura das edificações inclui todos os pavimentos, inclusive os situados abaixo do nível do meio-fio, e será contada a partir do piso do pavimento mais baixo da edificação.

§ 1º Do cômputo da altura máxima das edificações ficam excluídas as caixas d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.

§ 2º Em lotes de esquinas ou lotes onde existem duas ou mais testadas, o proprietário poderá a seu critério optar pela testada a qual será aplicada as normas deste artigo.

§ 3º Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano e aprovação de projetos.

**SEÇÃO VI**  
**DO RECUO MÍNIMO**

**Art. 24** Recuo Mínimo – é a menor distância entre edificação e limite do lote.

**Art. 25** Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

**Parágrafo único.** Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo lateral, será considerada como frente do terreno a menor dimensão, porém, somente para lotes onde a maior dimensão seja inferior a 20m (vinte metros)

**Art. 26** Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

**Art. 27** Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, quando houver aberturas, face às disposições previstas nessa Lei.

**Parágrafo único.** Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitos as edificações.

**Art. 28** Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas às divisas laterais ou de fundo do terreno, são dispensados os recuos das laterais e do fundo.

**Art. 29** Em edificações para fins comerciais e serviços localizados na zona comercial e de serviços – ZCS – é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º e 2º

pavimentos, inclusive da parte residencial superior, respeitadas as demais normas de edificação estabelecidas para a ZCS.

**Art. 30** Em caso de poços de iluminação e ventilação a menor dimensão do poço será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou h/8, onde "h" representa a altura do edifício, prevalecendo a dimensão que for maior.

#### **SEÇÃO VII DA TAXA DE PERMEABILIDADE**

**Art. 31** Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, conforme parâmetro definido nos Anexos II, III e IV.

#### **SEÇÃO VIII TESTADA MÍNIMA DO LOTE**

**Art. 32** A testada mínima do lote é o índice que define a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município, normalmente estabelecido segundo a zona de localização, conforme definido nos Anexos II, III e IV.

#### **CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO**

**Art. 33** A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, bem como a concessão de alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderá ocorrer em estreita observância às normas previstas nessa Lei.

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

#### **CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**

**Art. 34** Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

área de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade de moradia;  
localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;  
não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno.

**Art. 35** Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e prestador de serviços é obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Anexo V da presente Lei.

**Art. 36** Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente Lei e/ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

**Art. 37** O rememoração de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 38** A construção de edifício para uso residencial multifamiliar, vertical ou horizontal, em terrenos com área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deve obedecer às seguintes condições:

existência de rede de coleta de esgotos, rede de abastecimento de água potável e rede de energia elétrica;  
criação de via pública, que terá dimensão em conformidade com sua hierarquia e com o estabelecido na Lei do Sistema Viário, contornando todo o perímetro do terreno;  
construção das vias previstas na Lei do Sistema Viário do Município;

**Art. 39** Na área urbana do distrito sede do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 5000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), será obrigatório apresentar EIV, elaborado pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

**Art. 40** Só serão permitidas edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos nos terrenos que satisfaçam as seguintes condições:

façam frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;  
sejam atendidas por rede de energia elétrica, rede de coleta de esgotos sanitários e rede de água potável.

**Art. 41** As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal; observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

**Art. 42** O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo será adquirido ao Poder Executivo Municipal e/ou terceiros em acordo com o previsto na Lei do Plano Diretor Municipal.

## **CAPÍTULO VI** **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 43** Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

**Art. 44** Quando necessário, o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

**Art. 45** As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 46** Os ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA serão elaborados nos termos que requer a Lei do Plano Diretor Municipal.



**Art. 47** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão municipal de planejamento, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 48** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

Gabinete do Prefeito Municipal de Jardim Olinda, aos 13 dias do mês de novembro de 2.012.

**JURACI PAES DA SILVA**

Prefeito Municipal

Fone (44) 3311-1212 / 3311-1214  
E-mail: [administracao@jardimolinda.pr.gov.br](mailto:administracao@jardimolinda.pr.gov.br)  
[www.jardimolinda.pr.gov.br](http://www.jardimolinda.pr.gov.br)

CNPJ 76.970.383/0001-92  
Av. Siqueira Campos, 83 - Centro - CEP 87.690-000  
Estado do Paraná

## ANEXO II - TABELA: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (ZCS)

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS			
USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
HABITACIONAL	H1 H2 H3 H4 H5	-	-
SOCIAL E COMUNITÁRIO	E1	E2	E3
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	CS1 CS2	CS3	CS4
INDUSTRIAL	I1	-	I2 I3 I4
OCUPAÇÃO			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m <sup>2</sup> )			300
Área Mínima do Lote de Esquina (m <sup>2</sup> )			350
Taxa de Ocupação máxima (%)			70
Coeficiente de Aproveitamento			2,5
Número de Pavimentos			4
Altura Máxima (m)			13
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			20
Recuo Frontal Mínimo			3,0
Afastamentos Mínimos		Lateral	1,5
		Fundo	1,5
Testada Mínima do Lote (m)		Meio de quadra	12
		Esquina	14

### Notas:

- H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / E1: equipamento comunitário local / E2: equipamento comunitário municipal / E3: equipamento comunitário de impacto / CS1: comércio e serviço vicinal / CS2: comércio e serviço de centralidade / CS3: comércio e serviço regional / CS4: comércio e serviço específico / I1: indústria caseira / I2: indústria incômoda / I3: indústria nociva / I4: indústria perigosa;
- É dispensado o recuo frontal até o 2º pavimento nas edificações desta zona (ZCS) destinadas para fins comerciais e de prestação de serviços;
- Para regularização na área já consolidada fica permitida a subdivisão nas construções geminadas já existentes com frente mínima de 6 m (seis metros) e área mínima de terrenos de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);
- Fica permitida a regularização das subdivisões existentes, quando a área mínima for de 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e testada mínima de 7m (sete metros), ou a testada mínima de acesso à área for de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), com área mínima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).
- Regularização das construções existentes: vide artigo 29, § 3º do Código de Obras.

Fone (44) 3311-1212 / 3311-1214  
 E-mail: [administracao@jardimolinda.pr.gov.br](mailto:administracao@jardimolinda.pr.gov.br)  
[www.jardimolinda.pr.gov.br](http://www.jardimolinda.pr.gov.br)

CNPJ 76.970.383/0001-92  
 Av. Siqueira Campos, 83 - Centro - CEP 87.690-000  
 Estado do Paraná