PLANO DIRETOR
CAMPINA GRANDE DO SUL

VERSÃO PRELIMINAR

Revisão do Plano Diretor Municipal de Campina Grande do Sul - PR

Produto 8 – Institucionalização do PDM

Etapa 4 – Plano de Ação e Investimentos e institucionalização do PDM

Histórico de versões

Versão 1: 08/08/2024

Versão 2: 12/08/2024

Versão 3: 29/08/2024

Versão 4: 18/09/2024

VERSÃO PRELIMINAR

VERSÃO PRELIMINAR

Apresentação

Este relatório é parte integrante da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Campina Grande do Sul (PR), referente ao Contrato n.º 140/2023 firmado entre a Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul e a URBTEC™ na data de 25 de outubro de 2023, com Ordem de Serviço expedida em 11 de dezembro de 2023.

Equipe Técnica Municipal

Decreto Municipal n.º 2.150/2024

JEANDERSON TELL SOUZA DE OLIVEIRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO

ANTONIO AILTON SPERANCETA JUNIOR
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO

NATALIE DE OLIVEIRA THOMAZINI
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO

ELISAINE CRISTINE CECCON CAVALHEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO

ODORICO BANDEIRA DE LIMA JUNIOR
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E AGRICULTURA

ANDREIA MARINA TREVISAN DEL ZOTTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E AGRICULTURA

BRUNA FERRARINI BERLEIS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

BRUNA APARECIDA LOPES NASCIMENTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

JIAN CARLOS HARTT VIDIGAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E COMUNICAÇÃO

GUILHERME BONTORIN WALLER
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E COMUNICAÇÃO

LEANDRO MARTINS DE OLIVEIRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E LOGÍSTICA

WILSON FRANCISCO LEFFER JUNIOR
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E LOGÍSTICA

ARIELLY DE SOUZA DANTAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA E SEGURANÇA

JEFFERSON ROSA CORDEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA E SEGURANÇA

VERSÃO PRELIMINAR

Equipe Técnica Principal URBTEC™

GUSTAVO TANIGUCHI | COORDENADOR GERAL
Me. ENGENHEIRO CIVIL

DÉBORA PINTO FOLLADOR | COORDENADORA DE USO DO SOLO
Dr.ª. ARQUITETA URBANISTA

ALCEU DAL BOSCO JUNIOR | COORDENADOR DE MOBILIDADE
Me. ENGENHEIRO CIVIL

MARIANO DE MATOS MACEDO
Dr. ECONOMISTA

LUCIANE LEIRIA TANIGUCHI
Esp. ADVOGADA

SÉRGIO LUIZ ZACARIAS
Me. JORNALISTA

Equipe Técnica Complementar URBTEC™

ALAÍSES CRISTINE WEBER
ENGENHEIRA AMBIENTAL

ALTAIR ROSA
Dr. ENGENHEIRO AMBIENTAL

ARTHUR RIPKA BARBOSA
Esp. GEÓGRAFO

AUGUSTO DOS SANTOS PEREIRA
Dr. GEÓGRAFO

BRUNO HENRIQUE FUJARRA
ECONOMISTA

CECÍLIA PAROLIM FERRAZ
ENGENHEIRA CARTÓGRAFA E AGRIMENSORA

DÉBORA LUIZA SCHUMACHER FURLAN
Me. ARQUITETA URBANISTA

DHUANNE SANCHEZ LEITNER
ENGENHEIRA CIVIL

FABIO DOMINGOS BATISTA
Me. ARQUITETO URBANISTA

GUSTAVO DOS SANTOS BARBOSA
ARQUITETO URBANISTA

VERSÃO PRELIMINAR

ILANA KRUCHELSKI
ARQUITETA URBANISTA

ISABELLE DE SANTIS SOUZA
DESIGNER

LUAN HENRIQUE RECHETELO DOS SANTOS
ARQUITETO URBANISTA

MANOELA MASSUCHETTO JAZAR
Dr.ª ARQUITETA URBANISTA

MATHEUS ROCHA CARNEIRO
JORNALISTA

MÁXIMO ALBERTO SILVA MIQUELES
Esp. ENGENHEIRO CARTÓGRAFO

MICHELLI GONÇALVES STUMM
Dr.ª ECONOMISTA

NAOMI DE PAULA SCHEER
ARQUITETA URBANISTA

RENATO STALL FILHO
ARQUITETO URBANISTA

RODRIGO OTÁVIO FRAGA PEIXOTO DE OLIVEIRA
ENGENHEIRO CIVIL

STEPHANY CRISTINA FARIA DE SOUZA
ENGENHEIRA CARTÓGRAFA E AGRIMENSORA

VERSÃO PRELIMINAR

Siglas e abreviaturas

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AD	Afastamento das Divisa
ADA	Áreas Diretamente Afetadas
AEIT	Área Especial de Interesse Turístico
AID	Área de Influência Direta
AII	Área de Influência Indireta
AMEP	Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná
ANATEL	Agência Nacional de Telecomunicações
ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica
ANM	Agência Nacional de Mineração
ANP	Agência Nacional do Petróleo
ANVISA	Agência Nacional de Vigilância Sanitária
APA	Área de Proteção Ambiental
APP	Áreas de Preservação Permanente
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CEPDEC	Coordenadoria Estadual de Proteção e Defesa Civil
CGM-RMC	Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba
CLT	Consolidação das Leis do Trabalho
CMDU	Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano
COE	Código de Obras e Edificações
COMEC	Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CSCIP	Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico
CVCD	Certificado de Vistoria de Conclusão de Demolição

VERSÃO PRELIMINAR

CVCO	Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras
CVI	Certificado de Verificação de Obras de Infraestrutura
DECEA	Departamento de Controle do Espaço Aéreo
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EIT	Estudo de Impacto de Trânsito
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
ENCE	Etiqueta Nacional de Conservação de Energia
ERB	Estações Rádio Base
ETM	Equipe Técnica Municipal
ETR	Estações Transmissoras de Radiocomunicação
GIT	Grupo Interinstitucional de Trabalho
GLP	Gás Liquefeito de Petróleo
h	Altura da Edificação
HIS	Habitação de Interesse Social
HT	Hotelaria
IAT	Instituto Água e Terra
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
INMETRO	Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
ITBI	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
m	Metro
MEI	Microempreendedor Individual
NBR	Norma Brasileira Regulamentadora
OODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
PACUERA	Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entrono do Reservatório Artificial
PAI	Plano de Ação e Investimentos

VERSÃO PRELIMINAR

PBE	Programa Brasileiro de Etiquetagem
PcD	Pessoas com Deficiência
PDM	Plano Diretor Municipal
PDUI	Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado
PEUC	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
PGRCC	Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil
PGRCCD	Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil e Demolição
PGV	Polos Geradores de Viagens
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
Pm	Percentual Mínimo
PMGIRS	Plano Municipal de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos
PMSB	Plano Municipal de Saneamento Básico
PR	Paraná
PRODIST	Procedimentos de Distribuição de Energia Elétrica do Sistema Elétrico Nacional
RCC	Resíduos da Construção Civil
RMC	Região Metropolitana de Curitiba
RN	Referência de Nível
RPPNM	Reservas Particulares do Patrimônio Natural Municipal
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica
SEGRH	Sistema Estadual de Gerenciamento de Recursos Hídricos
SEMA	Secretaria Estadual do Meio Ambiente e Recursos Hídricos
SESIC	Setor Especial de Serviço, Indústria e Comércio
SIGPROM	Sistema Integrado de Gestão e Proteção dos Mananciais
TDC	Transferência do Direito de Construir
TO	Taxa de Ocupação
TP	Taxa de Permeabilidade
TR	Termo de Referência
UC	Unidades de Conservação

VERSÃO PRELIMINAR

uh	Unidade habitacional
UHE GPS	Usina Hidrelétrica Governador Pedro Viriato Parigot de Souza
URF	Unidade de Referência Fiscal
UTM	Universal Transversa de Mercator
UTP	Unidade Territorial de Planejamento
ZC	Zona Central
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZOO	Zona de Ocupação Orientada
ZPOP	Zona de Parque
ZR	Zona Residencial
ZRE	Zona Residencial Especial
ZSI	Zona de Serviço e Indústria
ZUA	Zona de Uso Agropecuário
ZUC	Zona de Urbanização Consolidada
ZUE	Zona de Uso Especial

VERSÃO PRELIMINAR

SUMÁRIO

1. Introdução 12
2. Minutas de lei 14
2.1. Lei do Plano Diretor Municipal 15
2.2. Código de Obras e Edificações 54
2.3. Código de Posturas 155
2.4. Lei de Uso e Ocupação do Solo 157
2.5. Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios 223
2.5.1. Cálculo da capacidade de suporte do território 264
2.6. Lei do Perímetro Urbano e Divisão de Bairros 267
2.7. Instrumentos Urbanísticos 277
2.7.1. Lei do Direito de Preempção 277
2.7.2. Lei do Estudo de Impacto de Vizinhança 279
2.7.3. Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir 292
2.7.4. Lei do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória e do Consórcio Imobiliário 296
2.7.5. Lei das Zonas Especiais de Interesse Social 302

VERSÃO PRELIMINAR

1. Introdução

O *Produto 8 – Institucionalização do PDM* é um documento que compõe a Etapa 4 (Plano de Ação e Investimentos e institucionalização) da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Campina Grande do Sul, Paraná (PR).

A Etapa 4 é voltada à consolidação do PDM, com a construção do Plano de Ação e Investimentos (PAI), a definição do sistema de monitoramento do Plano Diretor e a tradução do PDM em modelos jurídicos e institucionais. Assim, além do Produto 8, é elaborado nesta etapa o *Produto 7 – PAI e monitoramento do PDM*.

A institucionalização do Plano Diretor Municipal de Campina Grande do Sul contempla as minutas de anteprojeto para revisão e complementação dos instrumentos jurídicos referentes à legislação urbanística do município, pertinentes a esta revisão do Plano Diretor. Para o desenvolvimento desse corpo legal, são consideradas as legislações federais e estaduais pertinentes.

Dentre as principais legislações que possuem diretrizes a serem aplicadas no conteúdo dos planos diretores, destacam-se cinco importantes no cenário da Região Metropolitana de Curitiba (RMC), que priorizam as condições futuras de abastecimento de água em nível metropolitano e estadual.

A **Lei Estadual n.º 12.248/1998** criou o Sistema Integrado de Gestão e Proteção dos Mananciais (SIGPROM) da RMC e a **Lei Estadual n.º 12.726/1999** instituiu o Sistema Estadual de Gerenciamento de Recursos Hídricos (SEGRH) no âmbito estadual. Enquanto o primeiro (SIGPROM) tem seu foco especializado em variáveis de uso e ocupação do solo, o segundo (SEGRH) concentra-se na disponibilidade quantitativa e qualitativa de recursos hídricos.

Ainda, interferem diretamente no âmbito municipal o **Decreto Estadual n.º 4.435/2016**, que define as áreas de interesse de proteção aos mananciais da RMC, o **Decreto Estadual n.º 4.915/2020**, que define o zoneamento da Área de Proteção Ambiental (APA) Estadual do Rio Iraí, e o **Decreto Estadual n.º 10.499/2022**, que regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na RMC e que é aplicado nas áreas urbanas de mananciais desta região, à exceção dos territórios abrangidos por APAs e Unidades Territoriais de Planejamento (UTPs). Desse modo, o Decreto Estadual n.º 10.499/2022 aplica-se nas áreas urbanas do

VERSÃO PRELIMINAR

município de Campina Grande do Sul, situadas em áreas de interesse de proteção de mananciais, excetuando-se as áreas contidas na APA do Iraí.

Estudos relativos à capacidade de suporte do território foram realizados pelo Grupo Interinstitucional de Trabalho (GIT) designado por meio da Resolução Conjunta SEMA/IAT/AGUASPARANÁ/COMEC n.º 006/2016, e coordenada pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMA).

Assim, possíveis alterações nos zoneamentos de municípios integrantes de áreas de mananciais, aos quais inclui-se Campina Grande do Sul, que pretendam implementar alterações em suas densidades de ocupação, deverão ser objeto de análise por esse grupo técnico especializado, ou outro designado para essa finalidade.

Desta forma, há necessidade da apresentação, pelo Município, da proposta de revisão da legislação urbanística do Plano Diretor ao Conselho Gestor dos Mananciais da RMC (CGM-RMC), demonstrando a sua compatibilidade com o contido no Decreto Estadual n.º 10.499/2022 com relação aos parâmetros de parcelamento e ocupação do solo, bem como das densidades pretendidas para a área.

VERSÃO PRELIMINAR

2. Minutas de lei

O Termo de Referência (TR) que conduz esta revisão do PDM de Campina Grande do Sul estabelece que sejam elaborados os seguintes instrumentos jurídicos:

- Lei do Plano Diretor Municipal;
- Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano;
- Lei de parcelamento e condomínios;
- Instrumentos urbanísticos aplicáveis no território municipal;
- Divisão territorial dos bairros;
- Código de Obras.

Mediante alinhamento com a Equipe Técnica Municipal (ETM), foi definido o desenvolvimento das seguintes minutas:

- Lei do Plano Diretor Municipal;
- Código de Obras e Edificações (COE);
- Código de Posturas — alteração apenas dos itens pertinentes ao PDM;
- Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) — contendo o zoneamento urbano;
- Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios;
- Lei do Perímetro Urbano e Divisão de Bairros;
- Instrumentos urbanísticos:
  - Lei do Direito de Preempção;
  - Lei do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
  - Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
  - Lei do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) e do Consórcio Imobiliário;
  - Lei das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) — alteração.

Na sequência deste capítulo, são apresentadas as minutas de projetos de lei desenvolvidas. No subcapítulo 2.5.1, é apresentado cálculo da capacidade de suporte do território considerando os parâmetros para loteamentos e condomínios.

VERSÃO PRELIMINAR

2.1. Lei do Plano Diretor Municipal

LEI COMPLEMENTAR N.º XXXX, DE 20XX

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR MUNICIPAL, OBJETIVOS, DIRETRIZES E INSTRUMENTOS PARA AS AÇÕES DE PLANEJAMENTO NO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

TÍTULO I
DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE DO SUL

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Plano Diretor Municipal de Campina Grande do Sul, de acordo com o disposto no Art. 40, § 3º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), na Carta Mundial pelo Direito à Cidade, na Constituição do Estado do Paraná, na Lei Orgânica do Município de Campina Grande do Sul, e demais legislações correlatas e pertinentes à matéria, constituindo o instrumento básico e estratégico da política de desenvolvimento do Município, aplicável em todo o seu território, pelos agentes públicos e privados.

Art. 2º O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes e as prioridades nele contidas, nos termos do que determina o art. 40, § 1º, do Estatuto da Cidade.

Art. 3º Os instrumentos legais conexos à política de desenvolvimento do Município serão desenvolvidos e adaptados em consonância com este Plano Diretor, constituindo parte do processo contínuo e integrado de planejamento territorial, respeitando e garantindo a participação popular.

Art. 4º O Plano Diretor do Município observa os seguintes instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento da Região Metropolitana de Curitiba (RMC), em especial o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado, sem prejuízo à autonomia municipal;

III - os zoneamentos ecológico-econômicos das unidades de conservação previstas na legislação federal, como áreas de proteção ambiental, e demais instrumentos estaduais de ordenamento territorial, como as Unidades Territoriais de Planejamento e as Áreas de Proteção e de interesse de preservação dos mananciais de abastecimento público;

IV - demais leis federais e estaduais.

Art. 5º Integram o Plano Diretor as seguintes leis:

I - Lei do Perímetro Urbano e Divisão de Bairros;

VERSÃO PRELIMINAR

II - Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III - Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios;

IV - Lei que institui o Plano de Mobilidade;

V - Lei do Sistema Viário;

VI - Código de Obras e Edificações;

VII - Código de Posturas;

VIII - Legislação específica dos instrumentos de política urbana previstos neste Plano Diretor.

Parágrafo único. Outras Leis e Decretos poderão regulamentar o Plano, desde que, cumulativamente:

I - tratem de matéria pertinente ao planejamento municipal e ao desenvolvimento urbano e rural;

II - mencionem, expressamente, em seu texto, a condição de integrantes do conjunto de Leis componentes do Plano;

III - definam as ligações existentes e a compatibilidade entre os seus dispositivos e aqueles das outras leis já componentes do Plano, fazendo remissão, quando for o caso, aos artigos dessas Leis.

Art. 6º Integram esta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I – Mapa do Macrozoneamento Municipal.

TÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE DO SUL

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE DO SUL

Art. 7º Constituem princípios deste Plano Diretor:

I - a função social e ambiental da propriedade, da terra e da cidade;

II - a inclusão social;

III - a preservação e a conservação do meio ambiente e de seus recursos naturais;

IV - a preservação e valorização da paisagem e do patrimônio histórico e cultural de Campina Grande do Sul;

V - a garantia do direito a uma cidade compacta e sustentável, entendida como aquela que proporciona o acesso igualitário à terra urbana, à moradia digna e acessível, ao saneamento básico ambiental, aos equipamentos comunitários, às infraestruturas urbanas, ao transporte coletivo, aos serviços públicos, ao trabalho, ao lazer, preservando os recursos naturais, e à garantia de desenvolvimento socioeconômico, para as presentes e futuras gerações;

VERSÃO PRELIMINAR

VI - o fortalecimento da regulação pública e o controle sobre o uso e ocupação do espaço da cidade, considerando as vulnerabilidades adicionais;

VII - o respeito aos direitos culturais e territoriais das comunidades tradicionais;

VIII - a gestão democrática e participativa descentralizada;

IX - o enriquecimento cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade;

X - a adaptação e a mitigação dos impactos relacionados às mudanças climáticas no Município, perpassando transversalmente aos temas abrangidos nesta Lei;

XI - a articulação das ações de desenvolvimento municipal no contexto da Região Metropolitana de Curitiba;

XII - a gestão e a preservação dos mananciais de abastecimento e dos recursos hídricos no geral, de forma a garantir o fornecimento, acesso, qualidade e quantidade de água potável à população urbana e rural;

XIII - a sustentabilidade e equidade social, econômica e ambiental.

Parágrafo único. Os usos, costumes e tradições das comunidades tradicionais que vivem em Campina Grande do Sul devem ser respeitados em virtude da importância da diversidade dos grupos étnicos que formam a sociedade local, cada qual com seus próprios valores culturais, relações socioambientais, territorialidades e formas de organização coletiva.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE DO SUL

Art. 8º São objetivos do Plano Diretor Municipal de Campina Grande do Sul:

I - democratizar o acesso à terra, à moradia e aos serviços públicos de qualidade, revertendo o processo de segregação socioespacial;

II - promover a qualidade de vida e do ambiente urbano e rural, por meio da preservação, conservação, manutenção e recuperação dos recursos naturais, em especial a água, do uso de energias e tecnologias sustentáveis e da promoção e manutenção do conforto ambiental;

III - adotar medidas mitigadoras e de adaptação para a resiliência climática;

IV - preservar as áreas de várzea de todos os rios e afluentes no município e proteger a bacia hidrográfica de manancial de abastecimento público;

V - promover o desenvolvimento sustentável do município, integrando a política físico-territorial e ambiental com a política socioeconômica;

VI - fomentar, promover, desenvolver e aprimorar atividades e processos tecnológicos que resultem na redução das emissões de gases de efeito estufa;

VII - promover o reordenamento do território priorizando-se a racionalização, a sustentabilidade e a ocupação dos vazios urbanos;

VERSÃO PRELIMINAR

VIII - fomentar a diversidade econômica no Município disciplinando a instalação de usos e atividades e criando mecanismos para a disseminação de centralidades no território;

IX - promover a distribuição dos equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso público e das áreas verdes, de forma a atender à população residente em todas as áreas do Município;

X - universalizar a mobilidade e a acessibilidade;

XI - proporcionar à população o acesso à rede de transporte coletivo eficiente e de qualidade, bem como disponibilizar infraestrutura de suporte à utilização de modos de transporte não motorizados;

XII - promover a captação de recursos que possibilitem o cumprimento das estratégias, planos, programas e projetos, inclusive mediante a criação de incentivos;

XIII - coibir o uso especulativo do imóvel urbano de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

XIV - ampliar o poder político e econômico do Município perante a Região Metropolitana de Curitiba e o Estado do Paraná;

XV - ordenar e controlar os usos do solo e atividades, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego sem a previsão da infraestrutura correspondente;

e) a deterioração das áreas urbanizadas;

f) a poluição e a degradação ambiental.

Parágrafo único. Os compromissos referidos no inciso VII deste artigo são expressos, entre outros, pela implementação da Nova Agenda Urbana integrada à Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas - ONU, com o alcance das metas e Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS.

CAPÍTULO III
DA INTEGRAÇÃO DO MUNICIPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL COM OS MUNICÍPIOS LIMÍTROFES, OS MUNICÍPIOS DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA, O ESTADO E A UNIÃO

Art. 9º O desenvolvimento integrado com os municípios limítrofes a Campina Grande do Sul e os demais municípios integrantes da Região Metropolitana de Curitiba será realizado por meio de Planos, Programas e Projetos conjuntos firmados entre os municípios, a partir de consórcios públicos, convênios, termos ou acordo de cooperação.

Parágrafo único. Os consórcios, convênios, termos ou acordo de cooperação terão por

VERSÃO PRELIMINAR

objetivo a prestação de serviços e aquisição de bens, produtos e equipamentos e a instalação de infraestrutura e serviços para as funções de interesse comum definidas no planejamento metropolitano.

Art. 10 A gestão associada entre as esferas governamentais para a realização de serviços públicos de interesse comum poderá ser realizada por meio de consórcio público nos termos da Lei Federal n.º 11.107, de 6 de abril de 2005.

Art. 11 Constituem diretrizes para a integração entre os entes federados no Município:

I - elaborar macroplanejamento com o objetivo de normatizar e criar critérios para instalação de infraestrutura e serviços de interesse comum, bem como definindo normas para sua operação e manutenção;

II - fortalecer a governança voltada às ações ambientais, em especial para obtenção de maior controle na gestão das áreas protegidas e de fragilidade ambiental, visando evitar ocupações e usos divergentes daqueles estabelecidos pela legislação, zoneamento e planos de manejo;

III - promover a gestão integrada dos recursos hídricos, visando à prestação de serviços ecossistêmicos, o manejo sustentável e o comprometimento em função dos objetivos sociais, econômicos e ambientais.

IV - integrar as cadeias produtivas locais na escala metropolitana por meio do fortalecimento dos eixos de desenvolvimento turístico e eixos de desenvolvimento econômico, definidos no macrozoneamento municipal deste Plano Diretor, de forma a induzir valor agregado na produção regional e melhoria no desenvolvimento do município de Campina Grande do Sul.

TÍTULO III
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DE CAMPINA GRANDE DO SUL

CAPÍTULO I
DO PERÍMETRO URBANO

Art. 12 O perímetro urbano de Campina Grande do Sul, que abrange a área urbana da Sede Municipal e as áreas urbanas isoladas de Paiol Baixo, Capivari, Jaguatirica e Ribeirão Grande, é definido por Lei municipal específica.

Parágrafo único. Poderão vir a integrar o perímetro urbano do Município nos termos do art. 42-B da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 e com base nas diretrizes deste Plano Diretor, outras áreas urbanas isoladas a serem criadas mediante Lei de iniciativa do Poder Executivo, na forma estabelecida nesta Lei.

Art. 13 O perímetro urbano compreende a Área Urbana da Sede do Município e as áreas urbanas isoladas, formado por áreas com melhoramentos e serviços públicos, como unidades de educação, de saúde e de assistência social, pavimentação, drenagem, transporte coletivo, rede de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, rede de iluminação pública e coleta de lixo, nos termos da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, que dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional.

Art. 14 Na extensão do perímetro urbano de Campina Grande do Sul incidem áreas de

VERSÃO PRELIMINAR

interesse de proteção dos mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba (RMC), que correspondem à parte da Área de Proteção Ambiental (APA) do Iraí e às áreas de proteção ambiental específica constituídas pela Área de Proteção Ambiental (APA) de Guaraqueçaba, a Área de Tombamento da Serra do Mar e a Área Especial de Interesse Turístico do Marumbi (AEIT).

Parágrafo único. Os usos e ocupações do solo nas áreas municipais correspondentes à parte da APA do Iraí, à APA de Guaraqueçaba, à Área de Tombamento da Serra do Mar e à AEIT do Marumbi são regulamentados pelo Estado, por meio dos zoneamentos econômico-ecológicos dispostos por legislações que deverão ser atendidas pelo Município, em especial, a Lei Estadual n.º 12.248, de 03 de agosto de 1998, que criou o Sistema Integrado de Gestão e Proteção dos Mananciais da RMC e seus decretos regulamentadores.

CAPÍTULO II
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 15 O Macrozoneamento é um instrumento de planejamento que promove a divisão do espaço municipal a fim de atender aos princípios e objetivos deste Plano Diretor, com enfoque ao desenvolvimento sustentável.

Art. 16 O Macrozoneamento municipal é compatível com as legislações superiores e constituído por Macrozonas, Área de Interesse Especial, Setor e Eixo indicados no Mapa do Anexo I desta Lei, sendo o território Municipal dividido em:

I - Macrozona Urbana da Sede Municipal;
II - Macrozona da APA Federal de Guaraqueçaba;
III - Macrozona da Serra do Mar;
IV - Macrozona de Conservação Ambiental;
V - Macrozona de Estruturação e Saneamento;
VI - Macrozona de Manejo Sustentável;
VII - Macrozona da APA Estadual do Iraí;
VIII - Área de Interesse Especial do Capivari;
IX - Setor prioritário de estruturação turística e paisagística;
X - Eixo de Desenvolvimento Industrial, Comercial e de Serviço da BR-116.

§ 1º As Macrozonas, Área de Interesse Especial, Setor e Eixo caracterizam-se como espaços territoriais homogêneos, tendo seus usos e ocupação do solo subordinados à Lei de Uso e Ocupação do Solo e às características físico-ambientais, locacionais e funcionais presentes no território municipal.

§ 2º O adensamento, bem como os usos e atividades permitidos, é estabelecido em alinhamento às características de cada Macrozona, Zonas, Setor e Eixo, orientando a oferta de infraestrutura e serviços e buscando a redução dos custos de administração municipal.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 17 A Macrozona Urbana da Sede Municipal tem por objetivos promover condições de habitabilidade à população e acesso aos serviços urbanos com infraestrutura adequada ao suporte de capacidade ambiental do território em acordo com o seu zoneamento.

Art. 18 A Macrozona da APA Federal de Guaraqueçaba tem por objetivos:

I - promover a proteção, manutenção e recuperação ambiental e paisagística da Unidade de Conservação da APA Federal de Guaraqueçaba;

II - orientar as atividades com maior potencial de impacto ambiental para as áreas lindeiras à BR-116 ou para áreas antropizadas (áreas urbanas isoladas);

III - promover a conservação ambiental dos remanescentes da Mata Atlântica;

IV - aproveitar os recursos naturais para atividades de lazer e de recreação compatíveis com a proteção do patrimônio ambiental e potencial paisagístico;

V - fomentar atividades de turismo ecológico;

VI - garantir o fornecimento de serviços públicos e de melhorias habitacionais às comunidades rurais de acordo com seu plano de manejo.

Art. 19 A Macrozona da Serra do Mar tem por objetivo manter o equilíbrio ecológico, considerando o meio ambiente como um patrimônio público, possibilitando o desenvolvimento de atividades turísticas, recreativas, desportivas e de lazer de acordo com o seu plano de manejo.

Art. 20 A Macrozona de Conservação Ambiental tem por objetivos:

I - direcionar atividades com maior potencial de impacto ambiental para as áreas lindeiras à BR-116 ou para áreas antropizadas;

II - promover a conservação ambiental dos remanescentes da Mata Atlântica;

III - fomentar práticas ligadas à estruturação do turismo de forma sustentável;

IV - aproveitar os recursos naturais para atividades de lazer e de recreação compatíveis com a proteção do patrimônio ambiental e potencial paisagístico;

V - garantir o fornecimento de serviços públicos e de melhorias habitacionais às comunidades rurais;

VI - promover a adequação das estradas municipais que atendem às moradias e aos atrativos turísticos e que fazem conexão com Bocaiúva do Sul;

VII - priorizar apoio e assistência técnica para a utilização do solo rural e desenvolvimento de atividades econômicas e produtivas sustentáveis em áreas agrícolas consolidadas;

VIII - incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural Municipal (RPPNM);

IX - coibir uso industrial e de impacto ambiental.

Art. 21 A Macrozona de Estruturação e Saneamento tem por objetivos:

I - desenvolver atividades agrícolas sustentáveis;

II - limitar o avanço de atividades de extração mineral no perímetro urbano;

III - preservar e conservar os remanescentes da Mata Atlântica;

IV - incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural Municipal (RPPNM);

VERSÃO PRELIMINAR

V - fomentar a agroindústria e a comercialização de alimentos orgânicos cultivados na região;
VI - promover o turismo sustentável;
VII - garantir o fornecimento de serviços públicos e de melhorias habitacionais às comunidades rurais;
VIII - priorizar projetos e ações de infraestrutura e de saneamento básico e a regularização fundiária em localidades que possuem áreas de risco, sobretudo com ações relacionadas a inundações, deslizamentos de terra e interdição no sistema viário;
IX - manter a baixa densidade da ocupação rural;
X - priorizar as ações de cobertura de infraestrutura básica e saneamento, fornecimento de serviços públicos e de melhorias habitacionais às comunidades rurais;
XI - desenvolver projeto de saneamento e drenagem para evitar a recorrência de alagamento no Bairro Paiol de Baixo;
XII - conter e orientar a expansão de áreas inaptas para urbanização em especial na área urbana isolada do Capivari e entre ramais da BR-116 na área urbana isolada do Ribeirão Grande;
XIII - preservar e recuperar fontes hídricas assoreadas;
XIV - proteger e estruturar a área urbana isolada do Paiol de Baixo, por meio de projetos compatíveis com a necessidade de preservação ambiental do reservatório Capivari.

Art. 22 A Macrozona da APA do Iraí tem por objetivo proteger e conservar a qualidade ambiental e os sistemas naturais ali existentes, em especial a qualidade da água para fins de abastecimento público, estabelecendo medidas e instrumentos para gerenciar todos os fenômenos e seus conflitos advindos dos usos variados e antagônicos na área da Bacia Hidrográfica do Rio Iraí em acordo com o seu zoneamento ecológico-econômico.

Art. 23 A Macrozona de Manejo Sustentável tem por objetivos:
I - estabelecer espaços para produção agrícola sustentável de orgânicos e não orgânicos, adequada às peculiaridades econômicas, físicas e geológicas da região;
II - promover e fomentar a implantação de atividades de turismo sustentável ecológico;
III - coibir e limitar atividades de extração mineral e de reflorestamento nos perímetros urbanos;
IV - promover a conservação ambiental dos remanescentes da Mata Atlântica;
V - garantir serviços públicos e de melhorias habitacionais às comunidades rurais;
VI - incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural Municipal (RPPNM).

Art. 24 A Área de Interesse Especial do Capivari tem por objetivos:
I - compatibilizar o uso e a ocupação do solo na região do bairro Capivari;
II - prever a permissibilidade de instalação de atividades industriais e atividades econômicas voltadas à logística e serviços de apoio ao eixo viário em imóveis com

VERSÃO PRELIMINAR

testada para a BR-116, observadas as legislações pertinentes e zoneamento econômico-ecológico do entorno da represa (PACUERA);

III - promover a conservação ambiental dos remanescentes da Mata Atlântica;

IV - promover a conservação e recuperação da mata ciliar do entorno do reservatório do Capivari;

V - fomentar práticas ligadas ao turismo ecológico;

VI - promover o aproveitamento sustentável dos recursos naturais e atividades de lazer e de recreação compatíveis com a proteção do patrimônio ambiental;

VII - valorizar o Parque Ari Coutinho Bandeira;

VIII - fomentar práticas ligadas ao turismo ecológico e ao desenvolvimento rural sustentável no entorno do reservatório Capivari;

IX - promover a prática de turismo e lazer, incluindo atividades náuticas, na represa e suas margens, alinhando essas atividades com as diretrizes de proteção ambiental.

Art. 25 O Setor prioritário de estruturação turística e paisagística tem por objetivos:

I - estruturar a Estrada da Graciosa (PR-410) como um eixo turístico (Caminho da Graciosa), por meio de ações de paisagismo e ordenamento dos usos no seu entorno, sobretudo relacionados a serviços (turismo);

II - estruturar acesso principal ao Parque Estadual Pico do Paraná;

III - desenvolver as orientações dos planos de ordenamento territoriais específicos das Unidades de Conservação, dando maior visibilidade às possibilidades de uso no município, de forma articulada com políticas setoriais de desenvolvimento;

IV - promover a conservação ambiental dos remanescentes da Mata Atlântica, inclusive por meio de ações conjuntas com outros municípios metropolitanos;

V - fomentar práticas ligadas ao turismo ecológico;

VI - aproveitar os recursos naturais para atividades de lazer e de recreação compatíveis com a proteção do patrimônio ambiental e potencial paisagístico;

VII - garantir o fornecimento de serviços públicos e de melhorias habitacionais às comunidades rurais;

VIII - priorizar projetos de saneamento, estabilização, infraestrutura e regularização fundiária em localidades que possuem áreas de risco, sobretudo ações relacionadas a inundações, deslizamentos de terra e interdição no sistema viário;

IX - zelar pela preservação patrimonial e cultural e das edificações de valor histórico-cultural;

X - orientar o uso do solo ligado à BR-116, promovendo ações de controle de usos e da ocupação ao longo desta Macrozona;

XI - direcionar ações vinculadas ao desenvolvimento econômico local de regiões que possuem potencial turístico, atrelado sobretudo ao turismo rural, ecológico e de aventura;

XII - orientar a construção de novos empreendimentos de lazer no raio de entorno da Usina Hidrelétrica Governador Pedro Viriato Parigot de Souza (UHE GPS), em conjunto com a Copel e o IAT, no que couber, e conforme o Zoneamento Socioambiental;

VERSÃO PRELIMINAR

XIII - estruturar projeto com obras de infraestrutura e drenagem ao longo deste setor, devido à recorrência de enxurradas provenientes da Serra do Mar, com destaque à área urbana isolada do Paiol de Baixo;

XIV - estruturar pontos de apoio públicos aos turistas com mobiliário urbano, espaço físico, sinalização e comercialização de produtos associados ao turismo;

XV - incentivar projetos que desenvolvam atividades amistosas à biodiversidade, tais como: projetos de fauna silvestre (criadouros de fauna), agricultura orgânica, uso alternativo da biodiversidade (plantas medicinais, ornamentais, apicultura, etc.) desenvolvimento do turismo ecológico/cultural etc.;

XVI - desenvolver um sistema de comunicação específico para o transporte de produtos perigosos pela BR-116 com o objetivo de acautelar motoristas quanto à segurança necessária para se evitar possíveis ocorrências que acarretem prejuízos ao meio ambiente.

Art. 26 O Eixo de Desenvolvimento Industrial, Comercial e de Serviços da BR-116 compreende os imóveis rurais com testadas para a BR-116 e destina-se à instalação de indústrias e atividades econômicas voltadas à logística e serviços de apoio ao eixo viário.

§ 1º São objetivos para o Eixo de Desenvolvimento Industrial, Comercial e de Serviço da BR-116:

I - estruturar a BR-116 entre os quilômetros 0 (zero) e 53 (cinquenta e três) como um eixo de desenvolvimento para as atividades expressas no *caput* deste artigo.

II - delimitar faixa de 700 (setecentos) metros para cada face da rodovia a partir do eixo central para implantação de indústrias e atividades econômicas.

III - estabelecer espaços para a comercialização de produtos de pequenos produtores da região;

IV - apoiar atividades econômicas voltadas à logística e serviços de apoio ao eixo viário;

V - criar vias marginais à BR-116, quando instaladas atividades econômicas, para garantia da mobilidade segura;

VI - apoiar atividades turísticas, agropecuária, florestamento e reflorestamento sustentável.

§ 2º As atividades econômicas a que se refere o *caput* deste artigo deverão ser submetidas à análise prévia do Município e demais órgãos competentes.

CAPÍTULO III
DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 27 O Zoneamento é o instrumento de ordenamento dos usos e da ocupação do território urbano, o qual é estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos de uso e de ocupação do solo e a categorização das atividades permitidas no território estão definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º A implementação e a gestão do zoneamento de uso e ocupação do solo devem garantir a segregação de atividades incompatíveis devido ao porte e à natureza delas.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 3º Na ocupação dos lotes deve ser garantida a manutenção de padrões de conforto ambiental e eficiência energética na área de influência direta dos empreendimentos, no que diz respeito à ventilação, à iluminação, à insolação e à mobilidade urbana.

Art. 28 Para efeitos de uso e ocupação do solo, considera-se:

I - que o coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área construída computável e a área do terreno;

II - o coeficiente de aproveitamento mínimo é o limite mínimo edificado para que o lote não seja considerado subutilizado;

III - o coeficiente de aproveitamento básico é o potencial construtivo definido para o lote outorgado gratuitamente;

IV - o coeficiente de aproveitamento máximo é o limite máximo edificável para os lotes, a ser outorgado de forma onerosa;

V - que os usos permitidos são as atividades que apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

VI - que os usos permissíveis compreendem as atividades cujo grau de adequação à Zona, Setor ou Eixo, dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso.

Art. 29 Os coeficientes de aproveitamento definidos para cada Zona estão estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º A definição do coeficiente de aproveitamento máximo considera a hierarquia viária, a infraestrutura urbana disponível, a localização dos centros e subcentros locais, as praças e áreas econômicas, além das condicionantes ambientais e da política de desenvolvimento urbano.

§ 2º A concessão do coeficiente de aproveitamento máximo será condicionada à avaliação do município a respeito da capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano.

§ 3º O potencial construtivo adicional é um bem jurídico dominical, de titularidade do Município de Campina Grande do Sul, o qual consiste na autorização dada pelo município para a construção acima do coeficiente de aproveitamento básico permitido.

CAPÍTULO IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS

Art. 30 O parcelamento do solo e condomínios poderão ser realizados desde que observados os dispositivos das Leis Federais n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e n.º 13.465, de 11 de julho de 2017 e as disposições desta Lei Complementar e as legislações municipal, estadual e federal pertinentes.

Art. 31 Qualquer forma de parcelamento do solo e condomínios no território do Município de Campina Grande do Sul deverá obrigatoriamente observar:

I - a adequação ao sistema viário, circulação e transporte;

VERSÃO PRELIMINAR

II - a adequação ao desenvolvimento do Município dentro da Região Metropolitana de Curitiba, em observância ao Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado a ser estabelecido na forma determinada pela Lei Federal n.º 13.089, de 12 de janeiro de 2015 (Estatuto da Metrópole);

III - a preservação dos recursos naturais, ambientais e outros previstos na legislação municipal; e

IV - a preservação da paisagem e de monumentos do patrimônio histórico, cultural e artístico do Município.

Art. 32 O parcelamento do solo e condomínios, nas suas diversas modalidades, atenderá ao estabelecido neste Plano Diretor e cumpre com a função social da propriedade quando destina, sem ônus para o município, Áreas Institucionais, Áreas Verdes Públicas e o Sistema Viário, que serão transferidas ao Município de Campina Grande do Sul, conforme diretrizes fixadas em lei específica e neste Plano Diretor.

§ 1º Todo projeto de parcelamento do solo e condomínios deve atender às diretrizes de arruamento, destinando sem ônus ao município as áreas que são definidas como vias projetadas.

§ 2º A ocupação dos terrenos atingidos por diretrizes de arruamento só será permitida mediante aprovação e implantação dessas diretrizes, nos termos da legislação de parcelamento do solo e condomínios.

§ 3º Nos processos de parcelamento do solo e condomínios caberá ao empreendedor ou proprietário implantar infraestrutura básica estabelecida na legislação específica, e quando a mesma for inexistente, reservar áreas para os equipamentos urbanos e comunitários, e o sistema viário, que compreende a abertura e a terraplenagem, para as estruturas de contenção, drenagem, infraestrutura básica, iluminação e pavimentação das pistas de circulação de veículos e calçadas, e para outras obras necessárias definidas no processo de aprovação, conforme legislação específica.

TÍTULO IV
DIRETRIZES SETORIAIS PARA O TERRITÓRIO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 33 A efetivação do Plano Diretor será feita com base nas diretrizes, estratégias e ações que contemplam os eixos físico-espacial, ambiental, infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, socioeconômico e institucional.

§ 1º As diretrizes objetivam guiar a atuação do Poder Público Municipal ao longo dos próximos anos em sua política de desenvolvimento e de expansão urbana;

§ 2º As diretrizes e ações estabelecidas nesta Lei deverão ser implementadas de forma integral e sistemática pelo Poder Público Municipal;

VERSÃO PRELIMINAR

§ 3º A implementação do Plano Diretor ocorrerá pelo Plano de Ação e Investimentos (PAI), documento técnico que definirá as ações de curto, médio e longo prazos, considerando a capacidade orçamentária do município.

CAPÍTULO I
DOS ASPECTOS FÍSICO-ESPACIAIS DO TERRITÓRIO

Art. 34 Os aspectos físicos-espaciais referem-se ao contexto urbano territorial do Município de Campina Grande do Sul e são estabelecidos por fatores históricos, institucionais e regionais, cujas diretrizes setoriais relativas às estratégias de crescimento e estruturação do território contemplam os aspectos:

I - regionais;
II - socioespaciais;
III - de habitação;
IV - de patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

SEÇÃO I
DOS ASPECTOS REGIONAIS

Art. 35 Os aspectos regionais correspondem à inserção regional e à integração ao contexto metropolitano de Campina Grande do Sul, considerando sua participação na Região Metropolitana de Curitiba (RMC) e a relação com os municípios vizinhos.

Art. 36 São diretrizes setoriais para os aspectos regionais:

I - o estreitamento de relações de Campina Grande do Sul com os municípios vizinhos e municípios integrantes da Região Metropolitana de Curitiba (RMC).
II - o fortalecimento do sistema de transporte municipal, visando a integração metropolitana, incluindo o transporte público coletivo, infraestrutura de mobilidade ativa e integração modal;
III - a integração turística e cultural, estabelecendo o município como polo atrativo de tais atividades;
IV - o fortalecimento e a ampliação das infraestruturas e serviços públicos integrados.

SEÇÃO II
DOS ASPECTOS SOCIOESPACIAIS

Art. 37 Os aspectos socioespaciais abordam o ordenamento territorial de Campina Grande do Sul, considerando a evolução da ocupação territorial, a demanda por solo urbano e as tendências de expansão.

Art. 38 São diretrizes dos aspectos socioespaciais para o município:

I - a adequação da legislação urbanística para melhorar o controle do território, sob os princípios de transparência, eficiência administrativa e desenvolvimento sustentável;

VERSÃO PRELIMINAR

II - a atuação na fiscalização, na prevenção e na mitigação de riscos na aplicação da legislação urbanística;
III - a ordenação do uso e da ocupação do território municipal de forma a garantir a qualidade de vida da população e o desenvolvimento das atividades humanas de forma plena e sustentável;
IV - a promoção do estabelecimento de áreas urbanizadas mais compactas no território;
V - a promoção da urbanização estruturada ao longo das principais infraestruturas de conexão;
VI - a promoção da flexibilização de usos, de modo a reduzir os deslocamentos e equilibrar a distribuição dos locais de emprego e trabalho;
VII - a promoção da integração dos parcelamentos residenciais distribuídos de forma dispersa e fragmentada no território e os núcleos urbanos consolidados vizinhos;
VIII - a promoção da conexão do tecido urbano por meio da ocupação dos vazios residuais nas áreas urbanizadas dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, preferencialmente direcionado à criação de novas centralidades urbanas, de forma a otimizar a capacidade da infraestrutura instalada e a reduzir os custos de urbanização, observando as condicionantes ambientais do território;
IX - o incentivo à criação de novas centralidades e o fortalecimento das já existentes, evitando o espraiamento urbano.
X - o estabelecimento de eixos e vetores de crescimento de atividades industriais e turísticas;
XI - a redução de conflitos entre diferentes usos;
XII - o controle do parcelamento do solo sobre áreas de risco ou ambientalmente frágeis;
XIII - a prevenção à descaracterização de usos do solo predominantemente rurais.

SEÇÃO III
DOS ASPECTOS DA HABITAÇÃO

Art. 39 Os aspectos habitacionais tratam das condições de acesso à moradia e de regularização fundiária, contemplando a gestão habitacional do Município, o déficit habitacional, os parcelamentos e ocupações irregulares e sujeitos a riscos e a estrutura fundiária.
Art. 40 São diretrizes para a política habitacional do município:
I - a garantia do direito à moradia digna;
II - a estruturação da área da habitação no Poder Público Municipal;
III - a promoção da gestão municipal baseada em dados espaciais e da demanda habitacional, de forma atualizada;
IV - a transparência da gestão dos dados habitacionais;

VERSÃO PRELIMINAR

V - a aplicação do instrumento das Zonas Especiais de Interesse Especial (ZEIS) e demais instrumentos urbanísticos para a garantia do acesso à moradia digna, incluindo a qualificação de áreas regularizadas;

VI - a reformulação integrada da legislação municipal de habitação e de regularização fundiária;

VII - o aprimoramento da política municipal de habitação e de regularização fundiária, sobretudo aos segmentos populacionais mais vulneráveis;

VIII - a elaboração e implementação de programas para o reassentamento da população em situação de risco;

IX - a atualização e atuação conjunta ao Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Campina Grande do Sul.

Parágrafo único. A ocupação de áreas com restrições ambientais somente será permitida observada a legislação específica.

SEÇÃO IV
DOS ASPECTOS DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO

Art. 41 Os aspectos de patrimônio histórico, cultural e paisagístico representam o processo de ocupação do território a partir do reconhecimento de seus bens materiais e imateriais, refletindo a tradição e os saberes da população.

Art. 42 São diretrizes para o patrimônio histórico, cultural e paisagístico:

I - a identificação dos bens de natureza material e imaterial no Município;

II - a implementação de dispositivos de proteção aos bens de natureza material e imaterial;

III - a promoção da valorização patrimonial;

IV - o engajamento da população na proteção e valorização patrimonial, por meio de atividades participativas com a comunidade e da divulgação das ações desenvolvidas;

V - a promoção da educação patrimonial;

VI - a estruturação da gestão municipal voltada à proteção de bens de natureza material e imaterial no Município.

CAPÍTULO II
DOS ASPECTOS AMBIENTAIS

Art. 43 Os aspectos ambientais referem-se à necessidade de conservação e preservação do meio ambiente, em especial dos recursos hídricos e dos mananciais de abastecimento público de água, bem como recuperação e preservação das áreas verdes degradadas, de modo a garantir a qualidade hídrica, florestal, da fauna e do solo do Município.

Art. 44 A política setorial do meio ambiente tem por objetivos:

I - a preservação, a melhoria e a recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar condições ao desenvolvimento socioeconômico;

VERSÃO PRELIMINAR

II - a proteção da dignidade da vida humana;
III - a preservação da qualidade ambiental e a manutenção do equilíbrio ecológico;
IV - a preservação dos mananciais de abastecimento público.

Art. 45 São diretrizes para o meio ambiente em Campina Grande do Sul:

I - o monitoramento periódico dos recursos hídricos por meio de parcerias com órgãos ambientais;
II - a divulgação do monitoramento das águas;
III - a recuperação dos corpos hídricos impactados por influência antrópica;
IV - a preservação das unidades de conservação (UC), das áreas de manancial, de áreas de proteção ambiental (APA) e de áreas de preservação permanente (APP);
V - a garantia do adequado gerenciamento de áreas verdes no município;
VI - a viabilização da criação de novos parques e espaços públicos de lazer no município;
VII - o monitoramento da atividade turística em áreas de proteção ambiental; e
VIII - a promoção da conscientização sobre a preservação e a utilização consciente dos recursos ambientais do município.

CAPÍTULO III
DA INFRAESTRUTURA, EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS PÚBLICOS

Art. 46 Os aspectos de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos referem-se à melhoria da qualidade de vida da população, tendo em vista a disponibilidade de infraestrutura urbana e priorizando o desenvolvimento sustentável do Município como um todo, contemplando:

I - equipamentos e serviços públicos;
II - saneamento básico;
III - circulação e mobilidade.

SEÇÃO I
DOS EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS PÚBLICOS

Art. 47 Os aspectos de equipamentos e serviços públicos tratam dos equipamentos urbanos, espaços públicos e serviços ofertados pela administração pública, bem como de sua interação com a dinâmica urbana e o atendimento às demandas da população, buscando a distribuição equitativa e o amplo acesso a essas infraestruturas em conformidade aos padrões de desenvolvimento socioeconômico de Campina Grande do Sul.

Art. 48 O Poder Público Municipal priorizará a redução das desigualdades sociais adotando políticas públicas que promovam e ampliem a garantia do desenvolvimento social e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, atendendo às suas necessidades básicas e garantindo que tenham o acesso e a fruição dos bens e serviços socioculturais e urbanos que o município oferece, orientando todas as políticas setoriais nessa direção e buscando

VERSÃO PRELIMINAR

a participação e a inclusão de todos os segmentos sociais, sem qualquer tipo de discriminação.

§ 1º É pressuposto do desenvolvimento social do município a integração de programas e projetos específicos como forma de potencializar seus efeitos positivos, particularmente quando envolvem a inclusão social e a diminuição das desigualdades.

§ 2º A distribuição de equipamentos e serviços sociais deve respeitar as necessidades regionais e as prioridades definidas a partir da demanda, privilegiando as áreas de urbanização precária, com atenção para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e para as demais áreas com população em situação de vulnerabilidade social.

Art. 49 São diretrizes para os equipamentos e serviços públicos no município:

I - a ampliação da cobertura e a qualificação dos serviços urbanos e comunitários;

II - a expansão, a descentralização e a diversificação dos equipamentos de educação, cultura, esporte e lazer;

III - o acesso igualitário aos equipamentos e serviços urbanos;

IV - a ampliação e a requalificação dos espaços verdes urbanos;

V - o aprimoramento dos serviços de saúde e assistência social.

VI - o fortalecimento da participação comunitária e da governança inclusiva no planejamento urbano e na gestão dos serviços;

VII - a garantia de atendimento às necessidades da população;

VIII - a modernização e a integração dos serviços de segurança pública, visando a prevenção ao crime e à violência;

IX - a redução dos impactos ambientais, promovendo a saúde pública por meio da prevenção dos problemas urbanos decorrentes do manejo inadequado de serviços de saneamento urbano.

SEÇÃO II
DO SANEAMENTO BÁSICO

Art. 50 Considera-se como saneamento básico o conjunto de serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais de:

I - abastecimento de água potável;

II - esgotamento sanitário;

III - drenagem e manejo de águas pluviais;

IV - limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos.

§ 1º Entende-se por salubridade ambiental a qualidade das condições em que vivem populações urbanas e rurais, especialmente sobre capacidade dessas populações para inibir, prevenir ou impedir a ocorrência de doenças ocasionadas por fatores ambientais, visando favorecer o pleno gozo da saúde e do bem-estar.

§ 2º A prestação de serviços de saneamento ambiental para o município deve ser priorizada de modo compatível com os respectivos planos plurianuais e com outros planos governamentais correlatos, buscando sempre que possível a sustentabilidade econômico-financeira mediante remuneração pela cobrança dos serviços.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 3º A prestação dos serviços atenderá a requisitos mínimos de qualidade, incluindo a regularidade e continuidade dos produtos oferecidos para atendimento dos usuários, obedecidas as normas regulamentares e contratuais.

§ 4º Na ausência de redes públicas de saneamento básico em loteamentos existentes, serão admitidas soluções individuais de abastecimento de água e de tratamento e destinação final dos esgotos sanitários, desde que sejam observadas as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pela política ambiental, sanitária e de recursos hídricos, conforme prevê a Lei Federal n.º 11.445, de 05 de janeiro de 2007.

§ 5º Deverão ser promovidos a compatibilização, a integração e, quando possível, o compartilhamento entre a iluminação pública, as redes de água, de esgotamento sanitário, de drenagem pluvial, de energia e de comunicação de dados, nas fases de planejamento, projeto, implantação, operação e manutenção dos sistemas.

Art. 51 Constituem diretrizes para a prestação dos serviços de saneamento básico em Campina Grande do Sul:

I - a universalização da prestação dos serviços de abastecimento de água potável, de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, de manejo e gerenciamento dos resíduos sólidos e de drenagem e manejo das águas pluviais;

II - a articulação dos programas, dos projetos urbanísticos, do parcelamento do solo e da regularização fundiária com as ações de saneamento, de forma a assegurar a preservação dos mananciais, a produção de água tratada, o tratamento dos esgotos sanitários, a drenagem urbana, o controle de vetores e a adequada coleta e disposição final dos resíduos;

III - a gestão dos serviços de saneamento básico de forma articulada aos prestadores de serviços;

IV - a identificação de áreas prioritárias para a implementação de infraestrutura de abastecimento de água no território rural;

V - a fiscalização quanto ao atendimento das metas estabelecidas no Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) e no Plano Municipal de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos (PMGIRS);

VI - a atualização periódica das áreas de risco de inundação e/ou alagamento junto ao Plano de Contingência Municipal.

SEÇÃO III
DA CIRCULAÇÃO E DA MOBILIDADE

Art. 52 A circulação e a mobilidade têm o compromisso de facilitar os deslocamentos e a circulação de pessoas e bens na cidade e visam dotar o Município de sistema viário adequado mediante a requalificação das vias urbanas existentes e a implantação das diretrizes viárias propostas e dos dispositivos de mobilidade.

Art. 53 São diretrizes para a circulação e mobilidade no Município:

VERSÃO PRELIMINAR

I - a priorização do uso do transporte público coletivo em relação ao transporte individual motorizado, e o modo de deslocamento não motorizado em relação ao motorizado;
II - a qualificação da oferta de transporte público coletivo;
III - a melhora e a ampliação da integração do transporte público coletivo e a busca pela consolidação da integração metropolitana;
IV - a promoção da integração entre os modos de deslocamento motorizados e não motorizados e o transporte público coletivo;
V - a requalificação do sistema viário e da infraestrutura viária;
VI - a integração metropolitana por meio da infraestrutura rodoviária;
VII - a promoção do ordenamento do tráfego local de modo que seja separado do tráfego rodoviário, por meio de vias marginais interligando acessos regulamentados à rodovia;
VIII - a garantia das condições de caminhabilidade;
IX - a promoção à acessibilidade universal nos espaços urbanos de circulação;
X - a proposição de rede cicloviária que não apenas atenda à demanda existente, mas que estimule a utilização da bicicleta para deslocamentos diários a trabalho ou estudo, com infraestrutura conectada.

Parágrafo único. A implantação da política de acessibilidade e mobilidade deve ser realizada como parte integrante do conjunto da Política Municipal de Mobilidade Urbana e do Plano de Mobilidade de Campina Grande do Sul, como também da Política Estadual de Acessibilidade Urbana, sempre em conformidade com as disposições deste Plano Diretor.

CAPÍTULO IV
DOS ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

Art. 54 Os aspectos socioeconômicos correspondem ao processo caracterizado pelo desenvolvimento social e econômico do Município, considerando o crescimento e a projeção populacional e o desenvolvimento da economia local.
Art. 55 São diretrizes para o desenvolvimento social e econômico sustentável do município e para a garantia do bem-estar da população municipal:
I - o incentivo ao envelhecimento ativo, garantindo o acesso a serviços e oportunidades de aprendizado e engajamento na comunidade;
II - o estímulo à retenção de talentos e profissionais;
III - a promoção da capacitação da força de trabalho;
IV - a identificação dos setores econômicos com potencial de crescimento na região;
V - o estímulo à inovação e à tecnologia no município;
VI - o fomento da atividade turística e da economia do turismo no município, por meio do turismo sustentável;
VII - o incentivo à agricultura familiar e ao agronegócio, valorizando a produção local.

VERSÃO PRELIMINAR

CAPÍTULO V
DOS ASPECTOS INSTITUCIONAIS

Art. 56 Os aspectos institucionais tratam da estrutura administrativa necessária ao desenvolvimento sustentável do Município, envolvendo o quadro de funcionários e os sistemas de informações utilizados para a gestão pública.

Art. 57 São diretrizes para a modernização da estrutura administrativa municipal:

I - a promoção da integração entre as secretarias e os demais órgãos da Prefeitura Municipal;

II - a articulação da administração pública municipal com órgãos das esferas estaduais e federais;

III - a garantia do número adequado de servidores na concepção, na produção e na avaliação dos serviços públicos municipais;

IV - a capacitação dos servidores para a gestão pública;

V - a atualização da infraestrutura institucional do município;

VI - a implementação de um sistema municipal de informações integrado;

VII - a instituição do sistema municipal de planejamento;

VIII - a garantia de meios administrativos, financeiros, operacionais e políticos para o controle e gestão do uso do solo, assim como para a implantação das ações priorizadas pelo Plano Diretor;

IX - a participação ativa dos conselhos municipais na gestão municipal;

X - o monitoramento e o controle do Plano de Ação e Investimentos do Plano Diretor.

TÍTULO V
DOS INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 58 São instrumentos para implementação do Plano Diretor do Município de Campina Grande do Sul, sem prejuízo de outros a serem previstos em legislação específica:

I - instrumentos de Planejamento Urbano:

II - instrumentos de Planejamento e Regulação Urbanística;

III - instrumentos de Gestão Urbana;

IV - sistema de acompanhamento e controle do Plano Diretor;

V - Fundos Municipais.

CAPÍTULO I
INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO URBANO

SEÇÃO I
DOS PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 59 A efetivação do Plano Diretor Municipal será feita com base na implementação das políticas, planos, programas e projetos setoriais, que contemplam as Ações Estratégicas, dispostas no Título IV desta Lei.

Parágrafo único. Todas as políticas, planos, programas, projetos e ações estratégicas setoriais do Município, referentes às áreas correlatas ao desenvolvimento municipal, tratadas neste Plano Diretor, deverão atender aos fundamentos contidos nesta Lei, considerando a seguinte estrutura:

I - Eixos Temáticos;
II - Diretrizes;
III - Estratégias;
IV - Ações e seu respectivo detalhamento no Plano de Ação e Investimentos (PAI).

Art. 60 Fazem parte do planejamento da política de desenvolvimento de Campina Grande do Sul os Planos, Programas e Projetos Específicos, entre os quais:

I - Plano de Mobilidade;
II - Plano Municipal de Saneamento Básico;
III - Plano Municipal de Educação;
IV - Planos, Projetos e Programas de Regularização Fundiária;
V - Planos de Requalificação, Revitalização ou Estruturação.

Parágrafo único. Os planos, programas e projetos aqui referidos devem ser compatíveis entre si e considerar, além deste Plano Diretor, os planos e leis nacionais e estaduais relacionadas às políticas de desenvolvimento urbano, incluindo saneamento básico, habitação, regularização fundiária, parcelamento do solo e condomínios, mobilidade e ordenamento territorial e meio ambiente.

SEÇÃO II
DO PLANO DE AÇÃO E INVESTIMENTOS (PAI)

Art. 61 A implementação do Plano Diretor ocorrerá por meio da execução do Plano de Ação e Investimentos (PAI), documento técnico que define as ações prioritárias para o desenvolvimento municipal em curto, médio e longo prazos, tendo em vista a capacidade orçamentária do Município.

Parágrafo único. As estratégias estabelecidas nesta Lei deverão ser implementadas de forma integrada e sistemática pelo Poder Público Municipal, estabelecendo o trabalho em rede.

Art. 62 O PAI contém os programas e ações governamentais, decididos com base nas Diretrizes, Estratégias e Ações estabelecidas no Título IV desta Lei, devendo fundamentar a elaboração da Lei do Orçamento Municipal, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Plano Plurianual do Município de Campina Grande do Sul.

VERSÃO PRELIMINAR

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 63 A legislação prevista no parágrafo único do Art. 5º deste Plano Diretor e a seguir indicada o complementa e deverá ser editada ou atualizada em consonância com seus dispositivos:

I - Lei do Perímetro Urbano e Divisão de Bairros;
II - Lei de Uso e Ocupação do Solo;
III - Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios;
IV - Lei do Sistema Viário;
V - Código de Obras e Edificações;
VI - Código de Posturas;
VII - Lei que institui o Plano de Mobilidade.

Parágrafo único. Igualmente integraram o conjunto legislativo dos Instrumentos de Regulação Urbanística outras leis urbanísticas e seus respectivos Decretos, inclusive as que regulamentam os Instrumentos de Gestão Urbana.

CAPÍTULO III
DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA

Art. 64 Os instrumentos de gestão urbana citados neste Plano Diretor não impedem a utilização dos demais previstos no Estatuto da Cidade, bem como a criação, por lei, de outros instrumentos que venham a atender às necessidades específicas, respeitando-se os objetivos e diretrizes desta Lei.

Art. 65 Consideram-se instrumentos jurídicos e urbanísticos da política municipal:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);
II - Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no tempo;
III - Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
IV - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
V - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
VI - Transferência do Direito de Construir (TDC);
VII - Consórcio Imobiliário;
VIII - Direito de Preempção;
IX - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
X - Planos de Urbanização Específica;
XI - Regularização Fundiária;
XII - demais instrumentos jurídicos definidos por Lei;

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se segundo legislação própria, observadas as disposições desta Lei Complementar e do Estatuto da Cidade.

§ 2º Os instrumentos previstos neste artigo que demandem dispêndio de recursos pelo Poder Executivo Municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação

VERSÃO PRELIMINAR

de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil, por meio dos conselhos ou comissões municipais.

Art. 66 Consideram-se instrumentos jurídico-administrativos da política municipal:

I - servidão administrativa e limitações administrativas;

II - concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;

III - contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;

IV - definição de objetivos de expansão de atendimento da rede municipal de água e esgoto como elemento essencial do contrato com a concessionária pública municipal desses serviços públicos;

V - convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;

VI - termo administrativo de ajustamento de conduta;

VII - doação de imóveis em pagamento da dívida.

Parágrafo único. Outros instrumentos da política municipal, não mencionados nesta Lei, poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e nas demais normas do Município.

Art. 67 Consideram-se instrumentos tributários e financeiros da política municipal:

I - impostos municipais;

II - taxas e tarifas públicas específicas;

III - contribuição de melhoria;

IV - incentivos e benefícios fiscais e financeiros.

SEÇÃO I
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

Art. 68 O Poder Executivo Municipal, nos termos fixados em lei específica, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos no Estatuto da Cidade e de acordo com a lei municipal específica deste instrumento, referentes:

I - ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - ao imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;

III - à desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), a que se refere este artigo será regulamentado por lei municipal específica, que estabelecerá as áreas que poderão receber e as condições a serem observadas para sua aplicação

Art. 69 O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória poderão ser aplicados nos imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados, localizados na Sede municipal, excetuando-se as áreas:

I - com função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

VERSÃO PRELIMINAR

II - de interesse do patrimônio cultural, histórico, artístico, arqueológico ou ambiental, nos termos do que determina o art. 42-B, inciso VI, da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);

III - não edificadas, parcialmente ocupadas ou vazias com atividade econômica que requeira espaços livres para seu funcionamento;

IV - com imóveis com exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas de abastecimento alimentar, devidamente registrados nos órgãos competentes.

§ 1º Para efeito desta Lei, considera-se:

I - imóvel não edificado: são compreendidos por lotes ou parcelas que não possuem nenhuma construção ou edificação no local;

II - imóvel subutilizado: referem-se a propriedades que possuem coeficiente de aproveitamento inferior ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA Mínimo) da zona ou setor, definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, ou, quando não for definido, aquele cuja área construída seja inferior a 15% (quinze por cento) do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Básico) da zona ou setor;

III - imóvel não utilizado: aquele com edificações desocupadas por um período igual ou superior a 5 (cinco) anos, ou com edificação em ruínas, ou que tenha sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio.

§ 2º No caso previsto no inciso III do § 1º, a infraestrutura considerada é a contida no entorno contíguo, ou no acesso à mesma.

§ 3º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo, propor ao Poder Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme as disposições contidas no art. 46 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 70 Todos os proprietários dos imóveis objeto da aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios serão notificados pelo Poder Executivo, nos termos do contido no art. 5º do Estatuto da Cidade, a fim de que deem melhor aproveitamento aos seus imóveis, devendo a notificação ser averbada no Ofício de Registro de Imóveis competente.

§ 1º No prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, os proprietários deverão protocolar requerimento de aprovação e de execução de parcelamento ou projeto de edificação.

§ 2º Só poderão ser apresentados pedidos de aprovação de projeto, pelo mesmo proprietário e sem interrupção de quaisquer prazos, até 2 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 3º Os parcelamentos do solo e a construção de edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da aprovação do projeto, ou da emissão do Alvará de Construção.

§ 4º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 5º A transmissão do imóvel por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstos neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos, desde que tenha ocorrido a averbação no registro imobiliário pelo Poder Público Municipal.

SEÇÃO II
DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTOS EM TÍTULOS

Art. 71 Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos para fins de parcelamento, edificação e/ou utilização compulsória previsto na Seção anterior, o Poder Público aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º A gradação anual das alíquotas do IPTU Progressivo no Tempo se dará da seguinte forma:

I - 3% (três por cento) no primeiro ano;
II - 6% (seis por cento) no segundo ano;
III - 9% (nove por cento) no terceiro ano;
IV - 12% (doze por cento) no quarto ano;
V - 15% (quinze por cento) no quinto ano.

§ 2º É vedada a concessão de isenções ou anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 72 Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização do imóvel, o órgão municipal de urbanismo acionará a Procuradoria do Município para proceder à desapropriação desse bem com pagamento em títulos da dívida pública, mediante condições definidas na lei municipal específica e baseadas no art. 8º do Estatuto da Cidade.

SEÇÃO III
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

Art. 73 O Município de Campina Grande do Sul poderá outorgar, onerosamente, o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo do lote, determinados na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos termos dos artigos 28 e 31 do Estatuto da Cidade e de acordo com a lei municipal específica deste instrumento.

Parágrafo único. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), a que se refere este artigo será regulamentada por lei municipal específica, que estabelecerá as áreas que poderão receber e as condições a serem observadas para sua aplicação.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 74 A OODC poderá ser aplicada nas áreas definidas em lei municipal específica, tendo como referência a capacidade da infraestrutura, a acessibilidade a equipamentos e serviços, a proteção ambiental e os vetores de crescimento da cidade, conforme disposto neste Plano Diretor.

Art. 75 Legislação específica estabelecerá as condições a serem observadas para a concessão da OODC, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário;

IV - estudos técnicos, nos casos necessários.

Art. 76 As receitas auferidas com a utilização da OODC serão destinadas ao Fundo Municipal de Habitação e ao Fundo Municipal do Parque Linear Timbú, regulamentados em lei específica.

Parágrafo único. Para todos os efeitos legais, os recursos provenientes da contrapartida resultante da adoção da OODC serão aplicados para fins de:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais populares e de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e estruturação da expansão urbana;

V - promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, natural e cultural;

VI - criação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;

VII - implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

VIII - obras de implantação e de melhoramento do sistema viário, calçadas, paisagismo e arborização viária e infraestruturas cicloviárias.

Art. 77 A contrapartida exigida dos beneficiários em função da utilização do instituto da OODC, atendidos os requisitos da lei municipal específica, poderá ser feita mediante:

I - pecúnia, como regra;

II - custeio de obras, edificações, aquisição de imóveis, custeio de planos, projetos, estudos técnicos de viabilidade econômico-financeira e de viabilidade ambiental, para o município, desde que seja imperativa tal forma de pagamento para alcançar a função social vinculada ao benefício auferido pela intervenção;

III - custeio de equipamentos urbanos e comunitários necessários, adequados aos interesses e necessidades da população beneficiária ou usuária e às características locais;

IV - doação de unidades habitacionais populares e/ou de interesse social;

V - urbanização de áreas públicas;

§ 1º Nos casos previstos nos incisos II a V -, as compensações deverão ter valor correspondente ao da contrapartida em pecúnia.

§ 2º A escolha da contrapartida deverá estar de acordo com os princípios e objetivos deste Plano Diretor.

VERSÃO PRELIMINAR

SEÇÃO IV
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

Art. 78 A transferência do direito de construir consiste na faculdade do Poder Público, mediante lei municipal específica, autorizar o proprietário de imóvel urbano a:

I - exercer totalmente ou em parte o seu direito de construir, limitado pelo coeficiente de aproveitamento máximo do lote, em outro local passível de receber o potencial construtivo adicional;

II - alienar, total ou parcialmente, o seu direito de construir, mediante escritura pública, que poderá ser aplicado em locais onde o coeficiente de aproveitamento máximo do lote o permita.

Parágrafo único. A lei específica referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir em Campina Grande do Sul.

Art. 79 Tendo como referência a capacidade das infraestruturas, a acessibilidade aos equipamentos e serviços públicos, a proteção ambiental e os vetores de crescimento da cidade, conforme disposto neste Plano Diretor, a transferência do direito de construir poderá ser aplicada conforme previsão a ser estabelecida em lei municipal específica.

Art. 80 A transferência do direito de construir, a que se refere o art. 35 do Estatuto da Cidade, somente será autorizada para os seguintes fins:

I - implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e espaços de uso público e lazer;

II - preservação de imóvel ou área considerada de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;

III - atendimento a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e construção de habitações populares e de interesse social;

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte deste, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

§ 2º Independentemente da Zona determinada como receptora ou transferidora de potencial construtivo, o Poder Executivo poderá definir outras áreas para aplicação do TDC, desde que atendam aos interesses citados no caput deste artigo.

Art. 81 A utilização do potencial construtivo passível de transferência, nos termos dispostos no Estatuto da Cidade, deverá obedecer ao coeficiente de equivalência entre os imóveis cedente e receptor, considerado o coeficiente máximo do lote receptor, devendo os documentos referentes à transferência e à alienação do direito de construir serem averbados no registro imobiliário, junto à matrícula do imóvel cedente e do receptor.

VERSÃO PRELIMINAR

SEÇÃO V
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 82 O Poder Público poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nos termos dos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Lei municipal indicará as áreas nas quais incidirá o direito de preempção, enquadrando-as em uma ou mais das finalidades estabelecidas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, fixando o prazo de vigência e de renovação, após o decurso do prazo inicial, conforme estabelece a lei federal.

SEÇÃO VI
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 83 Consórcio Imobiliário é a forma de viabilizar planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 1º O valor das unidades imobiliárias, a serem entregues ao proprietário, será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

§ 2º O Poder Público Municipal poderá facultar o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente, bem como objeto de regularização fundiária urbana.

SEÇÃO VII
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Art. 84 O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) destina-se à avaliação dos efeitos negativos e positivos decorrentes da implantação de empreendimento ou atividade econômica em um determinado local e a identificação de medidas para a redução, mitigação ou extinção dos efeitos negativos.

§ 1º A Lei Municipal específica define os empreendimentos e atividades privados ou públicos, em área urbana, que dependerão de elaboração de EIV para obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, a cargo do Poder Público Municipal.

§ 2º A realização do EIV não substituirá o licenciamento ambiental nos casos exigidos pela legislação.

Art. 85 O EIV deverá conter, no mínimo:

I - definição dos limites da área impactada, em função do porte do empreendimento ou atividade, e das características quanto ao uso e à sua localização;

VERSÃO PRELIMINAR

II - avaliação técnica quanto às interferências que o empreendimento ou atividade possa causar na vizinhança, na infraestrutura de saneamento básico, no sistema viário, no meio ambiente, na paisagem e no bem-estar da população;

III - descrição das medidas mitigadoras dos impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade e seus procedimentos de controle.

Parágrafo único. O EIV será regulamentado por lei municipal específica.

SEÇÃO VIII
SISTEMA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO, MONITORAMENTO E FISCALIZAÇÃO URBANA

Art. 86 O órgão municipal de ordenamento territorial responsável pela Política de Desenvolvimento Urbano ficará encarregado pelo controle e monitoramento do uso e da ocupação do solo e da gestão urbana do Município.

Parágrafo único. Na realização de suas atividades, o referido órgão atuará, no que couber, em regime de cooperação e parceria com os demais órgãos e entidades integrantes do Sistema Municipal de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor, bem como com as unidades de governo responsáveis pelas áreas de meio ambiente e desenvolvimento rural e econômico.

Art. 87 É objetivo do Sistema Municipal de Licenciamento, Monitoramento e Fiscalização Urbana fortalecer a fiscalização, com a participação de corpo de fiscais específico ao qual será atribuída o encargo de exercer a vigilância sobre:

I - uso, ocupação e parcelamento do solo e aplicação da legislação urbanística;

II - acompanhamento permanente da ocupação e das tendências de crescimento do Município;

III - monitoramento e avaliação da aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nas áreas definidas neste Plano Diretor ou na Lei de Uso e Ocupação do Solo, principalmente os referentes a densidades e coeficientes de aproveitamento e, também, dos instrumentos de gestão urbana definidos pelo Plano Diretor.

Art. 88 Constituem diretrizes para o licenciamento e fiscalização urbana:

I - promover a capacitação contínua de fiscais, servidores e guardas municipais, bem como a conscientização da população, visando coibir a ocupação irregular das terras, inclusive a formação de assentamentos e condomínios não autorizados;

II - promover a integração entre fiscalização urbanística e ambiental;

III - proceder ao monitoramento e à avaliação dos instrumentos de controle urbanístico relacionados ao licenciamento e aos atos da fiscalização para verificação da aplicação e do cumprimento das leis, regulamentos, normas e instruções relacionados ao ordenamento territorial e urbano.

VERSÃO PRELIMINAR

CAPÍTULO IV
DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DO PLANO DIRETOR

Art. 89 O Poder Executivo Municipal implantará o Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor, que tem por objetivo promover o monitoramento contínuo da Política Urbana disposta nesta Lei, da seguinte forma:

I - estruturar, gerenciar e analisar as informações municipais, relacionando-as aos princípios, diretrizes e objetivos desta Lei, a fim de verificar os resultados alcançados;

II - acompanhar a execução e integração intersetorial de planos, programas, projetos urbanísticos, estudos e ações decorrentes de suas propostas.

Art. 90 São diretrizes do Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor:

I - acompanhar o desempenho alcançado a partir de indicadores estabelecidos para avaliar o resultado da implantação deste Plano Diretor, nos termos estabelecidos na Seção Única deste Capítulo;

II - fornecer informações necessárias à tomada de decisão sobre a necessidade de ajustes, adaptações ou revisões do Plano Diretor, de forma a contribuir para a melhoria da gestão municipal;

III - articular as ações entre os diversos órgãos municipais, em específico, aquelas necessárias à implantação das disposições deste Plano Diretor;

IV - celebrar convênios ou consórcios para estruturação do Sistema e para a viabilização de planos, programas e projetos;

V - propor a convocação de reuniões intersetoriais e de conselhos municipais, quando necessário;

VI - firmar convênios ou consórcios com Municípios vizinhos, para articulação de planos, programas e ações de interesse comum.

Art. 91 Integram o Sistema Municipal de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor os seguintes órgãos da estrutura administrativa municipal:

I - Secretaria Municipal ao qual o órgão de ordenamento territorial esteja diretamente vinculado, como responsável pelo acompanhamento da implantação do Plano Diretor, pelas revisões da legislação urbanística e pela coordenação das ações junto aos demais órgãos componentes do Sistema no que se refere ao uso e à ocupação do solo;

II - os órgãos setoriais da administração municipal, vinculados direta ou indiretamente ao desenvolvimento urbano e ao meio ambiente, responsáveis pelas políticas públicas setoriais estabelecidas neste Plano Diretor.

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor, será composto por uma Comissão designada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, à qual compete a implantação, desenvolvimento e gerenciamento de mecanismos adequados de controle, medição e acompanhamento de desempenho da execução do Plano Diretor, durante sua vigência.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 92 Compete à Secretaria Municipal ao qual órgão de ordenamento territorial esteja vinculado:

I - coordenar as ações, visando à implantação e à implementação do Plano Diretor;

II - propor normas e definir parâmetros que garantam a implementação e a continuidade dos estudos referentes ao planejamento do território, bem como a compatibilidade de planos e programas referentes ao desenvolvimento municipal;

III - disponibilizar para a sociedade e para os órgãos setoriais as informações constantes do Sistema de Acompanhamento do Plano Diretor, bem como propor caminhos alternativos, se necessário, para a correção de rumo;

IV - definir prazos, periodicidade, metodologias e padronização das informações provenientes dos órgãos da administração pública para seu processamento pelo órgão responsável pelo Planejamento Territorial;

V - definir os indicadores de avaliação, controle e acompanhamento do Plano Diretor, a partir do ano de implantação do Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor.

Art. 93 Para ampliar o suporte técnico-administrativo do Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor, podem ser criadas equipes específicas, de caráter permanente ou temporário, integradas pelos diversos órgãos do Poder Executivo Municipal, às quais caberá analisar e propor ações de caráter intersetorial.

SEÇÃO I
SISTEMA DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL

Art. 94 Entende-se por Sistema de Planejamento Municipal o conjunto de órgãos, normas, sistemas georreferenciados, recursos humanos e técnicos, objetivando a coordenação das ações dos setores público, privado e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental, para o cumprimento do que rege este Plano Diretor.

Art. 95 O objetivo do Sistema de Planejamento Municipal é garantir um processo dinâmico, permanente e transparente de implementação dos objetivos gerais do Plano Diretor, bem como de suas diretrizes, por meio dos instrumentos previstos nesta Lei e nas demais normas disciplinadoras, propiciando o adequado acompanhamento e controle.

Art. 96 Compete ao Sistema de Planejamento articular as ações dos órgãos da Administração direta e indireta do Município, bem como da iniciativa privada, para a implementação deste Plano Diretor.

Art. 97 Compõem o Sistema de Planejamento, como órgãos de apoio e informação ao Prefeito, para as decisões referentes à realização dos objetivos, diretrizes e ações do Plano Diretor:

I - a Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Planejamento;

II - o Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul, instituído pela Lei Municipal n.º 388, de 09 de novembro de 2015.

VERSÃO PRELIMINAR

III - o Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV - as Secretarias Municipais e demais órgãos da Administração direta e indireta deverão participar da implementação das disposições desta Lei, atualizando informações georreferenciadas em banco de dados único, elaborando os planos de ação integrada e os projetos de normas disciplinadoras, nas áreas de sua competência.

V - o Sistema Municipal de Informações, composto por uma infraestrutura de dados cadastrais e espaciais, por uma infraestrutura logística e computacional e por uma equipe técnica vinculada às Secretarias afins, e gerenciado pela Secretaria de Administração, Finanças e Planejamento.

Art. 98 À Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Planejamento, além das suas atribuições atuais, competem:

I - coordenar e manter atualizado no Sistema Municipal de Informações, informações e cadastramento de interesse para o planejamento do Município, garantindo seu acesso aos munícipes;

II - propor convênios, consórcios e termos de cooperação técnico-administrativa, visando à promoção de programas e a implantação de obras que envolvam a participação de outros Municípios, entidades e esferas de governo;

III - compatibilizar, quando do interesse do Município, os planos e projetos com as propostas regionais;

IV - propor alterações na legislação do parcelamento, uso e ocupação do solo e nos demais diplomas normativos necessários à aplicação dos novos instrumentos para consecução dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor;

V - coordenar as revisões deste Plano Diretor e de suas normas regulamentadoras;

VI - assegurar a participação dos munícipes e de suas entidades representativas em todas as fases do processo de planejamento urbano e ambiental.

CAPÍTULO V
DOS FUNDOS MUNICIPAIS

Art. 99 Os Fundos Municipais referentes à provisão de recursos para atendimento ao disposto neste Plano Diretor são previstos por leis específicas e têm natureza contábil financeira, sem personalidade jurídica.

§ 1º Os recursos dos Fundos Municipais são destinados ao planejamento, execução e fiscalização dos objetivos, projetos e programas definidos nesta Lei.

§ 2º Poderão ser criados ou alterados os Fundos previstos neste artigo mediante lei específica.

Art. 100 As políticas públicas indicadas neste Plano Diretor têm suporte financeiro nos Fundos Municipais Setoriais, conforme respectivos objetivos, criados por legislação específica.

VERSÃO PRELIMINAR

CAPÍTULO VI
DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DO PLANO DIRETOR

Art. 101 A gestão democrática é a garantia da participação popular em conjunto com o Poder Público Municipal nos processos de planejamento, gestão e desenvolvimento da cidade, considerando as diretrizes, princípios e objetivos previstos neste Plano Diretor.

Art. 102 São princípios da gestão democrática da cidade:

I - transparência no acesso à informação de interesse público;

II - incentivo à participação popular;

III - integração entre Poder Público Municipal e população na gestão da cidade.

Art. 103 São diretrizes gerais da gestão democrática:

I - valorizar o papel da sociedade civil organizada e do cidadão como partícipes ativos, colaboradores, cogestores e fiscalizadores das atividades da administração pública;

II - ampliar e promover a interação da sociedade com o poder público;

III - garantir o funcionamento das estruturas de controle social previstas em legislação específica;

IV - promover formas de participação e organização, ampliando a representatividade social.

Art. 104 Será assegurada a participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução, revisão e acompanhamento de planos, programas e projetos previstos neste Plano Diretor, mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul, instituído pela Lei Municipal n.º 388, de 09 de novembro de 2015.

II - debates, audiências e consultas públicas;

III - iniciativa popular de projetos de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal poderá estimular a criação de outros espaços de participação popular para discussão de questões inerentes ao desenvolvimento urbano.

SEÇÃO I
CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE, INSTITUÍDO PELA LEI MUNICIPAL N.º 388, DE 09 DE NOVEMBRO DE 2015

Art. 105 O Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul é o órgão permanente de caráter consultivo e deliberativo do Município, cujo objetivo é elaborar e acompanhar as políticas locais de desenvolvimento urbano, segundo as diretrizes da legislação federal, estadual e municipal, em especial o Estatuto da Cidade.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 106 São atribuições do Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul, além das estabelecidas na Lei Municipal n.º 388, de 09 de novembro de 2015:

I - acompanhar as políticas locais de desenvolvimento urbano e as políticas de gestão do solo, habitação, saneamento ambiental, mobilidade, segundo as diretrizes da legislação federal, estadual e municipal, em especial o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor de Campina Grande do Sul;

II - acompanhar a implementação, gestão, monitoramento, controle e avaliação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação e execução;

III - acompanhar o processo de atualização permanente do Plano Diretor, por meio da proposição de alterações e pareceres sobre as alterações e/ou emendas ao Plano Diretor de Campina Grande do Sul;

IV - requerer às Secretarias Municipais a análise quanto às solicitações encaminhadas para o Conselho;

V - debater e propor diretrizes para áreas públicas municipais;

VI - emitir parecer sobre propostas de alteração e/ou de emendas do Plano Diretor;

VII - acompanhar a elaboração dos projetos de Lei que regulamentarão o presente Plano Diretor;

VIII - acompanhar a regulamentação legal e a implantação dos instrumentos de política municipal e de democratização da gestão urbana, regulamentados na Lei do Plano Diretor;

IX - acompanhar a implantação dos Planos Setoriais e acompanhar, por meio de indicadores, a implementação do Plano de Ação e Investimentos (PAI) do Plano Diretor;

X - convocar audiências e debates públicos;

XI - elaborar seu Regimento Interno e deliberar sobre as alterações propostas por seus membros;

XII - interagir com os demais conselhos municipais, visando a integração no controle social das ações de planejamento e implementação do Plano Diretor no Município;

XIII - validar os relatórios anuais de acompanhamento produzidos pelo Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano;

XIV - estimular a participação popular para o acompanhamento e avaliação da política municipal de implementação do Plano Diretor;

XV - compartilhar as informações pertinentes à política de desenvolvimento urbano, com a população;

XVI - divulgar amplamente seus trabalhos e ações realizadas;

XVII - zelar pela aplicação da legislação municipal relacionada à implementação do Plano Diretor.

§ 1º A composição do Conselho deverá respeitar a participação paritária entre Poder Público e sociedade civil organizada, estabelecida por ato do poder executivo Municipal

§ 2º Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico, operacional e administrativo necessário ao pleno funcionamento do Conselho da Cidade de Campina Grande do Sul.

VERSÃO PRELIMINAR

SEÇÃO II
DO COMITÊ MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 107 O Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano é órgão técnico, consultivo e deliberativo e tem as seguintes atribuições:

I - deliberar sobre questões técnicas de engenharia e arquitetura constantes na legislação urbanística;

II - analisar e deliberar sobre os parâmetros construtivos omissos, em especial das áreas urbanas isoladas;

III - requerer às Secretarias Municipais a análise quanto às solicitações encaminhadas para o Comitê;

IV - analisar e deliberar sobre os usos condicionados, considerando as diretrizes desta legislação e vocação da região;

V - debater e propor adequações e inclusões de temas à legislação urbanística;

VI - elaborar indicadores para o monitoramento do Plano Diretor, tendo em vista o Plano de Ação e Investimentos;

VII - revisar e aprimorar o conjunto de indicadores utilizados para o monitoramento do Plano Diretor e do Plano de Ação e Investimentos;

VIII - realizar pesquisas para o acompanhamento dos indicadores, quando necessárias;

IX - elaborar relatórios de acompanhamento;

X - fornecer suporte para melhorias no Sistema de Informações Municipais;

XI - acompanhar a produção de dados relacionados ao Plano Diretor, solicitando informações às Secretarias Municipais quando necessário;

XII - realizar a comunicação com as Secretarias Municipais;

XIII - promover eventos e audiências públicas;

XIV - alimentar o Sistema Municipal de Informações;

XV - remeter, anualmente, relatórios de acompanhamento do Plano Diretor ao Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul.

Art. 108 Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano será presidido pelo Secretário Municipal ao qual o órgão de ordenamento territorial municipal estiver vinculado e composto por 4 (quatro) membros técnicos, conforme a seguinte composição:

I - 1 (um) Titular e 1 (um) Suplente representantes do Departamento de Urbanismo, da Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Planejamento;

II - 1 (um) Titular e 1 (um) Suplente representantes da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Logística;

III - 1 (um) Titular e 1 (um) Suplente representantes de Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura;

IV - 1(um) Titular e 1 (um) Suplente representantes da Procuradoria Geral do Município.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 1º Os representantes e respectivos suplentes serão nomeados por meio de ato do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º Em caso de empate, o voto de desempate caberá ao Secretário Municipal de que trata o caput deste artigo.

CAPÍTULO VII
DO PROCESSO DE REVISÃO E ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR E DEMAIS LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 109 O Plano Diretor deverá ser revisado pelo menos a cada 10 (dez) anos, conforme estabelece o §3º do art. 30 da Lei Federal nº 10.257/2001.

Art. 110 A revisão da Lei do Plano Diretor e demais legislações urbanísticas, incluindo-se a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Lei do Perímetro Urbano e Divisão de Bairros, a Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios, o Código de Obras e Edificações, o Código de Posturas e a Lei do Sistema Viário, nos termos do §3º, artigo 39 do Estatuto das Cidades, deverá contar, obrigatoriamente, com a participação popular em todas as etapas do procedimento, antes de seu encaminhamento ao legislativo municipal.

Art. 111 Sem prejuízo à adoção de outros elementos de participação popular, os processos de alteração, revisão e elaboração dos Planos Setoriais, dos Planos Estratégicos, dos Planos das Administrações Regionais, dos Planos de Desenvolvimento de Bairros e dos Planos de Vizinhança e demais legislações urbanísticas deverão observar ao seguinte procedimento:

I - realização de Audiência Pública;

II - abertura de canais de consulta pública, permitindo a participação popular na elaboração de propostas e sugestões;

III - publicação e disponibilização.

Art. 112 Os debates, audiências e consultas públicas deverão ser previamente divulgados, mediante cumprimento dos seguintes requisitos:

I - ampla comunicação pública, em linguagem acessível e que atenda a todos os tipos de deficiência, mediante os meios de comunicação social disponíveis;

II - ciência do cronograma e dos locais das reuniões, com prévia disponibilização da pauta e do material de apoio;

III - publicação e divulgação dos resultados dos debates e das propostas adotadas nas diversas etapas do processo.

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 113 Deverão ser encaminhados à Câmara Municipal de Campina Grande do Sul os projetos de lei que tratem do planejamento urbano, uso e ocupação do solo, compatíveis com as políticas, princípios, objetivos e diretrizes previstas neste Plano Diretor.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 1º Enquanto não forem aprovadas as leis, continuarão em vigência todas as leis que, de alguma forma, tratam do planejamento territorial do município e da cidade, devendo ser aplicadas em consonância ao previsto neste Plano Diretor, prevalecendo as normas aqui estabelecidas, considerando ainda que as normas e parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei entram em vigor a partir da sua promulgação.

§ 2º O Município assegurará o acesso público à toda legislação urbanística municipal pertinente ao uso e ocupação do solo, disponibilizando-a no portal eletrônico da Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul e dispondo de um volume impresso para consulta pública no órgão municipal de urbanismo.

Art. 114 Para sua compatibilização com este Plano Diretor, os Planos Setoriais deverão ser revistos, devendo ser garantida, no processo de sua elaboração e/ou revisão, a participação popular.

Parágrafo único. Os Planos Setoriais serão orientados pelos princípios, objetivos e diretrizes previstos neste Plano Diretor.

Art. 115 Nenhuma edificação, reforma, demolição ou obra de qualquer espécie poderá ser feita sem prévio licenciamento pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal.

§ 1º Os projetos deverão ser elaborados de acordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor e com as normas regulamentares de edificações do Poder Público Municipal.

§ 2º As edificações, reformas, demolições ou obras de qualquer espécie, em execução ou executadas, em desacordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor ou com as normas regulamentares de edificações ficarão sujeitas a sanções administrativas.

Art. 116 Fica alterada a Lei Municipal n.º 388, de 09 de novembro de 2015, e o Conselho Municipal de Gestão Territorial e Meio Ambiente do Município de Campina Grande do Sul passará de denominar-se Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul.

Art. 117 Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá ser regulamentado e adequado às exigências expressas nesta Lei no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação desta Lei.

Art. 118 O Poder Executivo editará decretos e outros atos administrativos que se fizerem necessários à fiel execução desta Lei Complementar.

Art. 119 Fica revogada a Lei Municipal n.º 18, de 22 de julho de 2015.

Art. 120 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO I – MAPA DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

VERSÃO PRELIMINAR

DADOS SOBRE O MUNICÍPIO

Fundação: 1666
Emancipação: 22 de março de 1884
População: 43.685 hab, IBGE [2020]
Área do Município: 539,245 km²
Área Urbana: 53,07 km²
Altitude Média: 903 m
Localização: 25°18'21"S 49°03'18"O
Municípios Limítrofes: Bocaiúva do Sul, Barra do Turvo (SP), Guaraqueçaba, Antonina, Morretes, Quatro Barras e Colombo

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Parque Municipal Ari Coutinho Bandeira
- Acesso ao Parque Estadual Pico Paraná
- Hidrografia
- Rio Timbu
- Rodovias
- Vias
- Estradas
- APMS
- Entorno da Represa do Capivari (1 km)
- Limites Municipais
- Limite do Perímetro Urbano
- Massas d'Água
- Remanescentes Florestais
- Unidades de Conservação

Macrozoneamento ³

- Área de Interesse Especial do Capivari
- Macrozona da APA Estadual do Iraí
- Macrozona da APA Federal de Guaraqueçaba
- Macrozona da Serra do Mar
- Macrozona da Conservação Ambiental
- Macrozona de Estruturação e Saneamento
- Macrozona Urbana da Sede Municipal
- Macrozona de Manejo Sustentável
- Setor Prioritário de Estruturação Turística e Relogística
- Eixo de Desenvolvimento Industrial, Comercial e de Serviços da BR 116

1 SEDE

ESCALA: 1:40.000

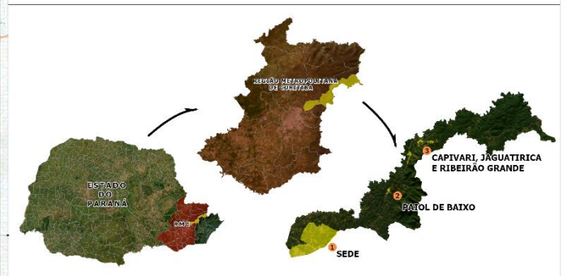
2 PAIOL DE BAIXO

ESCALA: 1:30.000

3 CAPIVARI, JAGUATIRICA E RIBEIRÃO GRANDE

ESCALA: 1:30.000

COLOMBO
QUATRO BARRAS
DO SUL
BARRA DO TURVO
BOCAIÚVA DO SUL
MORRETES
ANTONINA
PARQUE ESTADUAL PICO PARANÁ
ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL ESTADUAL DO IRAÍ
JAGUATIRICA
RIBEIRÃO GRANDE
CAPIVARI



REFERÊNCIAS:

ELABORAÇÃO: URBTEC™
CONTRATANTE: PREF. MUN. DE CAMPINA GRANDE DO SUL
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR/DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 - FUSO 22S
FONTES: PMCGS [2024]
URBTEC [2024] ¹
PARANACIDADE [2010,2022]

DATA: setembro de 2024
ESCALA: 1:100.000
ESCALA GRÁFICA:

0 1 2 4 6 km

N

MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

- LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE DO SUL - ANEXO I

PLANO DIRETOR CAMPINA GRANDE DO SUL

URBTEC™

2.2. Código de Obras e Edificações

LEI COMPLEMENTAR Nº XXXX, DE 20XX

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS, PRINCÍPIOS E FINALIDADES

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações (COE) do Município de Campina Grande do Sul, que estabelece normas técnicas e exigências para projetos, construções, obras, instalações e edificações, públicas ou privadas, mediante procedimentos para autorização, licenciamento, controle e fiscalização da execução e aprovação dos projetos e demais instrumentos urbanísticos que regem os parâmetros de uso e ocupação do solo urbano.

Art. 2º O COE tem como objetivo auxiliar na qualidade dos espaços urbanos e construídos, considerando condições de habitabilidade, segurança, salubridade, acessibilidade, eficiência energética e métodos de edificação, sendo parte integrante do conjunto de instrumentos urbanísticos de gestão e de planejamento municipal.

Art. 3º Todas as ações de construir, reconstruir, reformar, restaurar, demolir, ampliar, regularizar bem como realizar quaisquer obras de infraestrutura em logradouros públicos, apenas poderão ser executadas após concessão de autorização do órgão municipal competente.

Art. 4º Serão isentos de Alvará, Licença e Autorização os seguintes casos:

I - limpeza e pinturas internas e externas de edificações que não exijam a instalação de tapumes;

II - reformas que não impliquem em acréscimo/decréscimo da área construída ou de alteração do volume de reservação de água do imóvel (como piscinas e reservatórios de água), que atendam aos parâmetros estabelecidos pela Lei de Uso, Ocupação do Solo (LUOS) e Lei de Parcelamentos e Condomínios, que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto da edificação e que não comprometam a segurança das edificações do entorno;

III - obras abertas como jardins, muros internos que não limítrofes, fontes decorativas e instalações subterrâneas, tais como cisternas ou tubulações, desde que não comprometam a taxa mínima de permeabilidade do solo definida na LUOS e Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios e a segurança das edificações do entorno;

VERSÃO PRELIMINAR

IV - substituição dos pisos e de revestimentos, ou de forros e telhas, desde que não implique em acréscimo de área ou alteração de uso ou estrutura da edificação;

V - reformas comerciais ou de vitrines que não alterem dimensões na edificação, a posição do estabelecimento no logradouro ou causem qualquer dano de poluição visual na paisagem e sua fachada, bem como a colocação de letreiros ou painéis de identificação e publicidade comercial instalados nas fachadas das edificações;

VI - grades, cercas e telas de vedação do lote, respeitando-se os seus limites;

VII - construção de muros com até 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) de altura, desde que não possua cerca elétrica;

VIII - serviços em edificações em situação de risco iminente com comprovação de laudo técnico da Defesa Civil.

Parágrafo único. Em caso de reformas que produzam resíduos, incluindo-se obras para implementação de piscina descoberta, estes deverão ser devidamente destinados sob orientação do responsável técnico, recaindo a responsabilidade, em caso de descumprimento, ao proprietário ou possuidor legal do imóvel, deverá ser apresentado também o Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil e Demolição (PGRCCD), aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Agricultura, conforme legislação específica.

CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS

Art. 5º As disposições contidas neste COE serão utilizadas complementarmente aos princípios e objetivos do Plano Diretor Municipal e integradas aos demais códigos e instrumentos legais de desenvolvimento urbano, especialmente às LUOS e Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios, Lei do Sistema Viário, Código de Posturas, bem como àquelas disciplinadoras do licenciamento de atividades econômicas e da proteção dos patrimônios natural, histórico, material, cultural e do meio ambiente, às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ao Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico (CSCIP), às Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná e da Coordenadoria Estadual de Proteção e Defesa Civil (CEPDEC), normas municipais administrativas, e às legislações federal e estadual pertinentes.

§ 1º O titular do Alvará do imóvel, o autor do projeto e/ou responsável técnico da obra deverá construir, instalar e usar os espaços de forma a cumprir sua função socioambiental, trazendo qualidade de vida crescente à cidade e evitando desperdício ou ônus para os vizinhos e a sociedade em geral.

§ 2º Fica proibida a emissão de Alvarás e Licenças para as propriedades onde for indicada, pelo órgão ambiental competente, a contaminação do solo ou lençol freático ou a existência de passivo ambiental, até a comprovação da remediação do local, da resolução do passivo ambiental e da inexistência de risco à saúde.

§ 3º A aprovação de projetos para o licenciamento da respectiva obra, junto ao Município, será também condicionada aos parâmetros definidos na legislação urbanística e ambiental, legislação civil e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

VERSÃO PRELIMINAR

§ 4º Por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra deverá ser garantido o cumprimento das normas técnicas e demais disposições federais e estaduais pertinentes complementares a este COE, incluindo, mas não se limitando as normas de acessibilidade universal, recaindo a responsabilidade civil e criminal, em caso de não cumprimento, sobre o titular do Alvará, o autor do projeto e/ou o responsável técnico pela obra.

§ 5º Os órgãos municipais competentes verificarão o cumprimento das Normas Técnicas Brasileiras relativas à acessibilidade e demais legislações pertinentes, especialmente da NBR 9050, ou norma técnica oficial que a substitua, e de acordo com as disposições deste COE, de modo a adequar as construções às condições de acessibilidade, circulação e utilização pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme o estabelecido na Lei Federal n.º 13.146/2015, alterada pela Lei Federal n.º 13.846/2019, e no Decreto n.º 5.296/2004, e suas alterações.

Art. 6º Ficam reservados à autoridade municipal competente, independentemente da existência de projeto previamente aprovado, os direitos de:

I - indeferir, postergar ou suspender expedição de Alvará ou Licença, nos casos em que a obra ou construção não atenda exigência prévia ou notificação de âmbito municipal, estadual ou federal de seu conhecimento;

II - embargar a obra, indeferir a expedição do CVCO e/ou do Alvará de Construção, quando não atendidas as normas e legislações ou inadequações dos espaços, quanto às orientações do Município, ou disposições legais e normas técnicas;

III - aplicar sanções administrativas, mediante competente processo e comunicar ao órgão fiscalizador da atividade profissional para que tome as providências cabíveis em relação ao profissional que não observar as disposições deste COE e demais normas e legislações pertinentes.

CAPÍTULO III
DAS FINALIDADES

Art. 7º A fim de garantir o atendimento aos índices urbanísticos e aos padrões coletivos de urbanidade, os projetos e a execução das obras no Município deverão atender às legislações pertinentes emanadas nos três níveis de governo, ficando a cargo do autor do projeto e/ou proprietário e responsável técnico da obra, no exercício profissional e ramo da engenharia e arquitetura a que servem, obedecerem a todas essas normas, de modo a adequar construções, segundo as seguintes diretrizes gerais:

I - subordinação do interesse particular ao interesse coletivo;

II - promoção e garantia, em condições de igualdade, dos direitos da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida à acessibilidade nas edificações em geral e nos espaços públicos e à mobilidade, de acordo com a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência;

III - promoção da eficiência energética, da racionalidade no consumo dos recursos naturais e do conforto ambiental nas edificações, mediante adequados vãos de iluminação ou ventilação, dimensionamento de componentes, orientação solar na construção, ajuste físico-climático, reutilização e separação dos resíduos

VERSÃO PRELIMINAR

operacionais e demais fatores de sustentabilidade;

IV - integração arquitetônica, urbanística e paisagística dos projetos e das iniciativas de uso às realidades e condições ambientais e culturais do Município;

V - promoção do desenvolvimento humano com qualidade de vida como fator relevante à produção e aos usos de espaços construídos;

VI - respeito aos espaços ambientais protegidos.

TÍTULO II
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I
DAS COMPETÊNCIAS E RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO

Art. 8º É competência do Município, no âmbito do seu território, o licenciamento de todas as obras em áreas públicas ou privadas, mediante a verificação do cumprimento de todas as etapas do processo, inclusive a análise e a aprovação das implantações das obras nos lotes, seus usos, suas áreas construídas e suas volumetrias, para posterior fiscalização de sua execução e da compatibilidade com este COE e demais legislações e normas pertinentes.

§ 1º A responsabilidade pelo cumprimento das exigências estaduais e federais incidentes sobre a obra licenciada é do titular do Alvará, seja proprietário ou possuidor legal do imóvel, bem como do autor do projeto e/ou do responsável técnico pela obra, podendo o Município, conforme necessidade e mediante cooperação interinstitucional, interagir junto aos órgãos especializados nessas esferas de governo, para que deem parecer aos assuntos relacionados ao planejamento territorial regional e urbano, à mobilidade urbana e regional, à acessibilidade e à defesa de patrimônio ambiental, histórico ou cultural, entre outros.

§ 2º A aprovação, licenciamento e a fiscalização de obras e edificações estabelecidas neste COE não implicam na responsabilidade do Município e seus técnicos pelos projetos e cálculos e nem tampouco pela execução das obras.

§ 3º A critério do Município, além de órgãos locais competentes, constituem possíveis intervenientes ao processo municipal para aplicação deste COE:

I - o Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul, que tem como atribuições elaborar e acompanhar programas e projetos de leis de interesse da política territorial municipal e deliberar sobre questões dúbias e casos omissos da legislação urbanística, bem como emitir pareceres sobre a ocupação e o desenvolvimento urbano com base na legislação urbanística vigente;

II - o Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano, que é órgão técnico, consultivo e deliberativo e tem dentre suas atribuições deliberar sobre questões técnicas de engenharia e arquitetura constantes na legislação urbanística;

III - a população, por meio da participação em conferências, audiências e consultas públicas, inclusive nos casos de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Estudo de Impacto de Trânsito (EIT), quando houver a exigência na legislação específica;

VERSÃO PRELIMINAR

IV - o Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná, órgão estadual de segurança pública e defesa civil, no que diz respeito à segurança predial contra incêndios, pânico e tragédias, na análise para prevenção de riscos aos cidadãos, instalações ou mercadorias;

V - órgãos federais e estaduais de proteção ao meio ambiente;

VI - concessionárias e permissionárias de serviços públicos em geral, transportes de passageiros, limpeza, redes de infraestrutura urbana e outras;

VII - órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional, em especial os Conselhos profissionais envolvidos.

Art. 9º O órgão municipal responsável pelo ordenamento territorial exigirá da parte interessada, a aprovação prévia do projeto junto aos órgãos municipais, estaduais e federais afetos à gestão ambiental, de uso e ocupação do solo e à implantação de infraestrutura e serviços públicos, nos casos de construções, reformas, regularizações ou transformações de usos, que sejam capazes de causar impactos adversos ao meio ambiente, natural ou construído.

Art. 10 O Município assegurará o acesso público à toda legislação urbanística e edilícia municipal, pertinente ao parcelamento, condomínios, ao uso e à ocupação do solo.

Art. 11 É prerrogativa do Município averiguar a qualquer tempo, por amostragem ou outro método a seu critério, a qualidade das obras durante sua execução, uso ou manutenção, e aplicar sanções previstas neste COE diante de descumprimento de qualquer regulamento, lei ou norma edilícia, seja ela de âmbito municipal, estadual ou federal.

CAPÍTULO II
DAS COMPETÊNCIAS E RESPONSABILIDADES DO TITULAR DO ALVARÁ

Art. 12 A Aprovação de Projetos, Autorização e Licença para Alvará de Construção e o CVCO serão outorgados ao titular do direito de construir desde que se verifique o cumprimento às condições urbanísticas estabelecidas pelo Município.

§ 1º O titular do direito de construir é a pessoa física ou jurídica que possui a propriedade do lote comprovada através do Registro de Imóveis, ou o indivíduo detentor de posse legal do lote comprovada através dos seguintes documentos a serem apresentados na aprovação de projetos:

I - nome do requerente descrito na matrícula atualizada no Registro de Imóveis ou descrito em escritura pública de compra e venda, onde esteja mencionado que o mesmo possui toda posse, jus, domínio, direito e ação sobre o imóvel;

II - requerimento para construção emitido pelo proprietário do lote, identificando o titular do direito de construir, conforme modelo de autorização, disponibilizado pelo órgão municipal competente;

III - se existir identificação, indicação dos nomes de todos os herdeiros descritos em documento(s) que comprove(m) a ordem de sucessão hereditária, acompanhada da certidão de óbito do proprietário, e da anuência de todos os herdeiros e/ou meeiros, independentemente de inventário e/ou partilha, ou apresentação de termo de

VERSÃO PRELIMINAR

inventariante acompanhado de certidão de andamento processual que ateste tal condição, com autorização judicial após ouvidos os interessados.

§ 2º Quando o imóvel possuir mais de um proprietário ou possuidor legal deverá constar o nome de todos no projeto ou deverá ser apresentada anuência em documento à parte.

§ 3º Em casos de hipoteca, cláusula resolutiva, penhor ou usufruto poderá ser exigida a anuência do(s) proprietário(s) do imóvel conforme modelo de autorização a ser definido pelo órgão municipal competente.

§ 4º Nos demais casos de posse legal, além do justo título, poderá(ão) ser exigida(s) anuência do(s) proprietário(s) do imóvel a critério do órgão municipal competente.

§ 5º A posse legal mencionada no §1º deste artigo pode decorrer do próprio instituto civil, e em conformidade com o Código Civil, como em decorrência de condições especiais que se fazem presentes no cotidiano, tais como autorizações, heranças, usufrutos, direitos de habitação, dentre outros.

Art. 13 O titular do Alvará responde:

I - pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação por parte do Município em reconhecimento de direitos atinentes a essas informações;

II - por contratar profissional legalmente habilitado para atuar como autor do projeto e/ou responsável técnico da obra, na coordenação e execução dos projetos e obras referentes ao seu Alvará;

III - pela obtenção, junto aos órgãos públicos competentes, das Autorizações e Licenças cabíveis, nas diversas esferas de governo, antes de iniciar a execução da obra;

IV - pela adoção das medidas de segurança compatíveis e cabíveis ao porte da sua obra, durante as construções;

V - na execução da obra, por consequências diretas e indiretas advindas das construções que venham a atingir ou danificar:

a) vias, logradouros públicos, componentes da estrutura urbana ou imóveis próximos;

b) elementos do meio ambiente ou de patrimônio cultural situados no entorno;

c) operários na execução de obras e terceiros eventualmente atingidos.

Parágrafo único. O titular do Alvará poderá responder individual ou solidariamente com o autor do projeto e/ou o responsável técnico da obra pelos casos citados no caput, excetuando-se pelo inciso II deste artigo, pelo qual responde individualmente.

Art. 14 A responsabilidade pela construção, reconstrução, reforma e conservação das calçadas públicas, em acordo aos padrões fixados pelo Município, é do proprietário ou possuidor legal de cada imóvel lindeiro, conforme estabelecido na Lei do Sistema Viário.

§ 1º Em casos de interesse público, para a melhoria da circulação de pedestres e garantia da acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, as calçadas poderão ser executadas ou substituídas pelo Município, podendo, nesses casos, ser cobrado dos proprietários ou possuidores legais dos imóveis lindeiros o

VERSÃO PRELIMINAR

valor despendido para a obra como contribuição de melhoria a ser regulamentada em lei específica.

§ 2º Toda calçada pública deverá ser executada segundo padrões a serem fixados na Legislação específica do Município, empregando materiais que não comprometam sua durabilidade e manutenção, devendo se adequar à topografia e às condições locais, de modo a garantir trânsito livre e seguro aos transeuntes e acessibilidade para todas as pessoas.

§ 3º Nos casos de danos causados por obras realizadas por particulares ou pelas Concessionárias responsáveis pelos serviços públicos, as obras e reparos necessários deverão ser executados em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias, ou em outro prazo, desde que seja justificado em requerimento específico e autorizado pelo órgão municipal competente.

Art. 15 O proprietário ou possuidor legal é responsável pelo controle das águas superficiais no lote e seus efeitos, respondendo por danos causados a vizinhos, logradouros públicos e à comunidade, bem como por assoreamento ou poluição em bueiros e galerias a que der causa.

Parágrafo único. É proibido o desaguamento de telhados ou marquises sobre a calçada pública ou imóveis contíguos sem a utilização de solução de tecnologia que garanta o escoamento adequado de águas pluviais.

Art. 16 Fica sob a responsabilidade do proprietário ou possuidor legal do empreendimento que possua reservatório de contenção/retenção de cheias, a sua manutenção e limpeza periódica, de forma a garantir o perfeito escoamento de águas pluviais.

Art. 17 É de responsabilidade do proprietário ou possuidor legal do empreendimento a aprovação de acesso, junto ao(s) órgão(s) responsável(is), para o caso de empreendimentos com testada e acesso pelas rodovias.

CAPÍTULO III
DAS COMPETÊNCIAS E RESPONSABILIDADES DO AUTOR DO PROJETO E/OU RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA

Art. 18 Toda obra licenciada no Município deverá ter um autor do projeto e um responsável técnico pela execução da obra da edificação, registrados nos Conselhos Regionais competentes, que são os órgãos responsáveis pela fiscalização da habilitação e do exercício da profissão nos ramos da engenharia e da arquitetura.

§ 1º A responsabilidade pela autoria e pela execução pode ser assumida por um mesmo profissional ou por profissionais distintos.

§ 2º Compete ao autor do projeto e/ou responsável técnico, que pode ser representado legalmente mediante apresentação de procuração no requerimento de abertura do processo de aprovação da obra, interagir junto ao Município para fins de licenciamento e/ou regularização.

§ 3º O responsável técnico responderá, no que couber, pela obra até o aceite pelo Município, com a emissão do CVCO, e após na forma da legislação específica.

Art. 19 A elaboração de projetos, o licenciamento e a execução de obras dependem de

VERSÃO PRELIMINAR

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), de profissional legalmente habilitado pelo respectivo conselho, ficando este profissional responsável pela segurança da obra conforme a boa prática construtiva e as normas técnicas pertinentes que garantam a estabilidade, solidez, acessibilidade interna e externa, eficiência energética, salubridade e habitabilidade da edificação, de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º O autor do projeto e responsável técnico da obra deverão atender integralmente à legislação urbanística municipal e seus regulamentos.

§ 2º É de inteira responsabilidade do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra o cumprimento de toda e qualquer legislação ou norma técnica vigente, inclusive as relacionadas à acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, ficando os mesmos sujeitos às sanções legais, entre elas aquelas previstas no Código Civil Brasileiro, Código Penal, Leis Federais nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, nº 6.496 de 07 de dezembro de 1977, nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e nº 12.378 de 31 de dezembro de 2010, ou outras que as substituírem, no caso de descumprimento de qualquer item.

§ 3º O autor do projeto e o responsável técnico da obra respondem, naquilo que lhes couber, pelo conteúdo técnico que explicita o Alvará, pela fiel execução do projeto, até a expedição do CVCO, assim como por todas as ocorrências no emprego de material inadequado ou de má qualidade, pelo risco ou prejuízo aos prédios vizinhos, aos operários e a terceiros, por falta de precaução ou imperícia e pela inobservância de qualquer disposição deste COE, legislação federal vigente e demais normas da ABNT.

§ 4º O autor do projeto e/ou responsável técnico da obra, de acordo com aquilo que lhe couber, deverá apresentar informações sobre a área a ser ocupada pela obra, especialmente quanto a restrições ambientais, edificações já existentes que serão ou não demolidas, cotas reais edificadas em relação às divisas, imóveis vizinhos e eixo de vias públicas de acesso, dentre outras, que permitam compreender as soluções adotadas no projeto, ficando sujeito às penalidades legais, para o caso de omissão ou incorreção das informações prestadas.

Art. 20 O autor do projeto e o responsável técnico da obra poderão responder individual ou solidariamente com o titular do Alvará, pelos casos citados nos incisos I, III, IV e V do Art. 13 deste COE.

Parágrafo único. É obrigação do responsável técnico a colocação de placa de identificação da obra, em local de boa visibilidade, em conformidade com as exigências dos respectivos conselhos — Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e /ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 21 Se o responsável técnico pela execução de obra já licenciada quiser afastar-se da responsabilidade pela continuidade da mesma, antes ou durante a sua realização, deverá informar o afastamento ao órgão municipal competente, por meio de declaração de desistência de responsabilidade técnica.

§ 1º Recebida a declaração de desistência de responsabilidade técnica o órgão municipal competente fará vistoria para a constatação de inexistência de irregularidades na construção e notificará o titular do Alvará a apresentar novo

VERSÃO PRELIMINAR

responsável técnico no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de cancelamento do Alvará.

§ 2º A obra deverá permanecer paralisada a partir da notificação do titular do Alvará até o deferimento do pedido de substituição do responsável técnico.

§ 3º Para o deferimento da substituição, o titular do Alvará deverá apresentar, além da comunicação escrita do novo responsável técnico assumindo a responsabilidade pela continuidade de obra, o Alvará emitido, as pranchas aprovadas, as novas pranchas e demais documentos anteriormente assinados com substituição do nome do profissional, e a ART ou o RRT do novo executor e seu cadastro junto ao órgão municipal competente.

Art. 22 É de responsabilidade do responsável técnico a execução de projeto para proteção contra incêndio e pânico, exigível em obras e edificações segundo usos e portes definidos na legislação urbanística, e de acordo com as normas técnicas da ABNT, normas e orientações emitidas pelo Corpo de Bombeiros do Paraná.

§ 1º A emissão de CVCO fica condicionada, quando for o caso, à apresentação do projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros do Paraná, quando exigido pela legislação específica a comprovação do atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná.

§ 2º O autor do projeto e o responsável técnico respondem individual ou solidariamente com o titular do Alvará pela execução e instalação dos equipamentos de proteção contra incêndio, assim como de sua vistoria.

Art. 23 É de responsabilidade do Responsável Técnico a execução e a instalação de equipamentos para isolamento acústico, exigíveis em obras e edificações segundo usos e portes definidos na legislação urbanística, e de acordo com as normas técnicas específicas.

TÍTULO III
DOS PROCESSOS DE LICENCIAMENTO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS DE LICENCIAMENTO DAS OBRAS

Art. 24 O licenciamento de obras é instrumento de controle urbano composto das seguintes fases:

I - Consulta Prévia;

II - análise documental;

III - análise do Projeto;

IV - emissão do Alvará de Construção ou Demolição;

V - emissão de Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).

§ 2º O licenciamento de execução de obras deve observar a legislação urbanística, de uso e ocupação do solo, recursos hídricos, saneamento básico, segurança, salubridade, conforto, higiene e acessibilidade.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 3º O licenciamento poderá estar condicionado à anuência de outros órgãos e entidades afetas ao processo de licenciamento de obras, conforme legislação específica.

Art. 25 Toda obra só pode ser iniciada após a obtenção de Alvará, Licença ou Autorização, exceto nos casos de dispensa expressos no Art. 4º deste COE.

CAPÍTULO II
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 26 Para o início do processo de aprovação de projeto, visando à emissão de Alvará de Construção, deverá ser emitida a Consulta Prévia por meio de sistema online, quando disponível, ou através de protocolo dirigido ao setor responsável pelo ordenamento territorial.

§ 1º A Consulta Prévia emitida pelo Município de Campina Grande do Sul é o documento que informa se o uso pretendido é permitido e relaciona os parâmetros urbanísticos referentes a um imóvel e que tem como objetivo subsidiar a elaboração de projeto para licenciamento de obras, não constituindo direito adquirido de construir.

§ 2º As informações contidas na Consulta Prévia não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, citada ou não.

§ 3º A Consulta Prévia deverá ser fornecida no prazo de 10 (dez) dias úteis, quando sua emissão ocorrer através de protocolo.

§ 4º A Consulta Prévia terá validade de 180 (cento e oitenta) dias.

CAPÍTULO III
DA APRESENTAÇÃO DE PROJETO

Art. 27 Para efeitos deste COE, considera-se projeto arquitetônico o conjunto de desenhos e plantas que exprimem a forma espacial e os detalhes da edificação que se pretende construir, reformar ou regularizar determinado imóvel, devendo ser apresentado por seus autores, profissionais devidamente registrados em seus correspondentes conselhos profissionais, que os habilitam para o exercício profissional, de acordo com a legislação pertinente.

Parágrafo único. Para a emissão de Alvará de Construção deverá ser comprovado o cadastro do profissional responsável pela execução, junto a Secretaria Municipal competente.

Art. 28 Os projetos encaminhados para análise e aprovação deverão estar de acordo com a NBR 6492, Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros do Paraná, e as pranchas deverão observar a NBR 10.068, ou normas técnicas oficiais que a substituam, demais requisitos estabelecidos em ato do poder executivo, nesta Lei e orientações técnicas que venham a ser fornecidas pelo órgão responsável pelo ordenamento territorial.

VERSÃO PRELIMINAR

CAPÍTULO IV
DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 29 Quaisquer obras de construção civil e de infraestrutura mencionadas neste COE, independentemente se de iniciativa pública ou privada, apenas poderão ser iniciadas e executadas após aprovação do projeto, como definido neste Capítulo, assim como após a concessão de Alvará de Construção pelos órgãos competentes, de acordo com as exigências contidas neste COE e normas correlatas, sob pena de sanções previstas em lei.

Parágrafo único. Para o cumprimento do caput deste artigo são consideradas atividades que caracterizam o início de uma obra:

I - preparação do lote, com corte de vegetação e movimentação de solo;

II - início da execução da construção do canteiro de obras.

Art. 30 Serão aceitas para análise de aprovação e emissão do Alvará de Construção, os projetos arquitetônicos que apresentem a documentação do titular na forma estabelecida em ato do poder executivo.

Art. 31 A aprovação de projetos apenas será permitida em lotes que tenham acesso para logradouros públicos oficiais ou vias internas nos casos de condomínios devidamente licenciados, dotados de infraestrutura e em obediência às condições previstas na LUOS e Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios.

§ 1º Para os casos em que o lote tenha acesso para uma servidão de passagem, esta deverá estar averbada e com acesso a logradouro público oficial, com as seguintes condições:

I - sejam dotados de infraestrutura;

II - estejam em obediência às condições previstas na Lei do Sistema Viário do Município.

§ 2º Excetuam-se das exigências do parágrafo anterior os casos de regularização fundiária, os quais deverão resguardar a acessibilidade do morador ao seu lote.

Art. 32 O processo de aprovação de projeto e consequente emissão de Alvará deverá iniciar através de requerimento próprio, protocolado de maneira física junto ao órgão municipal responsável pelo ordenamento territorial, ou de forma online (quando esta estiver disponível), solicitando a análise do projeto arquitetônico, sendo que tal avaliação apenas será efetuada com a apresentação dos documentos necessários e demais requisitos estabelecidos em ato do poder executiva, nesta Lei e na Instrução Normativa do órgão municipal competente.

Parágrafo único. Para a emissão do Alvará de Construção e posteriormente para a emissão do CVCO, será verificado pelos órgãos municipais competentes, de acordo com as disposições deste COE, o atendimento às normas técnicas de acessibilidade da ABNT e a legislação pertinente.

Art. 33 A análise de projetos arquitetônicos visando à obtenção de Alvará de Construção será efetuada com relação aos parâmetros de uso e ocupação estabelecidos pela legislação urbanística vigente.

§ 1º São considerados parâmetros urbanísticos relevantes:

VERSÃO PRELIMINAR

I - zoneamento de uso e ocupação do solo urbano e seus respectivos parâmetros de uso e de ocupação do solo, por zonas, setores e eixos;

II - hierarquias viárias e diretrizes do sistema viário básico;

III - classificação de usos e atividades;

IV - padrões para calçadas públicas estabelecidos na legislação específica;

V - padrões de acesso de pedestres e acessibilidade;

VI - acesso de veículos;

VII - estacionamento;

VIII - Taxa de Permeabilidade (TP);

IX - áreas de vegetação e árvores isoladas;

X - áreas úmidas e de várzea;

XI - Áreas de Preservação Permanente (APP) e outros espaços ambientais protegidos, nas formas da legislação pertinente.

§ 2º Os parâmetros de uso e ocupação do solo são estabelecidos pela LUOS e Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios.

Art. 34 Deverão ser indicadas na planta do lote, onde a edificação será implantada, todas as Áreas de Preservação Permanente (APP), ou qualquer espaço ambientalmente protegido, nas formas da lei, ou que contenham vegetação nativa e/ou exótica, assim como árvores isoladas, de acordo com a legislação ambiental vigente, além de cursos d'água, nascentes, talvegues, drenos a céu aberto, tubulação de drenagem e qualquer outro passivo ambiental, mediante responsabilidade do proprietário e responsável pelo projeto.

Art. 35 A aprovação de projeto sobre bens imóveis submetidos ao regime de preservação do patrimônio histórico, arquitetônico ou ambiental, ficará sujeito ao parecer favorável dos órgãos competentes.

Art. 36 Os órgãos municipais competentes, em qualquer momento durante os processos de aprovação e de licenciamento, poderão solicitar a complementação de informações, documentos ou de desenhos relacionados ao projeto arquitetônico apresentado.

Art. 37 Os requerimentos serão indeferidos quando os projetos não se apresentarem na forma estabelecida neste COE e demais regulamentos afins.

Art. 38 Quando os projetos apresentados não atenderem às disposições deste Código, regulamentos afins e das demais legislações pertinentes às correções necessárias, serão demarcadas em prancha e/ou será apresentado relatório de pendências para que sejam feitas as complementações e/ou alterações pelo requerente do Alvará.

§ 1º Os projetos deverão ser devolvidos pelo requerente do Alvará para nova correção no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de arquivamento e indeferimento.

§ 2º Os projetos deverão ser devolvidos pelo órgão municipal competente para verificação de complementações e cumprimento de requisitos exigidos no Relatório de Pendências no prazo máximo de 30 (trinta) dias, ou outro prazo, dependendo da complexidade da análise e do porte do empreendimento.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 3º Na hipótese de o interessado não apresentar as devidas correções no prazo previsto na terceira solicitação constante no Relatório de Pendências, o projeto será indeferido e arquivado.

Art. 39 O órgão municipal competente proferirá despacho nos requerimentos de aprovação dos projetos no prazo descrito no Art. 38 desta Lei, e de aprovação final do projeto, para fins de expedição de Alvará de Construção, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data de entrada dos requerimentos, desde que estejam acompanhados da documentação completa necessária.

§ 1º Estes prazos poderão ser prorrogados, sucessivamente, quando for necessário o parecer de outras secretarias e órgãos, respeitada a Lei Orgânica Municipal.

§ 2º Após a análise e cumpridas todas as exigências estabelecidas no Relatório de Pendências, e quitados todos os emolumentos, será aprovado o projeto.

§ 3º Para aprovação final do projeto, as pranchas já devidamente corrigidas deverão ser apresentadas em, no mínimo, 04 (quatro) vias impressas e 01 (uma) via digital.

§ 4º Para projetos que tramitem exclusivamente na via digital, a apresentação da via impressa poderá ser dispensada a critério do órgão municipal competente, mediante regulamentação e orientação deste.

§ 5º Após aprovação do projeto será expedido o respectivo Alvará de Construção.

CAPÍTULO V
DOS ALVARÁS

Art. 40 O Alvará é o ato administrativo municipal de controle urbanístico prévio, pelo qual a autoridade municipal competente, permite a execução de obras e de construções, que atenderão a condições previamente projetadas, adequadas aos parâmetros da legislação urbanística e territorial vigente.

Art. 41 O Alvará é único, indispensável e insubstituível, não podendo o Município dispensá-lo, substituí-lo por outra exigência ou compensação ou concedê-lo a mais de um imóvel, e com titularidade transferível, desde que durante seu prazo de vigência.

Parágrafo único. Para a emissão de novo Alvará em nome dos novos titulares deverá ser solicitada a alteração da titularidade do Alvará, das pranchas aprovadas do projeto arquitetônico e demais documentos integrantes do processo com o nome e assinatura dos novos titulares.

Art. 42 A continuidade do processo de licenciamento e expedição do Alvará ocorrerá desde que cumpridos todos os requisitos e documentos estabelecidos neste COE e demais legislações específicas.

Parágrafo único. O Alvará para atividades legalmente submetidas ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Estudo de Impacto de Trânsito (EIT), apenas será expedido após o cumprimento dos ritos exigidos pela legislação municipal específica, observados os requerimentos das contrapartidas para mitigação de impactos, além das disposições deste COE.

Art. 43 Os Alvarás se classificam de acordo com sua destinação, em:

VERSÃO PRELIMINAR

I - Alvará de Construção: documento emitido pelo órgão municipal competente que autoriza a construção de obra de nova edificação, reforma que implique em ampliação ou redução da área construída do imóvel, existente e licenciado; reforma que implique em alteração do perímetro externo do imóvel, existente e licenciado; reforma que interfira na alteração do uso ou atividade, na estrutura, segurança, estabilidade ou conforto do imóvel, existente e licenciado, bem como a regularização de edificação construída sem o devido licenciamento e desde que atenda todos os dispositivos legais.

II - Alvará de Autorização: documento emitido pelo órgão municipal competente, que autoriza a execução de obras específicas, em caráter precário;

III - Alvará de Passagem (ou Alvará de Obra em Logradouro Público): documento emitido pelo órgão municipal competente, que autoriza pessoa física ou jurídica, a realizar obras de infraestrutura em áreas públicas para a implantação, extensão e/ou manutenção de:

a) redes de abastecimento de água;

b) redes coletoras de esgoto;

c) redes de energia elétrica;

d) redes de telecomunicação;

e) redes de distribuição de gás natural; e

f) outras obras ou serviços executados em logradouro público, concedidos pela autoridade pública competente;

IV - Alvará de Demolição: documento emitido pelo órgão municipal competente que autoriza a demolição de construção existente no Município de Campina Grande do Sul, respeitando as normas relativas às áreas com edificações tombadas reguladas pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN independente da área edificada, material de vedação ou quantidade de pavimentos. Esta exigência é válida apenas para construções devidamente licenciadas, que estão averbadas no Registro de Imóveis.

Art. 44 Ficam condicionadas à emissão do Alvará de Autorização, as seguintes obras:

I - construção de muro frontal ou muro de divisa acima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) de altura;

II - utilização do recuo frontal obrigatório para instalação de cobertura, com estrutura e material de caráter removível, independente ou anexa a edificação principal;

III - construção provisória de mostruário de apartamentos, quiosques, estandes de venda, canteiro de obras e similares;

IV - instalação de andaimes e tapumes em logradouros públicos para execução de trabalhos de construção ou demolição;

V - construção e/ou adequação de calçadas públicas e/ou de guias rebaixadas para acessos de veículos.

VI - instalação de estações de telecomunicações, transmissoras, repetidoras ou reforçadoras de sinais de radiofrequência;

VERSÃO PRELIMINAR

VII - instalação de containers individuais ou em módulos.

Art. 45 Alvará de Autorização deverá ser solicitado por meio de requerimento próprio, protocolado e endereçado à Secretaria competente, ou por meio de sistema *online*, quando disponível, juntamente com o projeto específico, por tipo de obra, em 1 (uma) cópia impressa e outra em arquivo digital, devidamente acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável.

Parágrafo único. Para Alvará de Autorização relativo a construções de muro frontal ou de divisa com altura superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), deverá ser apresentada prancha com planta topográfica dos alinhamentos prediais e divisas indicando o local do muro com medidas gerais, corte do mesmo e, quando nas divisas com áreas públicas, elevação.

Art. 46 A instalação de containers individuais ou em módulos, para as atividades residenciais, comerciais ou de serviços, deverá atender aos parâmetros definidos pela LUOS, como segue:

I - para emissão do Alvará de Autorização, deverá ser apresentado o projeto específico de implantação e planta baixa da estrutura, além da tabela estatística dos parâmetros de ocupação do lote;

II - os containers utilizados para os diversos fins deverão possuir conforto térmico e acústico, ventilação natural ou mecânica e revestimentos internos nos ambientes compatíveis com sua finalidade;

III - todo e qualquer serviço de abastecimento de água, coleta e disposição de esgoto sanitário ou ligação de energia elétrica deverá sujeitar-se ao controle da autoridade competente.

§ 2º Serão objeto de Alvará de Autorização as construções provisórias e temporárias, como mostruários de apartamentos, quiosques, estandes de venda e similares, as quais devem ser instaladas no mesmo endereço onde será construída a edificação definitiva, objeto de Alvará de Construção e atender às seguintes condições:

I - ser construída dentro dos limites do terreno;

II - apresentar altura máxima de 5,00 m (cinco metros), sendo liberada a utilização dos recuos frontais, laterais e de fundo; e

III - respeitar recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver aberturas para iluminação e ventilação voltadas para as laterais e fundo do terreno;

§ 3º Caso pretenda-se erguer edificação similar a mostruários de apartamentos, quiosques, estandes de venda em terreno diverso ao estabelecido no § 4º deste artigo, este não será considerado edificação ou instalação provisória e temporária, devendo ser objeto de licenciamento do projeto com a emissão de Alvará de Construção.

Art. 47 Os Alvarás de Construção definidos nos inc. I e II do Art. 43 serão concedidos pela autoridade pública competente, com prazo de validade de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por igual período, caso não ocorram irregularidades no

VERSÃO PRELIMINAR

transcurso da construção ou nas instalações dos seus usos, segundo os termos do projeto previamente aprovado, mediante o pagamento da taxa correspondente.

§ 1º O Alvará de Construção só poderá ter seu prazo de vigência prorrogado se o profissional responsável ou o proprietário protocolar o pedido de prorrogação 30 (trinta) dias antes do término do seu prazo de vigência, sob pena de considerar-se extinto o processo em razão da caducidade da mesma, exigindo-se nesse caso a nova análise de projeto e substituição do Alvará.

§ 2º Constatando-se alteração de parâmetros urbanísticos e/ou inconformidade com os Alvarás que tenham sido aprovadas, e que interfiram na obra licenciada, o referido projeto ficará sujeito a nova análise para concessão de novo licenciamento, onde será exigida adequação à legislação vigente, apenas em relação às áreas que não tiverem sido edificadas.

Art. 48 É vedada qualquer alteração no projeto após sua aprovação e consequente emissão de Alvará, sem o prévio consentimento por parte do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e revogação do Alvará concedido.

Art. 49 No caso de paralisação de obra já licenciada, o responsável pela sua execução deverá imediatamente informar o fato à autoridade competente do Município, além de tomar as providências cabíveis para assegurar que a obra paralisada não possa causar nenhum dano a quaisquer pessoas ou construções vizinhas, adotando medidas de segurança que sejam necessárias.

§ 1º Para o caso descrito no caput deste artigo, mantém-se a contagem do prazo de validade do Alvará para construção, exceto quando o motivo da paralisação for decorrente de decisão judicial afeta à obra, caso em que será suspensa a contagem do prazo do Alvará concedido.

§ 2º O reinício da obra que tenha sido paralisada só poderá ocorrer mediante comunicação formal ao Município e desde que o Alvará esteja em vigor.

Art. 50 O Alvará poderá ser cancelado, mediante solicitação do titular, ou pelo Município, nos seguintes casos:

I - quando identificadas irregularidades, divergências ou equívocos em relação às informações contidas no Alvará;

II - quando se tratar de penalidade de cassação de Alvará;

III - quando houver necessidade de substituição de Alvará de Construção.

Art. 51 Durante a execução das obras deverão ser mantidos no local, com fácil acesso à fiscalização, os seguintes documentos:

I - cópia do Alvará de Construção;

II - cópia do projeto aprovado pelo órgão municipal competente;

III - ART e/ou RRT dos profissionais envolvidos na construção;

IV - cópias de eventuais notificações e apontamentos de vistoria, já realizadas por fiscalização municipal, estadual ou federal incidente sobre a iniciativa; e

V - licenças ambientais, quando necessárias.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 52 O programa de assistência técnica pública e gratuita do Município para elaboração de projeto e acompanhamento técnico da construção de habitação de interesse social, em convênio com entidades de classe ou não, será instituído por lei municipal específica, e estabelecerá o procedimento diferenciado para o licenciamento das respectivas obras, desde que em acordo com a Lei Federal n.º 11.888, de 24 de dezembro de 2008, ou outra que a substitua.

SEÇÃO I
DO ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO E DO CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE DEMOLIÇÃO (CVCD)

Art. 53 Nenhuma demolição de edificação poderá ser efetuada sem o devido Alvará de Demolição expedido pelo órgão municipal competente, quando este for exigido nos termos desta Lei.

Art. 54 O Alvará de Demolição terá o prazo de validade de 6 (seis) meses.

Art. 55 O interessado deverá solicitar por meio de requerimento específico junto ao órgão de ordenamento territorial, a emissão de Alvará de Demolição, instruindo o requerimento com a cópia atualizada do Registro do Imóvel (Matrícula) e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável e Relatório de Destinação de Resíduos da Construção Civil.

Parágrafo único. A destinação dos resíduos provenientes das demolições deverá estar de acordo com o PGRCCD, aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 56 Qualquer edificação que esteja a juízo do órgão municipal competente ameaçada de desabamento ou que, pela sua condição de irregularidade, não seja passível de regularização, deverá ser demolida no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias do recebimento da notificação pelo responsável.

Art. 57 O Alvará de Demolição poderá ser expedido juntamente com o Alvará de Construção, quando for o caso.

Art. 58 Para as edificações já demolidas, com averbação na matrícula, o titular do Alvará poderá solicitar o Certificado de Vistoria de Conclusão de Demolição - CVCD.

§ 1º O requerente deverá protocolar a solicitação, apresentando o Alvará de Demolição, o Relatório de Destinação de Resíduos da Construção Civil aprovado pelo órgão municipal de meio ambiente.

§ 2º Nos casos em que a edificação tenha sido demolida sem o devido licenciamento, o requerente deverá apresentar declaração assinada, conforme modelo disponibilizado pelo órgão municipal competente para a emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Demolição (CVCD), juntamente com os seguintes documentos:

I - Registro de Imóveis atualizado com, no máximo, 30 (trinta) dias;

II - Relatório de Destinação de Resíduos da Construção Civil;

III - Termo de Regularização de Demolição.

§ 3º Os casos descritos no parágrafo anterior acarretarão em autuação e multa de acordo com o que determina este COE.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 59 A edificação será considerada demolida quando, após a demolição, a área estiver totalmente livre de entulhos.

Art. 60 Concluída a demolição, o proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, e o responsável técnico, por meio de requerimento específico assinado por ambos, solicitará ao órgão municipal competente o Certificado de Vistoria de Conclusão de Demolição (CVCD), apresentando cópia do Alvará de Demolição e o Relatório de Destinação de Resíduos da Construção Civil aprovado pelo órgão municipal de meio ambiente.

Art. 61 A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data do requerimento e o Certificado de Vistoria de Conclusão de Demolição (CVCD) será concedido ou recusado no prazo máximo de 10 (dez) dias, após a data de vistoria.

SEÇÃO II
DO ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO PARA ESTAÇÃO TRANSMISSORA DE RADIOCOMUNICAÇÃO

Art. 62 Os procedimentos para o Alvará de Autorização para Estações Transmissoras de Radiocomunicação (ETR), Estações Rádio Base (ERB) e sua infraestrutura de suporte poderão ser regulamentados em legislação específica.

§ 1º Considera-se ETR/ERB, o conjunto de equipamentos ou aparelhos, dispositivos e demais meios necessários à realização de comunicação, seus acessórios e periféricos que emitem radiofrequências e, quando for o caso, as instalações de infraestrutura que os abrigam e complementam.

§ 2º Considera-se infraestrutura de suporte os meios físicos fixos construídos para dar suporte e/ou sustentação às ETRs, entre os quais: postes, torres, mastros, armários, estruturas de superfície e estruturas suspensas.

Art. 63 É obrigatório o compartilhamento de torres pelas prestadoras de serviços de telecomunicações que utilizam ETR/ERB nas situações em que o afastamento entre elas for menor do que 500,00m (quinhentos metros).

Art. 64 É permitida a instalação de ETR/ERB em todas as zonas, desde que instaladas em topos de edificações, caixa d'água, torres de iluminação, fachadas e empenas, respeitada a distância mínima do solo de 10,00m (dez metros) e as especificações do Ministério da Aeronáutica.

Art. 65 Para licença relativa à instalação de ETR/ERB, repetidoras ou reforçadoras de sinais de radiofrequência, além da apresentação do projeto específico contendo planta de situação e de implantação, planta baixa e, ao menos, um corte e uma elevação das instalações do equipamento, delimitando a área destinada à atividade em conformidade à posse legal, e da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - Registro de Imóveis atualizado com, no máximo, 90 (noventa) dias;

II - quando o proprietário ou possuidor legal for pessoa jurídica, documento de constituição e suas alterações, se houver, ou sua última consolidação e alterações

VERSÃO PRELIMINAR

posteriores, registrados no órgão competente, e outros documentos que qualifiquem e autorizem os representantes legais a praticar atos jurídicos em seu nome, caso não esteja definido no documento de constituição;

III - prova de posse legal da área a ser utilizada e/ou autorização do proprietário do imóvel, devendo, no caso de mais de um proprietário, apresentar anuência de todos para o uso pretendido;

IV - no caso de condomínios, ata de reunião dos condôminos, registrada em cartório, em que conste anuência para o uso pretendido;

V - memorial descritivo das instalações, contendo as medidas de segurança a serem adotadas para garantir a proteção à vida humana e às edificações vizinhas;

VI - parecer favorável da Secretaria Municipal responsável pelo meio ambiente, que poderá solicitar outros documentos para subsidiar sua análise;

VII - autorização do DECEA - Cindacta II ou documento de dispensa emitido por este.

Art. 66 O requerente do Alvará ETR/ERB e respectiva infraestrutura de suporte, deverá atender, além da legislação municipal, todas as demais exigências da legislação estadual, federal e da Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL).

CAPÍTULO VI
DO CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS (CVCO)

Art. 67 A obra será considerada concluída quando apresentar condições de habitabilidade, assim compreendida a edificação que:

I - garantir segurança a seus usuários e à população diretamente por ela afetada;

II - possuir todas as instalações previstas no projeto arquitetônico aprovado, em perfeito funcionamento;

III - possuir o passeio executado conforme projeto arquitetônico aprovado, desde que a via esteja pavimentada;

IV - garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar, conforme o projeto arquitetônico aprovado;

V - atender às exigências do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná;

VI - apresentar garantida a solução de esgotamento sanitário prevista em projeto arquitetônico aprovado;

VII - estiver em conformidade com as disposições deste Código e da legislação urbanística municipal.

Art. 68 Concluída a obra, o proprietário do imóvel, seu sucessor a qualquer título, e o responsável técnico por meio de requerimento específico, solicitará por meio de requerimento específico ao órgão municipal competente a emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO) da edificação, apresentando os documentos estabelecidos em ato do poder executivo.

Art. 69 O CVCO será concedido após vistoria do órgão municipal competente, ocasião em que deverá ser verificado o cumprimento das seguintes exigências:

VERSÃO PRELIMINAR

I - obra executada e plenamente concluída conforme projeto aprovado;

II - ligações definitivas e obrigatórias da obra às redes existentes de energia, abastecimento e saneamento público;

III - calçadas executadas de acordo com o projeto aprovado, desde que a via esteja pavimentada;

IV - comprovação do atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná, quando aplicável;

§ 2º A(s) contrapartida(s) mencionada(s) no inc. V deverá(ão) ser executada(s) totalmente para a emissão do CVCO, sendo que nos casos em que for estabelecido prazo para sua execução por ocasião da definição da(s) contrapartida(s), este deverá ser cumprido sob pena de embargo da obra.

§ 3º A vistoria deverá ser efetuada no prazo de 20 (vinte) dias, a contar da data do seu requerimento, e o CVCO apenas será expedido estando a edificação de acordo com o projeto aprovado e a apresentação da documentação necessária.

§ 4º Nos casos em que houver desconformidade da obra em relação ao projeto aprovado, o pedido de CVCO será negado.

§ 5º Em caso de negativa de CVCO por desconformidade, após a execução das correções necessárias para adequação à legislação e/ou ao projeto aprovado, o interessado deverá solicitar nova vistoria para a emissão do CVCO;

§ 6º A vistoria de que trata este artigo poderá ser substituída pelo envio de relatório de forma online pelo proprietário e/ou responsável técnico, conforme regulamentação e orientação do órgão municipal responsável pelo ordenamento territorial.

Art. 70 Poderá ser emitido CVCO Parcial de parte acabada de uma obra ainda não totalmente finalizada, desde que atendidos os requisitos definidos nos artigos anteriores e, exclusivamente, nos seguintes casos:

I - quando se tratar de edifício composto de parte comercial e parte residencial, com a possibilidade de utilização independente das partes e sem conflito na conclusão da obra;

II - em unidades residenciais ou comerciais já concluídas de edificações com mais de uma unidade ou integrantes de condomínios, desde que as partes comuns necessárias estejam concluídas;

III - programas habitacionais de reassentamentos com caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pelas comunidades beneficiadas, em regime de mutirão.

§ 2º O CVCO Parcial de conclusão não substitui o CVCO Total da obra, que deverá ser concedido apenas quando a vistoria constatar que a obra foi totalmente concluída de acordo com o projeto aprovado.

Art. 71 A utilização de edificações sem o CVCO acarretará em autuação e multa de acordo com o que determina este COE.

VERSÃO PRELIMINAR

TÍTULO IV
DA SEGURANÇA NA EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 72 Enquanto durar a obra, o Responsável Técnico pela execução da mesma deverá adotar medidas e empregar equipamentos necessários à proteção e à segurança dos que nela trabalham, de acordo com os dispositivos estabelecidos nas NBRs, Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico, Portarias, Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros do Paraná e suas alterações, assim como assegurar a segurança dos pedestres, dos cidadãos e propriedades vizinhas, particulares e públicas.

Parágrafo único. O Responsável Técnico pela execução da obra, juntamente com o titular do Alvará, responde pela segurança geral das construções, em sua estabilidade, salubridade e demais aspectos referentes à fase de execução da obra.

Art. 73 Nenhum elemento da obra, transitório ou permanente na sua execução, poderá trazer prejuízo ou diminuir a acessibilidade ou a visibilidade em vias e logradouros públicos, sua arborização, iluminação, placas, sinais de trânsito e outras instalações de uso coletivo ou de interesse público.

Art. 74 Para obras que necessitem do fechamento da via temporariamente para colocação ou instalação de equipamentos, ou quaisquer atividades que demandem o espaço do logradouro público, deverá ser solicitada a autorização do órgão licenciador competente.

Art. 75 É obrigatório o isolamento e a colocação de elementos de segurança e proteção do canteiro de obras, como tapumes, galerias, andaimes e telas de acordo com as normas vigentes.

§ 1º Não há necessidade de Alvará para instalação quando os elementos estiverem dentro dos limites do lote.

§ 2º A instalação dos elementos de proteção não poderá prejudicar a visualização de placas de sinalização e de informação, a eficiência de equipamentos de iluminação e de sinalização, a arborização pública e o acesso às instalações de concessionárias de serviços públicos.

§ 3º A instalação de tapume fora dos limites do lote será admitida, excepcionalmente, quando estritamente necessário e pelo menor tempo possível, mediante autorização para a sua instalação, nos seguintes casos:

I - nas edificações construídas no alinhamento e em casos devidamente justificados, podendo ocupar, no máximo, a metade da largura do passeio, deixando largura livre mínima de um metro e cinquenta centímetros para circulação de pedestres;

II - nos lotes atingidos por projeto de alinhamento, o tapume poderá ocupar a área de recuo, a título precário, desde que não prejudique as condições locais de circulação e acessibilidade e seja recuado para o alinhamento projetado tão logo o acabamento externo da obra esteja concluído.

III - A construção de galeria coberta para proteção dos transeuntes sobre o passeio, quando necessária, dependerá de Alvará de Construção e deverá atender às seguintes condições:

a) largura mínima livre de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para circulação de pedestres; altura interna livre mínima de 3,00m (três metros);

VERSÃO PRELIMINAR

b) distância mínima do meio-fio de 0,50cm (cinquenta centímetros);

c) será permitida a existência de compartimentos superpostos à galeria, como complemento da instalação provisória da obra.

§ 4º Os tapumes de obras paralisadas por mais de 30 (trinta) dias, que estejam ocupando parcialmente o passeio, deverão ser removidos.

Art. 76 A implantação do canteiro de obras, quando fora do lote em que se realiza a referida obra, apenas terá seu Alvará concedido pelo órgão municipal competente, mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham a causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos e desde que, após o término da obra, sejam restituídas as condições pré-existentes à instalação do canteiro de obras.

Art. 77 Nos canteiros de obras, todo o volume de resíduos sólidos de construção, obras ou de demolição deverá ser convenientemente removido, coletado e transportado até os locais apropriados para receberem este descarte, deverá ser apresentado também o Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), aprovado pela Secretaria Municipal competente, conforme legislação específica, se for o caso.

Art. 78 Os responsáveis pelas obras, públicas ou privadas, deverão observar os comandos da Resolução Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) n.º 307, de 05 de julho de 2002, quanto à geração, classificação, triagem e acondicionamento dos Resíduos da Construção Civil (RCC) na origem, em cumprimento da Lei Federal nº 12.305, de 02 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos e do PGRCC, nos âmbitos estadual e municipal.

Art. 79 É proibida a permanência de qualquer material da construção nas vias e nos logradouros públicos, bem como a utilização destes como canteiros de obras ou depósito de resíduos, detritos ou entulhos de construção, obras ou demolição.

Art. 80 Toda execução de obra realizada no alinhamento do lote deverá obrigatoriamente proteger o logradouro público com tapumes, salvo quando tratar da execução de muro ou grade, pintura e pequenos reparos, desde que não comprometam a segurança de transeuntes e se mantenham as condições de acessibilidade, conforme dispõe este COE, a NBR 9050, a Norma Regulamentadora NR-18, demais normas e legislações pertinentes.

Art. 81 Nas escavações e aterros deverão ser adotadas medidas de segurança para evitar o deslocamento de terra nas divisas do lote em construção ou eventuais danos aos imóveis e às edificações vizinhas.

Art. 82 As obras de terraplenagem que resultarem em taludes de corte ou aterro deverão assegurar as condições de segurança aos imóveis vizinhos.

Art. 83 No caso de escavações e aterros de caráter permanente, que modifiquem o perfil do lote, o responsável legal, titular do Alvará de Construção e/ou responsável técnico, é obrigado a proteger as edificações lindeiras e o logradouro público com obras de proteção contra o deslocamento de terra.

Parágrafo único. As alterações no perfil do lote deverão constar no projeto arquitetônico, indicando as curvas de nível original(is) e proposta(s).

Art. 84 As escavações, movimentos de terra, arrimos, taludes, drenagens e outros

VERSÃO PRELIMINAR

processos de preparação e de contenção do solo, apenas poderão ter início após a expedição do Alvará de Construção e da devida autorização dos órgãos ambientais.

§ 1º Qualquer escavação em divisas de lotes construídos, independentemente de sua profundidade, apenas poderá ser iniciada após aprovação do projeto de contenção adequado para o porte da obra.

§ 2º A implantação da contenção deverá ser efetuada antes do início das escavações.

Art. 85 Nos casos do Art. 83, para a solicitação da Alvará de Construção, o protocolo deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I - levantamento topográfico do lote em escala, destacando cursos d'água, árvores, edificações existentes e demais elementos significativos;

II - Licença Ambiental.

Parágrafo único. As disposições deste artigo deverão ser igualmente aplicadas no caso de construção de subsolos.

Art. 86 Toda e qualquer obra executada no Município, obrigatoriamente, deverá assegurar, em sua área interna, a contenção contra o arrastamento de terras e resíduos, com o objetivo de evitar que estes sejam carreados para galerias de águas pluviais, córregos, rios e lagos, causando-lhes obstrução, assoreamento ou prejuízos ambientais.

§ 1º O lote circundante da construção deverá proporcionar escoamento às águas pluviais, protegendo-a contra infiltrações ou erosão.

§ 2º Antes do início de escavações ou movimentos de terra deverá ser verificada a existência de tubulações e demais instalações sob a calçada do logradouro que possam vir a ser comprometidas pelos trabalhos executados.

§ 3º As calçadas dos logradouros e as eventuais instalações de serviço público deverão ser adequadamente escoradas e protegidas.

§ 4º Durante a obra, enquanto houver possibilidade de carreamento de solo por águas pluviais, as bocas de lobo imediatamente à jusante da obra deverão ser protegidas no seu interior com manta geotêxtil ou similar, de forma a filtrar a água que escoa para dentro da galeria pluvial.

§ 5º Na situação do parágrafo anterior a manutenção da manta geotêxtil ou similar que garantirá a filtragem da água escoada para a galeria pluvial será de total responsabilidade do responsável técnico pela execução da obra e do titular do Alvará.

TÍTULO V
DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES

Art. 87 Nas edificações em geral, novas ou existentes, o sistema construtivo deverá, preferencialmente, ser adequado aos conceitos da sustentabilidade, prevendo medidas construtivas e procedimentos que aumentem a eficiência no uso de recursos e diminuição do impacto socioambiental no processo da construção e do uso da edificação, tais como:

I - conservação de água potável em edificações pelo uso racional;

VERSÃO PRELIMINAR

II - conservação de água em edificações pelo aproveitamento de fontes alternativas ou reuso;

III - aumento da eficiência no uso de energia;

IV - gestão dos resíduos sólidos de construção e demolição nas obras;

V - utilização de materiais sustentáveis.

CAPÍTULO I
DA CONSERVAÇÃO DE ÁGUA EM EDIFICAÇÕES PELO APROVEITAMENTO DE FONTES ALTERNATIVAS DE REUSO

Art. 88 Consideram-se fontes alternativas de água aquelas que não estão sob concessão de órgãos públicos ou as que apresentem composição diferente da água potável fornecida pelas concessionárias, oriundas das águas do solo, das águas subterrâneas, água de chuva e das águas de reuso, que não estão inseridas no sistema nacional de gerenciamento de recursos hídricos.

Parágrafo único. As águas de fontes alternativas devem receber tratamento adequado, conforme o reuso que se pretende, garantindo sempre a segurança e a preservação da saúde dos usuários, do meio ambiente e dos sistemas envolvidos.

Art. 89 Sempre que viável, poderá ser implantado o aproveitamento de águas pluviais, águas de drenagem, águas cinzas, água de reuso e águas subterrâneas na forma da legislação municipal específica.

Parágrafo único. Consideram-se águas cinzas os efluentes domésticos que não possuem contribuição da bacia sanitária e pia de cozinha, ou seja, os efluentes gerados pelo uso de banheiras, chuveiros, lavatórios, máquinas de lavar roupas, utilizados em residências, escritórios comerciais, escolas, entre outros.

Art. 90 O sistema hidráulico destinado ao tratamento e distribuição de água de reuso, proveniente das águas cinzas, deve ser absolutamente separado do sistema hidráulico de água potável da concessionária, sendo proibida a conexão cruzada entre esses sistemas.

§ 1º O dimensionamento deste sistema deverá ser efetuado em conjunto com o projeto hidráulico do edifício em consideração.

§ 2º O sistema de tratamento deverá situar-se em local suficientemente afastado, de modo a não causar incômodos aos usuários e moradores da edificação.

§ 3º O projeto do sistema de tratamento deve ser efetuado com base nas características do tipo de água cinza coletada e na qualidade preconizada para o efluente tratado.

§ 4º O sistema predial de água de reuso, bem como o sistema de coleta de águas cinzas, devem ser concebidos e executados de forma independente dos demais sistemas hidráulicos da edificação.

Art. 91 A coleta das águas pluviais provenientes das coberturas de edificações e de áreas impermeabilizadas *para uso não potável* deverá ser executada por intermédio de sistemas de reservação, adução e distribuição, de maneira independente das instalações de água potável.

VERSÃO PRELIMINAR

Parágrafo único. Os sistemas de coleta e de aproveitamento de águas pluviais exigem características construtivas que permitam a segurança do abastecimento, a manutenção da qualidade da água armazenada conforme a NBR 10844.

Art. 92 Para a utilização das fontes alternativas provenientes da perfuração de poços, e da captação direta de corpos d'água, deverá obrigatoriamente ser observado o impacto provocado no meio ambiente.

Parágrafo único. A utilização das fontes alternativas de que trata o caput deste artigo, requer autorização do Poder Público, ficando os usuários sujeitos à cobrança pelo uso da água, bem como às sanções pelo uso inadequado, ou pela falta da outorga e Licenças cabíveis.

CAPÍTULO II
DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA NAS EDIFICAÇÕES

Art. 93 As edificações em geral devem, preferencialmente, implementar medidas para promover a sua eficiência energética.

Parágrafo único. As ações para racionalizar o uso de energia devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema, de forma a incentivar a economia de energia elétrica e reduzir o consumo excessivo, garantindo a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras.

Art. 94 Na elaboração dos projetos das edificações, bem como na sua execução, os critérios para racionalizar o uso de energia devem estar incorporados à concepção arquitetônica, por meio do que segue:

I - prever sistemas naturais de condicionamento e iluminação, sempre que possível;

II - utilizar sistemas artificiais mais eficientes.

Art. 95 Os sistemas de iluminação deverão ser projetados de modo que aproveitem da melhor forma possível a iluminação natural, devendo em casos específicos ser prevista a setorização dos sistemas de iluminação.

Art. 96 Onde o uso de condicionamento artificial é necessário, é recomendada a instalação de sistemas de ar condicionado de alta eficiência.

Art. 97 Nas edificações com uso de condicionamento artificial, a fim de diminuir a dependência desta climatização e reduzir o consumo de energia, é recomendada a adoção dos seguintes critérios:

I - redução da transmitância térmica das paredes, janelas e coberturas;

II - uso de proteções solares em aberturas;

III - uso de cores claras no exterior, reduzindo o ganho de calor por radiação;

IV - emprego da ventilação cruzada, sempre que possível;

V - prever compartimentos com dimensões perpendiculares às aberturas de até 03 (três) vezes o pé-direito útil, garantindo melhor aproveitamento da iluminação e ventilação naturais.

VERSÃO PRELIMINAR

Parágrafo único. As proteções solares que trata o inciso II deste artigo devem ser dimensionadas para não bloquear em demasia a luz natural.

Art. 98 As edificações em geral devem, preferencialmente, implementar medidas para o uso racional dos sistemas para o aquecimento de água.

Parágrafo único. As ações de redução de consumo devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema, de modo a garantir sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras, com o mínimo de desperdício.

Art. 99 É recomendado, quando for utilizado sistema de aquecimento de água, que seja instalado sistema por energia solar.

§ 1º Considera-se sistema de aquecimento de água por energia solar, para os efeitos deste COE, o conjunto formado por coletor(es) solar(es), reservatório(s) térmico(s), aquecimento auxiliar, acessórios e interligações hidráulicas que funcionam por circulação natural ou forçada.

§ 2º As edificações que instalarem sistema de energia solar devem obedecer aos padrões técnicos estabelecidos em resoluções da ANEEL, nos Procedimentos de Distribuição de Energia Elétrica do Sistema Elétrico Nacional (PRODIST) e demais normas técnicas vigentes.

§ 3º Os módulos fotovoltaicos, inversores e os coletores solares, bem como os reservatórios térmicos, devem apresentar a etiqueta nacional de conservação de energia do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (INMETRO).

CAPÍTULO III
DA UTILIZAÇÃO DE MATERIAIS SUSTENTÁVEIS

Art. 100 Nas edificações, em geral, quanto à especificação e emprego de materiais, sempre que viável, é recomendada a adoção dos seguintes critérios:

I - uso de materiais locais;

II - uso de materiais de fontes responsáveis;

III - uso de materiais com menor impacto ambiental;

IV - uso de materiais de baixo risco à saúde;

V - uso de materiais com conteúdo reciclado;

VI - reuso de materiais e componentes;

VII - gestão do consumo de materiais na obra.

Parágrafo único. Para todos os materiais a serem especificados e utilizados na obra deverá ser garantido o desempenho adequado à aplicação a eles atribuída, de acordo com as Normas Técnicas, independente da procedência, conforme o disposto nos incisos I, II, III, IV, V e VI, do *caput* deste artigo.

Art. 101 Nas edificações existentes a serem adaptadas ou reformas, com ou sem ampliação, sempre que viável, é recomendado o reuso da estrutura existente.

VERSÃO PRELIMINAR

Parágrafo único. Entende-se por *reuso da estrutura existente*, a reutilização dos componentes das edificações, tais como vedações horizontais ou verticais externas e outros elementos previamente existentes.

TÍTULO VI
DOS ELEMENTOS DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I
DAS PAREDES E COBERTURAS

Art. 102 A especificação dos materiais e processos construtivos será de responsabilidade do autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra.

Art. 103 As características técnicas dos elementos construtivos nas edificações devem levar em consideração a qualidade dos materiais ou conjunto de materiais, a integração de seus componentes, suas condições de utilização, respeitando as normas técnicas oficiais vigentes, quanto a:

I - resistência ao fogo;

II - conforto térmico, lumínico e acústico;

III - estanqueidade e impermeabilidade;

IV - estabilidade estrutural e integridade construtiva;

V - acessibilidade e mobilidade.

§ 1º Além das disposições estabelecidas no caput deste artigo, as paredes externas, que constituem o invólucro da edificação, devem observar os parâmetros de transmitância térmica, atraso térmico e fator de calor solar admissíveis para vedações externas, além das estratégias de condicionamento térmico passivo para a zona bioclimática em que se localizar, conforme as NBR 15220-3 e NBR 15575.

§ 2º As paredes assentadas em contato direto com o solo deverão ser devidamente impermeabilizadas.

Art. 104 Alicerces de edificações ou fundações e sub-bases para obras deverão ser executadas inteiramente dentro dos limites do lote para onde foi licenciada a obra, de modo a não prejudicar ou interferir no espaço de imóveis vizinhos e no leito de vias públicas.

Art. 105 Paredes de áreas molhadas deverão possuir revestimento impermeável até altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 106 As paredes executadas em alvenaria de tijolos cerâmicos comuns, deverão ter espessura mínima, incluindo acabamento, de 15cm (quinze centímetros) quando internas, e 20cm (vinte centímetros) quando externas.

§ 1º Paredes divisórias que constituírem divisões entre unidades autônomas e edificações construídas na divisa, deverão garantir isolamento acústico com espessura mínima de 20cm (vinte centímetros).

§ 2º As paredes executadas em outros materiais devem atender às especificações técnicas de cada fabricante, que devem ser apresentadas no projeto arquitetônico.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 107 A cobertura de edificações agrupadas horizontalmente deverá ter estrutura independente para cada unidade autônoma e a parede divisória deverá propiciar total separação entre as estruturas dos telhados.

Art. 108 Além das demais disposições legais, deverá ser observado o que segue em relação às coberturas das edificações:

I - quando a edificação estiver junto à divisa deverá obrigatoriamente possuir platibanda ou rufo;

II - as coberturas com caimento no sentido da divisa do lote que possuírem extremidades distantes até 75 cm (setenta e cinco centímetros) desta deverão possuir calha.

§ 1º As coberturas serão confeccionadas em material impermeável, incombustível e resistente à ação dos agentes atmosféricos, não devendo representar fonte significativa de ruído para as edificações.

§ 2º Além das disposições estabelecidas no caput deste artigo, a cobertura a ser adotada deve observar os parâmetros de transmitância térmica, atraso térmico e fator de calor solar admissíveis para vedações externas e as estratégias de condicionamento térmico passivo para a zona bioclimática em que se localizar a edificação, conforme a NBR 15220-3 e NBR 15575.

Art. 109 A edificação que possuir estrutura e vedação em madeira deverá garantir padrão de desempenho correspondente ao estabelecido por normas técnicas quanto ao isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade.

§ 1º A resistência ao fogo deverá ser otimizada através de tratamento adequado para retardamento da combustão.

§ 2º As edificações de madeira e de madeira laminada colada, salvo quando adotada solução técnica construtiva que comprovadamente garanta a segurança dos usuários da edificação e de seu entorno, ficará condicionada aos seguintes parâmetros:

I - máximo de 2 (dois) andares;

II - altura máxima de 8,00m (oito metros);

III - recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer ponto das divisas laterais e fundos ou outra edificação;

IV - recuo de 5,00m (cinco metros) de outra edificação de madeira.

§ 3º Os depósitos de gás liquefeito de petróleo - GLP e similares, quando próximos a fontes geradoras de fogo, materiais combustíveis e calor, deverão ser revestidos de material incombustível e devem ser mantidos fora da projeção de cobertura da edificação, com recuo mínimo de 3,00m (três metros) de seu perímetro, observada a NBR 13523.

CAPÍTULO II
DOS COMPARTIMENTOS

Art. 110 A conformação dos compartimentos destinados a cada função ou instalação interna à obra, entre os usos previstos no projeto e no Alvará de Construção para as

VERSÃO PRELIMINAR

edificações e construções, cabe aos Responsáveis Técnicos pelo projeto e pela obra, devendo respeitar o estabelecido nas Tabelas I e II, constantes do Anexo IV deste COE.

§ 1º Os compartimentos deverão ser dimensionados e posicionados de modo a proporcionar condições adequadas de salubridade e conforto ambiental interno, garantindo os usos para os quais se destinam.

§ 2º As cozinhas, copas, despensas e locais de consumo de alimentos não poderão ter ligação direta com compartimentos sanitários.

Art. 111 Para os efeitos deste COE, o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua designação no projeto arquitetônico apresentado, mas também pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em planta.

Art. 112 Para os fins deste COE, os compartimentos das edificações são classificados segundo a função preponderante neles exercida, que determinará seu dimensionamento mínimo e necessidade de ventilação e iluminação, a saber:

I - Compartimentos de permanência prolongada: compartimentos de uso constante caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como dormitórios, salas de estar, salas de jantar, cozinhas, espaços de lazer, ambientes de estudo, ambientes de trabalho, lojas, salas comerciais e locais para reuniões;

II - Compartimentos de permanência transitória: compartimentos de uso ocasional e/ou temporário caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por determinado tempo, tais como: copas, áreas de serviço, corredores, caixas de escadas, despensas e depósitos, vestiários e banheiros.

Parágrafo único. Sótãos e porões, quando devidamente dimensionados, iluminados e ventilados, poderão ser considerados como compartimentos de permanência prolongada.

Art. 113 As unidades habitacionais de edificações multifamiliares, verticais ou horizontais, serão compostas por, no mínimo, 1 (um) compartimento de permanência prolongada, cozinha e 1 (um) banheiro, com área privativa total igual ou maior que 25m² (vinte e cinco metros quadrados).

Art. 114 Os compartimentos das unidades residenciais de edificações multifamiliares verticais ou horizontais atenderão as dimensões mínimas da Tabela de Compartimentos, constante no Anexo IV deste COE.

§ 1º Os banheiros deverão ser dimensionados de modo a acomodar vaso sanitário, box e pia, sendo proibida a sobreposição das peças.

§ 2º As residências poderão ter 2 (dois) ou mais, compartimentos conjugados, desde que o compartimento resultante tenha, no mínimo, a soma das dimensões mínimas exigidas para cada um deles.

§ 3º Os banheiros de uso público ou coletivo deverão seguir as determinações do Decreto Federal nº 5.296/2004 e os padrões da NBR 9050.

Art. 115 As portas de acesso às edificações, as passagens e corredores devem ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação aos quais dão acesso, garantindo o atendimento às normas técnicas referentes ao tema, como a de

VERSÃO PRELIMINAR

acessibilidade, NBR 9050, a de saídas de emergência em edifícios, NBR 9077, ou normas técnicas oficiais que as substituam bem como as normas de segurança contra incêndio e pânico do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná.

§ 1º Para atividades específicas são detalhadas exigências no próprio corpo deste COE, respeitando-se:

I - quando de uso privativo a largura mínima dos corredores será de 0,90m (noventa centímetros);

II - quando de uso coletivo a largura obedecerá às normas da NBR 9077, bem como outras afins, ou norma técnica oficial que a substitua.

§ 2º As portas de acesso principal a instalações sanitárias e banheiros de uso coletivo, terão largura mínima livre de 0,80m (oitenta centímetros), podendo as de uso privativo ter, no mínimo 0,60m (sessenta centímetros), desde que não estejam em unidades acessíveis.

§ 3º As edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar deverão seguir as orientações previstas em regulamento, obedecendo a NBR 9050, ou norma técnica oficial que a substitua, a fim de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Parágrafo único. As disposições fixadas neste Capítulo, referentes a compartimentos, não se aplicam à habitação de interesse social projetadas em conjunto por entidades públicas ou privadas, cujos projetos obedecerão às normas especiais baixadas pelo titular do órgão encarregado por sua análise, cumpridas as diretrizes gerais fixadas neste COE.

Art. 116 Subdivisão de compartimentos em caráter definitivo, com paredes chegando até o teto, só será permitida quando os parâmetros resultantes satisfizerem todas as exigências deste COE, tendo em vista a sua finalidade.

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS COMUNS DE LAZER E RECREAÇÃO

Art. 117 As edificações destinadas à Habitação Multifamiliar, assim definidas na LUOS e Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios deverão observar todas as exigências cabíveis especificadas neste COE e, em especial, ao disposto no Anexo III no que couber, para as áreas comuns de lazer e recreação.

§ 1º Para fins deste COE, compreendem-se como áreas comuns de lazer e recreação todos os espaços, edificados ou não, destinados ao lazer ativo e contemplativo, tais como salão de festas, salão de jogos, quiosques, churrasqueiras, espaços gourmet, quadras esportivas, parques infantis, piscinas, brinquedotecas, canchas de areia, jardins, bosques, dentre outros, incluindo áreas de preservação, desde que a legislação pertinente permita a sua utilização.

§ 2º As áreas de lazer e recreação coletivas deverão apresentar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área total descoberta, sendo preferencialmente no pavimento térreo, ou em local acessível para pessoas com deficiência física ou com mobilidade reduzida, sempre situada fora do recuo frontal obrigatório.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 3º As áreas de lazer e recreação coletivas que estiverem situadas em terraços e/ou coberturas deverão atender aos dispositivos de segurança e proteção dos usuários, assim como atender às normas de acessibilidade, sob responsabilidade dos responsáveis técnicos, empreendedores e proprietários.

§ 4º As áreas de lazer e recreação coletivas equipadas não serão computadas na área máxima edificável e, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade.

CAPÍTULO IV
DAS ÁREAS PARA VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Art. 118 Será responsabilidade do autor do projeto e/ou responsável técnico da obra garantir que as edificações possuam aberturas e vãos adequados para iluminação e ventilação dos seus compartimentos, considerando sua funcionalidade e o tempo da permanência humana, de modo a assegurar salubridade, bem como promover a eficiência energética no espaço construído e a racionalidade no aproveitamento dos recursos naturais.

Art. 119 Não são considerados ventilados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade, a partir do local de onde provém a iluminação, seja superior a três vezes o seu pé direito.

Art. 120 A edificação não pode ter aberturas voltadas para a divisa do lote com distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), conforme disposto no Código Civil Brasileiro.

Art. 121 Os compartimentos de permanência prolongada deverão conter vão para iluminação natural na proporção mínima de 1/6 (um sexto) da área do piso, e os compartimentos de permanência transitória, na proporção mínima de 1/8 (um oitavo) da área do piso.

§ 1º As áreas destinadas à garagem de veículos e depósitos deverão conter vão para iluminação natural na proporção mínima de 1/15 (um quinze avos) da área do piso.

§ 2º Os compartimentos de permanência transitória podem ser iluminados e ventilados por abertura zenital, que deve ter área equivalente a 6% (seis por cento) da área do compartimento.

Art. 122 São dispensados de iluminação e ventilação natural os ambientes que se destinam a:

I - corredores, vestíbulos e halls com até 5m² (cinco metros quadrados) de área útil;

II - copas com até 3m² (três metros quadrados) de área útil;

III - depósitos, despensas, adegas, cavas, closets, câmaras escuras, caixas fortes, frigoríficos, sótãos, subsolo; e

IV - compartimentos que pela sua utilização justifiquem a ausência das mesmas, conforme legislação própria.

Parágrafo único. Os lavabos poderão ter iluminação e ventilação natural dispensadas, desde que disponham de iluminação e ventilação artificiais, mediante a apresentação de ART ou RRT de profissional habilitado.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 123 Os compartimentos poderão ter aberturas para iluminação e ventilação de forma indireta, conforme o seguinte:

I - de permanência prolongada: desde que sejam voltados para varanda, sacada e/ou terraço, com distância até 2,50m (dois metros e cinquenta metros) para o exterior.

II - de permanência transitória: desde que sejam voltados para varanda, sacada, terraço, área de serviço, circulação, hall, com distância até 2,50m (dois metros e cinquenta metros) para o exterior.

Parágrafo único. A área mínima exigida da abertura de vão de iluminação e ventilação de que trata o caput deste artigo será alterada para 1/4 e 1/8 da área de piso quando se tratar dos compartimentos compreendidos no inciso I e II respectivamente.

Art. 124 A edificação que tenha compartimentos que não possam ser iluminados e ventilados por aberturas diretas pode utilizar-se de pátios internos de iluminação e ventilação.

§ 1º Para o cálculo da área de pátios internos de iluminação e ventilação para compartimentos de permanência prolongada, deverão ser satisfeitos os seguintes requisitos:

I - até o segundo pavimento, diâmetro mínimo de círculo inscrito de 2,00m (dois metros);

II - a partir do terceiro pavimento, no nível de cada piso — o diâmetro mínimo do círculo inscrito em metros é dado pela seguinte fórmula:

$$D = 2{,}00 + (N-2) \times PE/10$$

onde:

D = diâmetro mínimo;

N = número do pavimento para o qual está sendo calculada a área de ventilação e iluminação;

PE = pé-esquerdo do pavimento em metros.

§ 2º Para o cálculo da área de pátios internos de iluminação e ventilação para compartimentos de permanência transitória, deverão ser satisfeitos os seguintes requisitos:

III - até o segundo pavimento - diâmetro mínimo de círculo inscrito de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros)

IV - a partir do terceiro pavimento no nível de cada piso e diâmetro mínimo no círculo inscrito em metros é dado pela seguinte fórmula:

$$D = 1{,}50 + (N-2) \times PE/10$$

onde:

VERSÃO PRELIMINAR

D = diâmetro mínimo;

N = número do pavimento para o qual está sendo calculada a área de ventilação e iluminação;

PE = pé-esquerdo do pavimento em metros.

§ 3º Os pátios internos que se destinarem à ventilação e iluminação simultâneas de compartimentos de permanência prolongada e de permanência transitória serão dimensionados em relação aos primeiros.

§ 4º Dentro de um pátio interno de iluminação e ventilação com as dimensões mínimas, não poderão existir saliência com mais de 25 cm (vinte e cinco centímetros) nem beirais com mais de 1,00m (um metro).

§ 5º Os compartimentos das habitações unifamiliares poderão ser iluminados e ventilados através de aberturas para pátio interno, desde que neste possa ser inscrito círculo com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 125 Os fossos de iluminação e reentrâncias poderão ser utilizados para iluminação e ventilação desde que estejam a céu aberto e livres de qualquer elemento construtivo.

Art. 126 O afastamento mínimo entre aberturas localizadas em faces paralelas da mesma edificação unifamiliar deverá atender ao disposto na figura a seguir.

VERSÃO PRELIMINAR

Figura 1: Critérios para a definição de afastamentos entre aberturas

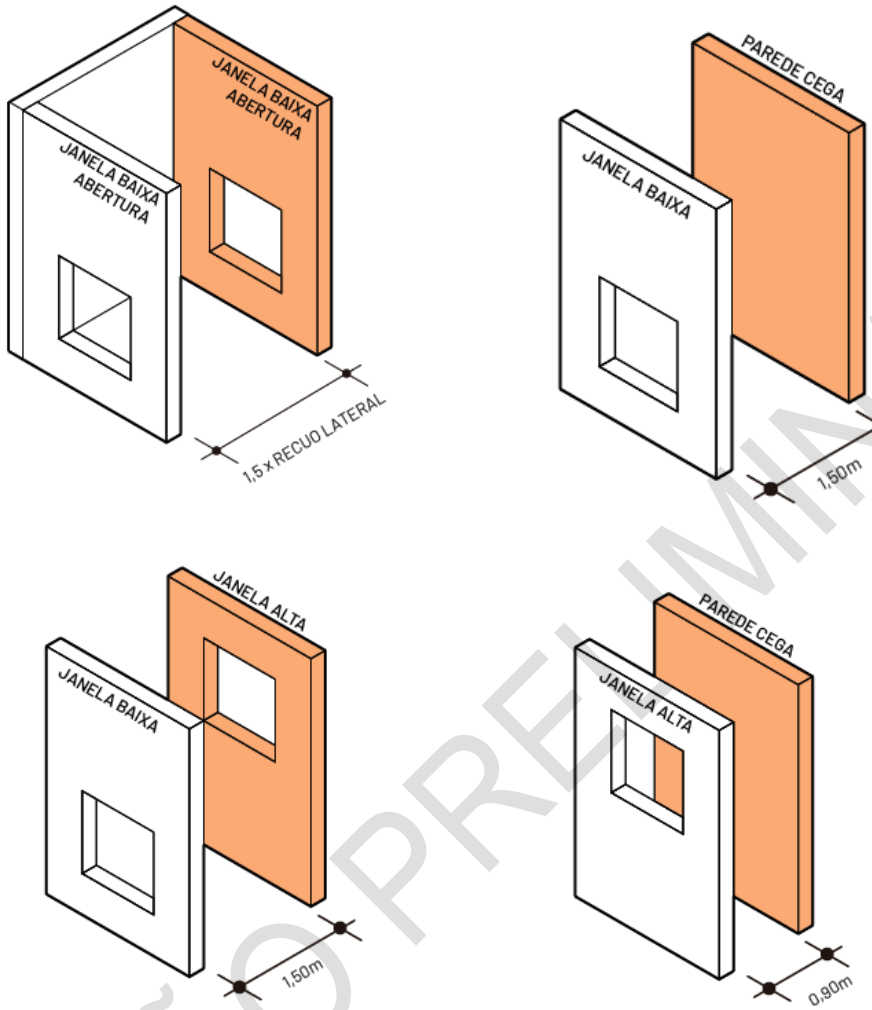


Imagem meramente ilustrativa.

CAPÍTULO V
DAS FACHADAS E DOS CORPOS EM BALANÇO

Art. 127 É livre a composição das fachadas, observados os parâmetros urbanísticos estabelecidos em lei e asseguradas as condições térmicas, de luminosidade e acústicas exigidas neste COE.

§ 1º Todas as fachadas da edificação deverão ser revestidas com material impermeável ou tratadas com produtos impermeabilizantes.

§ 2º Em edificações de interesse de preservação do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural avaliados pelos órgãos competentes, a colocação de elementos decorativos e componentes nas fachadas apenas será permitida quando não acarretar prejuízo aos aspectos históricos.

VERSÃO PRELIMINAR

SEÇÃO I
DAS FACHADAS E DOS CORPOS EM BALANÇO SOBRE O ALINHAMENTO E RECUOS OBRIGATÓRIOS

Art. 128 A projeção das fachadas e dos corpos em balanço da edificação ou suas partes sobre o alinhamento e os recuos atenderão às disposições da LUOS e Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios e as previsões deste COE.

§ 1º Quando o recuo do alinhamento frontal for igual a 5,00 m (cinco metros) o balanço poderá ser de no máximo 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Figura 2: Projeção máximo do balanço sobre o recuo frontal

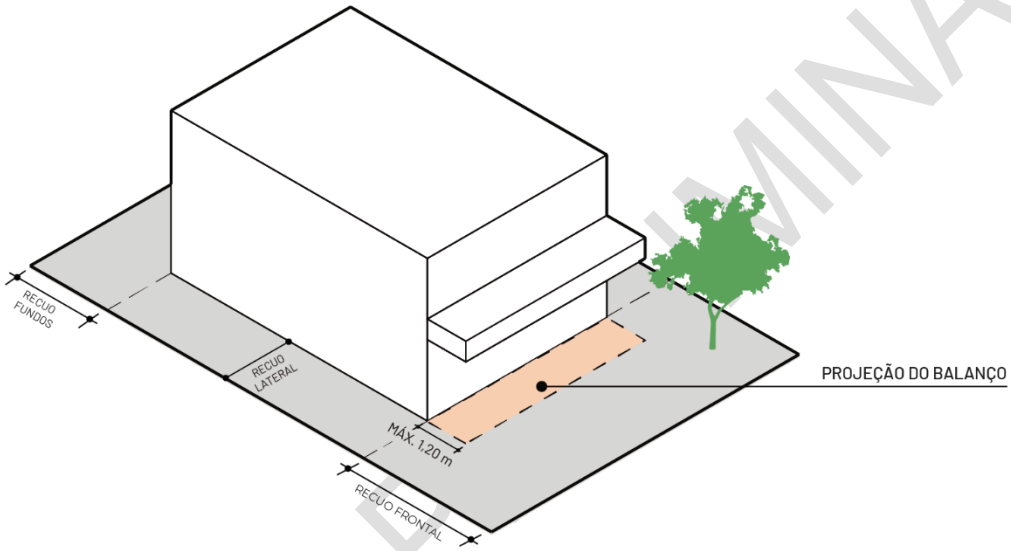


Imagem meramente ilustrativa.

§ 2º Sempre deverão ser mantidas livres as faixas não edificáveis referentes ao alargamento progressivo das vias, de acordo com a Lei do Sistema Viário do Município, e atendidas as distâncias mínimas das aberturas em relação às divisas estabelecidas no Código Civil.

Art. 129 Nenhuma edificação será construída avançando sobre o recuo frontal obrigatório ou passeio, quer no térreo, quer nos outros pavimentos.

CAPÍTULO VI
DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO E DE OUTROS ELEMENTOS CONSTRUÍDOS

Art. 130 A altura total da edificação deverá obedecer à altura máxima em pavimentos permitida pela LUOS.

§ 1º A altura a que se refere o caput deste artigo deverá ser medida a partir do nível do meio-fio, tendo como referência o estabelecido no Art. 131, até o nível de cobertura do último pavimento, sendo desconsideradas as alturas de caixas d'água, dutos e chaminés quando estes estiverem afastados dos limites da edificação de acordo com o cálculo de recuo constante na LUOS.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 2º Para fins de cálculo de número de pavimentos, não serão considerados:

I - área dos pavimentos situados em subsolo, destinados a estacionamento, desde que seja adotado a nível do projeto de microdrenagem, medidas de controle na fonte que garantam a vazão original de saída;

II - área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação a não ser a das caixas de escadas, elevadores, controle de acesso e áreas de serviços limitadas a 30% (trinta por cento) da área do pavimento;

III - áticos;

IV - sótãos;

V - mezaninos.

Art. 131 A Referência de Nível (RN) é o nível resultante da média aritmética das cotas dos vértices das extremidades da testada do lote, quando se atribui o nível 0,00m (zero metro) à cota do vértice mais baixo, segundo interpretação gráfica da figura do Anexo VI deste COE.

§ 1º A determinação do nível do pavimento térreo poderá chegar a, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima ou abaixo da RN.

§ 2º No caso de lotes com testadas distintas, paralelas ou não, consideram-se RNs diferentes para cada via até o eixo transversal do lote, sendo utilizado para fins de definição de parâmetros urbanísticos a situação mais restritiva.

§ 3º No caso de lotes com testadas de mais de 30,00 m (trinta metros) de comprimento, considera-se uma RN diferente para cada trecho de 30,00 m (trinta metros).

§ 4º Nos casos com RNs distintos caracterizados nos parágrafos 2º e 3º deste artigo, os subsolos serão considerados em relação ao nível do pavimento térreo mais baixo.

§ 5º Em lotes cuja declividade acentuada exija movimentação de terra com mais de 100,00 m³ (cem metros cúbicos) a aplicação da regra descrita no caput deste artigo será avaliada pelo órgão municipal competente.

Art. 132 A altura máxima da edificação, assim considerada como altura total, deverá obedecer às restrições do Ministério da Defesa, referentes ao Plano da Zona de Proteção dos Aeródromos e as restrições da ANATEL, referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Microondas de Telecomunicações do Paraná.

Art. 133 Os compartimentos de permanência prolongada deverão conter pé-direito mínimo igual a 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), e os compartimentos de permanência transitória pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

Parágrafo único. No caso de o compartimento possuir teto inclinado, inclusive varandas e sacadas, o ponto mais baixo terá altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), mantido o pé-direito mínimo obrigatório para o compartimento em seu ponto médio.

Art. 134 A distância máxima entre pisos acabados para o cálculo da altura máxima da edificação será fixada em 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 135 Quando o pavimento possuir mezanino, a soma das duas alturas não deverá exceder 7,00m (sete metros) de altura, caso contrário, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos múltiplos de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 136 As chaminés de lareiras, fogões e churrasqueiras para usos domiciliares deverão garantir altura suficiente para a dispersão dos gases.

Art. 137 Os usos comerciais, de serviços e/ou industriais que possuírem emissão de efluentes atmosféricos, deverão ter área técnica suficiente para garantir a boa dispersão dos gases e controle de emissão das partículas.

Art. 138 Quando o volume e frequência na emissão de gases e/ou partículas prejudicarem a população circunvizinha, será feita notificação pela autoridade municipal responsável pelo meio ambiente para que seja providenciada a modificação das chaminés existentes ou a adoção de sistema para controle de poluição atmosférica, sob pena de proibição de utilização.

Parágrafo único. Os usos comerciais, de serviços ou industriais que, pela sua atividade, gerem dispersão de partículas, serão notificados e deverão aplicar medidas corretivas para a regularização de sua situação aprovada pelo órgão municipal de meio ambiente.

CAPÍTULO VII
DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 139 Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos do cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA), conforme estabelecido na LUOS, as seguintes áreas da edificação:

I - áreas construídas em subsolo destinado ao uso exclusivo de estacionamento;

II - pavimento térreo em pilotis com uso exclusivo para estacionamento, que atenda ao limite total de vagas obrigatórias, conforme definido na Tabela de Estacionamentos, anexa a este COE;

III - áreas de sótão e ático;

IV - áreas resultantes da construção de balcões, beirais, marquises e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

V - áreas de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado;

VI - áreas da superfície ocupada por escada enclausurada, a prova de fumaça, elevador e os demais compartimentos necessários, para atender os dispositivos de segurança, previstos nas especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em todos os pavimentos.

Parágrafo único. Será admitida a instalação de mezanino desde que em compartimentos com pé-direito total de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) ou maior, assegurada a altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) sob e sobre o mezanino em qualquer ponto, observando a regra estabelecida no parágrafo único do Art. 141 deste COE.

VERSÃO PRELIMINAR

SEÇÃO I
DO MEZANINO E SÓTÃO

Art. 140 Será admitida a instalação de mezanino desde que em compartimentos com pé-direito total de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) ou maior, assegurada a altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) sob e sobre o mezanino em qualquer ponto, observando a regra estabelecida no parágrafo único do Art. 141 deste COE.

Figura 3: Critério para implantação de mezanino

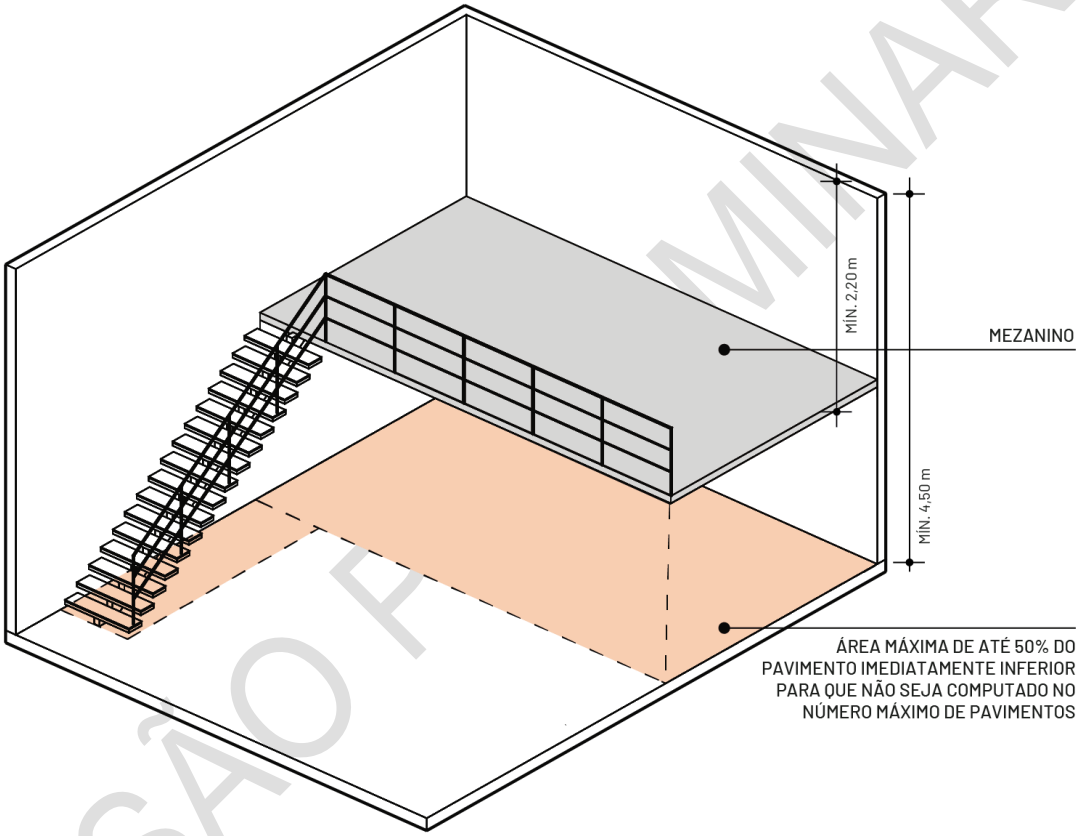


Imagem meramente ilustrativa.

Art. 141 O mezanino não será computado no número máximo de pavimentos, desde que ocupe uma área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área total do pavimento imediatamente inferior, com acesso exclusivo por este pavimento e aberto para ele, de modo que não caracterize unidade autônoma.

Parágrafo único. Excluem-se da área equivalente à 50% (cinquenta por cento) da área total do pavimento imediatamente inferior, as escadas, rampas e elevadores.

Art. 142 Será considerado como ático o volume superior da edificação com projeção de no máximo 1/3 (um terço) da área sobre o pavimento imediatamente inferior.

§ 1º O projeto arquitetônico deverá conter a representação da projeção do ático na planta do pavimento imediatamente inferior, além da apresentação de sua respectiva planta baixa.

§ 2º O ático deverá atender às seguintes condições:

VERSÃO PRELIMINAR

I - o pé-direito máximo será de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), exceto para barrilete, caixa d'água e casa de máquinas;

II - o pé-direito mínimo será de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

Figura 4: Critério para implantação de ático

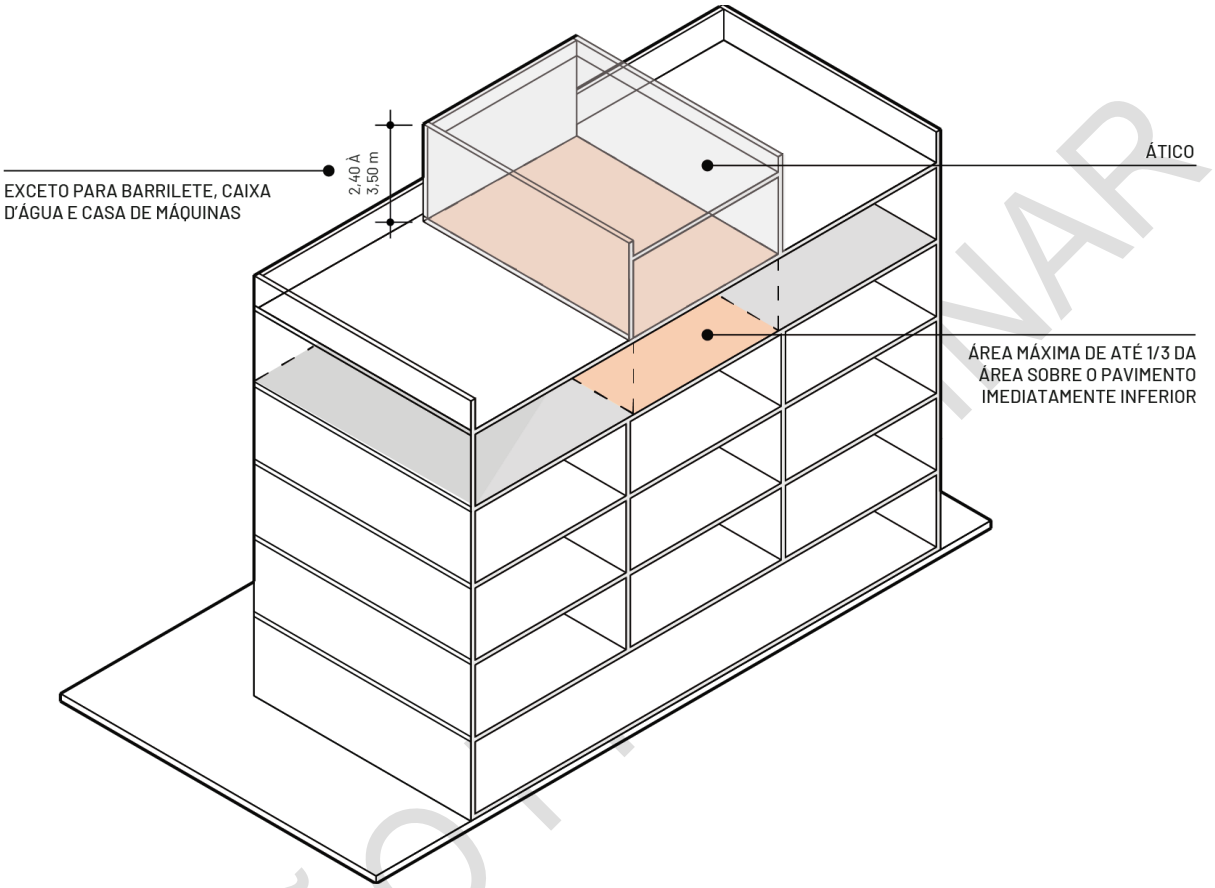


Imagem meramente ilustrativa.

§ 3º No ático serão permitidos:

I - todos os compartimentos necessários à instalação de equipamentos técnicos e caixa d'água;

II - áreas de uso comum do edifício, incluindo área de recreação para edifícios destinados a habitações coletivas.

§ 4º O ático não será considerado no número de pavimentos da edificação e sua área não será computada no cálculo do índice de aproveitamento, porém sua altura fará parte do cálculo da altura máxima da edificação.

Art. 143 É vedada a utilização do ático como unidade habitacional autônoma nas edificações multifamiliares ou coletivas.

Art. 144 O sótão será permitido apenas em habitações unifamiliares, atendendo às seguintes condições:

I - a área considerada construída será aquela com pé-direito superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

VERSÃO PRELIMINAR

II - as aberturas serão permitidas apenas no oitão, empena ou frontão ou ainda em forma de mansardas e lanternim;

III - para o aproveitamento da área sob a estrutura da cobertura, não será permitida a elevação de paredes no perímetro da edificação;

IV - não serão permitidos varandas, sacadas ou terraços em balanço com saída pelas mansardas, sendo tolerados apenas aqueles embutidos no telhado ou com saída pelo sótão.

Parágrafo único. O sótão não será considerado no número de pavimentos da edificação e sua área não será computada no cálculo do índice de aproveitamento.

CAPÍTULO VII
ELEMENTOS CONSTRUÍDOS NOS RECUOS OBRIGATÓRIOS

Art. 145 Os espaços livres definidos como recuos devem ser tratados como áreas livres de qualquer tipo de ocupação, de acordo com a LUOS.

§ 1º Serão toleradas no recuo frontal obrigatório, desde que não ocupem mais de 30% (trinta por cento) do comprimento da testada do lote, as seguintes construções:

I - tapumes, cercas divisórias, muros de arrimo e de vedação internos do lote, necessários em função de sua eventual declividade natural, com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

II - churrasqueira descoberta;

III - escadarias e rampas descobertas para acesso ao pavimento principal da edificação, que devem seguir as disposições deste COE;

IV - portarias, guaritas, bilheterias, depósitos de resíduos sólidos, centrais de gás liquefeito de petróleo - GLP e subestação de energia elétrica, observadas as disposições relativas à segurança contra incêndio e as normas das concessionárias de serviços públicos;

V - circulação coberta de pedestres, com estrutura e material de caráter removível, independente ou anexa a edificação principal, limitada a largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e a área máxima de 7,00m² (sete metros quadrados).

VI - instalação de cobertura para veículos, com estrutura e material de caráter removível, independente ou anexa a edificação principal, mediante a emissão de Alvará de Autorização, nos termos deste COE.

§ 2º As somas das áreas dos elementos relacionadas no parágrafo anterior serão limitadas a:

I - 30m² (trinta metros quadrados) em lotes com testada de até 50m (cinquenta metros);

II - 50m² (cinquenta metros quadrados) em lotes com testada compreendida entre 50m (cinquenta metros) e 100m (cem metros);

VERSÃO PRELIMINAR

III - 100m² (cem metros quadrados) em lotes com testada superior a 100m (cem metros).

§ 3º As edificações previstas neste artigo são removíveis sem ônus para o Município e os projetos deverão indicar expressamente esta circunstância.

§ 4º As edificações previstas neste artigo não serão consideradas para fins de cálculo do índice de aproveitamento.

§ 5º Será tolerada a altura máxima de 4,00m (quatro metros) para as edificações destinadas a portarias, guaritas, bilheterias e toldos.

Art. 146 Salvo as exceções previstas neste COE, a edificação de edículas e anexos, independentemente da área a construir, para qualquer dos usos, demanda obrigatoriamente a necessidade de emissão prévia do Alvará de Construção, e devem atender aos parâmetros urbanísticos da LUOS.

Art. 147 Os estabelecimentos comerciais e/ou de serviços, como restaurantes, lanchonetes, sorveterias, confeitarias, cafés e similares poderão, mediante emissão de Alvará de Autorização, utilizar cobertura no recuo frontal obrigatório, com estrutura e material de caráter removível, independente ou não da edificação principal.

§ 1º A solicitação deste tipo de cobertura será apreciada pelo órgão municipal responsável pelo ordenamento territorial, e deverá ser acompanhada do comprovante de regularidade da empresa quanto ao seu funcionamento.

§ 2º O Município poderá exigir a retirada da cobertura em qualquer momento.

§ 3º A eventual retirada da cobertura não gera direito à indenização pelo Município.

§ 4º Quando o uso da edificação for alterado, a cobertura deverá ser retirada.

§ 5º A autorização de colocação de cobertura não acarreta de nenhuma forma em autorização de utilização das calçadas e logradouros públicos.

§ 6º As coberturas removíveis mencionadas no caput, não poderão ficar sobre área permeável ou área verde.

CAPÍTULO VIII
DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES

Art. 148 Os espaços destinados aos acessos e à circulação de pessoas, tais como vãos de portas e passagens, vestíbulos, circulações e corredores, escadas e rampas, classificam-se como:

I - de uso privativo: internos à unidade, sem acesso do público em geral;

II - de uso coletivo: de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação e acesso do público em geral.

Art. 149 Toda edificação destinada à prestação de serviços, públicos ou privados, bem como aquelas destinadas ao uso coletivo, de qualquer natureza, devem garantir condições de acesso, circulação e uso pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme as disposições da NBR 9050 e legislações correlatas, através de rotas acessíveis, incluindo a adoção de pisos táteis e de sinalização acessível.

VERSÃO PRELIMINAR

Parágrafo único. O acesso à edificação por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida deve se dar, preferencialmente, por meio de rampa.

Art. 150 Edificações destinadas às atividades de educação e de saúde submetem-se aos regulamentos específicos das instâncias responsáveis pelas políticas setoriais nos níveis federal, estadual e municipal quanto aos dimensionamentos previstos neste Capítulo.

Art. 151 Nos acessos e circulações, quando integrantes de rotas de fuga, serão adotados os parâmetros determinados pelas Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado da Paraná e pela NBR 9077.

SEÇÃO I
DOS VÃOS DE PORTAS E PASSAGENS

Art. 152 As portas e passagens deverão conter os seguintes vãos livres mínimos:

I - de uso privativo:

a) compartimentos de permanência prolongada: vão livre mínimo com 0,80m (oitenta centímetros) de largura;

b) compartimentos de permanência transitória: vão livre mínimo com 0,70m (setenta centímetros) de largura;

II - de uso coletivo: deverão conter vão livre mínimo de 1,10m (um metro e dez centímetros) de largura, salvo maior exigência.

§ 1º Admite-se nos compartimentos de serviço destinados a casa de máquinas, banheiro, lavabo, depósito, despensa e similares, a utilização de portas com 0,60m (sessenta centímetros) de largura, desde que seu uso seja privativo.

§ 2º Para os compartimentos mencionados no §1º, quando situados em edificações de uso coletivo, admite-se a utilização de vãos livres com 0,80m (oitenta centímetros) de largura.

Art. 153 Todos os vãos de portas e passagens integrantes de rotas acessíveis deverão atender aos requerimentos da NBR 9050.

SEÇÃO II
DAS CIRCULAÇÕES E CORREDORES

Art. 154 As circulações e os corredores deverão conter os seguintes vãos livres mínimos, salvo maiores exigências deste COE:

I - de uso privativo: vão livre mínimo com 0,90m (noventa centímetros) de largura;

II - demais usos: vão livre mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), devendo seguir o disposto nas NBRs 9050 e 9077, e nas demais normas e legislações correlatas.

VERSÃO PRELIMINAR

SEÇÃO III
DAS ESCADAS E RAMPAS

Art. 155 Escadas e rampas de uso privativo atenderão aos seguintes requisitos:

I - largura mínima em cada lance ou seção com 0,90m (noventa centímetros);

II - os degraus das escadas deverão atender as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, admitindo-se altura máxima 0,18m (dezoito centímetros), altura mínima 0,16m (dezesseis centímetros) e largura mínima 0,25m (vinte e cinco centímetros).

III - inclinação máxima da rampa correspondente a 10% (dez por cento).

Art. 156 Escadas e rampas de uso coletivo atenderão ao disposto nas NBRs 9050 e 9077.

§ 1º Os degraus das escadas de uso coletivo deverão atender as normas técnicas da ABNT, admitindo-se altura máxima 0,18m (dezoito centímetros), altura mínima 0,16m (dezesseis centímetros) e largura mínima 0,28 cm (vinte e oito centímetros).

§ 2º Degraus isolados e escadas quando integrantes de rotas acessíveis devem atender aos padrões da NBR 9050 e estar associados à rampa ou equipamento de transporte vertical.

§ 3º Além das demais soluções eletromecânicas que vierem a ser adotadas, escadas esculturais não poderão se constituir na única alternativa de circulação vertical, devendo a edificação dispor de outra escada ou rampa construídas de forma acessível, salvo se esta atender às disposições da NBR 9050, observadas as exigências contra incêndio e pânico.

Art. 157 Sem prejuízo das condições de acessibilidade, escadas e rampas de proteção contra incêndio e pânico, internas ou externas à edificação, bem como demais elementos arquitetônicos e instalações obrigatórias, devem atender aos requerimentos exigidos pelo Corpo de Bombeiros do Paraná e constar em projeto para fins de licenciamento pelo órgão municipal competente.

CAPÍTULO IX
PÉRGULAS E CARAMANCHÕES

Art. 158 As pérgulas não serão consideradas no cálculo da Taxa de Ocupação (TO) quando, em toda a sua extensão, tiverem partes vazadas correspondendo a, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da área de sua projeção horizontal.

Art. 159 Os pisos permeáveis sob pérgulas serão contabilizados na Taxa de Permeabilidade (TP), desde que sigam os parâmetros estabelecidos na LUOS.

VERSÃO PRELIMINAR

CAPÍTULO X
COBERTURAS E TERRAÇOS

Art. 160 A Cobertura e/ou o Terraço de edificações agrupadas horizontalmente deverão ter estrutura independente para cada unidade autônoma e a parede divisória deverá propiciar total separação entre os forros e demais elementos estruturais das unidades.

Figura 5: Parede divisória para separação de unidades agrupadas horizontalmente

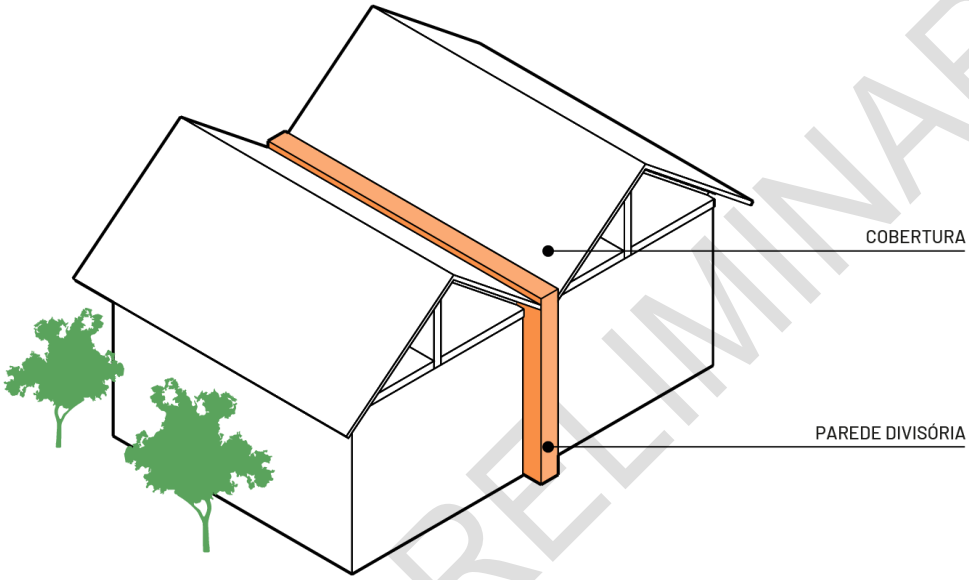


Imagem meramente ilustrativa.

VERSÃO PRELIMINAR

TÍTULO VII
DA ACESSIBILIDADE UNIVERSAL E DO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

CAPÍTULO I
DAS CALÇADAS, PASSEIOS, MUROS E GRADES

SEÇÃO I
DAS CALÇADAS E PASSEIOS

Art. 161 Para assegurar o trânsito seguro e acessível a todos os pedestres, as calçadas deverão ser executadas ou reparadas conforme o padrão municipal estabelecido na legislação municipal específica e será dada a continuidade dos padrões das calçadas adjacentes.

Parágrafo único. Na construção de calçadas e demais espaços públicos, é necessária a implantação de elementos de acessibilidade universal, conforme as especificações presentes na NBR 9050, ou norma técnica oficial que a substitua.

Art. 162 Os proprietários de imóveis que tenham frente para vias pavimentadas ou com meio fio e sarjeta, são responsáveis pela construção e pela conservação dos passeios, sendo obrigados a implantá-los de acordo com o disposto neste COE na Lei do Sistema Viário e na legislação municipal específica.

Art. 163 Os passeios não poderão ter nenhum tipo de degrau ou obstáculo que impeça ou dificulte o trânsito de pedestres.

§ 1º Entenda-se por obstáculo qualquer elemento fora do nível do passeio, como degraus, rampas, muretas, árvores, pedras, trilhos, grades, lixeiras, placas, banners, faixas ou postes de publicidade, sarjetas, mesas, cadeiras, pontaletes de suporte de toldos e outros obstáculos similares, inclusive veículos estacionados.

§ 2º As placas de sinalização viária e os postes da rede de energia elétrica deverão ter seu eixo posicionado a 50 cm (cinquenta centímetros) do meio fio e os depósitos de resíduos sólidos deverão ser posicionados junto ao muro, no alinhamento do lote, e próximas ao acesso de veículos.

Figura 6: Critérios para implantação de poste e placas de sinalização viária

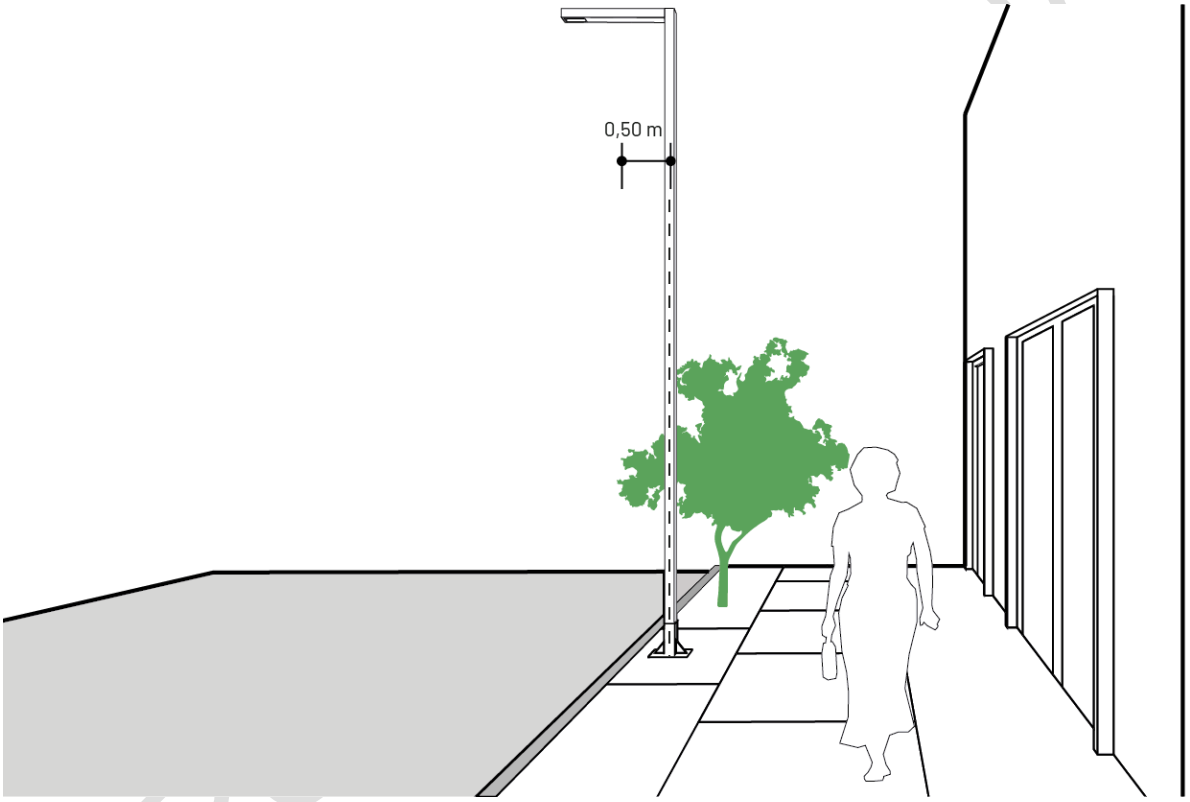


Imagem meramente ilustrativa.

§ 3º Caso se verifique um desnível do lote para o passeio, a rampa de acesso deverá estar localizada dentro do lote, mantendo a distância de 1,50m (um metro e meio) em nível para início da rampa a partir do alinhamento do lote e não na calçada.

§ 4º Em situações topográficas atípicas, poderá ser admitido, a critério do órgão responsável pelo ordenamento territorial, parte da seção transversal do passeio e os acessos às edificações, com inclinação superior a 2% (dois por cento), desde que seja garantida uma faixa de circulação com largura mínima de 2,00m (dois metros), livre de obstáculos, acompanhando o "greide" da via;

§ 5º Para o plantio de árvores em calçadas públicas deverá ser consultado órgão municipal responsável pelo meio ambiente, que, especificará as espécies que podem ser plantadas em cada via, assim como as distâncias entre as árvores.

Art. 164 Em condomínios, todas as vias internas, calçadas, jardins, e demais instalações nas áreas comuns de uso coletivo são de responsabilidade dos proprietários, ficando o Município isento de qualquer despesa com instalação, conserto ou manutenção das mesmas.

SEÇÃO II
DOS MUROS E GRADIS

Art. 165 Os muros e gradis de lotes voltados para via pública deverão ser construídos com altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) salvo quando a exigência técnica para integridade do lote determinar altura maior.

Art. 166 Serão obrigatórios muros de arrimo sempre que os cortes ou aterros ocorrerem junto às divisas do lote ou no alinhamento.

§ 1º A altura máxima do muro de arrimo deve seguir a altura máxima dos muros de acordo com o Art. 165, salvo quando exigência técnica para a integridade do lote determinar altura maior.

§ 2º Os muros de arrimos deverão obrigatoriamente ser projetados e executados por profissional habilitado, comprovado mediante a apresentação da ART ou RRT do autor e/ou executor da obra.

Art. 167 Os muros de divisa entre lotes, deverão ser construídos, com altura mínima de 2,00m (dois metros), contados do lado em que o lote se apresentar mais alto, acompanhando a inclinação do lote, que serão executados em material que garanta a privacidade de cada proprietário, sendo vedado o uso de gradis e cercas vivas como fechamentos das divisas.

Parágrafo único. Nos casos de divisa com APPs, fundo de vale ou semelhante, o fechamento deverá ser feito utilizando elementos vazados e/ou cercas vivas, ou a critério do órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

Art. 168 Os muros entre vizinhos ou de divisa poderão ser construídos no limite e dentro da propriedade de um só, quando então pertence exclusivamente a este, não podendo ser utilizado, em nenhuma hipótese, pelo outro sem a anuência do proprietário.

Art. 169 Os muros situados nos cruzamentos das vias públicas serão projetados de modo que os dois alinhamentos sejam concordados por um chanfro de, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros.

VERSÃO PRELIMINAR

Figura 7: Calçadas e passeios em lotes de esquina

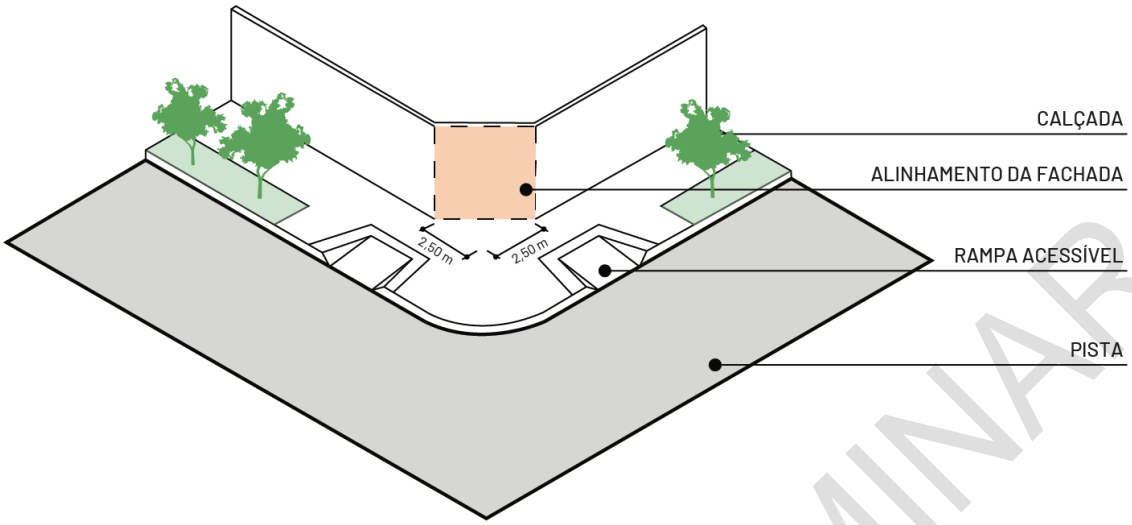


Imagem meramente ilustrativa.

CAPÍTULO II
DOS ACESSOS

Art. 170 Quando houver pavimentação definitiva da via, o rebaixamento do meio-fio para entrada e saída de veículos dependerá de autorização do Município e respeitará o estabelecido na legislação específica.

Art. 171 Os acessos de veículos aos lotes deverão ser por meio de rebaixamentos de meio-fio ou rampas, quando a declividade do lote exigir rampa para o acesso de veículos, a mesma deverá ser executada no interior dos lotes, e mantida distância horizontal em nível de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do alinhamento predial para início do desnível, observado o disposto no Art. 163 deste COE.

Art. 172 É proibida a colocação de canos, calços, rampas ou similares que obstruam o fluxo das águas pluviais nas sarjetas, junto ao meio fio, visando o acesso de veículos.

Art. 173 Os acessos aos estacionamentos deverão atender ao que segue:

I - circulação independente para veículos e pedestres;

II - largura mínima de 3,00m (três metros) para acessos em mão única e 5,00m (cinco metros) em mão dupla até o máximo de 7,00m (sete metros) de largura;

III - rebaixamento ao longo do meio fio para a entrada e saída de veículos poderá ter a largura do acesso acrescida de 25% (vinte e cinco por cento), até o máximo de 8,00m (oito metros);

IV - distância mínima de 5,00m (cinco metros) do encontro dos alinhamentos prediais na esquina, exceto quando se tratar de estacionamento com número de vagas superior a 100 (cem) unidades em que a distância mínima deverá ser de 15,00m (quinze metros).

VERSÃO PRELIMINAR

CAPÍTULO III
DO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art. 174 Os lotes que abrigarem estacionamentos e pátios de veículos deverão apresentar circulação independente para veículos e pedestres, e apenas as rampas de acesso de veículos poderão ter inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento), garantindo condições de acessibilidade de acordo com a NBR 9050, ou outra norma técnica oficial que a substitua.

§ 1º As áreas internas de estacionamento para veículos, cobertas ou não, terão acesso para a via pública e serão dotadas de vagas com o padrão mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5,00m (cinco metros) de comprimento, exceto vagas para pessoas com deficiência, áreas de estacionamento destinadas a outros tipos de veículos que não o de passeio e demais ressalvas deste COE.

Figura 8: Padrão mínima para as vagas de estacionamento

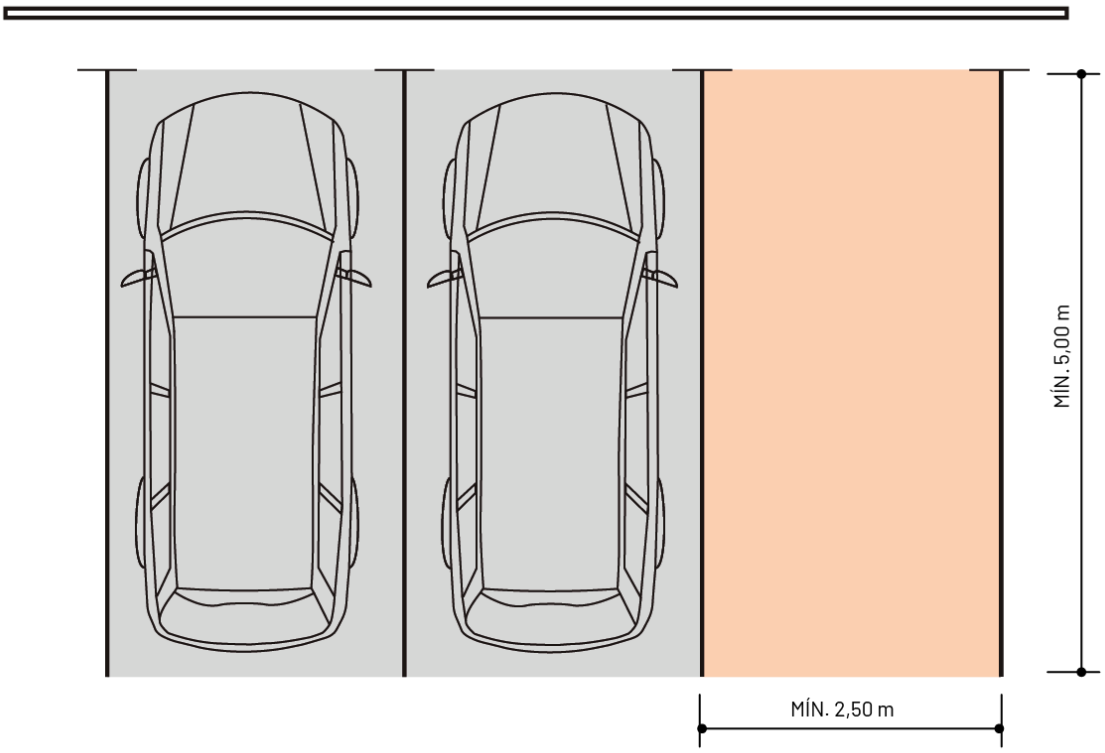


Imagem meramente ilustrativa.

§ 2º Quando distribuídas paralelamente à pista de rolamento que lhes dá acesso, as vagas adotarão padrão mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de comprimento.

§ 3º A vaga para estacionamento e guarda de motocicletas terá as dimensões mínimas de 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura e 2,00m (dois metros) de comprimento, com área mínima de 2,50m² (dois metros e cinquenta centímetros quadrados).

§ 4º Nas garagens ou estacionamentos de edifícios habitacionais será admitido vagas

confinadas, desde que se destinem à mesma unidade, e que tenha, no mínimo, 1 (uma) vaga livre por unidade.

§ 5º As dependências destinadas a estacionamento de veículos deverão ter:

I - pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - sistema de ventilação permanente;

III - ter demarcada área de manobra coletiva, em planta;

IV - possuir as vagas demarcadas.

§ 6º Quando, no mesmo lote, coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas será igual à soma das vagas necessárias para cada uso e atividade, de acordo com o estabelecido neste COE.

§ 7º O número mínimo de vagas de estacionamento segue o disposto no Anexo VII deste COE.

§ 8º Os acessos devem ser representados no projeto arquitetônico, identificando os rebaixamentos de meio-fio.

§ 9º Os espaços destinados aos estacionamentos e pátios de carga e descarga deverão estar situados totalmente dentro dos limites do lote.

§ 10º Nos casos em que o piso do estacionamento descoberto receber revestimento impermeável, deverá ser adotado um sistema de drenagem, acumulação e descarga.

Art. 175 O dimensionamento de cada vaga de estacionamento deve obedecer:

I - quando a vaga estiver disposta em ângulo de 90° (noventa graus) em relação ao pátio de manobra, deve ter a largura mínima 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 5,00m (cinco metros), sem qualquer obstáculo paralelo a esta, o pátio de manobra deve ter largura do rolamento mínima de 5,00m (cinco metros).

VERSÃO PRELIMINAR

Figura 9: Estacionamento com vagas a 90º

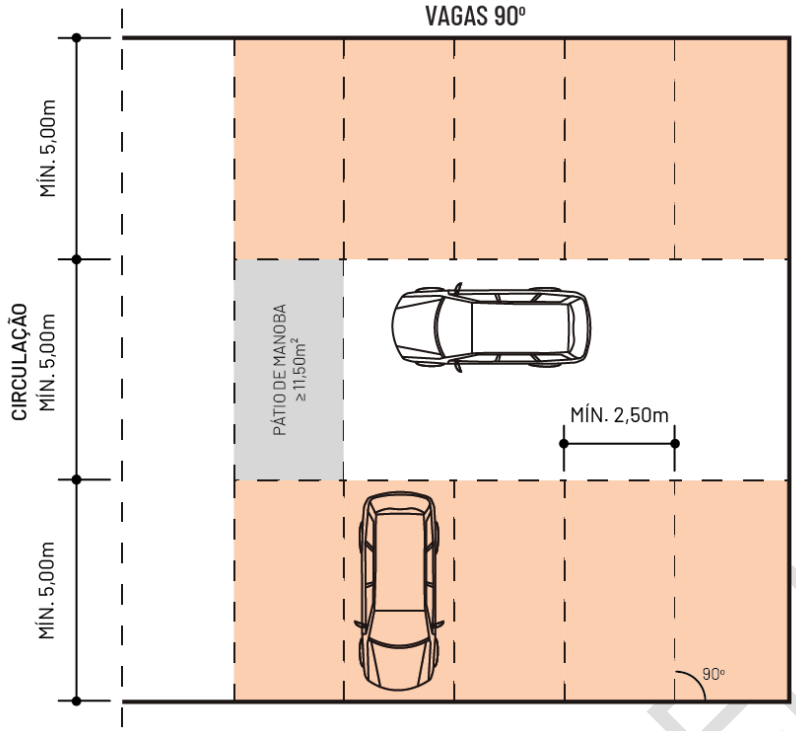


Imagem meramente ilustrativa.

II - quando as vagas de estacionamento estiverem dispostas em ângulo de 30° (trinta graus), em relação ao pátio de manobra, estas devem ter a largura mínima 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 5,00m (cinco metros), sem qualquer obstáculo paralelo a esta, seu pátio de manobra deve ter largura do rolamento mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

VERSÃO PRELIMINAR

Figura 10: Estacionamento com vagas a 30º

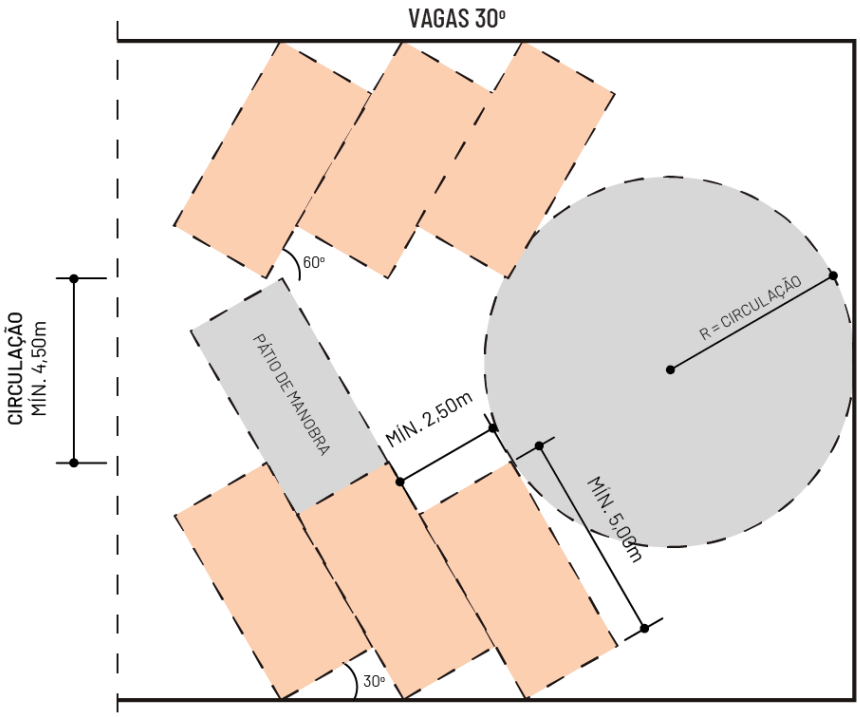


Imagem meramente ilustrativa.

III - quando as vagas de estacionamento estiverem dispostas em ângulo de 45° (quarenta e cinco graus) em relação ao pátio de manobra, estas devem ter a largura mínima 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 5,00m (cinco metros), sem qualquer obstáculo paralelo a esta, seu pátio de manobra deve ter largura de rolamento mínima de 4,00m (quatro metros).

VERSÃO PRELIMINAR

Figura 11: Estacionamento com vagas a 45º

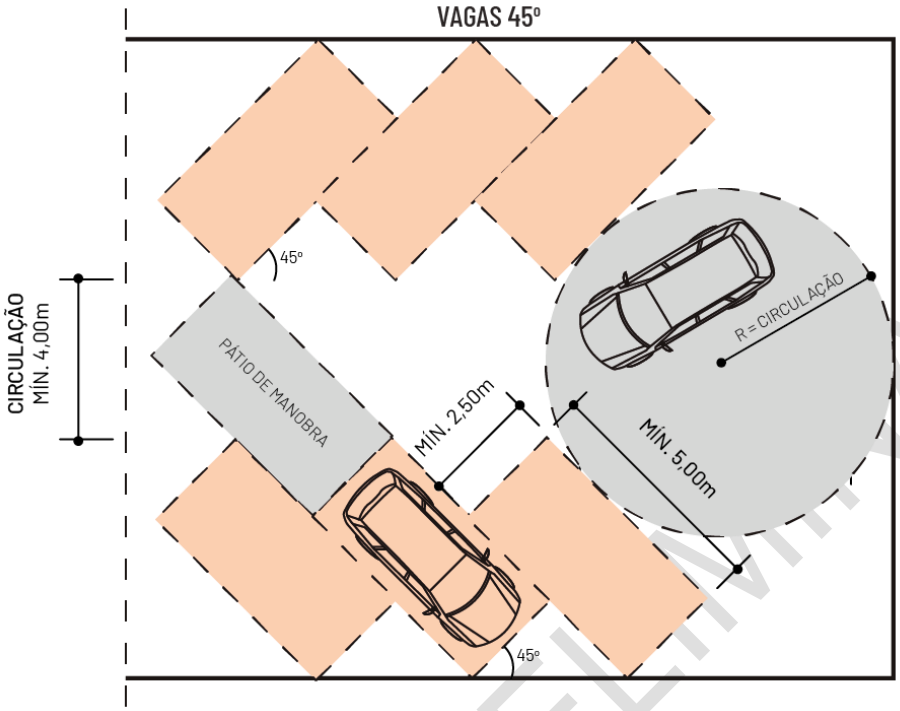


Imagem meramente ilustrativa.

IV - quando as vagas de estacionamento estiverem dispostas em ângulo 60° (sessenta graus) em relação ao pátio de manobra, estas devem ter a largura mínima 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 5,00m (cinco metros), sem qualquer obstáculo paralelo a esta, seu pátio de manobra deve ter largura de rolamento mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

VERSÃO PRELIMINAR

Figura 12: Estacionamento com vagas a 60º

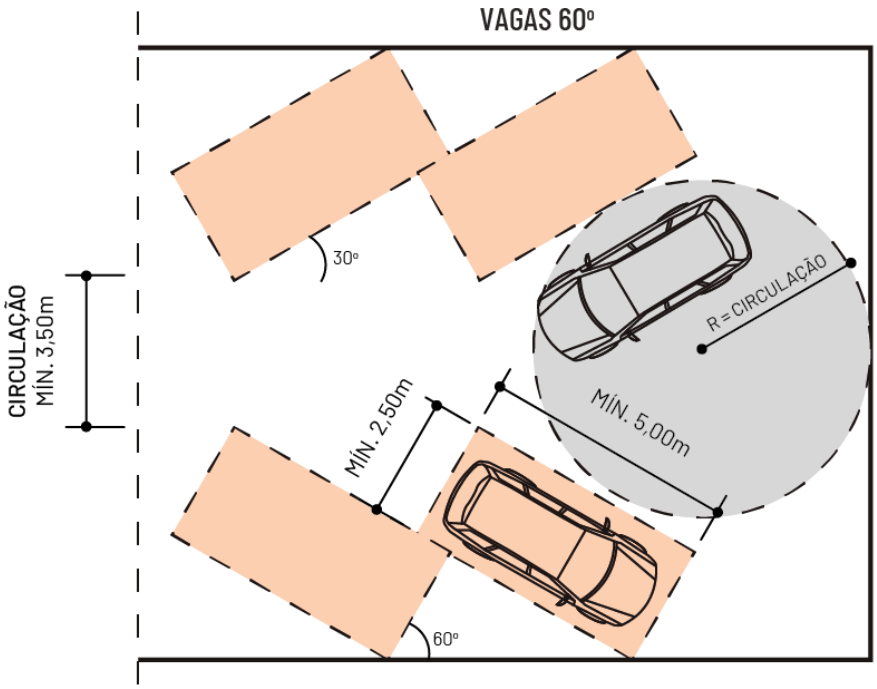


Imagem meramente ilustrativa.

V - quando as vagas de estacionamento estiverem alinhadas em paralelo às vias de acesso, estas devem ter dimensões mínimas de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) por 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), nestas a via de acesso pode ter largura de rolamento mínima de 3,20m (três metros e vinte centímetros).

Figura 13: Estacionamento com vagas paralelas

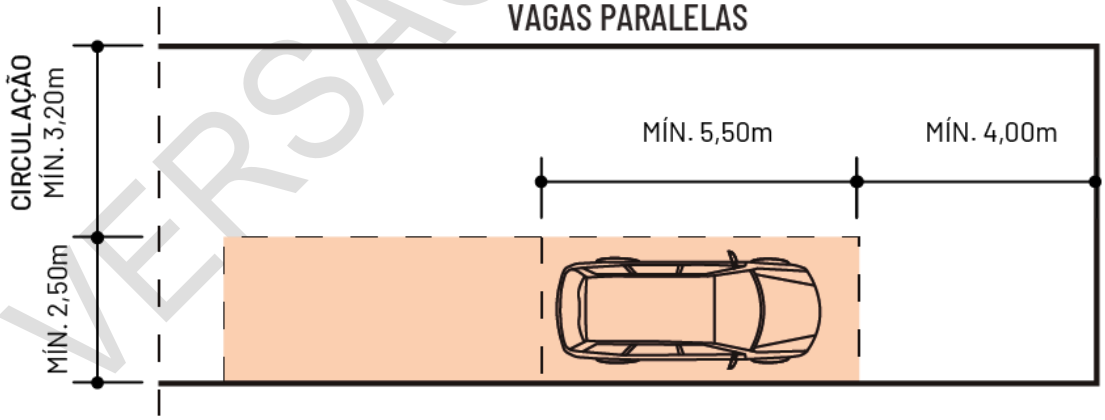


Imagem meramente ilustrativa.

VI - quando as vagas de estacionamento apresentarem situação confinada, ou seja, vagas dispostas em série que utilizam o mesmo rolamento, permitida apenas quando destinada para o uso habitacional e para uma mesma unidade autônoma, será exigida uma vaga com as dimensões mínimas padrão e será admitida, para as

VERSÃO PRE

demais vagas, dimensões especiais de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 4,00m (quatro metros).

Figura 14: Estacionamento com vagas presas

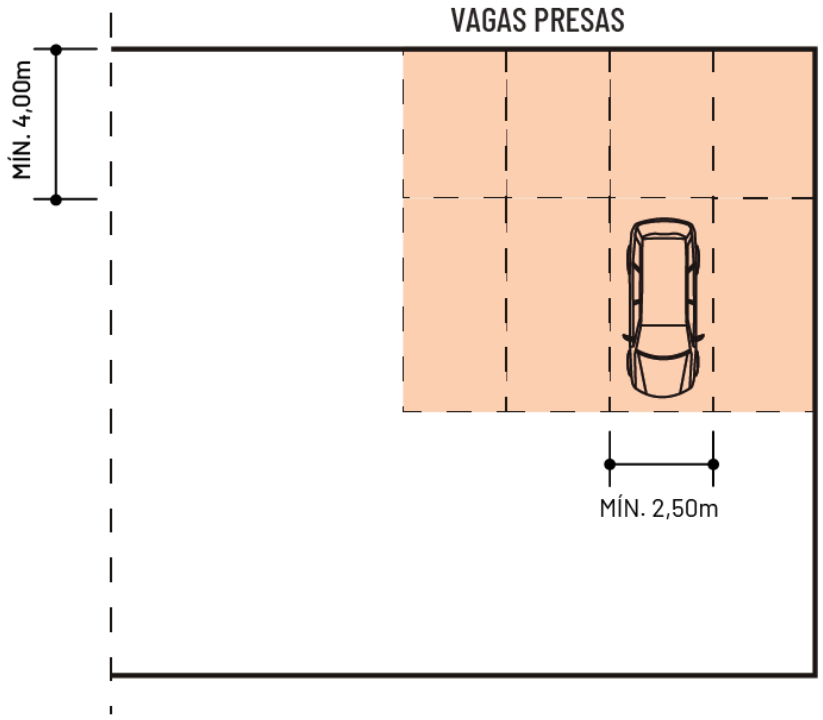


Imagem meramente ilustrativa.

Art. 176 Nos estacionamentos de veículos, públicos e privados, deverão ser reservadas vagas especiais conforme o estabelecido na Lei Federal n.º 10.741 de 01 de outubro de 2003, Lei Federal n.º 13.146 de 03 de julho de 2015 e demais legislações específicas.

§ 1º A localização das vagas especiais de estacionamento tratadas no caput deste artigo, deve considerar a proximidade das entradas dos edifícios, facilidade de acesso, proximidade com as áreas de maior interesse da edificação e a localização dos meios de circulação de pedestres, de forma a garantir maior comodidade.

§ 2º As vagas especiais de estacionamento para pessoas com deficiência (PcD) devem possuir largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) mais faixa de transferência de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros) permitida a existência de uma para cada duas vagas de cada lado.

VERSÃO PRELIMINAR

Figura 15: Padrão mínimo para as vagas de estacionamento para pessoas com deficiência

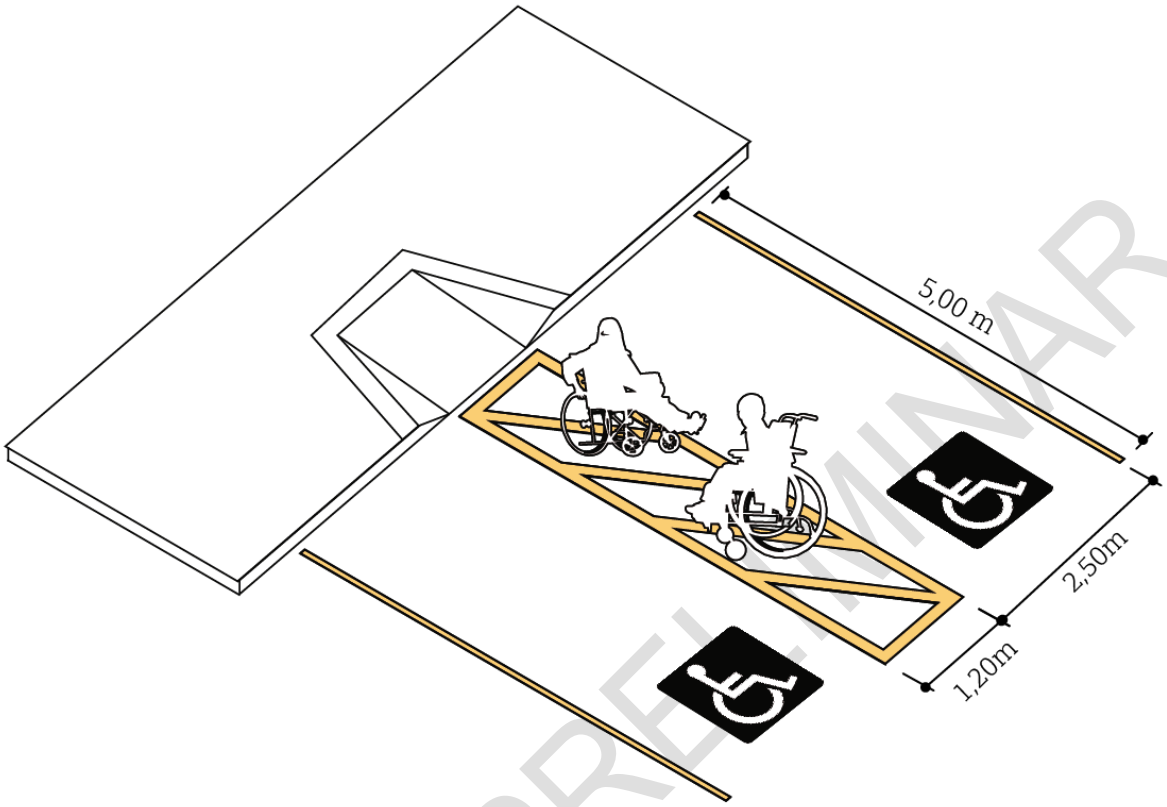


Imagem meramente ilustrativa.

Art. 177 Para as edificações já existentes até a data de aprovação deste COE, que forem objeto de obras de reforma, sem alteração do uso, nem ampliação da área construída, não serão exigidas vagas adicionais para estacionamento.

Art. 178 Quando a área destinada ao estacionamento de veículos estiver estabelecida nos fundos do lote, e seu acesso ocorrer através de área edificada, deverá ser reservado e demarcado espaço exclusivo para acesso dos veículos e dos pedestres de forma independente, sendo vedada a utilização destas áreas para outras finalidades, que não aquelas para as quais foram reservadas.

Art. 179 É vedada a utilização do recuo frontal obrigatório como estacionamento principal, sendo tolerada somente a destinação desta área para estacionamento nos imóveis com uso comercial ou industrial, desde que não exceda o limite de até 1/3 (um terço) do número total de vagas exigidas conforme Anexo VII da presente Lei.

Art. 180 Os acessos aos estacionamentos deverão dispor de área de acumulação em canaleta de espera a partir do alinhamento predial do imóvel, junto à sua entrada e ao nível da via, calculada de acordo com a Tabela do Anexo VII.

§ 1º A largura mínima da área de acumulação em canaleta de espera deverá ser de 3,00m (três metros) para acessos com mão única e de 5,00m (cinco metros) para os de mão dupla.

§ 2º A guarita de controle deverá localizar-se ao final da canaleta de espera.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 3º A área de acumulação dos veículos não será computada como área de estacionamento.

§ 4º Os acessos de veículos deverão ter sinalização de advertência para pedestres.

Art. 181 Para implantação de estacionamento coletivo em terreno sem edificação, deverá ser apresentado ao órgão municipal competente desenho da área, atendendo as exigências desta Lei, com as seguintes indicações:

I - demarcação das guias rebaixadas;

II - acessos;

III - áreas de circulação;

IV - espaços de manobra;

V - arborização e vagas individualizadas.

Art. 182 Estacionamento sobre o solo, coberto ou descoberto, com revestimento impermeável, deverá ser dotado de sistema de drenagem, acumulação e descarga das águas pluviais.

Art. 183 Os empreendimentos considerados como polos geradores de viagem deverão possuir áreas de acumulação de veículos internamente ao lote, de maneira a garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante o fluxo de entrada e saída.

Art. 184 Estacionamentos descobertos sobre o solo deverão implantar, no mínimo, uma árvore para cada 4 (quatro) vagas.

Parágrafo único. A arborização de que trata o caput deste artigo referem-se a árvores nativas com altura mínima das mudas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

CAPÍTULO IV
DOS ELEVADORES, ESCADAS ROLANTES E EQUIPAMENTOS PARA DESLOCAMENTO VERTICAL

Art. 185 A obrigatoriedade de instalação de elevadores dependerá do caráter do uso da edificação e do número de pavimentos, independentemente de sua natureza, sejam destinados a garagens, lojas, sobrelojas e pilotis, sejam a unidades residenciais ou a áreas de recreação.

§ 1º Será obrigatória a instalação de no mínimo 1 (um) elevador nas edificações com mais de 03 (três) pavimentos;

§ 2º Para edificações com até 03 (três) pavimentos, não é obrigatória a instalação de elevadores, desde que a distância vertical a ser vencida entre o piso térreo e o último pavimento não ultrapasse 10,00m (dez metros).

§ 3º Em edificações de uso público ou coletivo é obrigatório dispor de, no mínimo, 1 (um) elevador ou plataforma elevatória adaptado para uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os padrões da NBR9050.

§ 4º O térreo conta como um pavimento, bem como cada pavimento abaixo do nível de referência.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 5º No caso de existência de mezanino, o mesmo contará como 1 (um) pavimento.

§ 6º Na instalação dos elevadores, ou qualquer outro equipamento eletromecânico de transporte vertical, como escadas rolantes e similares, deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas Normas Técnicas Brasileiras.

§ 7º Os espaços de circulação para acesso aos elevadores, ou outro equipamento eletromecânico de transporte vertical de passageiros, em qualquer pavimento, deverão ser dimensionados de forma a inscrever um círculo com largura não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medido a partir da face externa da alvenaria que compõe a caixa do elevador.

§ 8º Os espaços de circulação para acesso aos elevadores ou outro equipamento eletromecânico de transporte vertical deverão atender os requisitos de acessibilidade estabelecidos nas NBR 9050 e NBR 16537.

§ 9º A obrigação de instalação de elevadores nas edificações vincula-se à construção de escada de escape, conforme determinações do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná, guardadas as condições de acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida previstas em norma.

§ 10º A existência de elevador, mesmo quando não obrigatória, não dispensa a construção de escadas ou rampas.

Art. 186 O Município poderá exigir que o cálculo de tráfego fornecido pela companhia instaladora de elevadores ou escadas rolantes seja anexado ao processo administrativo de licenciamento da edificação, devendo o equipamento e o local de sua instalação ser analisado, licenciado e aceito pelos órgãos competentes.

Art. 187 Nos estabelecimentos assistenciais e de saúde, a circulação vertical de pessoas deverá obedecer às normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), e demais legislações pertinentes.

CAPÍTULO V
DA ACESSIBILIDADE QUANTO AO USO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 188 Todas as edificações, independente do uso a que se destinam conforme classificação estabelecida na LUOS, deverão obrigatoriamente observar as especificações previstas na NBR 9050.

Parágrafo único. As edificações para uso habitacional unifamiliar constituem exceção à regra estabelecida no caput deste artigo, para estas é facultativa a observância das especificações previstas na NBR 9050.

Art. 189 Edificações particulares, destinados à habitação multifamiliar com mais de 40 (quarenta) unidades habitacionais, será assegurado que, do total de unidades habitacionais do empreendimento, no mínimo, 3% (três por cento) seja(m) adaptada(s) ao uso por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, devendo ser observados, as especificações da NBR 9050.

§ 1º Deverá ser assegurado que as unidades mencionadas no caput deste artigo possam ser adaptadas posteriormente para serem acessíveis, conforme a demanda, de modo a observar as especificações previstas na NBR 9050.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 2º Caso o resultado obtido através da aplicação do percentual mencionado no caput deste artigo seja decimal, o valor será arredondado para cima, devendo ser assegurada pelo menos 1 (uma) unidade por habitação multifamiliar que contenha um total de mais de 20 (vinte) unidades habitacionais.

§ 3º Nos edifícios com mais de 1 (um) pavimento, que não estejam obrigados à instalação de elevador, a execução da(s) unidade(s) habitacional(is) adaptável(is) deverá ocorrer no piso do pavimento térreo do empreendimento.

§ 4º Nos casos do parágrafo anterior, em que o pavimento de acesso for executado com pilotis, a(s) unidade(s) habitacional(is) adaptável(is) poderá(ão) ser construída(s) no piso imediatamente superior, desde que garantido o acesso a(s) referida(s) unidade(s), bem como a sua interligação com todas as partes de uso comum ou abertas ao público.

TÍTULO VIII
DAS INSTALAÇÕES

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 190 Instalações e edificações destinadas a abrigar usos e atividades submetidos à aprovação dos demais órgãos competentes interagentes com o licenciamento de obras, deverão atender às exigências estabelecidas por estes e instruir o projeto devidamente, para posterior apresentação ao Município, com vistas à obtenção do Alvará de Construção.

§ 1º As instalações especiais de segurança, como para-raios, detectores de fumaça e portas corta-fogo, e de combate a incêndios, como escadas e rampas pressurizadas, hidrantes, *sprinklers* e mangueiras, entre outros, deverão atender as normas técnicas brasileiras e às exigências do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná.

§ 2º Edificações destinadas a abrigar usos e atividades classificados como sujeitos à avaliação de impacto ambiental ou sob controle obrigatório da vigilância sanitária deverão submeter-se às exigências dos órgãos competentes.

§ 3º Edificações que abriguem usos e atividades que impliquem na manipulação e no descarte de efluentes, com substâncias e/ou produtos químicos contaminantes, tais como postos de abastecimento e lavagem de veículos, lavagem de roupa a seco, galvanoplastia, douração ou cromagem, e similares, deverão ser dotados de instalações para tratamento prévio dos efluentes antes do seu lançamento na rede pública de esgotos, quando cabível, ou para acondicionamento anterior à sua destinação final, sujeitando-se às exigências dos órgãos competentes em cada caso.

§ 4º Edificações destinadas ao uso de hotelaria (HT) e similares assim classificadas na LUOS, deverão prever 1 (uma) instalação sanitária com 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) chuveiro e 1 (um) lavatório, para cada quarto (leito), podendo ter sua ventilação mecânica.

§ 5º As instalações prediais, em geral, deverão atender, além do descrito neste Capítulo, às demais legislações, normas da ABNT e aos padrões técnicos definidos por

VERSÃO PRELIMINAR

órgãos competentes regionais, agências públicas de regulação e concessionárias e companhias prestadoras de serviços públicos.

CAPÍTULO II
DA IMPERMEABILIZAÇÃO, DRENAGEM E ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 191 As instalações para drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis eficientes de funcionamento, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, definidos, analisados e vistoriados para fins de emissão do CVCO.

Art. 192 A disponibilidade de áreas passíveis de impermeabilização dependerá da Taxa de Permeabilidade (TP) dos lotes, conforme definida na LUOS.

Art. 193 Para fins do cálculo da Taxa de Permeabilidade, são considerados permeáveis os materiais totalmente drenantes, tais como pedrisco, grama, brita e similares.

§ 1º Quando da utilização de blocos pré-moldados intertravados, como paver ou bloquetes, a área será considerada parcialmente permeável, na proporção de 50%.

§ 2º Quando da utilização de concregrama, admite-se, para fins de cálculo da TP, a proporção de 75% como área permeável.

Art. 194 Novas edificações privadas, de qualquer categoria de uso, que apresentarem área de cobertura ou telhado igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e nas edificações habitacionais multifamiliares com 40 (quarenta) ou mais unidades, é obrigatória a existência de sistema de aproveitamento das águas pluviais para fins não potáveis.

Art. 195 Em observância ao Código Civil e à Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, deverá haver reserva de espaço no lote para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante.

§ 1º Os lotes em declive apenas poderão lançar as águas pluviais para os lotes a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para os logradouros em que se situem.

§ 2º O lote em declive apenas poderá estender rede de águas pluviais e esgotos no lote à jusante, quando não for possível encaminhá-las para a via em que está situado.

§ 3º Para o caso previsto no parágrafo anterior, as obras de canalização das águas pluviais e esgotos ficarão a cargo do interessado, sendo necessária a anuência do proprietário do lote a jusante para sua execução.

Art. 196 Em caso de obra, o proprietário do lote é responsável pelo controle das águas superficiais e efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos causados aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias.

Art. 197 As instalações de drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis eficientes de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia.

VERSÃO PRELIMINAR

CAPÍTULO III
DAS INSTALAÇÕES PLUVIAIS, SANITÁRIAS, HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS

Art. 198 As edificações habitacionais multifamiliares deverão prever 1 (um) hidrômetro por unidade autônoma, para aferição do consumo individual, além da instalação de hidrômetro para aferição do consumo de água global do condomínio.

Art. 199 Todas as unidades das edificações de usos comerciais e/ou de serviços deverão obedecer aos parâmetros e conter o número mínimo de sanitários acessíveis estabelecidos na NBR 9050.

Art. 200 A edificação de uso habitacional institucional do tipo alojamento deverá ter instalações sanitárias, na proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) chuveiro e 1 (um) lavatório, no mínimo, para cada grupo de 06 (seis) dormitórios ou fração por pavimento, devidamente separados por sexo.

Art. 201 Todas as edificações em lotes com frente para logradouros públicos que possuam redes de água potável e de esgoto deverão, obrigatoriamente, servir-se dessas redes e suas instalações.

§ 1º Deverão ser observadas as exigências da concessionária local quanto à alimentação pelo sistema de abastecimento de água e quanto ao ponto de lançamento para o sistema de esgoto sanitário.

§ 2º As instalações nas edificações deverão obedecer às exigências dos órgãos competentes e estar de acordo com as prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 202 Excepcionalmente, será autorizado sistema de abastecimento de água e/ou tratamento de esgotos sanitários para novas edificações localizadas em área onde não houver rede pública de distribuição de água e/ou de coleta de esgoto, mediante projeto técnico de sistema independente, em que conste a previsão para se ligar o sistema autônomo à futura rede de distribuição de água e/ou ao serviço público de coleta e tratamento de esgotos.

§ 1º Para efeitos deste COE, entende-se sistema autônomo de tratamento de esgoto o conjunto de fossa séptica, filtro biológico (anaeróbio) e sumidouro.

§ 2º Quando a via de acesso ao empreendimento não possuir rede de esgoto, a edificação deverá ser dotada de fossa séptica e filtro anaeróbio, cujo efluente será lançado em poço absorvente (sumidouro ou poço anaeróbico), conforme NBR 7229, ou sistema indicado pelo órgão concessionário.

VERSÃO PRELIMINAR

Figura 16: Sistema autônomo de tratamento de esgoto

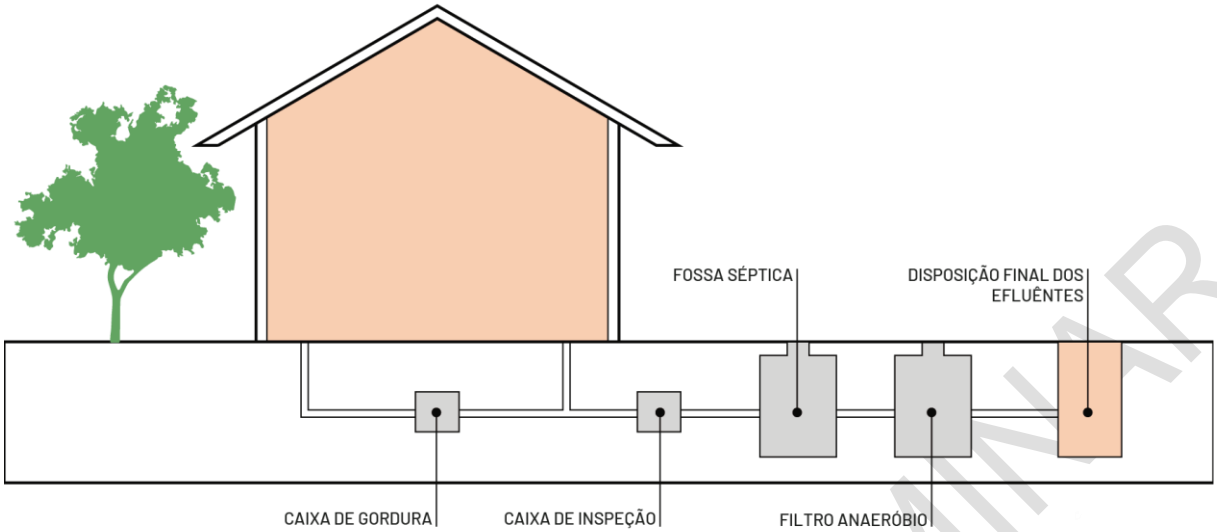


Imagem meramente ilustrativa.

§ 3º O projeto de sistema autônomo referido no caput deste artigo será permitido para habitações unifamiliares, e para o uso do comércio, serviços, públicos e habitações institucionais com área construída inferior a 1.600m² (mil e seiscentos metros quadrados).

§ 4º Da definição do sistema previsto no parágrafo anterior devem ser consideradas a natureza e a utilização do solo, a profundidade do lençol freático, o grau de permeabilidade do solo e a localização da fonte de água de subsolo para consumo, além das condições de previsão de ligação à futura rede pública de coleta.

§ 5º Os sistemas autônomos de esgotamento sanitário deverão estar localizados de forma a garantir o acesso de serviços de limpeza.

Art. 203 Em edificações localizadas em lotes com solos sem condições físicas de infiltração será proibida a instalação de sistema autônomo.

Art. 204 Toda unidade habitacional deverá possuir, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) chuveiro, 1 (um) lavatório, 1(um) tanque, 1 (um) ponto hidráulico para máquina de lavar roupas e 1 (uma) pia de cozinha, que deverão ser ligados à rede de esgoto ou à fossa séptica.

Art. 205 As pias de cozinha deverão, antes de ligadas à rede pública, passar por caixa de gordura localizada internamente ao lote e externa à construção, exceto para o caso de garagens, sacadas e varandas, em local de fácil acesso.

Art. 206 Os reservatórios de água deverão estar em local de fácil acesso que permita visita técnica e possuir:

I - cobertura que não permita a poluição da água;

II - torneira de boia que regule, automaticamente, a entrada de água do reservatório;

III - extravasor - ladrão, com diâmetro superior ao do tubo alimentar, com descarga em ponto visível para a imediata verificação de defeito da torneira de boia;

VERSÃO PRELIMINAR

IV - canalização de descarga para limpeza periódica do reservatório;

V - volume de reservação compatível com o tipo de ocupação e uso de acordo com as prescrições da NBR 5626 da ABNT.

Art. 207 Os reservatórios poderão estar enterrados caso mantenham afastamento de, no mínimo, 0,70m (setenta centímetros) entre as paredes de contenção do solo e as paredes do reservatório para visita técnica.

Art. 208 As instalações, canalizações e jardins para drenagem de águas pluviais deverão atender aos critérios de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade, economia e adequação quanto à destinação hídrica no solo.

§ 1º Nas edificações e nos elementos construídos que avançam sobre linhas divisórias ou no alinhamento do lote, será obrigatória a adoção de soluções que garantam o escoamento das águas pluviais e evitem o gotejamento, sem descargas nos imóveis lindeiros ou sobre logradouro públicos e calçadas públicas.

§ 2º O escoamento das águas pluviais coletadas do lote, de coberturas e de marquises, jardineiras, quebra-sóis, beirais e outros elementos externos, deverá ser realizado por intermédio de canalização embutida e conectada ao sistema público de drenagem, ou deve ser dirigido para a sarjeta do logradouro através de condutores sob o passeio, onde não houver galerias.

§ 3º As águas pluviais provenientes de telhados e marquises deverão ser captadas e conduzidas por calhas e condutores.

Art. 209 Em todos os lotes em que sejam erguidas construções com implantação de rua interna e pátios de múltiplo uso, seja para carga, descarga e depósito ou para condomínios habitacionais edificados ou não, será exigido rede de drenagem, que deverá estar indicada no projeto do empreendimento, contendo os dispositivos de diminuição da vazão máxima de águas pluviais, conforme as normas vigentes.

Art. 210 Nenhuma edificação poderá ser construída em lote sujeito a alagamentos, com solo instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas, sem o saneamento prévio do solo.

§ 1º As medidas corretivas deverão ser comprovadas através de laudos técnicos, emitidos por Responsável Técnico habilitado, que certifiquem a realização das mesmas, assegurando as mínimas condições sanitárias, ambientais, de salubridade e de segurança para sua ocupação.

§ 2º A ocupação dos lotes citados no caput do artigo só será permitida com a apresentação das Licenças Ambientais cabíveis, emitidas pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 211 É proibida a ligação de coletores de águas pluviais e/ou águas servidas à rede de esgotamento sanitário.

Art. 212 Além do cumprimento das normas técnicas e de segurança aplicáveis, as instalações elétricas devem ser planejadas e executadas segundo os requisitos para eficiência energética em edificações, definidos no âmbito do Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE Edifica) — Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE).

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 213 É obrigatória a existência de instalações elétricas em todas as edificações situadas em logradouros servidos por rede de distribuição de energia.

Parágrafo único. Os medidores e os transformadores deverão ser individuais, estar situados em compartimentos tecnicamente adequados, separados e localizados no pavimento térreo, com acesso a visita técnica e seguindo os padrões técnicos estabelecidos pela concessionária local de energia.

Art. 214 O projeto e a instalação dos equipamentos elétricos de proteção contra incêndio deverão cumprir as normas do Corpo de Bombeiros do Estado da Paraná e a legislação aplicável.

CAPÍTULO III
DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Art. 215 As instalações de equipamentos para proteção de incêndio e pânico, segundo os usos definidos na LUOS, deverão estar de acordo com as normas e orientações emitidas pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná.

Art. 216 As instalações de gás nas edificações, deverão ter medidores individuais por unidade e ser executadas de acordo com as prescrições das normas NBR 13103 e NBR 13523, e do Código de Prevenção de Incêndios do Corpo de Bombeiros da Estado da Paraná.

Art. 217 Nos edifícios de usos comerciais e/ou de serviços e de uso habitacional é obrigatória a instalação de tubulação para antena de televisão e de telecomunicações.

§ 1º Nos casos de instalações de antenas coletivas para rádio e televisão deverão ser atendidas as exigências legais relativas à matéria.

§ 2º Será obrigatória a instalação de para-raios, de acordo com a NBR 5419 da ABNT, nas edificações em que se reúnam grande número de pessoas, bem como em torres e chaminés elevadas e em construções isoladas e muito expostas.

Art. 218 Todas as edificações deverão contar com instalações adequadas para o despejo, depósito e coleta de resíduos sólidos, domiciliares ou empresariais, de acordo com as especificações da legislação municipal pertinente e deste COE, e em comum acordo com os mantenedores do sistema, responsáveis pelo carregamento, transporte e destinação desses resíduos.

§ 1º As edificações deverão reservar espaço específico para depósito de resíduos sólidos dentro dos limites de seus lotes, junto a sua testada, no alinhamento do lote, de fácil acesso para a coleta e protegida de intempéries e/ou com tampa e deverão separar o lixo gerado na edificação de forma seletiva: fração seca (vidro, papel e papelão, plástico e metal); fração úmida (material orgânico); óleo de cozinha; resíduos sujeitos à logística reversa obrigatória (pilhas e baterias, óleos lubrificantes, seus resíduos e embalagens, lâmpadas fluorescentes, de vapor de sódio, de vapor de mercúrio e de luz mista, produtos eletroeletrônicos e seus componentes e pneus), de acordo com a Lei Federal n.º 12.305, de 02 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, e ao Decreto Federal n.º 7.404, de 23 de dezembro de 2010, que a regulamenta.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 2º Qualquer construção que produza resíduos de serviços de saúde e congêneres deverá apresentar depósito em local específico aprovado pelos órgãos competentes para evitar contaminações, indicado em projeto além de ser transportados adequadamente por empresas autorizadas para esta atividade.

§ 3º Qualquer construção cujo uso produza grandes volumes de resíduos orgânicos, independentemente da área construída ou utilizada, deverá apresentar depósito em local específico no interior do lote, indicado em projeto, aprovado pelos órgãos competentes além de serem transportados adequadamente por empresas autorizadas para esta atividade.

§ 4º Os resíduos da construção civil deverão ser triados, aplicando-se a eles, sempre que possível processo de reutilização, desmontagem e reciclagem que evitem sua destinação final a aterro sanitário conforme estabelece o Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil e Demolição (PGRCCD), aprovado pela Secretaria Municipal Competente.

§ 5º Quando necessário armazenamento ou o abrigo de resíduos em áreas internas do lote, permite-se a disposição dos mesmos no recuo frontal respeitado o alinhamento ou limite do lote.

TÍTULO IX
DOS PARÂMETROS EDILÍCIOS GERAIS QUANTO AO USO DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 219 A adaptação de qualquer edificação de uso habitacional para utilização como comércio e serviço deverá atender integralmente o disposto neste COE.

Parágrafo único. Nos casos do caput do artigo, essa adaptação do uso deverá ser aprovada mediante solicitação de aprovação e Alvará de Construção estabelecido neste COE.

Art. 220 As edificações destinadas ao consumo de alimentos e de bebidas, bem como supermercados e farmácias, deverão rigorosamente atender às normas das Agências de Vigilância Sanitária a nível municipal, estadual e nacional sobre seus procedimentos e instalações, sendo obrigatório implantar sanitários de uso público.

Art. 221 As edificações com atividade específica para reuniões em geral, incluindo auditórios, salões de festas, local para assembleias e cultos religiosos, que utilizem sons mecânicos e alto falantes, e outros usos de comércio e serviços que gerem ruídos acima do permitido, deverão possuir projeto de isolamento acústico com a devida ART ou RRT do responsável técnico.

§ 1º A eficácia ambiental do tratamento e isolamento acústico referido neste artigo será monitorada pelo órgão municipal competente, no local emissor do som, e sua eficiência técnica é de responsabilidade do proprietário e do autor do projeto de isolamento acústico e/ou responsável técnico pela execução da obra, indicado na ART ou RRT, conforme indicada no projeto.

§ 2º O órgão municipal competente poderá exigir tratamento acústico e/ou recuo

VERSÃO PRELIMINAR

adequado das divisas das edificações que não se utilizem de sons mecânicos e alto-falantes, mas que produzam sons ou ruídos que afetem o entorno.

Art. 222 As instalações e edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos, como oficinas para reparo e reforma de veículos e similares, deverão atender às seguintes exigências:

I - utilizar pisos impermeáveis no local de trabalho;

II - dispor de 2 (duas) instalações sanitárias acessíveis, sendo uma para uso dos empregados e outra para o público em geral, com separação para cada sexo, quando em edificações maiores que 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;

III - prever área interna para o armazenamento dos veículos de acordo com o porte da oficina;

IV - a edificação deverá ser projetada de modo que as propriedades vizinhas ou logradouros públicos não sejam molestados pelos ruídos, vapores, jatos e aspersão de água ou óleo originados dos serviços de lubrificação e lavagens;

V - atender a legislação e as normas dos órgãos ambientais competentes, no que se refere a despejo de resíduos e materiais inservíveis, ao tratamento de líquidos e óleos utilizados, ao escoamento de águas servidas, ao isolamento de substâncias tóxicas e poluentes das redes públicas de esgoto e de drenagem, à coleta por caixa de areia e caixa separadora para óleo ou elementos líquidos e pastosos;

VI - possuir tratamento e isolamento acústico o qual será monitorado pelo órgão municipal competente, e sua eficiência técnica é de responsabilidade do proprietário e do autor do projeto de isolamento acústico e/ou responsável técnico pela execução da obra, indicado na ART ou RRT, no local emissor do som;

VII - os pisos das áreas de abastecimento, descarga e de troca de óleo deverão ter revestimento impermeável, com sistema de drenagem independente do sistema de drenagem pluvial e de águas servidas, para o escoamento das águas residuárias, as quais deverão passar por caixas separadoras de resíduos de combustíveis, antes da disposição na rede de águas pluviais.

Art. 223 O estabelecimento que realizar serviços de lavagem de veículos, como lava-carros, deverá atender às seguintes diretrizes construtivas:

I - possuir uma cisterna para a captação das águas pluviais, as quais deverão ser utilizadas nos serviços de lavagem;

II - se a área de lavagem de veículos estiver localizada a uma distância superior a 4,00m (quatro metros) das divisas, esta poderá ser descoberta e sem vedação nas laterais;

III - se a área de lavagem de veículos estiver localizada a uma distância de até 4,00m (quatro metros) das divisas, esta deverá ser coberta e com vedação nas laterais, de forma que a atividade não interfira nos imóveis vizinhos e nos logradouros públicos;

IV - para a coleta dos resíduos, a área de lavagem de veículos deverá possuir caixas de retenção de resíduos de areia, óleos e graxas, pelas quais deverão passar as

VERSÃO PRELIMINAR

águas de lavagem antes de serem lançadas à rede pública, conforme padrão estabelecido pelas normas técnicas da ABNT;

V - outorga para utilização de água de poço pelo órgão ambiental estadual competente.

Art. 224 Os ferros-velhos deverão ser cercados com gradil ou material semelhante que permita a visualização do interior do lote, possuir cobertura para os resíduos armazenados e solo impermeabilizado de forma a evitar possíveis contaminações.

Parágrafo único. O solo impermeabilizado a que se refere este artigo, é relativo ao local de ocupação dos ferros, devendo observar a taxa mínima de permeabilidade do solo definida na LUOS e demais regulamentação legal específico.

Art. 225 A construção de galpões, depósitos e similares deverá ser executada com material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e estruturas de cobertura.

Art. 226 As obras e edificações destinadas ao comércio, serviço de transporte, carregamento, depósito ou armazenagem de explosivos e fogos de artifício, munições e inflamáveis, inclusive gás liquefeito (GLP), independentemente da área utilizada, obedecerão às normas e regras estabelecidas pelo Ministério da Defesa e Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná, concomitantemente às leis nacionais e estaduais de Meio Ambiente, Segurança Pública ou Defesa Civil, e, concorrentemente, às diretrizes urbanísticas locais e respectivas orientações da autoridade municipal competente.

CAPÍTULO II
DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

Art. 227 As edificações destinadas ao uso industrial, além das disposições desta Lei, deverão:

I - obedecer às especificações das normas sanitárias;

II - ser construídas com material não inflamável, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e estruturas de cobertura;

III - estar de acordo com as normas de segurança do trabalho;

IV - atender às exigências do Corpo de Bombeiros Militar;

V - atender ao disposto no Código Ambiental e demais normas pertinentes, bem como às exigências complementares dos órgãos competentes.

CAPÍTULO III
DAS EDIFICAÇÕES ESPECIAIS

Art. 228 Toda edificação destinada à prestação de serviços sob a responsabilidade do Poder Público Municipal deverá ser construída, adaptada ou reformada de modo a:

I - atender às exigências da Lei Federal n.10.098/2000 e a adotar os padrões de acessibilidade previstos nas Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis;

II - contemplar soluções de projeto em garantia da sustentabilidade ambiental e da

VERSÃO PRELIMINAR

racionalidade do uso dos recursos naturais;

III - racionalizar o uso da água, utilizando metais e aparelhos sanitários economizadores, e adotando dispositivo para coleta e armazenamento de água da chuva destinada à limpeza de áreas externas e à irrigação;

IV - promover a eficiência energética dos equipamentos, edificações e serviços, inclusive limitando a potência instalada para fins de uso da iluminação artificial.

Art. 229 As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos congêneres, além das disposições deste COE deverão atender as normas dos órgãos de educação e demais legislações pertinentes.

Art. 230 As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres, além das disposições deste COE, deverão atender as normas sanitárias e demais legislações pertinentes.

CAPÍTULO IV
DAS HABITAÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 231 As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das disposições deste COE, deverão:

I - possuir 1 (um) sanitário por quarto;

II - possuir sanitários distintos para cada sexo, nas áreas de uso comum;

III - possuir vestiários e sanitários privativos para os funcionários;

IV - atender as normas de acessibilidade estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT para portadores de necessidades especiais;

V - obedecer às especificações das normas sanitárias;

VI - estar de acordo com as normas de segurança do trabalho;

VII - atender às exigências do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná.

§ 1º Nas edificações destinadas a casa de repouso, pensionatos, albergues, pousadas ou similares, será permitido a utilização de sanitário de uso coletivo, distinto para cada sexo, na proporção de 1 (um) sanitário para cada 4 (quatro) quartos, observado o disposto no inciso IV deste artigo.

§ 2º Para os empreendimentos que já exerçam as atividades descritas neste artigo, devidamente regularizadas e com alvará de funcionamento, terão o prazo de 2 (dois) anos, a contar da data de publicação desta lei, para promover as adaptações necessárias ao cumprimento das novas exigências, salvo, decisão contrária fundamentada do Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul.

CAPÍTULO V
DOS LOCAIS DE REUNIÃO E SALAS DE ESPETÁCULOS

Art. 232 As edificações destinadas a locais de reunião e salas de espetáculos, além das disposições deste COE, deverão:

VERSÃO PRELIMINAR

I - Possuir sanitários distintos para cada sexo, com no mínimo:

a) 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) mictório para cada 100 (cem) lugares quando masculino;

b) 2 (dois) vasos sanitários e 1 (um) lavatório para cada 100 (cem) lugares quando feminino;

II - estar de acordo com as especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

III - obedecer às especificações das normas sanitárias;

IV - estar de acordo com a Consolidação das Leis do Trabalho - CLT;

V - atender às exigências do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná.

CAPÍTULO VI
DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS E SERVIÇOS PARA VEÍCULOS

Art. 233 Será permitida a instalação de postos de abastecimento de combustíveis e serviços para veículos de acordo com a LUOS e demais legislações pertinentes.

Art. 234 A construção de postos de abastecimento de combustíveis e serviços para veículos será autorizada observadas as seguintes condições:

I - só poderão ser instalados em edificações destinadas exclusivamente para este fim;

II - a partir do alinhamento predial, o imóvel deverá ser dotado de tratamento paisagístico para evitar a passagem de veículo sobre as calçadas;

III - a projeção horizontal da cobertura da área de abastecimento não será considerada para aplicação da taxa de ocupação da zona onde estiver inserido, não podendo avançar sobre o recuo do alinhamento predial;

IV - atender às exigências da Agência Nacional do Petróleo - ANP e demais legislações pertinentes;

V - estar de acordo com as especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

VI - obedecer às especificações das normas sanitárias, de segurança e ambientais;

VII - estar de acordo com as normas de segurança do trabalho;

VIII - atender às exigências do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná.

§ 1º Para emissão do alvará de construção a preferência será dada ao processo com número de protocolo mais antigo.

§ 2º Os parâmetros construtivos para armazenagem de combustíveis, estabelecidas nesta Lei, aplicam-se a todas as atividades que possuam estocagem de combustíveis.

§ 3º Aos imóveis lindeiros com rodovias federais e estaduais, observar-se-á os regulamentos específicos das respectivas rodovias.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 235 As edificações destinadas exclusivamente para serviços em veículos deverão atender às seguintes condições:

I - possuir área coberta para os veículos em reparo ou manutenção;

II - possuir estacionamento para espera de veículos com o mesmo parâmetro solicitado para número de vagas de estacionamento da edificação;

III - possuir pé-direito de, no mínimo, 3,00m (três metros) nos pavimentos e mezaninos ou de, no mínimo, 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) quando houver elevador para veículo;

IV - possuir pisos e paredes revestidos com material lavável e impermeável, resistente a frequentes lavagens;

V - possuir sistema de drenagem independente, com caixas separadoras de resíduos, para escoamento das águas residuais antes da disposição na rede de águas pluviais, conforme as especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e demais normas pertinentes;

VI - a área pavimentada deverá ter declividade máxima de 3% (três por cento), com drenagem que evite o escoamento para os logradouros públicos;

VII - possuir sistema de reuso de águas pluviais.

Parágrafo único. Os empreendimentos já existentes e em funcionamento com a devida licença, terão o prazo de 02 (dois) anos, contados da publicação desta lei, para promover as adequações previstas neste artigo.

Art. 236 As instalações para lavagem de veículos deverão:

I - localizar-se em compartimentos cobertos e fechados em pelo menos 2 (dois) lados;

II - ter as aberturas de acesso de, no mínimo, 5,00m (cinco metros) do alinhamento predial;

III - possuir fechamento com material lavável e impermeável, resistente a frequentes lavagens, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

IV - possuir pisos revestidos com material lavável e impermeável, resistente a frequentes lavagens;

V - possuir sistema de drenagem independente, com caixas separadoras de resíduos, para escoamento das águas residuais antes da disposição na rede de águas pluviais, conforme as especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e demais normas pertinentes.

TÍTULO XI
DAS INFRAÇÕES, PENALIDADES E DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 237 Constitui infração toda ação ou omissão que contraria as disposições deste COE e das legislações urbanísticas e regulamentos pertinentes ao assunto.

§ 1º Qualquer cidadão é parte legítima para denunciar infrações e formular sugestões destinadas a garantir o cumprimento das normas urbanísticas e edilícias em vigor, devendo a comunicação ser feita por escrito e acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

§ 2º São infrações aquelas ações ou omissões elencadas no Anexo II deste COE, dentre outras.

Art. 238 Responde pela infração quem, por ação ou omissão, lhe deu causa, ou concorreu para sua prática ou dela se beneficiou.

§ 1º Para efeitos deste COE, poderão ser considerados infratores, de forma solidária ou não, o proprietário ou possuidor legal do imóvel, o titular do Alvará, o autor do projeto, o responsável técnico pela obra e/ou o responsável pela edificação.

§ 2º A aplicação de uma das penalidades previstas neste COE não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 3º A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que está sujeito, nos termos deste COE.

Art. 239 Sem prejuízo das sanções de natureza civil ou penal cabíveis, as infrações serão punidas, cumulativamente ou não, com as penalidades de:

I - multa;

II - apreensão de máquinas, equipamentos, materiais ou outros bens;

III - interdição parcial ou total, temporária ou definitiva, de edificação;

IV - embargo de obras;

V - cassação de Alvará;

VI - demolição.

§ 1º As sanções a que se refere este COE não isentam o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração.

§ 2º As sanções poderão ser aplicadas de forma concomitante e sem hierarquia obrigatória.

Art. 240 As sanções serão aplicadas através da lavratura de auto de infração.

§ 1º Na verificação da infração, a Fiscalização deverá primeiramente notificar o infrator, que terá prazo de 10 (dez) dias úteis para defesa e contestação.

§ 2º Vencido o prazo de defesa, a Fiscalização poderá proceder nova vistoria e, no caso da eliminação da infração, o processo será arquivado.

§ 3º Permanecendo a infração ou indeferida a defesa, será lavrado o auto de infração, com prazo de defesa e contestação por mais 10 (dez) dias úteis.

§ 4º Quando as penalidades impostas forem aquelas relacionadas nos incisos II a VI do Art. 239, o auto deverá ser acompanhado do termo respectivo.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 241 A penalidade de multa das infrações dispostas neste COE está detalhada no Anexo II.

§ 1º As multas serão fixadas em Unidade de Referência Fiscal (URF) e cobradas em moeda oficial da República Federativa do Brasil.

§ 2º Em caso de reincidência, a multa correspondente à infração será aplicada em dobro, ficando ainda o infrator, conforme estabelecido no Anexo II, sujeito à interdição ou embargo, temporário ou definitivo, com cassação de seu Alvará, se possuir.

Parágrafo único. Verificar-se-á a reincidência no período de até 5 (cinco) anos após o trânsito em julgado da decisão que impôs a penalidade em decorrência de infração anterior cometida.

Art. 242 Poderão ser apreendidas coisas móveis, inclusive equipamentos, ferramentas, materiais e documentos existentes no canteiro de obras ou na edificação, que ofereçam risco à coletividade, constituam prova material de infração a este COE ou interfiram no andamento da aplicação de penalidade.

Parágrafo único. Os objetos apreendidos serão recolhidos ao depósito do Município, observadas as formalidades legais e mediante termo.

Art. 243 Considera-se interdição a providência legal de autoridade pública que determina a proibição imediata de uso de parte ou da totalidade da obra, nos casos em que são observadas irregularidades quanto ao atendimento dos dispositivos deste COE.

Art. 244 Havendo instabilidade e/ou risco iminente para os ocupantes ou para coletividade, devidamente verificada em vistoria do órgão competente, deverá ser interditada a edificação, e exigida a sua desocupação caso a mesma esteja ocupada.

§ 1º A interdição será imposta por escrito, e apenas após a vistoria efetuada pelo Município.

§ 2º Não atendida à interdição tomará o Município as providências cabíveis.

Art. 245 As edificações em ruínas ou imóveis desocupados que estiverem ameaçados em sua estabilidade e resistência causando risco iminente deverão ser interditados ao uso, até que tenham sido executadas as providências adequadas.

Parágrafo único. Qualquer edificação poderá ser interditada, total ou parcialmente, em qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo ou dano de caráter público.

Art. 246 Para solicitar a liberação da interdição o requerente deverá protocolar o pedido de nova vistoria, demonstrando que a irregularidade encontrada no momento da interdição, foi totalmente sanada.

§ 1º A interdição poderá ser liberada, independentemente de solicitação do proprietário ou possuidor legal, a critério do órgão municipal competente, se verificado que foram eliminadas as causas que a determinaram.

§ 2º Após vistoria será emitido o Termo de Liberação de Interdição.

Art. 247 Considera-se embargo a providência legal de autoridade pública que susta o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução esteja em desacordo com a legislação vigente.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 1º O embargo determina a imediata paralisação da obra.

§ 2º O embargo será suspenso quando forem sanadas as causas que o determinaram.

Art. 248 As obras em andamento serão embargadas quando:

I - estiverem sendo executadas sem o Alvará e/ou projeto aprovado;

II - o responsável técnico pela obra sofrer suspensão ou cassação de carteira pelo Conselho Regional correspondente;

III - estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a estiver executando;

IV - estiverem em desacordo com o projeto aprovado ou com o licenciamento emitido;

V - situações previstas no Anexo II;

VI - as contrapartidas não sejam executadas de acordo com este COE.

Parágrafo único. Verificada a procedência do embargo através de vistoria pela fiscalização, será lavrada o respectivo auto de embargo, sendo uma via entregue ao infrator.

Art. 249 Para solicitar o levantamento do embargo o requerente deverá protocolar o pedido de nova vistoria, demonstrando que a irregularidade encontrada no momento do embargo, foi totalmente sanada.

§ 1º O embargo poderá ser suspenso, independentemente de solicitação do proprietário ou possuidor legal, a critério do órgão municipal competente, se verificado que foram eliminadas as causas que determinaram o embargo.

§ 2º Após vistoria será emitido o termo de levantamento do embargo.

§ 3º O embargo e a interdição serão comunicados ao interessado estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

§ 4º O embargo e a interdição deverão ser precedidos de vistoria feita pelo setor municipal competente.

Art. 250 Será aplicada a cassação do Alvará de Construção nos casos onde haja a impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra ou a interdição da construção e/ou obra executada em desacordo com as normas urbanísticas e edilícias.

Art. 251 A demolição parcial ou total poderá ser imposta quando:

I - houver incompatibilidade da obra ou edificação com a legislação vigente que não admita regularização; ou

II - houver risco para a segurança pública independentemente da irregularidade da obra ou edificação.

§ 1º A demolição determina a destruição total ou parcial da obra ou edificação.

§ 2º A demolição não será imposta nos casos em que for possível executar modificações que enquadrem a construção ou edificação nos dispositivos da legislação em vigor.

§ 3º No caso de risco iminente, a demolição deverá ser aplicada de imediato.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 252 A demolição administrativa, precedida de vistoria, será comunicada com antecedência de 48h (quarenta e oito horas) do ato de demolição.

§ 1º No caso de a demolição ser efetuada pelo órgão municipal competente, este deverá promover a desocupação compulsória da edificação, recolhendo-se o material proveniente da demolição e os objetos encontrados ao depósito público, se não retirados pelo proprietário ou possuidor legal.

§ 2º O valor dos serviços de demolição efetuados pela Administração será cobrado do infrator, e na hipótese de não pagamento, o valor será inscrito na dívida ativa.

§ 3º O material recolhido em conformidade com o parágrafo anterior será destinado para a execução de obras públicas pela administração, se não retirados pelo proprietário ou possuidor legal no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 4º Havendo impossibilidade da realização da demolição administrativa, por qualquer motivo, o processo será encaminhado para a Procuradoria do Município, para que sejam tomadas as medidas judiciais cabíveis em relação ao caso.

Art. 253 As penalidades determinadas nos incisos II a VI do Art. 239 deste COE poderão ser aplicadas a critério da autoridade julgadora, em conformidade com as definições deste Capítulo, independentemente de estarem expressamente estabelecidas no Anexo II.

CAPÍTULO II
DAS MEDIDAS PREVENTIVAS

Art. 254 Sempre que houver iminência de irregularidade que possa causar significativa lesão à ordem urbana, à saúde pública ou ao meio ambiente, a autoridade fiscal poderá adotar as seguintes medidas preventivas:

I - apreensão de bens;

II - interdição parcial ou total de edificação;

III - embargo de obras.

§ 1º A medida preventiva a ser aplicada deverá recair na menos gravosa à edificação, desde que suficiente para eliminar o risco verificado ou para reduzi-lo a níveis aceitáveis.

§ 2º As medidas preventivas serão também aplicadas quando necessárias para apuração de irregularidade.

Art. 255 A adoção de medidas preventivas dar-se-á independentemente de notificação prévia, lavrado em termo específico, devendo ser declarada na lavratura do auto de infração, assegurado o exercício do direito de defesa nos termos da lei.

§ 1º O termo específico é entendido como de embargo, de notificação, de interdição ou de apreensão.

§ 2º As medidas preventivas serão aplicadas nos casos previstos no Capítulo anterior e no Anexo II, e em conformidade com estes dispositivos.

VERSÃO PRELIMINAR

CAPÍTULO III
DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 256 As infrações serão apuradas em processo administrativo próprio, iniciado com a lavratura do auto de infração, observados o rito e os prazos estabelecidos neste COE.

§ 1º O auto de infração é o documento com a descrição da ocorrência que por sua natureza, suas características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringindo os dispositivos deste COE.

§ 2º No auto de infração deverão constar as seguintes indicações:

I - data e horário em que foi verificada a infração;

II - nome do proprietário ou possuidor legal e/ou do responsável técnico pela obra e/ou responsável pela edificação;

III - nome, qualificação e endereço do autuado, se possível;

IV - endereço da obra;

V - descrição do fato ou ato que constitui a infração;

VI - dispositivos legais que fundamentam a autuação e indicam a infração;

VII - penalidade decorrente;

VIII - intimação para correção da irregularidade, se for o caso;

IX - concessão de prazo de 10 (dez) dias úteis para que o infrator compareça no órgão municipal competente e protocole defesa ou impugnação fundamentada;

X - identificação e assinatura do autuante, e do autuado ou de testemunha, quando necessário.

§ 3º Lavrado o respectivo auto de infração, uma via deverá ser entregue ao autuado.

Art. 257 O auto de infração será lavrado por infringência a quaisquer dispositivos deste COE, por autoridade fiscal do órgão competente, no momento da constatação da irregularidade ou esgotados os prazos concedidos na Notificação Prévia.

Parágrafo único. O auto de infração poderá ser comunicado ao infrator de acordo com o Art. 256.

Art. 258 Transcorrido o prazo de defesa, sem a devida manifestação do interessado, o auto de infração será julgado à revelia.

Parágrafo único. A regularização de uma infração pelo seu saneamento não anula um Auto de Infração, que não poderá ser revogado ou anulado, quando tiver sido regular e fundamentalmente emitido.

Art. 259 Quando, apesar da lavratura do auto de infração, subsistir para o infrator obrigação a cumprir, será ele intimado a fazê-lo no prazo de até 30 (trinta) dias.

§ 1º O prazo para a regularização da situação constatada será arbitrado pela autoridade fiscal, conforme a gravidade da infração ou risco que ofereça a população.

§ 2º Em situações especiais, o prazo poderá ser aumentado, mediante requerimento fundamentado ao órgão municipal cometente.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 260 Mediante requerimento da parte interessada, ao órgão responsável pela emissão do Auto de Infração, no caso de haverem circunstâncias atenuantes devidamente comprovadas, e desde que o referido Auto não tenha sido encaminhado para inscrição em Dívida Ativa, a importância da multa aplicada poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento), a juízo do órgão municipal competente.

§ 1º Para efeitos de aplicação deste artigo, considera-se circunstância atenuante a regularização da infração que gerou o Auto de Infração, logo em seguida à aplicação da penalidade, e desde que não conste registro de infração nos últimos 24 (vinte e quatro) meses, ao infrator, quer seja pessoa física, ou pessoa jurídica de direito público ou privado.

§ 2º O infrator que não efetuar o respectivo recolhimento no prazo estipulado, perderá o benefício da redução do valor da multa, tornando sem efeito o despacho que deferiu a redução e inscrito em dívida ativa o valor integral da penalidade constante do auto de infração.

CAPÍTULO IV
DA DEFESA E DO RECURSO

Art. 261 Para efeitos deste COE, fica considerado como autoridade julgadora competente, em primeira instância, o Secretário Municipal do órgão responsável pela fiscalização e em segunda instância, o Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 262 O infrator poderá oferecer defesa ou impugnação do auto de infração no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados de sua ciência.

§ 1º A defesa contra o Auto de Infração far-se-á por petição, onde o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

§ 2º A defesa instaurará a fase contraditória do procedimento sem suspender medida preventiva eventualmente aplicada.

§ 3º Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá:

I - determinar, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, fixando-lhe o prazo;

II - indeferir as diligências consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias;

III - solicitar o parecer da Procuradoria Geral do Município.

§ 4º Preparado o processo para decisão, a autoridade julgadora, de primeira instância, lavrará decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

§ 5º A autoridade julgadora competente, declarará a penalidade ou o arquivamento do auto de infração, com justificativa em despacho fundamentado.

Art. 263 Da decisão administrativa de primeira instância que aplicar a penalidade caberá recurso, interposto no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da ciência da decisão de primeira instância.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 1º O autuado poderá apresentar ao órgão competente comprovante do recolhimento da multa, para anexação ao processo respectivo.

§ 2º Os recursos serão decididos pelo Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano, em segunda instância, no prazo de 10 (dez) dias úteis, depois de ouvida a autoridade recorrida, a qual poderá reconsiderar a decisão anterior, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Art. 264 A interposição do recurso será recebida com efeito suspensivo sobre a execução da decisão administrativa da penalidade.

Art. 265 A decisão administrativa de segunda instância, que será lavrada no prazo de 10 (dez) dias úteis, é irrecorrível em sede administrativa, e só poderá ser discutida através de ação judicial.

Parágrafo único. Transcorridos os prazos previstos para recurso, sem que este tenha sido interposto ou sem que tenha havido o recolhimento da multa, será realizada a inscrição do débito em Dívida Ativa.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 266 As infrações às disposições legais e regulamentares relativas a este COE prescrevem em 5 (cinco) anos.

§ 1º A prescrição interrompe-se pela notificação, ou outro ato da autoridade competente, que objetive a sua apuração e consequente imposição da pena.

§ 2º Não corre o prazo prescricional enquanto houver processo administrativo pendente de decisão.

Art. 267 Será dada ciência dos principais atos do processo administrativo:

I - pessoalmente, mediante a entrega de cópia do auto e/ou termo respectivo ao próprio autuado, seu representante, mandatário ou preposto;

II - por via postal registrada, acompanhada de cópia do auto de infração, com aviso de recebimento a ser datado, firmado e devolvido ao remetente;

III - por dispositivos de mensagem eletrônica desde que comprovada a leitura do autuado;

IV - por publicação, na Imprensa Oficial do Município, ou em jornal local, na sua íntegra ou de forma resumida, quando improfícuos os meios previstos neste COE, presumindo-se notificado 05 (cinco) dias depois da publicação.

§ 1º O auto e/ou termo mencionado no inciso I deste artigo será entregue mediante assinatura-recibo, datada no original, ou será lançada a informação da circunstância de que o mesmo não pode ou se recusa a assinar, em tais situações, sempre que possível, duas testemunhas assinarão o respectivo documento.

§ 2º Para fins deste artigo, poderá considerar-se como representante ou preposto, os mestres-de-obras, pedreiros, serventes, encarregados, seguranças, porteiros, prestadores de serviços dentre outros, que estiverem exercendo atividade profissional no canteiro de obras ou nas edificações já finalizadas.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 268 As omissões ou incorreções de autos não acarretarão em nulidade quando no processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração ou do infrator.

Art. 269 Para efeito deste COE, entende-se como autoridade fiscal competente os servidores que exerçam as funções fiscalizadoras e educativas, fazendo cumprir as leis e seus regulamentos, expedindo informações, lavrando autos de infrações, dentre outros autos e/ou termos pertinentes, quando for o caso, visando a prevenção e a repressão de tudo o que possa contrariar as disposições deste COE.

§ 1º Às autoridades a que se refere o caput deste artigo será garantido o livre acesso em todos os lugares onde houver necessidade de exercer a ação que lhes é atribuída.

§ 2º As ordens emanadas das autoridades fiscalizadoras deverão ser cumpridas sob pena de multa em conformidade com o Anexo II.

TÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E GERAIS

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 270 Para os processos em trâmite, com base na legislação anteriormente vigente, fica estabelecido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a sua aprovação.

§ 1º Os Alvarás concedidos com fundamento no caput deste artigo terão validade de 12 (doze) meses e só poderão ser prorrogados observando os termos deste COE.

§ 2º As obras cujos Alvarás de Construção foram aprovados sob a legislação anterior, deverão iniciar em até 12 (doze) meses da data da publicação desta Lei Complementar, sob pena de cancelamento do Alvará emitido.

Art. 271 Todos os processos de licenciamento e/ou de aprovação de projeto protocolados a partir da vigência desta Lei estão sujeitos aos procedimentos, prazos, parâmetros e demais disposições previstas neste COE.

Parágrafo único. Os pedidos de alteração de projetos com Alvarás expedidos durante a vigência da legislação anterior, que estejam em vigor, e que tenham sido protocolados após o início da vigência deste COE, serão considerados como novas análises de projeto e analisados de acordo com o presente COE.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 272 As Normas Técnicas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR e do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná que devem ser aplicadas em consonância com este COE são as constantes no Anexo V.

§ 1º Os projetos de arquitetura em trâmite nos órgãos e entidades do Município devem ser analisados tendo por fundamento a versão da norma técnica brasileira da ABNT e do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná vigente à época do protocolo do requerimento de aprovação ou habilitação.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 2º A vistoria da obra que afere os parâmetros de acessibilidade para fins da emissão do CVCO deve ser feita com base na versão da norma técnica brasileira da ABNT e do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná constante do projeto aprovado.

§ 3º Na hipótese de alteração das normas técnicas da ABNT do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná, fica facultado ao autor do projeto em trâmite nos órgãos e entidades do Município optar formalmente pela aplicação da nova norma, no prazo de até 60 dias contados da alteração.

§ 4º As propostas de alterações e/ou emendas deste COE, serão submetidas preliminarmente a exame e parecer do órgão municipal responsável pelo ordenamento territorial e, posteriormente, ao Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 273 Casos omissos referentes à matéria deste COE serão apreciados pelo Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º Nas omissões será admitida a interpretação análoga das normas contidas neste COE.

§ 2º Casos em que necessitem maiores detalhamentos serão regulamentados por atos do poder executivo municipal.

Art. 274 Integram este COE os seguintes anexos:

I - Anexo I – Glossário;

II - Anexo II – Infrações e Penalidades;

III - Anexo III – Áreas Comuns de Lazer e Recreação — Habitações Multifamiliares;

IV - Anexo IV – Compartimentos;

V - Anexo V – Normas Técnicas;

VI - Anexo VI – Referência de Nível;

VII - Anexo VII – Vagas de estacionamento.

Art. 275 Fica revogada a Lei Municipal n.º 20, de 22 de julho de 2015.

Art. 276 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO I – GLOSSÁRIO

Acessibilidade: possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

Acessível: espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias ou elemento que possa ser alcançado, acionado, utilizado e vivenciado por qualquer pessoa.

Acréscimo: aumento de área construída de uma edificação, feita durante ou após a conclusão da mesma, quer em sentido horizontal quer no sentido vertical, ou em ambos os sentidos.

Alinhamento do lote, testada ou frente do lote: linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público.

Alvará: expedição de documentos oficiais que autorizam a execução de obras ou serviços.

Andaime: estrutura provisória de metal ou madeira necessária à execução de obras em edificações ou para a sua construção.

Área computável: área construída que é considerada no cálculo do índice de aproveitamento.

Área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação calculada pelo seu perímetro externo.

Área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do índice de aproveitamento.

Área privativa: área destinada à utilização exclusiva do proprietário ou locador da unidade. É delimitada pela superfície externa das paredes.

Assinatura-recibo: assinatura realizada pelo próprio notificado ou autuado, seu representante, mandatário ou preposto que comprova o recebimento de notificação, de auto e/ou de termo entregue pela autoridade fiscal competente.

Ático: área construída sobre a laje de cobertura do último pavimento de um edifício.

Balanço: parte da construção que excede no sentido horizontal a prumada de uma parede externa do pavimento imediatamente inferior.

Beiral: aba do telhado que excede a prumada de uma parede externa da edificação.

Calçada: parte da via de circulação segregada em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres.

Cisterna: dispositivos com objetivo de reter os excedentes hídricos localizados, resultantes da microdrenagem utilizando de dispositivos impermeáveis, de modo a acumular as águas pluviais e possibilitar o seu aproveitamento para fins de irrigação,

VERSÃO PRELIMINAR

limpeza e outros usos que não constituam abastecimento para uso na alimentação e higiene.

Cobertura: conjunto de elementos ou componentes, dispostos no topo da construção, com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e salubridade, bem como auxiliar na proteção das demais partes da edificação da deterioração por agentes naturais.

Compartimento: espaço delimitado de uma edificação definido pela sua função.

Cota: medida de distância expressa em metros, paralela e entre dois pontos dados.

Declividade: diferença de altura entre dois pontos e a distância horizontal entre eles.

Divisa: l linha divisória contínua que separa um lote/gleba de outro, podendo ser divisas laterais, esquerda e direita, e divisa de fundo, quando houver, utilizando como referência, o observador dentro do lote de frente para o logradouro público.

Duto de ventilação: espaço vertical ou horizontal delimitado no interior de uma edificação destinado apenas à ventilação.

Esquina: espaço da calçada constituído pela área de confluência de 2 (duas) vias.

Fachada: representação gráfica por meio da projeção vertical ortogonal de cada um dos lados planos externos de uma edificação.

Greide: perfil longitudinal de uma estrada de rodagem ou de ferro, que dá as alturas dos diversos pontos do seu eixo.

Índice de aproveitamento: razão numérica entre a área de construção permitida e a área do lote.

Logradouro público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;

Lote: lote área resultante do parcelamento de gleba, com frente para via pública e destinado a receber edificação;

Marquise: estrutura em balanço ou atirantada, na parte externa de uma edificação, projetada com a função de cobertura e proteção da fachada e/ou ao abrigo de pedestres.

Meio-fio ou guia: arremate entre o plano do passeio e a pista de rolamento de um logradouro por meio de barreira física constituída por borda de granito ou concreto, localizada ao longo de rua, rodovia ou limite de calçada.

Mobiliário urbano: elementos, de caráter utilitário ou não, implantados no espaço urbano.

Mezanino: complemento de um pavimento que o divide na sua altura e é aberto para ele.

Muro de arrimo: muro destinado a suportar desnível de lote superior a 1,00m.

Pátio: área confinada e descoberta, adjacente à edificação, ou circunscrita pela mesma.

Passeio: parte da via de circulação ou logradouro público destinada ao tráfego de pedestres.

Pavimento: parte de uma edificação situada entre dois pisos sucessivos, obedecendo as medidas de pé-direito e pé-esquerdo;

VERSÃO PRELIMINAR

Térreo: primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas -1,20m (menos um metro e 20 centímetros) e +1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio na mediana da testada do lote. Em lotes de esquina a mediana da testada do lote é determinada pela média aritmética dos níveis médios das testadas.

Pé direito: distância vertical entre o piso e o teto acabados de um pavimento;

Platibanda: termo que define a mureta de alvenaria que se encontra no prolongamento das paredes-mestras, acima dos beirados.

Rampa: inclinação da superfície de piso, em sentido longitudinal ao da circulação.

Recuo: é a menor distância, estabelecida pelo Município, entre uma edificação e as divisas, laterais ou fundos, do lote onde se situa.

Reservatório de contenção: ou de detenção de cheias os dispositivos que tem como objetivo reter os excedentes hídricos localizados, resultantes da microdrenagem, podendo se constituir de sumidouros com dispositivos que permitam a infiltração para o aquífero; são dispositivos abertos ou fechados capazes de reter e acumular parte das águas pluviais, provenientes de chuvas intensas, que tem por função regular a vazão de saída num valor desejado atenuando os efeitos a jusante, aliviando assim, os canais ou galerias responsáveis pela drenagem pública.

Sótão: espaço utilizável sob a cobertura, com pé-direito variável, não sendo considerado pavimento da edificação.

Talvegue: linha formada pelos pontos comuns mais baixos entre duas superfícies, por onde escorrem águas da precipitação pluviométrica, permanecendo seco fora deste período.

Tapume: vedação provisória usada durante a construção.

Vistoria: diligência determinada em forma deste COE para verificar as condições de uma obra, instalação ou exploração de qualquer natureza.

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO II – INFRAÇÕES E PENALIDADES

Detalhamento da infração					Detalhamento da penalidade					
					Multa					
Descrição	Dispositivo infringido	Notificação	Prazo de atendimento da notificação (dias)	Infrator(es)	Valor em URF	Prazo para pagamento (dias)	Embargo	Cassação da licença	Interdição	Demolição
Execução de obra sem alvará de construção	Art. 29	Não	--	Proprietário	100	30	Sim	--	Sim	Sim
Execução de obra em construção integrante de patrimônio histórico, sem as devidas autorizações	Art. 35	Sim	10	Proprietário	300	30	Sim	--	Sim	--
Não manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade da obra e edificações	Art. 72	Sim	10	Proprietário	150	30	Sim	Sim	Sim	Sim
Realizar a obra em desacordo com o projeto aprovado	Art. 48	Sim	10	Proprietário e Responsável Técnico	300	30	Sim	Sim	Sim	Sim
Não apresentar novo responsável técnico, no prazo legal	Art. 21	Sim	5	Proprietário	80	30	Sim	Sim	Sim	Sim
Não afixar placa profissional na obra	Art. 20	Sim	10	Proprietário e Responsável Técnico	50	30	--	--	--	--

VERSÃO PRELIMINAR

Instalar canteiro de obras em imóvel distinto da obra, sem licença provisória	Art. 76	Sim	3	Proprietário e Responsável Técnico	100	30	--	--	Sim	--
Executar obra, com o alvará de construção vencido	Art. 47	Sim	10	Proprietário e Responsável Técnico	100	30	Sim	--	Sim	Sim

VERSÃO PRELIMINAR

Detalhamento da infração					Detalhamento da penalidade					
					Multa					
Descrição	Dispositivo infringido	Notificação	Prazo de atendimento da notificação (dias)	Infrator(es)	Valor em URF	Prazo para pagamento (dias)	Embargo	Cassação da licença	Interdição	Demolição
Deixar de informar a paralisação da obra	Art. 49	Sim	10	Proprietário ou Responsável Técnico	50	30	Sim	Sim	Sim	Sim
Não manter os documentos relativos a obra no canteiro de obras	Art. 51	Sim	3	Proprietário e Responsável Técnico	50	30	Sim	Sim	--	--
Não demolir obra ameaçada de desabamento	Art. 56	Sim	Imediata	Proprietário	300	30	--	--	Sim	Sim
Não solicitar a CVCO, após a conclusão da obra	Art. 68	Sim	30	Proprietário	150	30	--	--	Sim	Sim
Não solicitar a CVCD, após a conclusão da demolição	Art. 58	Sim	30	Proprietário	150	30	--	--	--	--
Deixar de refazer a cobertura vegetal pré-existente do imóvel utilizado como canteiro de obras	Art. 76	Sim	30	Proprietário	100	30	--	--	--	--
Manter qualquer material de construção nas vias e logradouro público, bem como a utilização destes locais como canteiro de obras ou depósito de entulhos	Art. 79	Sim	10	Proprietário e Responsável Técnico	100	30	Sim	--	Sim	Sim

VERSÃO PRELIMINAR

Instalação de elementos no canteiro de obras que prejudiquem a arborização da via, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público	Art. 75	Sim	10	Proprietário e Responsável Técnico	100	30	Sim	Sim	--	--

VERSÃO PRELIMINAR

Detalhamento da infração					Detalhamento da penalidade					
					Multa					
Descrição	Dispositivo infringido	Notificação	Prazo de atendimento da notificação (dias)	Infrator(es)	Valor em URF	Prazo para pagamento (dias)	Embargo	Cassação da licença	Interdição	Demolição
Ocupar mais da metade da calçada com tapume ou utilizar o espaço aéreo da calçada, sem autorização do órgão municipal competente	Art. 75	Sim	3	Proprietário e Responsável Técnico	100	30	Sim	Sim	Sim	Sim
Ocupar mais da metade da calçada com andaimes ou deixar de adotar as medidas de proteção para circulação de pedestres	Art. 75	Sim	3	Proprietário e Responsável Técnico	50	30	Sim	Sim	Sim	Sim
Não utilizar andaime de proteção do tipo "bandeja-salva-vidas" em obras com mais de 3 pavimentos ou instalá-lo em desacordo com as especificações desta lei	Art. 75	Sim	3	Proprietário e Responsável Técnico	100	30	Sim	Sim	Sim	--
Utilizar andaimes mecânicos suspensos, sem guarda-corpo ou instalá-lo em desacordo com as especificações desta lei	Art. 185	Sim	3	Proprietário e Responsável Técnico	15	30	Sim	Sim	Sim	--
Deixar de recuar os tapumes ou de retirar os andaimes em obra paralisada	Art. 75	Sim	10	Proprietário e Responsável Técnico	50	30	Sim	Sim	Sim	Sim

VERSÃO PRELIMINAR

Executar escavações, movimentos de terra, arrimo, drenagens e outros processos de preparação e de contenção do solo sem o devido licenciamento pelos órgãos municipais competentes	Art. 84	Sim	5	Proprietário e Responsável Técnico	300	30	Sim	Sim	Sim	--
Edificar sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.	Art. 210	Sim	10	Proprietário	300	30	Sim	Sim	Sim	--
Deixar de implantar área mínima de vegetação no recuo frontal ou construir na parte não edificável	Art. 129	Sim	10	Proprietário	50	30	--	--	Sim	--

VERSÃO PRELIMINAR

Detalhamento da infração					Detalhamento da penalidade					
					Multa					
Descrição	Dispositivo infringido	Notificação	Prazo de atendimento da notificação (dias)	Infrator(es)	Valor em URF	Prazo para pagamento (dias)	Embargo	Cassação da licença	Interdição	Demolição
Construir portarias, guaritas e abrigos para guarda, sem autorização do órgão competente	Art. 145	Sim	10	Proprietário	100	30	Sim	Sim	Sim	Sim
Deixar de remover as portarias, guaritas e abrigos para guarda, quando solicitado pelo órgão competente	Art. 145	Sim	10	Proprietário	300	30	--	--	Sim	Sim
Deixar de implantar, no mínimo, uma árvore para cada 4 (quatro) vagas em estacionamentos descobertos sobre o solo.	Art. 184	Sim	10	Proprietário	50	30	--	--	Sim	--
Utilizar o recuo frontal como estacionamento principal	Art. 179	Sim	10	Proprietário	50	30	--	--	--	--
Implantar estacionamento coletivo, sem autorização	Art. 181	Sim	10	Proprietário	100	30	--	--	Sim	--
Deixar de implantar em estacionamento, com revestimento impermeável, sistema de drenagem, acumulação e descarga das águas pluviais	Art. 182	Sim	10	Proprietário	100	30	--	--	Sim	--

VERSÃO PRELIMINAR

Deixar de implantar ou conservar calçada na testada do imóvel.	Art. 162	Sim	30	Proprietário	100	30	--	--	--	--
Não construir ou manter em bom estado, muro de fecho em terreno baldio	Art. 165	Sim	30	Proprietário	100	30	--	--	--	--
Executar muro em desacordo com os parâmetros estabelecidos nesta Lei	Art. 165	Sim	30	Proprietário	100	30	Sim	--	--	Sim
Deixar de atender as disposições estabelecidas nesta Lei quanto a iluminação e ventilação nos compartimentos	Art. 118	Sim	15	Proprietário e Responsável Técnico	100	30	Sim	Sim	Sim	--

VERSÃO PRELIMINAR

Detalhamento da infração					Detalhamento da penalidade					
					Multa					
Descrição	Dispositivo infringido	Notificação	Prazo de atendimento da notificação (dias)	Infrator(es)	Valor em URF	Prazo para pagamento (dias)	Embargo	Cassação da licença	Interdição	Demolição
Deixar de atender as distâncias mínimas perpendiculares para abertura em relação a divisa	Art. 120	Sim	15	Proprietário e Responsável Técnico	100	30	Sim	Sim	Sim	--
Efetuar o lançamento das águas pluviais em desacordo com esta Lei	Art. 191 e posteriores	Sim	10	Proprietário e Responsável Técnico	100	30	Sim	Sim	Sim	--
Deixar de atender às disposições estabelecidas nesta Lei, quanto as medidas para drenagem urbana	Art. 191 e posteriores	Sim	10	Proprietário e Responsável Técnico	100	30	Sim	--	Sim	--
Realizar ligação de condutores de águas pluviais à rede de esgotos	Art. 211	Sim	10	Proprietário e Responsável Técnico	100	30	--	--	Sim	--
Deixar de atender às disposições estabelecidas nesta Lei, quanto as características mínimas dos compartimentos das edificações, definidas nas Tabelas II e IV, integrantes desta Lei.	Art. 110 e posteriores	Sim	10	Proprietário e Responsável Técnico	100	30	Sim	--	Sim	--

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO III – ÁREAS DE RECREAÇÃO E DE LAZER — HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

Quadro 1 – Áreas de recreação e de lazer em Habitação Multifamiliar

Número de unidades habitacionais	**Área base de referência (em metros quadrados)**	**Área a ser acrescida por unidade (em metros quadrados)**	**Diâmetro do círculo inscrito (em metros)** (B)	**Previsão de equipamentos esportivos (além da área mínima)** (A)(C)
20 a 50	80m²	1,50m²	4m	Reserva de área para implantar quadra poliesportiva
51 a 80	160m²	1,00m²	5m	Reserva de área para implantar quadra poliesportiva
Mais de 80	240m²	1,00m²	8m	Reserva de área para implantar quadra poliesportiva

OBSERVAÇÕES:

(A) Todas as edificações habitacionais, para as unidades residenciais paralelas ao alinhamento do lote fica facultado.

(B) Deverá estar devidamente delimitada e independente das áreas de estacionamento. Não há necessidade de afastamento entre recreação coberta e descoberta.

(C) Quando dentro do empreendimento existirem Áreas de Preservação Permanente (APP), o projeto do empreendimento deve associá-las a parques de forma a propiciar o seu uso coletivo, respeitando os limites da legislação vigente.

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO IV – COMPARTIMENTOS

Quadro 2 – Áreas mínimas por compartimentos — Unidade Habitacional

Compartimentos		Diâmetro do círculo inscrito (em metros)	Área mínima (em metros quadrados)	Iluminação mínima (relação entre área de abertura e área do piso do compartimento)	Ventilação mínima (relação entre área de abertura e área do piso do compartimento)	Pé-direito mínimo (altura em metros) (A)
Permanência Prolongada	Sala	2,50	7,5	1/6	1/12	2,60
	1º e 2º quarto	2,50	8,00	1/6	1/12	2,60
	Demais quartos	2,00	6,00	1/6	1/12	2,60
	Copa (B)	2,00	5,00	1/6	1/12	2,40
	Cozinha (B)	1,50	4,50	1/6	1/12	2,40
	Lavanderia (B)	1,50	2,25	1/6	1/12	2,40
Permanência Transitória	Banheiro	1,20	2,40	1/8	1/16	2,30
	Depósito	1,00	1,80	(F)	(F)	2,30
	Garagem (C)	2,50	12,5	1/15	1/30	2,30
	Corredor	0,90	-	-	-	2,30
	Sótão/Ático	2,00	-	1/10	1/20	-
	Porão (D)	1,50	4,00	1/10	1/20	-
	Escada	0,80	-	-	-	2,30
	Lavabo (E)	0,90	1,20	-	-	2,30

OBSERVAÇÕES:

(A) O pé-direito livre mínimo dar-se-á sob vigas e outros elementos estruturais; sendo a medida vertical de 1 (um) pavimento da edificação, do piso ao teto acabado ou do piso ao forro, com no máximo 3m (três metros) de altura.

(B) Copa, Cozinha e Lavanderia: Tolerada iluminação zenital concorrendo com, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da iluminação natural exigida.

VERSÃO PRELIMINAR

(C) Garagem: Em garagens no subsolo deverá ser garantida a ventilação natural por aberturas que correspondem a, no mínimo, 1/20 (um vinte avos) da área do pavimento. A ventilação poderá ser feita através de dutos ou vazios, os quais deverão ser exclusivos para o(s) subsolo(s), podendo haver prolongamento dos mesmos ao longo da edificação, desde que não haja abertura nos demais pavimentos.
(D) Porão: deverá obedecer às condições exigidas para a finalidade a que se destina.
(E) Lavabo: no caso de aproveitamento de área sob escada ou telhado, será tolerado pé-direito menor, desde que seja respeitado o mínimo de 2,10m (dois metros e trinta centímetros) na entrada do compartimento, bem como na porção para atender a área mínima exigida.
(F) Para depósito com menos de 2m² não será exigido ventilação mínima e nem iluminação, para maiores deverá ter iluminação mínima de 1/30 (podendo ser para outro ambiente com iluminação natural).

VERSÃO PRELIMINAR

Quadro 3 – Áreas mínimas por compartimentos — Condomínio Edilício Vertical

ÁREAS COMUNS DA EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR	Diâmetro do círculo inscrito (em metros)	Área mínima (em metros quadrados)	Ventilação mínima (relação entre área de abertura e área do piso do compartimento)	Pé-direito mínimo (altura em metros) (A)	Observações
Hall do Prédio	2,00	6,00	1/20	2,50	Quando não houver elevadores, admite-se círculo inscrito com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). A área mínima de 6m² (seis metros quadrados) é exigida quando houver um só elevador; quando houver mais de um elevador, a área deverá ser acrescida em 30% (trinta por cento) por elevador existente.
Hall do Pavimento	1,50	3,00	1/20	2,50	Quando não houver elevadores, admite-se círculo inscrito com diâmetro mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros). Tolerada a ventilação por meio de chaminés de ventilação e dutos horizontais. Deverá haver ligação entre o *hall* e a caixa de escada. Tolerada ventilação pela caixa de escada.
Corredor Principal	1,20	-	-	2,50	Consideram-se corredores principais os que dão acesso às diversas unidades dos edifícios de habitação multifamiliar (ou coletiva). Para corredores com até 10m (dez metros), a largura mínima é de 1,20m (um metro e vinte centímetros). Para corredores com mais de 10m (dez metros) de comprimento até 50m (cinquenta metros), a largura mínima é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). Quando a área for superior a 10m² (dez metros quadrados), deverão ser ventilados na relação 1/24 da área do piso. Quando não houver ligação direta com o exterior, será tolerada ventilação por meio de chaminés de ventilação ou pela caixa de escada.

VERSÃO PRELIMINAR

ÁREAS COMUNS DA EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR	Diâmetro do círculo inscrito (em metros)	Área mínima (em metros quadrados)	Ventilação mínima (relação entre área de abertura e área do piso do compartimento)	Pé-direito mínimo (altura em metros) (A)	Observações
Escada	1,20	-	-	2,50	Sempre que o número de degraus exceder 17 (dezessete), deverá ser intercalado com um patamar com comprimento mínimo de 1,20m (um metro e 20).
Rampa	1,20	-	-	2,50	A linha de ventilação mínima refere-se à relação entre a área da abertura e a área do piso.

OBSERVAÇÂO:

(A) O pé-direito livre mínimo dar-se-á sob vigas e outros elementos estruturais; medida vertical de um pavimento da edificação, do piso ao teto acabado ou do piso ao forro com, no máximo, 3m (três metros) de altura.

VERSÃO PRELIMINAR

Quadro 4 – Áreas mínimas por compartimentos — edificações de usos não habitacionais

Compartimento	Diâmetro do círculo inscrito (em metros)	Área mínima (em metros quadrados)	Iluminação mínima (relação entre área de abertura e área do piso do compartimento)	Ventilação mínima (relação entre área de abertura e área do piso do compartimento)	Pé-direito mínimo (altura em metros) (A)(C)
Hall do Prédio (B)	2,50	10,00	-	-	2,60
Hall Pavimento	2,00	8,00	-	1/12	2,50
Corredor Principal	1,50	-	-	-	2,50
Corredor Secundário	1,20	-	-	-	2,50
Escadas coletivas	1,20	-	-	-	2,30
Salas	2,40	6,00	1/6	1/12	2,50
Sanitários	0,90	1,50	-	1/12	2,30

OBSERVAÇÕES:

(A) O pé-direito livre mínimo dar-se-á sob vigas e outros elementos estruturais e tubulações; medida vertical de um pavimento da edificação, do piso ao teto acabado ou do piso ao forro com, no máximo, 6,00m (seis metros) de altura; exceto para *halls* de entrada formados por vazios que se prolongam por mais de um pavimento.

(B) A área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados) é exigida quando houver 1 (um) só elevador; quando houver mais de 1 (um) elevador, a área deverá ser aumentada em 30% (trinta por cento) para cada elevador excedente.

(C) Para edificações com Uso Misto (uso habitacional com uso comercial e/ou de serviços), quando o estabelecimento de comércio ou de serviço se situar no pavimento térreo, a altura mínima do pé-direito deste pavimento será de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros). A altura mínima para o pé-direito de loja com sobreloja será de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO V – NORMAS TÉCNICAS

Normas Técnicas ABNT

ABNT NBR 5419 — Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas
ABNT NBR 5626 — Instalação predial de água fria
ABNT NBR 6492 — Representação de projetos de arquitetura

ABNT NBR 7229 — Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos
ABNT NBR 9050 — Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaço e equipamentos

Urbanos

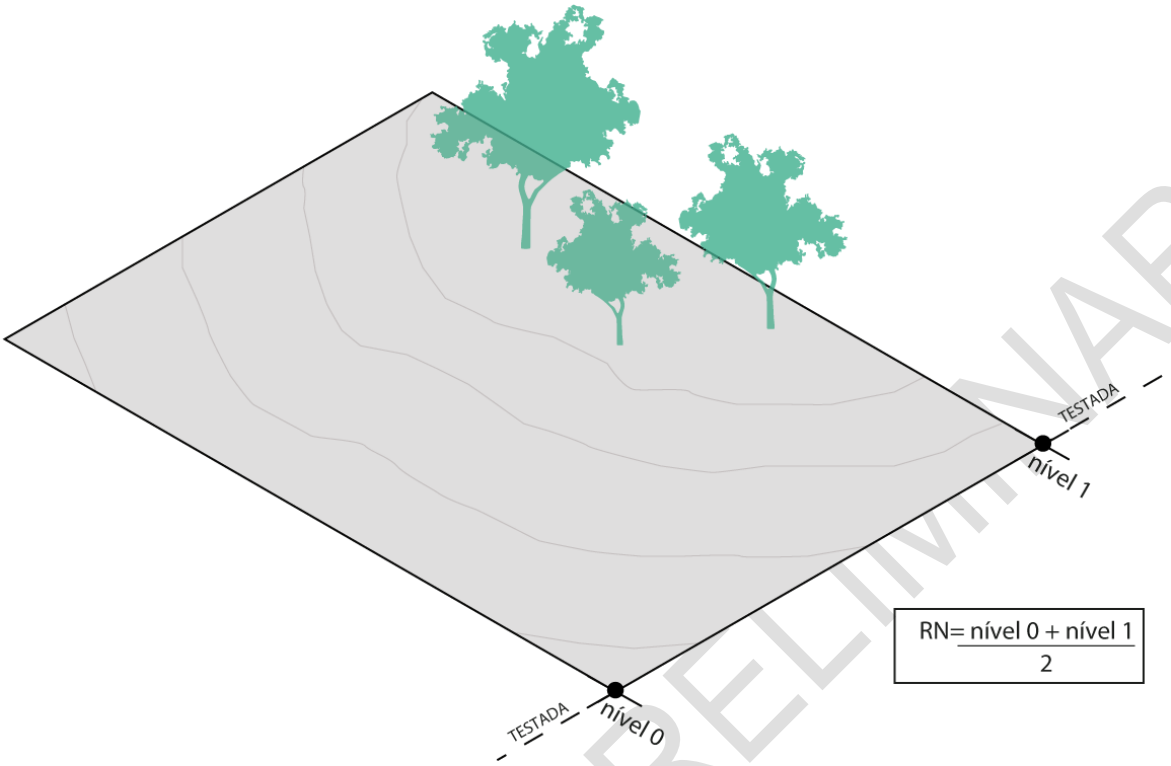
ABNT NBR 9077 — Saídas de emergência em edifícios
ABNT NBR 10.068 — Folha de desenho — Leiaute e dimensões
ABNT NBR 10844 — Instalações prediais de águas pluviais
ABNT NBR 13103 — Instalação de aparelhos a gás para uso residencial — Requisitos
ABNT NBR 13523 — Central de gás liquefeito — GLP
ABNT NBR 15220-3 — Desempenho térmico de edificações — Zoneamento bioclimático brasileiro e diretrizes construtivas para habitações unifamiliares de interesse social
ABNT NBR 15575-1 — Edificações habitacionais — Desempenho — Requisitos gerais
ABNT NBR 16537 — Acessibilidade tátil no piso — Diretrizes para elaboração de projetos e instalações

Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná

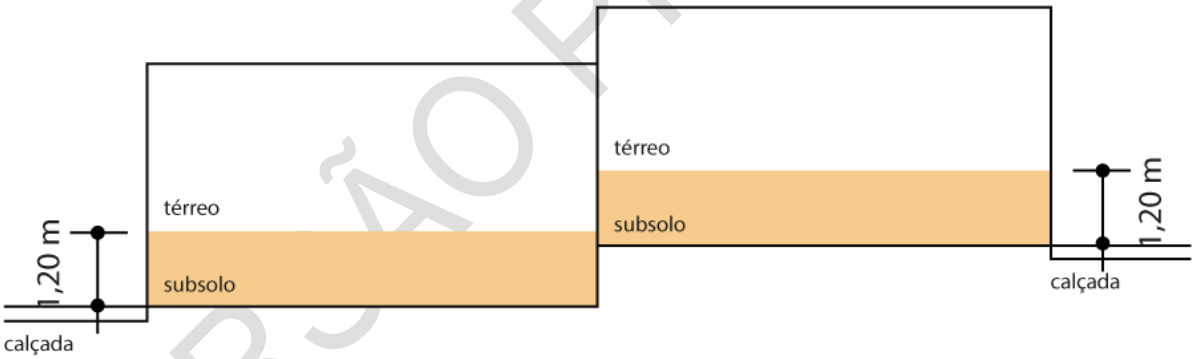
VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO VI – REFERÊNCIA DE NÍVEL

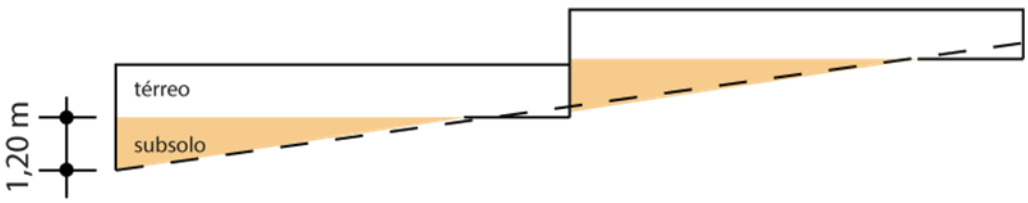
Referência de nível no vértice mais baixo



Referência de nível em terrenos com testadas para ruas opostas



Referência de nível em terrenos com declive ou aclive



VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO VII – VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Categoria	Tipo	Número de vagas para estacionamento ou garagem (12,00m² cada vaga)
Edificações de uso habitacional	Unidade autônoma habitacional	1 vaga
Edificações de Uso comunitário institucional	Albergue, alojamento estudantil, casa do estudante, asilo, convento, seminário, internato e orfanato.	▪ até 100,00m² de área construída, será facultado. acima de 100,00m² de área construída: 1 vaga para cada 50,00m² de área construída.
Edificações de uso habitacional transitório	Apart-hotel, pensão, hotel, pousada e motel.	área administrativa: 1 vaga para cada 80,00m² de área construída e 1 vaga para cada 50,00m² do restante da área construída
Condomínios	Unidade autônoma habitacional	1 vaga (por unidade)
	Unidade autônoma comercial	1 vaga (por unidade)
Edificações de uso de comércio e serviços	Comércio com área construída Menor ou igual a 500,00m²	1 vaga para cada 50,00m² de área construída
	Comércio com área construída Superior a 500,00m²	1 vaga para cada 50,00m² de área construída e área de pátio de carga e descarga, com as seguintes dimensões: ▪ até 1.000,00m² de área construída: mínimo de 100,00m²; ▪ até 2.000,00m² de área construída: mínimo de 225,00m²; acima de 2.000,00m² de área construída: 225,00m² mais 150,00m² para cada 1.000,00m² de área construída excedente
	Centro comercial, shopping center Supermercado e hipermercado	1 vaga para cada 12,50m² de área destinada à venda e pátio de carga e descarga com as seguintes dimensões: ▪ até 2.000,00m² de área construída: mínimo de 225,00m²; acima de 2.000,00m² de área construída: 225,00m² mais 150,00m² para cada 1.000,00m² de área construída excedente
	Restaurante, confeitarias, cafés e lanchonete	1 vaga para cada 25,00m² de área construída.
	Comércio atacadista em geral	área de estacionamento/espera deve ser maior ou igual a 40% da área construída e área do pátio de carga e descarga, com as seguintes dimensões: ▪ até 2.000,00m² de área construída: mínimo de 225,00m²;

VERSÃO PRELIMINAR

Categoria	Tipo	Número de vagas para estacionamento ou garagem (12,00m² cada vaga)
		acima de 2.000,00m² de área construída: 225,00m² mais 150,00m² para cada 1.000,00m² de área construída excedente.
Edificações de uso industrial	Indústria em geral	1 vaga para cada 150,00m² de área construída e área do pátio de carga e descarga, excluída área de estoque, com as seguintes dimensões: ▪ até 1.000,00m² de área construída: mínimo de 100,00m²; ▪ até 2.000,00m² de área construída: mínimo de 225,00m²; acima de 2.000,00m² de área construída: 225,00m² mais 150,00m² para cada 1.000,00m² de área construída excedente.
Edificações de usos especiais	Auditório, teatro, anfiteatro, cinema, salão de exposições, biblioteca e museu	1 vaga para cada 12,50m² de área destinada aos espectadores.
	Clube social/esportivo, ginásio de esportes, estádio, academia	1 vaga para cada 12,50m² de área construída.
	Cancha poliesportiva	1 vaga para cada 25,00m² de área construída.
	Templo, capela, casa de culto e igreja	1 vaga a cada 25,00m² da área construída.
	Pré-escolas, jardim de infância, 1° grau	Até 100,00m² de área construída, será facultado. Acima de 100,00m² de área construída: Área administrativa: 1 vaga a cada 80,00m² de área construída; Ônibus: 30% da área destinada a salas de aula; Será obrigatória canaleta interna, para embarque e desembarque de veículos, com largura mínima de 2,50m e com área de acumulação (canaleta de espera) na proporção de 5,00m para cada 100,00m² de área destinada a salas de aula, até 400,00m² e 5,00m para cada 200,00m² de área excedente.
	Ensino médio profissionalizante em geral escolas de artes e ofícios ensino não seriado	Até 100,00m² de área construída será facultado. Acima de 100,00m² de área construída: Área administrativa: 1 vaga para cada 80,00m² de área construída e 1 vaga para cada 50,00m² de área destinada a sala de aula.
	Ensino superior	Até 100,00m² de área construída será facultado. Acima de 100,00m² de área construída: Área administrativa: 1 vaga para cada 100,00m² de área construída e 1 vaga para cada 12,5m² de área destinada a sala de aula.

VERSÃO PRELIMINAR

Categoria	Tipo	Número de vagas para estacionamento ou garagem (12,00m² cada vaga)
Edificações de uso de entidades financeiras	Bancos	1 vaga para cada 12,50m² de área construída.
Outros usos não especificados	-	1 vaga para cada 25,00m² de área construída.

VERSÃO PRELIMINAR

2.3. Código de Posturas

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º XXXX, DE 20XX.

ALTERA E RATIFICA A LEI COMPLEMENTAR N.º 19, DE 22 DE JULHO DE 2015, QUE DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE POSTURAS NO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Esta Lei altera e ratifica a Lei Complementar n.º 19, de 22 de julho de 2015, que dispõe sobre o código de posturas no Município de Campina Grande Do Sul, na forma que especifica.

Art. 2º O artigo 1º da Lei Municipal n.º 19 de 22 de julho de 2015 passa a vigorar acrescido de parágrafo único, com a seguinte redação:

Art. 1º (...)

Parágrafo único. O Código de Posturas respeitará as normas definidas na Lei do Plano Diretor e nas demais legislações municipais, estaduais e federais que versem especialmente sobre**:**

I. proteção ambiental, histórica e cultural;

II. normas urbanísticas;

III. controle sanitário;

IV. divulgação e exposição de mensagens ao público;

V. trabalho e segurança de pessoas.

(...)

Art. 3º O artigo 9º da Lei Municipal n.º 19 de 22 de julho de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 9º Nenhuma atividade de pessoas físicas ou jurídicas, entidades públicas, privadas ou religiosas poderão ser exercidas no Município de Campina Grande do Sul sem o Alvará de Localização e Funcionamento, concedido pelo município mediante requerimento dos interessados, com a apresentação dos documentos necessários e do pagamento dos tributos devidos, conforme regulamento, salvo os casos previstos nas legislações específicas.

§ 1º O Município apenas expedirá Alvará de Localização e Funcionamento para estabelecimentos e atividades que não contrariem o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), na Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios, no Código de Obras e nas demais legislações municipais, estaduais e federais correlatas**.**

§ 2º A expedição de Alvará de Localização e Funcionamento, para atividades

VERSÃO PRELIMINAR

consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, dependerá de prévio licenciamento pelo órgão ambiental do Município.

§ 3º A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos pelos órgãos públicos competentes.

§ 4º O projeto ou atividade de interesse à saúde, da qual possa decorrer risco à saúde pública, deverá ser analisado pela autoridade sanitária municipal.

§ 5º O Alvará de Localização e Funcionamento apenas será concedido se forem obedecidas todas as leis e normas regulamentares pertinentes à permissão da atividade específica, uso e ocupação do solo e à acessibilidade.

§ 6º Com vistas a atender o previsto na Lei Federal n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, que instituiu a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, e na Lei Federal n.º 11.598, de 3 de dezembro de 2007, e suas alterações, o Município definirá a classificação de atividades de baixo risco a ser observada na instalação e funcionamento de atividades econômicas de natureza comercial, industrial ou de prestação de serviços em Campina Grande do Sul por meio de Ato do Poder Executivo Municipal.

§ 7º A localização de usos e atividades no Município classificados como de baixo risco, startups e/ou Microempreendedor Individual (MEI) não será objeto de processo de licenciamento como condição para o seu exercício, havendo fiscalização posterior, de ofício ou em razão de denúncia protocolada junto à Administração.

§ 8º A não obrigatoriedade do processo de licenciamento para localização de usos e atividades de baixo risco e todas aquelas desenvolvidas por startups e MEI não dispensa que sejam observadas as normas ambientais e urbanísticas de zoneamento de uso do solo, de posturas ora estabelecidas e as regras tributárias, sendo de responsabilidade da pessoa física ou jurídica requerente a Consulta Prévia de Viabilidade junto ao Município, bem como a inscrição.

§ 9º Sempre que houver mudança de local do estabelecimento industrial, comercial ou de prestação de serviços, deverá ser solicitado novo Alvará de Licença à Prefeitura Municipal e Licença Ambiental, quando for o caso.

Art. 4º Ficam ratificados os demais dispositivos da Lei Municipal n.º 19, de 22 de julho de 2015.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

VERSÃO PRELIMINAR

2.4. Lei de Uso e Ocupação do Solo

REGULAÇÃO N.º XXXX, DE 20XX

ESTABELECE DIRETRIZES E REGULAMENTAÇÕES PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO, VISANDO GARANTIR A SUSTENTABILIDADE DO DESENVOLVIMENTO URBANO E A PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇOES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece diretrizes e regulamentações para o uso e ocupação do solo no município, visando garantir a sustentabilidade do desenvolvimento urbano e a preservação ambiental e dá outras providências

Art. 2º Esta Lei tem como diretrizes:

I - a proteção das áreas de preservação e de fragilidade ambiental;

II - o estímulo ao adensamento das áreas melhor servidas de infraestrutura, serviços públicos e equipamentos urbanos;

III - garantir a conservação e a qualidade das águas de abastecimento dos mananciais da Região Metropolitana de Curitiba;

IV - a restrição ao adensamento das áreas cujas declividades e características geomorfológicas ponham em risco a vida da população, seu patrimônio e o meio ambiente;

V - integrar as cadeias produtivas locais na escala metropolitana através do fortalecimento dos eixos turísticos e eixos industriais e logísticos, definidos no macrozoneamento municipal do Plano Diretor, de forma a induzir valor agregado na produção regional e melhoria no desenvolvimento da cidade de Campina Grande do Sul;

VI - o estímulo à instalação de empreendimentos e atividades nas áreas que induzam à ocupação de lotes vazios ou subutilizados;

VII - a definição de critérios e parâmetros que garantam o conforto das unidades residenciais;

VIII - o incentivo à conformação e à dinamização dos centros de comércio de bairros;

IX - a flexibilização de usos e atividades de apoio à moradia, integrando harmoniosamente o uso residencial às atividades industriais, de comércio e serviços, desde que não gerem impacto ambiental significativo e não provoquem riscos à segurança ou incômodo à vizinhança;

VERSÃO PRELIMINAR

X - a convivência de usos distintos, criando alternativas para o desenvolvimento econômico e a geração de trabalho e renda;

XI - a submissão de empreendimentos e atividades que provoquem impacto ambiental significativo ou geração de tráfego a análises especiais, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme lei municipal específica;

XII - a definição de áreas específicas para implantação de atividades industriais potencialmente poluidoras;

XIII - cadastramento e monitoramento dos imóveis.

Art. 3º Esta Lei estabelece as normas e os parâmetros de uso e ocupação do solo incidentes em toda a área de abrangência do Perímetro Urbano, conforme a legislação municipal que dispõe sobre sua delimitação.

Art. 4º O Zoneamento e os respectivos critérios de uso e ocupação do solo atendem à Política Urbana para o município, definida com os seguintes objetivos:

I - estimular a geração de empregos e renda, com incentivo do desenvolvimento e da distribuição equilibrada de novas atividades;

II - compatibilizar o uso do solo com o sistema viário e transporte coletivo;

III - regular as áreas das construções, sua localização e ocupação nos lotes;

IV - hierarquizar o sistema viário, de forma a garantir o efetivo deslocamento de veículos, atendendo às necessidades da população, do sistema de transporte coletivo, bem como o adensamento habitacional e de atividades comerciais e de serviços;

V - viabilizar meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional e o planejamento integrado às políticas públicas;

VI - preservar as áreas de várzea de todos os rios e afluentes no Município e proteger a bacia hidrográfica de manancial de abastecimento público;

VII - preservar a escala da cidade e de seus valores naturais, culturais e paisagísticos, bem como compatibilizar as políticas de incentivos à preservação do patrimônio cultural, paisagístico e ambiental;

VIII - incentivar a participação da comunidade na gestão urbana;

IX - estabelecer que o Município, em curto prazo proporcione ferramentas operacionais de gestão ambiental estratégica;

X - criar mecanismo permanente para apoiar as políticas públicas, na área ambiental, através de um acesso compartilhado e cooperativo às informações ecológicas e econômicas relevantes;

XI - criar mecanismos novos de gestão e participação que contribuirão e potencializarão a melhoria da qualidade das relações entre os usuários potenciais do zoneamento, os produtos propostos e os usos a que se destinam;

XII - contribuir para a operacionalização do conceito e princípios do desenvolvimento sustentável em todas as esferas e programas de ações governamentais;

XIII - ajudar na implementação da gestão compartilhada do uso sustentável dos

VERSÃO PRELIMINAR

recursos naturais e no conhecimento, conservação e utilização sustentável da biodiversidade;

XIV - definir e indicar, no âmbito de suas unidades espaciais, a natureza e intensidade dos programas necessários de reflorestamento e de recuperação de áreas degradadas, de uso sustentável das florestas e outros ecossistemas naturais, de adequação do uso das terras aos limites e potenciais das unidades territoriais;

XV - contribuir para a redução das disparidades regionais e dos problemas socioeconômicos decorrentes em termos de uso e ocupação das terras.

Art. 5º Na parcela do Perímetro Urbano do território Municipal, abrangida pela Área de Proteção Ambiental (APA) do Iraí, Área de Proteção Ambiental (APA) de Guaraqueçaba, Área de Tombamento da Serra do Mar e Área Especial de Interesse Turístico (AEIT) do Marumbi, incidem os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pelas legislações estaduais dos zoneamentos econômico-ecológicos das áreas de interesse de proteção dos mananciais metropolitanos.

§ 1º Alterações nas legislações estaduais relativas à APA do Iraí, à APA de Guaraqueçaba, à Área de Tombamento da Serra do Mar e à AEIT do Marumbi, em virtude do princípio da hierarquia das leis, serão automaticamente recepcionadas por esta Lei Municipal.

§ 2º Na parcela do Perímetro Urbano do território municipal, não abrangida pelas áreas de que trata o caput deste artigo, incidem os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pela presente Lei.

Art. 6º A Lei de Uso e Ocupação do Solo de Campina Grande do Sul estabelece os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo com o objetivo de orientar e ordenar o desenvolvimento da cidade:

I - na concessão de alvarás de construção;

II - na concessão de alvarás de localização e funcionamento 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 e condomínios.

TÍTULO II
DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 7º Zoneamento é a divisão das Macrozonas estabelecidas no Plano Diretor em Zonas, visando dar a cada porção a sua melhor utilização em função do sistema viário, topografia, transporte e infraestrutura existente, por meio de zonas e setor especial de uso, ocupação do solo e adensamentos diferenciados.

§ 1º A Zona se constitui de determinada parcela do território com conceituação específica e sujeita a regimes urbanísticos próprios.

§ 2º O Setor compreende áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais

VERSÃO PRELIMINAR

de uso e ocupação do solo, condicionadas às suas características locacionais, funcionais ou de ocupação urbanística, existentes ou projetadas, e aos objetivos e diretrizes de ocupação da cidade.

§ 3º A espacialização, perímetros e delimitação das Zonas e do Setor constam no Mapa do Anexo I desta Lei e os parâmetros urbanísticos de uso e os de ocupação do solo estão definidos nas Tabelas do Anexo II da presente Lei.

§ 4º Os parâmetros de uso e ocupação do Setor são preponderantes e se sobrepõem em relação às Zonas.

§ 5º Quando da incidência simultânea de duas ou mais Zonas ou de Setor sob o mesmo imóvel, para fins de aplicação dos parâmetros de usos e ocupação do solo, admitir-se-á a utilização preferencialmente daquele que atingir a maior porção territorial do mesmo, limitando-se à extensão de 1 (uma) vez a área do lote mínimo definido para a Zona ou Setor original.

Art. 8º Conforme Mapa de Zoneamento, apresentado no Anexo I da presente Lei, o zoneamento urbano municipal é dividido em 14 (quatorze) Zonas e 1 (um) Setor quais sejam:

I - Zona Central (ZC);

II - Zonas Residenciais 1, 2 e 3 (ZR1, ZR2 e ZR3);

III - Zonas de Serviço e Indústria 1, 2, 3 e 4 (ZSI 1, ZSI 2, ZSI3 e ZSI4);

IV - Zona de Parque (ZPOP);

V - Zona de Uso Especial (ZUE);

VI - Zona Residencial Especial do Paiol de Baixo (ZRE-PB);

VII - Zona Residencial Especial do Capivari (ZRE-C);

VIII - Zona Residencial Especial do Jaguatirica (ZRE-J);

IX - Zona Residencial Especial do Ribeirão Grande (ZRE-RG);

X - Setor Especial de Serviço e Indústria do CICAMP (SESIC).

Art. 9º A Zona Central (ZC) tem como finalidade promover a compatibilização entre os usos institucionais, comerciais e habitacionais.

Art. 10 As Zonas Residenciais têm como finalidade a priorização para a ocupação da área para o uso habitacional, subdivididas em:

I - Zona Residencial 1 (ZR1): corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente habitacional com a finalidade de compatibilizar a ocupação do solo com a preservação e conservação ambiental e a previsão de implantação de infraestrutura, desestimulando o adensamento do tecido urbano nessas áreas;

II - Zona Residencial 2 (ZR2): corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente habitacional com a finalidade de reconhecer a ocupação do solo consolidada e estimular a ocupação habitacional ordenada, servindo também como transição entre a zona de maior densidade e a de menor densidade;

III - Zona Residencial 3 (ZR3): corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente habitacional com a finalidade de incentivar a ocupação

VERSÃO PRELIMINAR

habitacional, inclusive dos vazios urbanos, mediante o ordenamento da ocupação de áreas ainda não ocupadas e de novos parcelamentos urbanos, com provimento de infraestrutura.

Art. 11 As Zonas de Serviço e Indústria têm como finalidade concentrar atividades industriais e de serviços, subdivididas em:

I - Zona de Serviço e Indústria 1 (ZSI1): corresponde à área urbana destinada prioritariamente à consolidação e ao desenvolvimento de atividades industriais e de serviços de médio e grande porte mediante implantação de adequada infraestrutura e acessos;

II - Zona de Serviço e Indústria 2 (ZSI2): corresponde à área urbana destinada à instalação de atividades industriais, de serviços e de logística, tendo em vista a proximidade com a rodovia BR-116 e alternativas de acesso, considerando as restrições ambientais existentes por meio de parâmetros de ocupação do solo mais restritivos;

III - Zona de Serviço e Indústria 3 (ZSI3): corresponde à área urbana destinada à consolidação e o desenvolvimento de atividades industriais e de serviços tendo em vista as alternativas viárias de acesso, com a finalidade de consolidar atividades industriais pré-existentes;

IV - Zona de Serviço e Indústria 4 (ZSI4): corresponde à área urbana destinada à implantação de atividades industriais, de serviços e de tecnologia com a finalidade de estimular a ocupação intensiva do solo e o aproveitamento da infraestrutura instalada, a fim de conformar um distrito digital.

Parágrafo único. Nas Zonas de Serviço e Indústria, as atividades consideradas potencialmente poluidoras deverão providenciar as licenças ambientais necessárias, além de salvaguardar as áreas de preservação permanente (APPs) das margens dos rios.

Art. 12 A Zona de Parque (ZPOP) tem como finalidade a destinação de área urbana para constituição de parque urbano, buscando ampliar a distribuição de equipamentos de esporte e lazer, promover a preservação e conservação ambiental e oferecer suporte à ocupação do solo consolidada nessa localidade.

Art. 13 A Zona de Uso Especial (ZUE) tem como finalidade consolidar usos especiais pré-existentes e estimular usos compatíveis com as atividades já instaladas nessas áreas do município;

Art. 14 As Zonas Residenciais Especiais têm como finalidade consolidar a ocupação do solo pré-existente nas áreas urbanas isoladas, promovendo a estruturação e saneamento do núcleo consolidado, proporcionando a regularização do solo e desestimulando a conformação de recortes dispersos do tecido urbano, subdivididas em:

I - Zona Residencial Especial do Paiol de Baixo (ZRE-PB);

II - Zona Residencial Especial do Capivari (ZRE-C);

III - Zona Residencial Especial do Jaguatirica (ZRE-J);

IV - Zona Residencial Especial do Ribeirão Grande (ZRE-RB).

Parágrafo único. Para a Zona Residencial Especial do Capivari (ZRE-C), é necessário

VERSÃO PRELIMINAR

que haja compatibilização dos usos do solo com o Zoneamento Socioambiental da represa do Capivari, previstos no Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno do Reservatório (PACUERA).

Art. 15 O Setor Especial de Serviço e Indústria do CICAMP (SESIC) corresponde à área urbana destinada à consolidação de atividades industriais e de serviços de médio e grande porte, cujos parâmetros de ocupação se sobrepõem aos da Zona incidente.

TÍTULO III
DO USO DO SOLO URBANO

Art. 16 O uso do solo nas Zonas e Setor está vinculado à garantia das funções sociais da propriedade e da cidade, expressas nas atividades de interesse ao desenvolvimento urbano e sustentável do município e se encontra estabelecido na Tabela do Anexo II dessa Lei.

CAPÍTULO I
DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES

Art. 17 Para efeito desta Lei, o uso do solo é o conjunto das diversas atividades que podem ser desenvolvidas em cada Zona e Setor de acordo com os objetivos estabelecidos no Plano Diretor e a capacidade de harmonizar-se ou causar conflitos com os demais usos na vizinhança, sendo classificados quanto ao grau de adequação, categoria e porte.

Art. 18 Quanto ao grau de adequação à Zona e Setor, os usos são classificados em:

I - PERMITIDOS: atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da área da Zona e Setor correspondente;

II - PERMISSÍVEIS: atividades cuja compatibilidade com as finalidades da Zona, e Setor correspondente deverá ser demonstrada segundo os critérios estabelecidos no Anexo I e analisadas pelo órgão responsável pelo ordenamento territorial, o qual poderá remeter ao Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), que determinará, quando necessário, a adoção de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, visando diminuir potenciais conflitos com o entorno, ou indicará parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos que aqueles estabelecidos para a Zona e Setor;

III - PROIBIDOS: atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da Zona e Setor correspondente;

IV - TOLERADOS: atividades que foram previamente licenciadas, porém, estão em desacordo com a legislação urbanística vigente.

Art. 19 As atividades e os empreendimentos geradores de impacto de vizinhança são aqueles, conforme o disposto no art. 37 da Lei Federal n.º 10.257/2001, que, por seu porte ou natureza, possam causar impactos relacionados à sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana e viária, bem como à deterioração das condições ambientais e da qualidade de vida do entorno da sua localização.

§ 1º A aprovação para o funcionamento dos empreendimentos que causem impacto

VERSÃO PRELIMINAR

somente será concedida pelo Município após parecer favorável do Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) com a realização de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), regulamentado por legislação municipal específica.

§ 2º A classificação das atividades e dos empreendimentos geradores de impacto de vizinhança, os procedimentos e a regulamentação do EIV serão definidos em legislação municipal específica.

Art. 20 Quanto à categoria, os usos são classificados em:

I - HABITACIONAL: destinadas à habitação permanente, institucional ou transitória;

II - COMUNITÁRIO: espaços, estabelecimentos ou instalações, públicas ou privadas, destinadas ao ensino, cultura, esporte, lazer, saúde, assistência social, culto religioso, edifícios públicos administrativos, dentre outros;

III - COMERCIAL E DE SERVIÇO: atividades caracterizadas pela relação de troca visando o lucro, estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou pelo emprego de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual e/ou institucional;

IV - INDUSTRIAL: atividades das quais resulta a produção de bens pela transformação de insumos;

V - AGROPECUÁRIA: atividades caracterizadas pela produção de plantas, criação de animais e similares;

VI - AGROINDÚSTRIA: atividades de beneficiamento e produção estritamente relacionados à atividade agropecuária;

VII - EXTRATIVISTA: atividades de extração mineral e vegetal, cuja adequação à vizinhança depende de licenciamento ambiental e de análise de impacto, independente da área construída, as quais deverão atender às disposições e procedimentos de licenciamentos ambiental e mineral da Agência Nacional de Mineração (ANM) e do órgão ambiental estadual.

§ 1º Os parâmetros de usos por Zona e Setor são definidos no Anexo II e as atividades por tipologias de usos constam no Anexo III, partes integrantes desta Lei.

§ 2º As atividades que não constam da lista do referido Anexo III deverão ser analisadas e enquadradas nos usos conforme similaridade de funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas previstas nesta listagem, devendo ser enquadradas a cargo do órgão municipal de ordenamento territorial, tomando-se por critério a similaridade com outras atividades e o grau de impacto gerado à vizinhança.

Art. 21 Os usos mencionados no Art. 20 deverão atender aos parâmetros de incomodidade relativos a:

I - ruído;

II - vibração associada;

III - radiação;

IV - emissões atmosféricas.

§ 1º Os parâmetros de incomodidade poderão variar conforme a Zona e Setor e Horários e serão avaliados conforme a natureza da atividade assim consideradas:

VERSÃO PRELIMINAR

I - Perigosas: atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam colocar em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - Nocivas: atividades que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água;

III - Incomodas: atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, induções à implantação de atividades urbanisticamente indesejáveis, que venham incomodar a vizinhança e/ou por em risco o zoneamento da APA do Iraí.

§ 2º Os parâmetros de incomodidade para fins de uso e ocupação do solo serão regulamentados por ato do poder executivo municipal, o qual observará as legislações e normativas federais e estaduais específicas.

§ 3º A qualquer tempo o órgão responsável poderá solicitar adequações que visem a mitigação da incomodidade de edificações existentes.

Art. 22 Em todas as Zonas e Setor é admitido mais de um tipo de uso no mesmo lote, caracterizando o uso misto, desde que sejam permitidos para a respectiva Zona e Setor e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei e demais legislações pertinentes.

§ 1º Os usos mistos são permitidos em todos os pavimentos de qualquer tipologia edilícia, desde que possuam acessos de veículos e de pedestres independentes e com separação física para cada tipo de uso.

§ 2º Os Condomínios Edilícios Verticais poderão ter usos mistos com qualquer categoria estabelecida no Art. 20.

§ 3º Os Condomínios de Lotes poderão ter uso exclusivamente habitacional.

§ 4º Os Condomínios Edilícios Horizontais ou Verticais com uso exclusivamente destinado a comércio, serviços ou indústria são também denominados de Condomínios Empresariais.

CAPÍTULO II
DO USO HABITACIONAL

Art. 23 A categoria de uso habitacional compreende:

I - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: edificação isolada destinada à moradia, com apenas 01 (uma) unidade habitacional por lote;

II - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR HORIZONTAL: edificação que comporta 02 (duas) ou mais unidades habitacionais autônomas, agrupadas horizontalmente, com áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público, comuns ou independentes;

III - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR VERTICAL: edificação que comporta 02 (duas) ou mais unidades habitacionais autônomas, agrupadas verticalmente, com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

VERSÃO PRELIMINAR

IV - HABITAÇÃO INSTITUCIONAL: edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados;

V - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração e sujeitos a avaliação conforme porte e impacto.

Parágrafo único. Poderá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para as atividades de uso habitacional, conforme legislação municipal específica que regulamenta esse instrumento.

Art. 24 Os Condomínios Horizontais são classificados como HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR HORIZONTAL e os Condomínios Verticais Edilícios são classificados como HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR VERTICAL.

Art. 25 Nas Zona Central (ZC) e Zona Residencial 3 (ZR3), é admitida mais de uma unidade de uso HABITACIONAL por lote, desde que sejam atendidas, em cada caso, os parâmetros e exigências estabelecidas nesta Lei e demais legislações pertinentes.

Art. 26 Os usos de HABITAÇÃO INSTITUCIONAL relacionados à segurança pública deverão ser encaminhados para análise do Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

CAPÍTULO III
DO USO COMUNITÁRIO

Art. 27 A categoria de uso comunitário compreende:

I - COMUNITÁRIO 1: Atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial;

II - COMUNITÁRIO 2: Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e padrões viários especiais;

III - COMUNITÁRIO 3: Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial e sujeitas a controle específico.

Parágrafo único. Poderá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para as atividades de uso comunitário, conforme legislação municipal específica que regulamenta esse instrumento.

CAPÍTULO IV
DO USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

Art. 28 A categoria de uso de comércio e serviço compreende:

I - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL: atividade comercial, varejista, profissional e serviços pessoais de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, não incômodas e entendidas como um prolongamento do uso residencial;

II - COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO: atividades comerciais varejistas, de prestação de serviços e turísticas de médio porte, destinadas a atendimento de

VERSÃO PRELIMINAR

determinado bairro;

III - COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência;

IV - COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL: atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender à população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria;

V - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, como atividades de organização logística do transporte de carga e atividades que envolvem o manejo de combustíveis (postos de abastecimento, comércios varejistas, oficinas de aeronaves etc.);

VI - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 2: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, relacionadas a atividades funerárias.

§ 1º As atividades de comércio e serviços compreendidas nas categorias indicadas nos incisos acima poderão ser desenvolvidas em Condomínios Empresariais, nas Zonas e Setor estabelecidos no Anexo II.

§ 2º Poderá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para as atividades de uso de comércio e serviço, conforme legislação municipal específica que regulamenta esse instrumento.

CAPÍTULO V
DO USO INDUSTRIAL

Art. 29 A categoria de uso industrial compreende:

I - INDÚSTRIA TIPO 1: Atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno;

II - INDÚSTRIA TIPO 2: Atividades industriais compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos;

III - INDÚSTRIA TIPO 3: atividades industriais que impliquem na fixação de padrões específicos quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição de resíduos gerados;

IV - INDÚSTRIA TIPO 4: atividades industriais que impliquem na fixação de padrões específicos quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, especialmente aqueles que impliquem em potencial contaminação do ambiente.

§ 1º As atividades industriais compreendidas nas categorias indicadas nos incisos acima poderão ser desenvolvidas em Condomínios Empresariais, nas Zonas e Setor estabelecidos no Anexo II.

VERSÃO PRELIMINAR

Parágrafo único. Poderá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para as atividades de uso industrial, conforme legislação municipal específica que regulamenta esse instrumento.

CAPÍTULO VI
DOS USOS AGROPECUÁRIO, AGROINDUSTRIAL E EXTRATIVISTA

Art. 30 O uso agropecuário compreende as atividades caracterizadas pela exploração dos recursos naturais visando a produção agrícola (semeadura, cultivo e colheita de produtos vegetais), a criação animal, a produção de produtos de origem animal, a produção de madeira e exploração de espécies florestais e vegetais, conforme a seguinte descrição:

I - PECUÁRIA: conjunto de processos técnicos usados na criação de gado e outros animais para obtenção de produtos com objetivos econômicos;

II - PRODUÇÃO AGRÍCOLA: compreende atividades de agricultura, de semeadura, cultivo e colheita de produtos vegetais e respectivos processos técnicos, de forma que seja cumprida a função social e econômica da propriedade rural e o adequado abastecimento alimentar;

III - PRODUÇÃO FLORESTAL: conjunto de processos técnicos usados na produção madeireira e não-madeireira, provenientes de florestas, destinados a necessidades socioeconômicas, através de suprimento sustentado de matéria-prima de origem vegetal; inclui métodos naturais que permitem regenerar e melhorar os povoamentos florestais (silvicultura); produção de extração e de exploração dos recursos vegetais naturais e da exploração de florestas plantadas para finalidade comercial;

IV - PESCA E AQUICULTURA: atividades de cultivo de organismos cujo ciclo de vida em condições naturais se dá total ou parcialmente em meio aquático, implicando a propriedade do estoque sob cultivo equiparada à atividade agropecuária;

V - HORTICULTURA E FLORICULTURA: cultivo de verduras e legumes (olericultura), plantas frutíferas (fruticultura), plantas ornamentais, floricultura e paisagismo.

Art. 31 O uso agroindustrial compreende as atividades caracterizadas pelo beneficiamento dos produtos oriundos da agricultura, pecuária e extrativismo vegetal, sendo subdividido em:

VI - AGROINDÚSTRIA 1: conjunto de atividades, de pequeno porte, de transformação de insumos de origem rural em produtos intermediários ou finais, bem como seus serviços de beneficiamento ou montagem correlatos, intrinsecamente ligado a atividades pecuárias, aquícolas, florestais ou agrícolas, cuja área industrial deva ser contígua à área produtiva do estabelecimento ou cuja produção apresente caráter artesanal e semiartesanal, com valorização da cultura local;

VII - AGROINDÚSTRIA 2: conjunto de atividades, de grande porte, de transformação de insumos de origem rural em produtos intermediários ou finais, bem como seus serviços de beneficiamento ou montagem correlatos, intrinsecamente ligado a atividades pecuárias, aquícolas, florestais ou agrícolas, cujas cadeias produtivas, nível de correlação com o meio rural e especificidade do impacto recomendem

VERSÃO PRELIMINAR

anuência do Comite Municipal de Desenvolvimento Urbano para instalação nas áreas de transição urbano-rural e rural, conforme disposto na Lei do Plano Diretor.

Art. 32 Nos perímetros urbanos, as atividades previamente licenciadas de Pecuária, Produção Agrícola, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura, Horticultura e Floricultura que não estiverem compatíveis com a Zona ou Setor na data de publicação desta Lei, serão considerados usos tolerados, desde que não comprometam a segurança e o sossego da vizinhança.

§ 2º As atividades indicadas no *caput* serão consideradas proibidas quando houver utilização de agrotóxicos, fertilizantes químicos, organismos geneticamente modificados e similares e/ou que gerem impactos ao meio urbano e/ou ambiental.

§ 3º Para atividades com uso de agrotóxicos por meio de pulverização aérea, deve ser apresentado receituário agronômico e obtida aprovação pelo órgão municipal de meio ambiente.

§ 4º Para as atividades proibidas, será concedido o prazo de 120 (cento e vinte) dias, pelo Município, para que o proprietário adeque as atividades ao previsto na presente Lei, no Plano Diretor Municipal e no Código de Posturas, bem como à legislação estadual e federal correlata.

Art. 33 A categoria de uso extrativista compreende as atividades de extração de material mineral e vegetal.

Parágrafo único. A instalação de empreendimentos de extração minerária no Município de Campina Grande do Sul, além de atender ao disposto nesta Lei, dependerá da autorização e licenciamento dos órgãos ambientais competentes e do órgão federal normativo e regulador da atividade.

TÍTULO IV
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Art. 34 Serão estabelecidos os seguintes parâmetros para o controle da ocupação do solo no território do Município:

I - Lote mínimo;

II - Coeficiente de Aproveitamento (CA);

III - Altura da Edificação (H);

IV - Taxa de Ocupação (TO);

V - Taxa de Permeabilidade (TP);

VI - Recuo Frontal (RF)

VII - Afastamento de Divisas (AD).

VERSÃO PRELIMINAR

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por Zonas e Setor condizentes estão expressos na Tabela de Uso e Ocupação do Solo, no Anexo II desta Lei.

Art. 35 Nas Zonas de Interesse Social (ZEIS), será permitida a flexibilização dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo estabelecidos por esta Lei, desde que previstas em projeto urbanístico específico e/ou por programa municipal voltado à regularização fundiária, e após a análise técnica conjunta favorável dos órgãos municipais de ordenamento territorial e de habitação.

Parágrafo único. O licenciamento edilício e o parcelamento do solo para os projetos urbanísticos específicos, mencionados no caput do artigo, deverão seguir os procedimentos estabelecidos nas legislações urbanísticas pertinentes.

SEÇÃO I
DO LOTE MÍNIMO

Art. 36 Os lotes na área urbana, para fins de uso, ocupação e parcelamento, deverão atender à dimensão mínima estabelecida para cada Zona ou Setor, conforme a Tabela constante do Anexo II.

§ 1º A dimensão de cada lote é estabelecida por sua área e testada mínima conforme a Tabela constante do Anexo II.

§ 2º Para fins de parcelamento do solo, os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e a testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.

§ 3º Excepcionalmente, poderão ser admitidos loteamentos com lotes com área inferior aos lotes mínimos estabelecidos para a Zona ou Setor, até o lote mínimo de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados), nos casos estabelecidos na Lei Federal n.º 13.465/2017 e conforme esta Lei.

SEÇÃO II
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 37 Os coeficientes de aproveitamento se classificam em:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo (CA Mínimo);

II - coeficiente de aproveitamento básico (CA Básico);

III - coeficiente de aproveitamento máximo (CA Máximo).

§1º O CA Mínimo é o limite mínimo edificado para que o lote não seja considerado subutilizado, indicado na Tabela do Anexo II desta Lei;

§2º O CA Básico é o fator estabelecido nesta Lei para cada uso nas Zonas ou Setor que, multiplicado pela área do lote, define a área computável básica admitida, indicado na Tabela do Anexo II desta Lei.

VERSÃO PRELIMINAR

§3º O CA Máximo é o CA Básico acrescido do coeficiente decorrente da outorga onerosa ou da transferência do direito de construir permitidos para cada zona ou setor, indicado na Tabela do Anexo II desta Lei.

Art. 38 Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos do cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA), as áreas da edificação definidas de acordo com os critérios do Código de Obras e Edificações (COE).

SEÇÃO III
DA ALTURA DA EDIFICAÇÃO

Art. 39 A Altura da Edificação é a dimensão vertical medida em metros, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, considerando-se áticos, chaminés, dutos, blocos de caixa d´água e a casa de máquinas.

Art. 40 Altura máxima da edificação em número de pavimentos é a dimensão vertical medida em número de pavimentos, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e a cota da laje de cobertura do último pavimento.

Art. 41 A altura das edificações deverá obedecer à altura máxima em pavimentos prevista para cada Zona ou Setor em que o lote está localizado conforme o disposto na Tabela do Anexo II, parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. Para fins de cálculo de número de pavimentos, desconsideram-se áticos, blocos de caixa d'água, casa de máquinas e mezaninos, conforme definição do Código de Obras e Edificações (COE).

SEÇÃO IV
DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 42 A Taxa de Ocupação (TO) é o percentual máximo de ocupação do lote, obtido pela relação entre a área de projeção ortogonal da edificação (ou das edificações) e a área total deste lote, cujo resultado é expresso em percentual conforme o estabelecido na Tabela do Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. Não serão computadas para fins de apuração da TO as áreas descritas no Código de Obras e Edificações (COE).

SEÇÃO V
DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 43 A Taxa de Permeabilidade (TP) é o percentual mínimo do lote que deve ser mantido permeável, sendo expressa pela relação entre a área impermeabilizada do lote e a área total do lote conforme Tabela do Anexo II desta Lei.

Art. 44 No caso de habitações em condomínios horizontais, deverá ser atendida a Taxa de Permeabilidade (TP) mínima estabelecida nesta Lei considerando a área total do Lote em que o Condomínio esteja inserido.

VERSÃO PRELIMINAR

SEÇÃO VI
DO RECUO FRONTAL

Art. 45 O recuo frontal mínimo obrigatório da edificação é a faixa não edificável, definida pela distância mínima perpendicular ao alinhamento predial, existente ou projetado, e a fachada da edificação.

§ 1º A medida mínima do recuo frontal dependerá da hierarquia viária municipal existente, da readequação viária e das diretrizes viárias, conforme a Lei do Sistema Viário;

§ 2º Para novas edificações em que o lote é atingido por diretriz viária definida por Lei, que modifique o alinhamento predial estabelecido, o recuo frontal obrigatório deverá ser contado a partir do novo alinhamento ou do limite da diretriz de arruamento.

Art. 46 A área do recuo frontal obrigatório deverá ser ajardinada, sendo admitida pavimentação de acesso de pedestres e de veículos, quando houver.

SEÇÃO VII
DO AFASTAMENTO DAS DIVISAS

Art. 47 O afastamento das divisas é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as linhas divisórias laterais e de fundos do lote onde ela se situa, medida em metros, a ser mantida sem construções.

§ 1º O afastamento das divisas pode ser diferenciado para o embasamento (BASE) e os demais pavimentos da edificação (TORRE), conforme a Zona ou Setor, disposto na Tabela do Anexo II desta Lei.

§ 2º Quando houver abertura, deverá ser mantida distância mínima de afastamento das divisas estabelecida para cada Zona ou Setor, conforme Tabela do Anexo II desta Lei.

§ 3º Quando não houver abertura e for garantida a segurança estrutural e as exigências mínimas de iluminação e ventilação da edificação, o afastamento das divisas para a BASE da edificação não é obrigatório.

§ 4º Para edificações com altura superior a 2 (dois) pavimentos, o cálculo dos afastamentos mínimos de todas as divisas deverá obedecer a seguinte fórmula:

Afastamento mínimo do pavimento = H/5

Sendo:

H = altura da edificação, medida em metros, a partir do nível do pavimento térreo até o nível de cobertura do último pavimento, sendo desconsideradas as alturas de caixas d'água, dutos e chaminés, quando estes estiverem afastados dos limites da edificação

§ 5º Sacadas e balcões são considerados aberturas para fins de aplicação desta Lei.

Art. 48 O Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá reduzir ou dispensar o afastamento nos casos de regularização de edificação existente, que não ocasionem prejuízo das edificações vizinhas.

VERSÃO PRELIMINAR

CAPÍTULO II
DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 49 Para fins de proteção e a preservação do Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental do Município, poderá ser estabelecida condição especial de ocupação ou autorizado, pelo Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano, a transferência a terceiros do potencial construtivo parcial ou total permitido no imóvel objeto de limitações.

Art. 50 Considera-se condição especial de ocupação do lote a autorização dada pelo Poder Público Municipal para edificar com parâmetros construtivos especiais, em virtude da existência de restrições legais, ambientais ou urbanísticas sobre o imóvel.

Art. 51 As condições especiais de ocupação do lote se aplicam aos seguintes objetivos:

I - preservação e proteção do patrimônio ambiental natural ou cultural;

II - desapropriação parcial ou total de imóveis necessários a:

a) adequação do sistema viário básico;

b) instalação de equipamentos urbanos e comunitários de uso público.

Art. 52 Constitui o patrimônio ambiental natural e cultural do Município de Campina Grande do Sul o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental, tais como:

I - bens edificados inventariados e tombados;

II - áreas verdes e Unidades de Conservação.

Art. 53 Legislação municipal específica tratará das condições especiais de ocupação dos lotes enquadrados neste capítulo.

Parágrafo único. Enquanto não houver legislação específica sobre o tema, caberá ao Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano, ouvidos os órgãos municipais de ordenamento territorial e de meio ambiente, quando for o caso, estabelecer as condições especiais de ocupação do lote.

Art. 54 Em caso de atingimento do lote por projeto de adequação do sistema viário, o coeficiente de aproveitamento será calculado com base na área original do lote, desde que o proprietário transfira sem ônus para o Município a propriedade da área atingida.

TÍTULO V
DA PRESERVAÇÃO DE ÁREAS FRÁGEIS AMBIENTAIS E FUNDOS DE VALE

Art. 55 Os fatores urbanísticos e ambientais que implicam em fragilidade ambiental e na inaptidão do território à ocupação são regulados por legislação federal e estadual.

Art. 56 São consideradas áreas com fragilidade ambiental sujeitas ao controle do parcelamento do solo e da ocupação urbana:

I - quanto à declividade do solo:

a) áreas com declividade acentuada, superior a 30% (trinta por cento), com

VERSÃO PRELIMINAR

propensão ao desenvolvimento de processos erosivos;

b) áreas com declividade inferior a 5% (cinco por cento), que configurem aluviões, terraços aluvionares e solos hidromórficos;

c) áreas suscetíveis a alagamentos e inundações;

d) topos de morros, montes e montanhas.

II - quanto à geotecnia:

a) solos aluvionares, que coincidem com as porções de solos hidromórficos com lençol freático próximo da superfície;

b) terraços aluvionares em áreas onde as cotas de inundação se sobrepõem.

III - quanto às Unidades de Conservação, área de manancial de abastecimento público e demais áreas verdes:

a) sub-bacias dos mananciais de abastecimento público de água;

b) Área de Proteção Ambiental (APA) do Iraí;

c) Área de Proteção Ambiental (APA) de Guaraqueçaba;

d) Área de Tombamento da Serra do Mar (AEIT);

e) maciços vegetais, bosques e remanescentes florestais de araucárias e vegetais de espécies nativas;

f) reservas legais.

IV - quanto à hidrografia:

a) áreas de foz e de várzea de rios e córregos;

b) áreas incluídas na curva de recorrência de inundação dos rios;

c) áreas de preservação permanente (APPs);

d) áreas de entorno do reservatório de água, decorrentes de barramento e do represamento de cursos d'água naturais, conforme definição estabelecida nas licenças ambientais dos empreendimentos;

e) áreas úmidas.

Art. 57 Para os efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do Município, ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água e fundos de vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes, na forma especificada no Código Florestal.

Art. 58 As áreas a serem loteadas e que apresentarem cursos d'água ou córrego de qualquer porte ou fundos de vale deverão receber as diretrizes de arruamento vinculadas às normas de proteção que trata o presente título.

VERSÃO PRELIMINAR

TÍTULO VI
DO LICENCIAMENTO, DAS EDIFICACOES EXISTENTES E USOS INSTALADOS

CAPÍTULO I
DO LICENCIAMENTO

Art. 59 Toda atividade não habitacional não poderá ser instalada sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença ou alvará correspondente ou da Dispensa de Licenciamento (conforme Norma Municipal de atividades de baixo risco), sem a qual será considerada em situação irregular, na forma da legislação específica.

§ 1º A licença ou alvará a que se refere o caput deste artigo deverá ser emitida preferencialmente de modo eletrônico pelo sítio da Prefeitura na internet ou pela Plataforma Única Nacional de Alteração, Baixa e Constituição de Empresas e Negócios;

§ 2º A expedição da licença, alvará ou dispensa a que se refere o caput deste artigo dependerá de ser o uso permitido ou permissível na Zona ou Setor;

§ 3º Nas unidades habitacionais situadas em qualquer Zona ou Setor, é facultado aos respectivos moradores o exercício de suas profissões, com o emprego de no máximo 1 (um) auxiliar ou funcionário, observados a compatibilidade da atividade e os parâmetros de incomodidade definidos para a zona ou setor, dispensada a licença a que se refere o caput deste artigo.

§ 4º Ficam dispensadas da licença de funcionamento o exercício das atividades não residenciais para o Microempreendedor Individual (MEI), a que se refere a Lei Complementar Federal n.º 123, de 14 de dezembro de 2006, e respectivas alterações, na forma que especifica, destacando que poderá haver fiscalização da Prefeitura a qualquer momento, para averiguar se o desenvolvimento da atividade atende aos parâmetros urbanísticos, ambientais, de uso e ocupação do solo, sanitários e tributários, respeitando os logradouros públicos, que foram objeto de Autodeclaração pelo interessado no ato da dispensa.

CAPÍTULO II
DOS USOS JÁ INSTALADOS

Art. 60 O uso comprovadamente instalado e licenciado até a data de publicação desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido nos termos desta lei, será tolerado, desde que:

I - a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos da legislação edilícia;

II - no uso não habitacional não cause impactos relacionados à sobrecarga na infraestrutura urbana e viária, bem como a deterioração das condições ambientais e da qualidade de vida do entorno da sua localização.

§ 1º O Executivo poderá, com objetivo de possibilitar a adequação aos parâmetros desta lei, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade, a partir da entrada em vigor desta lei, até o máximo de 360

VERSÃO PRELIMINAR

(trezentos e sessenta) dias, excetuadas as exigências da legislação específica sobre controle da emissão de ruído.

§ 2º Nas edificações que não atendam à legislação urbanística vigente, mas que sejam consideradas regulares em razão de Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO) expedido de acordo com as disposições anteriores a esta Lei, poderá ser instalado o uso declarado na respectiva aprovação ou regularização, ainda que este não seja considerado permitido nos termos desta Lei.

§ 3º Nas edificações de que trata o parágrafo anterior, não serão permitidas ampliações, sendo admitidas apenas reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

TÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 61 Os limites entre as Zonas e Setor indicados no Mapa de Zoneamento, no Anexo I, poderão ser ajustados, quando necessário, para conferir maior precisão ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se o cadastro municipal de lotes, as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes, mediante a emissão de parecer técnico do órgão municipal de planejamento urbano e aprovação do Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 62 Nos casos da regularização de edificações, nas condições estabelecidas pelo Plano Diretor, o Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano, enquanto não houver legislação específica, poderá admitir parâmetros menos restritivos que o disposto nesta Lei, desde que de caráter oneroso.

Parágrafo único. Os critérios para a regularização de edificações, assim como o caráter oneroso serão objeto de regulamentação específica.

Art. 63 Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo e as demais normas contidas na Lei Complementar Municipal n.º 22, de 22 de julho de 2015, bem como em suas respectivas alterações, manterão sua validade para:

I - projetos já licenciados;

II - projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei, observando-se os prazos de validade do Alvará de Construção.

Art. 64 Os casos omissos desta Lei serão analisados pelo Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano por meio de decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor de Campina Grande do Sul e pela presente Lei.

Art. 65 Integram esta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I – Mapa do Zoneamento Urbano;

II - Anexo II – Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo;

III - Anexo III – Lista de atividades por tipologias de uso.

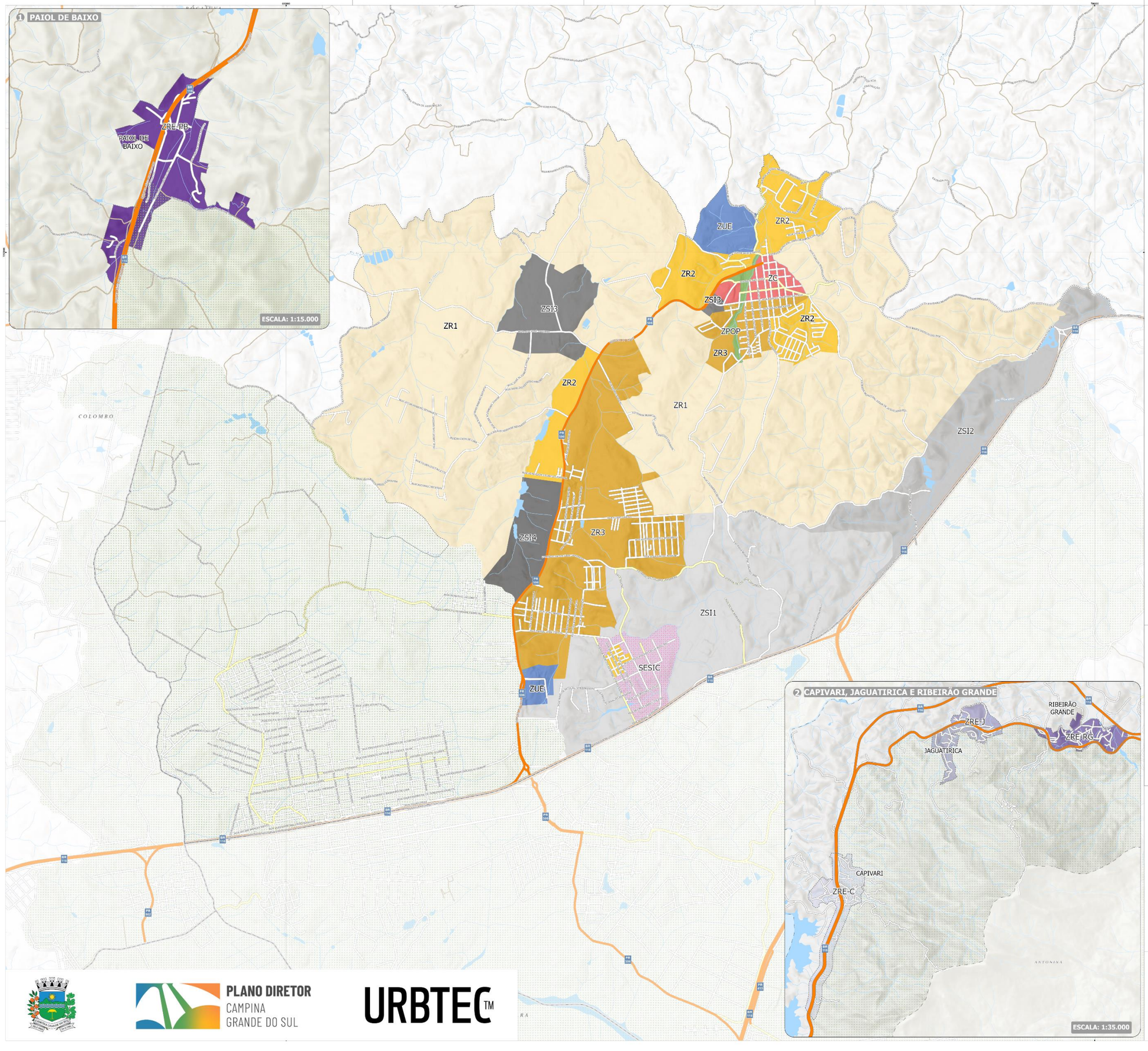
VERSÃO PRELIMINAR

Art. 66 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as Leis Municipais n.º 22, de 22 de julho de 2015, n.º 62, de 24 de maio de 2022 e n.º 74, de 23 de dezembro de 2023.

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO I – MAPA DO ZONEAMENTO URBANO

VERSÃO PRELIMINAR

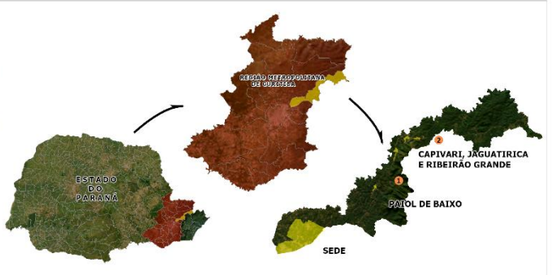


CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Hidrografia
- Limites Municipais
- Limite do Perímetro Urbano
- Rodovias
- Vias Principais
- Vias
- Estradas
- Massas d'Água
- Unidades de Conservação[2]

Zoneamento Urbano [1]

- Setor Especial do Serviço e Indústria Cicamp (SESIC)
- Zona Central (ZC)
- Zona Residencial 1 (ZR1)
- Zona Residencial 2 (ZR2)
- Zona Residencial 3 (ZR3)
- Zona de Serviço e Indústria 1 (ZSI1)
- Zona de Serviço e Indústria 2 (ZSI2)
- Zona de Serviço e Indústria 3 (ZSI3)
- Zona de Serviço e Indústria 4 (ZSI4)
- Zona Residencial Especial do Capivari
- Zona Residencial Especial do Jaguatirica
- Zona Residencial Especial do Paiol de Baixo
- Zona Residencial Especial do Ribeirão Grande II
- Zona de Parque (ZPOP)
- Zona de Uso Especial (ZUE)



REFERÊNCIAS:

ELABORAÇÃO: URBTEC™
CONTRATANTE: PREF. MUN. DE CAMPINA GRANDE DO SUL
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR/DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 - FUSO 22S
FONTES: PMCGS [2024]
URBTEC [2024] [1]
SOSMA [2016] [1]
PARANACIDADE [2020] [2]
DATA: agosto de 2024
ESCALA: 1:22.000
ESCALA GRÁFICA:

0 1 2 km

N

PLANO DIRETOR CAMPINA GRANDE DO SUL

URBTEC™

ZONEAMENTO URBANO

- LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL - ANEXO I

ANEXO II – TABELA DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Quadro 5 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Central (ZC)

Zona Central (ZC)													
Uso			Ocupação										
Permitido	Permissível	Proibido	Lote mínimo[1]		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)[2]	Lateral/ Fundos (m)	
Habitação unifamiliar Habitação institucional Habitação transitória[a] Habitação multifamiliar horizontal[l] Comunitário 1 Comunitário 2[b] Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro Comércio e serviço setorial[c]	Habitação multifamiliar vertical[a][d] Comunitário 3[c] Comércio e serviço específico 1[a] Comércio e serviço específico 2[a] Indústria tipo 1[a][c] Indústria tipo 2[a][c]	Condomínio empresarial Comércio e serviço geral Indústria tipo 3 Indústria tipo 4 Agropecuário Agroindustrial Extrativista	450	15	4	0,15	1,6	2	50	25	5	1,5 [3]	2[6]

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.
(3) Até o 2º pavimento, o afastamento das divisas (lateral e de fundos) é facultativo se garantida a segurança estrutural e as exigências mínimas de iluminação e ventilação da edificação, exceto quando houver aberturas na edificação; neste caso, o afastamento das divisas deverá atender ao mínimo estabelecido para a zona. Para os demais pavimentos, quando permitidos para a zona, é admitido h/5.
(6) Permissível a construção de mais de uma edificação de uso habitacional (em conformidade com o limite da zona) por lote regularmente aprovado, na modalidade de edificações geminadas, em unidades de uso exclusivo com 180 m² (cento e oitenta metros quadrados), com tratamento de efluentes, coleta e direcionamento de águas pluviais e mediante aprovação em Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(b) Poderão ser exigidas medidas compensatórias ou contrapartidas para o Município, de modo a amenizar os impactos sociais, ambientais, urbanísticos ou de vizinhança, eventualmente identificados.
(c) Permitido para atividades de pequeno porte e sem impacto na vizinhança ou no trânsito.
(d) Permissível desde que unidades autônomas se destinem ao uso misto, conforme conceituação na Lei do Zoneamento, e respeitando a densidade de unidades habitacionais por lote (uh/lote) prevista na zona.
(l) São permitidos ou permissíveis (conforme quadro) Condomínios Edilícios Horizontais Tipo A1 e A2 e Condomínios de Lotes, conforme Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios.

Quadro 6 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Residencial 1 (ZR1)

Zona Residencial 1														
Uso			Ocupação											
Permitido	Permissível	Proibido	Lote mínimo[1]		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)[2]	Lateral/ Fundos (m)	
Habitação unifamiliar Habitação institucional Habitação transitória[a] Comunitário 1 Comunitário 2[b] Comunitário 3 Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro	Habitação multifamiliar horizontal[a] [e][m] Condomínio empresarial[a] Comércio e serviço setorial[f] Comércio e serviço geral[f] Comércio e serviço específico 1[a] [f] Comércio e serviço específico 2[a] [f] Agropecuário[a] Indústria tipo 1[a][c] Indústria tipo 2[a][c] Indústria tipo 3 [a][c][f]	Habitação multifamiliar vertical Indústria tipo 4 Agroindustrial Extrativista	2.000	20	2	-	0,7	-	20[4]	70	5	1,5[3]	1

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.

(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.
(3) Até o 2º pavimento, o afastamento das divisas (lateral e de fundos) é facultativo se garantida a segurança estrutural e as exigências mínimas de iluminação e ventilação da edificação, exceto quando houver aberturas na edificação; neste caso, o afastamento das divisas deverá atender ao mínimo estabelecido para a zona. Para os demais pavimentos, quando permitidos para a zona, é admitido h/5.
(4) A taxa de ocupação pode ser aumentada em 10% em lotes com área igual ou superior ao lote mínimo mediante instalação de medidas de dispositivo de coleta, aproveitamento e retorno de água da chuva na edificação e aprovação do Poder Executivo Municipal; e para regularização fundiária em lotes com dimensão inferior ao lote mínimo.
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(b) Poderão ser exigidas medidas compensatórias ou contrapartidas para o Município, de modo a amenizar os impactos sociais, ambientais, urbanísticos ou de vizinhança, eventualmente identificados.
(c) Permitido para atividades de pequeno porte e sem impacto na vizinhança ou no trânsito.
(e) Não são permitidos condomínios horizontais em ZR1 sobre diretrizes viárias, de modo a não interromper a conexão entre núcleos de ZR3.
(f) Nos lotes com testada para vias arteriais e expressas urbanizadas e de ligação metropolitana.
(m) São permitidos ou permissíveis (conforme quadro) Condomínios Edilícios Horizontais Tipo B e C e Condomínios de Lotes, conforme Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios.

Quadro 7 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Residencial 2 (ZR2)

Zona Residencial 2														
Uso			Ocupação											
Permitido	Permissível	Proibido	Lote mínimo[1]		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)[2]	Lateral/ Fundos (m)	
Habitação unifamiliar Habitação institucional Comunitário 1 Comunitário 2 Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro Comércio e serviço setorial[c]	Habitação transitória[a] [c] Habitação multifamiliar horizontal[a] Comunitário 3[c] Comércio e serviço específico 1[a] Comércio e serviço específico 2[a] Indústria tipo 1[a] [c] Indústria tipo 2[a] [c] Indústria tipo 3[a] [c] [f]	Habitação multifamiliar vertical Condomínio empresarial Comércio e serviço geral Indústria tipo 4 Agropecuário Agroindustrial Extrativista	360	12	2	0,15	1	1,5	50 [5]	25	5	1,5[3]	2[6]

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.
(3) Até o 2º pavimento, o afastamento das divisas (lateral e de fundos) é facultativo se garantida a segurança estrutural e as exigências mínimas de iluminação e ventilação da edificação, exceto quando houver aberturas na edificação; neste caso, o afastamento das divisas deverá atender ao mínimo estabelecido para a zona. Para os demais pavimentos, quando permitidos para a zona, é admitido h/5.

(5) A taxa de ocupação pode ser aumentada em 10% para uso de Comércio e Serviço, mediante instalação de medidas de dispositivo de coleta, aproveitamento e retorno de água da chuva na edificação e aprovação do Poder Executivo Municipal.
(7) Permissível a construção de mais de uma edificação de uso habitacional (em conformidade com o limite da zona) por lote regularmente aprovado, na modalidade de edificações geminadas, em unidades de uso exclusivo com 180 m² (cento e oitenta metros quadrados), com tratamento de efluentes, coleta e direcionamento de águas pluviais e mediante aprovação em Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(c) Permitido para atividades de pequeno porte e sem impacto na vizinhança ou no trânsito.
(f) Nos lotes com testada para vias arteriais e expressas urbanizadas e de ligação metropolitana.

Quadro 8 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Residencial 3 (ZR3)

Zona Residencial 3														
Uso			Ocupação											
Permitido	Permissível	Proibido	Lote mínimo(1)		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)(2)	Lateral/ Fundos (m)	
Habitação unifamiliar Habitação institucional Habitação multifamiliar horizontal(l) Habitação multifamiliar vertical Comunitário 1 Comunitário 2 Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro Comércio e serviço setorial(c)	Habitação transitória(a)(c) Comunitário 3(c) Comércio e serviço específico 1(a) Indústria tipo 1(a)(c) Indústria tipo 2(a)(c)	Condomínio empresarial Comércio e serviço geral Comércio e serviço específico 2 Indústria tipo 3 Indústria tipo 4 Agropecuário Agroindustrial Extrativista	360	12	4	0,15	1,8	2,8	60(5)	25	5	1,5(3)	3(6)

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.

(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.
(3) Até o 2º pavimento, o afastamento das divisas (lateral e de fundos) é facultativo se garantida a segurança estrutural e as exigências mínimas de iluminação e ventilação da edificação, exceto quando houver aberturas na edificação; neste caso, o afastamento das divisas deverá atender ao mínimo estabelecido para a zona. Para os demais pavimentos, quando permitidos para a zona, é admitido h/5.
(5) A taxa de ocupação pode ser aumentada em 10% para uso de Comércio e Serviço, mediante instalação de medidas de dispositivo de coleta, aproveitamento e retorno de água da chuva na edificação e aprovação do Poder Executivo Municipal.
(6) Permissível a construção de mais de uma edificação de uso habitacional (em conformidade com o limite da zona) por lote regularmente aprovado, na modalidade de edificações geminadas, em unidades de uso exclusivo com 180 m² (cento e oitenta metros quadrados), com tratamento de efluentes, coleta e direcionamento de águas pluviais e mediante aprovação em Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(c) Permitido para atividades de pequeno porte e sem impacto na vizinhança ou no trânsito.
(l) São permitidos ou permissíveis (conforme quadro) Condomínios Edilícios Horizontais Tipo A1 e A2 e Condomínios de Lotes, conforme Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios.

Quadro 9 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Serviço e Indústria 1 (ZSI1)

Zona de Serviço e Indústria 1														
Uso			Ocupação											
Permitido	Permissível	Proibido	Lote mínimo[1]		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)[2]	Lateral/ Fundos (m)	
Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço geral Indústria tipo 1[a] Indústria tipo 2[a] Indústria tipo 3[a] Indústria tipo 4[a]	Habitação unifamiliar Habitação transitória[a] Condomínio empresarial[a] Comunitário 1[b][g] Comunitário 2[b][c][g] Comunitário 3 Comércio e serviço de bairro Comércio e serviço setorial Comércio e serviço específico 1[a]	Habitação institucional Habitação multifamiliar horizontal Habitação multifamiliar vertical Comércio e serviço específico 2 Agropecuário Agroindustrial Extrativista	5.000	25	3	0,15	1,2	1,8	60	25	10	2	-

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.

(b) Poderão ser exigidas medidas compensatórias ou contrapartidas para o Município, de modo a amenizar os impactos sociais, ambientais, urbanísticos ou de vizinhança, eventualmente identificados.
(c) Permitido para atividades de pequeno porte e sem impacto na vizinhança ou no trânsito.
(g) Permissível desde que atenda às finalidades da zona, conforme avaliação do Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Quadro 10 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Serviço e Indústria 2 (ZSI2)

Zona de Serviço e Indústria 2														
Uso			Ocupação											
Permitido	Permissível	Proibido	Lote mínimo(1)		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)(2)	Lateral/ Fundos (m)	
Habitação transitória(a) Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço geral Indústria tipo 1(a) Indústria tipo 2(a) Indústria tipo 3(a) Indústria tipo 4(a)	Habitação unifamiliar(g) Habitação institucional Condomínio empresarial(a) Comunitário 3 Comércio e serviço de bairro Comércio e serviço setorial Comércio e serviço específico 1(a)	Habitação multifamiliar horizontal Habitação multifamiliar vertical Comunitário 1 Comunitário 2 Comércio e serviço específico 2 Agropecuário Agroindustrial Extrativista	5.000	25	2	0,15	1	-	40	40	10	2	1

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(g) Permissível desde que atenda às finalidades da zona, conforme avaliação do Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Quadro 11 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Serviço e Indústria 3 (ZSI3)

Zona de Serviço e Indústria 3														
Uso			Ocupação											
Permitido	Permissível	Proibido	Lote mínimo(1)		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)(2)	Lateral/ Fundos (m)	
Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço geral Indústria tipo 1(a) Indústria tipo 2(a) Agroindustrial(a)	Habitação unifamiliar(h) Condomínio empresarial(a) Comércio e serviço de bairro Comércio e serviço setorial Comércio e serviço específico 1(a) Indústria tipo 3(a) Indústria tipo 4(a)	Habitação Institucional Habitação multifamiliar vertical Habitação multifamiliar horizontal Comércio e serviço específico 2 Comunitário 1 Comunitário 2 Comunitário 3 Comércio e serviço específico 2 Agropecuário Extrativista	5.000	20	2	0,15	1	1,2	60	25	10	2	-

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.

(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(h) Permissível desde que justificada em projetos de regularização fundiária plena.

Quadro 12 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Serviço e Indústria 4 (ZSI4)

Zona de Serviço e Indústria 4														
Uso			Ocupação											
Permitido	Permissível	Proibido	Lote mínimo[1]		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)[2]	Lateral/ Fundos (m)	
Habitação transitória Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço geral Indústria tipo 1[a] Indústria tipo 2[a]	Habitação unifamiliar[g] Habitação institucional Habitação multifamiliar vertical[d] Condomínio empresarial[a] Comunitário 1[g] Comunitário 2[g] Comunitário 3[c] Comércio e serviço de bairro Comércio e serviço setorial Comércio e serviço específico 1[a] Indústria tipo 3[a][c][g]	Habitação multifamiliar horizontal Comércio e serviço específico 2 Indústria tipo 4 Agropecuária Agroindustrial Extrativista	2.000	20	4	0,15	1,5	2,8	60[7]	25	10	2	1

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.
(8) A taxa de ocupação pode ser aumentada em 10% para uso de Indústria, Comércio e Serviço, mediante instalação de medidas de dispositivo de coleta, aproveitamento e retorno de água da chuva na edificação e aprovação do Poder Executivo Municipal.
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(c) Permitido para atividades de pequeno porte e sem impacto na vizinhança ou no trânsito.
(d) Permissível desde que unidades autônomas se destinem ao uso misto, conforme conceituação na Lei do Zoneamento, e respeitando a densidade de unidades habitacionais por lote (uh/lote) prevista na zona.
(g) Permissível desde que atenda às finalidades da zona, conforme avaliação do Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Quadro 13 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Uso Especial (ZUE)

Zona de Uso Especial														
Uso			Ocupação											
Permitido	Permissível	Proibido	Lote mínimo[1]		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)[2]	Lateral/ Fundos (m)	
Habitação transitória[a] Comunitário 3 Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro Comércio e serviço setorial	Habitação unifamiliar Habitação institucional Habitação multifamiliar horizontal[l] Habitação multifamiliar vertical[a][d] Condomínio empresarial[a] Comunitário 1 Comunitário 2 Comércio e serviço geral Comércio e serviço específico 1[a] Comércio e serviço específico 2[a]	Indústria tipo 3 Indústria tipo 4 Agropecuário Agroindustrial Extrativista	450	15	4	0,15	1,6	2	50	25	5	2[3]	1

Indústria tipo 1[(a) (c)]

Indústria tipo 2[(a)(c)]

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.
(3) Até o 2º pavimento, o afastamento das divisas (lateral e de fundos) é facultativo se garantida a segurança estrutural e as exigências mínimas de iluminação e ventilação da edificação, exceto quando houver aberturas na edificação; neste caso, o afastamento das divisas deverá atender ao mínimo estabelecido para a zona. Para os demais pavimentos, quando permitidos para a zona, é admitido h/5.
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(c) Permitido para atividades de pequeno porte e sem impacto na vizinhança ou no trânsito.
(d) Permissível desde que unidades autônomas se destinem ao uso misto, conforme conceituação na Lei do Zoneamento, e respeitando a densidade de unidades habitacionais por lote (uh/lote) prevista na zona.
(l) São permitidos ou permissíveis (conforme quadro) Condomínios Edilícios Horizontais Tipo A1 e A2 e Condomínios de Lotes, conforme Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios.

Quadro 14 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Parque (ZPOP)

Zona de Parque														
Uso			Ocupação											
Permitido	Permissível	Proibido	Lote mínimo		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)[1]		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)[2]	Lateral/ Fundos (m)	
-	Comunitário 1[b][g] Comunitário 2[b][g] Comunitário 3[g] Comércio e serviço vicinal[g] Comércio e serviço de bairro[g] Indústria tipo 1[a] [c] Indústria tipo 2[a] [c]	Habitação unifamiliar Habitação institucional Habitação transitória Habitação multifamiliar horizontal Habitação multifamiliar vertical Condomínio empresarial Comércio e serviço setorial Comércio e serviço geral Comércio e serviço específico 1	Não parcelável		Edificações de apoio à função da zona, conforme definido na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e mediante aprovação pelo Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano								

	Comércio e serviço específico 2
	Indústria tipo 3
	Indústria tipo 4
	Agropecuário
	Agroindustrial
	Extrativista

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(b) Poderão ser exigidas medidas compensatórias ou contrapartidas para o Município, de modo a amenizar os impactos sociais, ambientais, urbanísticos ou de vizinhança, eventualmente identificados.
(c) Permitido para atividades de pequeno porte e sem impacto na vizinhança ou no trânsito.
(g) Permissível desde que atenda às finalidades da zona, conforme avaliação do Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Quadro 15 – Parâmetros de uso e ocupação do solo do Setor Especial de Serviço e Indústria CICAMP (SESIC)

Setor Especial de Serviço e Indústria CICAMP														
Uso			Ocupação											
Permitido	Permissível	Proibido	Lote mínimo(1)		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)(2)	Lateral/ Fundos (m)	
Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço geral Indústria tipo 1(a) Indústria tipo 2(a) Indústria tipo 3(a) Indústria tipo 4(a)	Habitação unifamiliar(h) Habitação transitória(a) Condomínio empresarial(a) Comunitário 1(b)(g) Comunitário 2(b)(g) Comunitário 3 Comércio e serviço de bairro Comércio e serviço setorial Comércio e serviço específico 1(a)	Habitação institucional Habitação multifamiliar horizontal Habitação multifamiliar vertical Comércio e serviço específico 2 Agropecuário Agroindustrial Extrativista	2.000	25	3	0,15	1,2	1,8	60	25	5	2(3)	-

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

(3) Até o 2º pavimento, o afastamento das divisas (lateral e de fundos) é facultativo se garantida a segurança estrutural e as exigências mínimas de iluminação e ventilação da edificação, exceto quando houver aberturas na edificação; neste caso, o afastamento das divisas deverá atender ao mínimo estabelecido para a zona. Para os demais pavimentos, quando permitidos para a zona, é admitido h/5.
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(b) Poderão ser exigidas medidas compensatórias ou contrapartidas para o Município, de modo a amenizar os impactos sociais, ambientais, urbanísticos ou de vizinhança, eventualmente identificados.
(g) Permissível desde que atenda às finalidades da zona, conforme avaliação do Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.
(h) Permissível desde que justificada em projetos de regularização fundiária plena.

Quadro 16 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Residencial Especial do Paiol de Baixo (ZRE-PB)

Zona Residencial Especial do Paiol de Baixo														
Uso			Ocupação											
Permitido	Permissível[(j)]	Proibido	Lote mínimo[(1)]		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)[(2)]	Lateral/ Fundos (m)	
Habitação unifamiliar Habitação transitória[(a)] Comunitário 1 Comunitário 2 Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro Comércio e serviço setorial[(8)] Comércio e serviço geral[(8)]	Habitação institucional Habitação multifamiliar horizontal[(h)(l)] Comunitário 3[(g)] Comércio e serviço específico 1[(a)] Comércio e serviço específico 2[(a)] Indústria tipo 1[(a)(i)(8)] Indústria tipo 2[(a)(i)(8)] Agroindustrial[(a)]	Habitação multifamiliar vertical Condomínio empresarial Indústria tipo 3 Indústria tipo 4 Agropecuário Extrativista	450	Facultativa	2	-	1	-	50	50	5 ou faixa não edificável	1,5[(3)]	1

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

(3) Até o 2º pavimento, o afastamento das divisas (lateral e de fundos) é facultativo se garantida a segurança estrutural e as exigências mínimas de iluminação e ventilação da edificação, exceto quando houver aberturas na edificação; neste caso, o afastamento das divisas deverá atender ao mínimo estabelecido para a zona. Para os demais pavimentos, quando permitidos para a zona, é admitido h/5.
(8) Para uso industrial ou comercial de grande porte com baixa ou nenhuma geração de efluentes e alternativas tecnológicas voltadas ao controle ambiental, os parâmetros de ocupação do solo poderão, com exceção do recuo frontal, ser alterados conforme Plano Específico para a área, com participação e acompanhamento do Poder Público (Prefeitura Municipal, AMEP, IAT).
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(g) Permissível desde que atenda às finalidades da zona, conforme avaliação do Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.
(h) Permissível desde que justificada em projetos de regularização fundiária plena.
(i) São permissíveis atividades industriais de baixo impacto ambiental, com preferências para atividades relacionadas ao meio rural, mediante aprovação dos órgãos competentes de Urbanismo e Meio Ambiente.
(j) Nos imóveis com testadas para a BR-116 é permitida a instalação de indústrias e atividades econômicas voltadas à logística e serviços de apoio ao eixo viário, atendida a observação (8).
(l) São permitidos ou permissíveis (conforme quadro) Condomínios Edilícios Horizontais Tipo A1 e A2 e Condomínios de Lotes, conforme Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios.

Quadro 17 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Residencial Especial do Capivari (ZRE-C)

Zona Residencial Especial do Capivari														
Uso[k]			**Ocupação**											
			Lote mínimo[1]		**N.° de pavimentos**	**Coeficiente de aproveitamento**			**Taxas**		**Recuos**		**Densidade (uh/lote)**	
Permitido	**Permissível**	**Proibido**	**Área (m^2)**	**Testada (m)**		**$CA_{mín}$**	**$CA_{bás}$**	**$CA_{máx}$**	**Ocup. máx (%)**	**Perm. mín (%)**	**Frontal (m)[2]**	**Lateral/ Fundos (m)**		
Habitação unifamiliar Habitação transitória[a] Comunitário 1 Comunitário 2 Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro Comércio e serviço setorial[8] Comércio e serviço geral[8]	Habitação institucional Habitação multifamiliar horizontal[h][l] Comunitário 3[g] Comércio e serviço específico 1[a] Comércio e serviço específico 2[a] Indústria tipo 1[a] [i] Indústria tipo 2[a] [i] Agroindustrial[a]	Habitação multifamiliar vertical Condomínio empresarial Indústria tipo 3 Indústria tipo 4 Agropecuário Extrativista	Parâmetros conforme Plano de Urbanização e regularização fundiária urbanística[j] [8] [9]. Necessária observação ao Zoneamento Socioambiental do reservatório Capivari								Faixa de domínio / Faixa não edificável	Facultativo	1	

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.
(8) Para uso industrial ou comercial de grande porte com baixa ou nenhuma geração de efluentes e alternativas tecnológicas voltadas ao controle ambiental, os parâmetros de ocupação do solo poderão, com exceção do recuo frontal, ser alterados conforme Plano Específico para a área, com participação e acompanhamento do Poder Público (Prefeitura Municipal, AMEP, IAT).

(9) Parâmetros sugeridos: lote mínimo de 450 m², taxa de permeabilidade mínima de 50%.
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(g) Permissível desde que atenda às finalidades da zona, conforme avaliação do Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.
(h) Permissível desde que justificada em projetos de regularização fundiária plena.
(i) São permissíveis atividades industriais de baixo impacto ambiental, com preferências para atividades relacionadas ao meio rural, mediante aprovação dos órgãos competentes de Urbanismo e Meio Ambiente.
(j) Nos imóveis com testadas para a BR-116 é permitida a instalação de indústrias e atividades econômicas voltadas à logística e serviços de apoio ao eixo viário, atendida a observação (8).
(k) Os usos do solo previstos na Zona Residencial Especial – Capivari estão sujeitos à compatibilização com o Zoneamento Socioambiental da represa do Capivari, previstos no Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno do Reservatório (PACUERA), cuja versão atual será publicizada pela Prefeitura municipal e Copel, devendo casos dúbios serem deliberados pelo órgão municipal de Urbanismo.
(l) São permitidos ou permissíveis (conforme quadro) Condomínios Edilícios Horizontais Tipo A1 e A2 e Condomínios de Lotes, conforme Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios.

Quadro 18 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Residencial Especial do Jaguatirica (ZRE-J)

Zona Residencial Especial do Jaguatirica														
Uso			Ocupação											
Permitido	Permissível[(j)]	Proibido	Lote mínimo[(1)]		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)[(2)]	Lateral/ Fundos (m)	
Habitação unifamiliar Habitação transitória[(a)] Comunitário 1 Comunitário 2 Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro Comércio e serviço setorial[(8)] Comércio e serviço geral[(8)]	Habitação institucional Habitação multifamiliar horizontal[(h)(l)] Comunitário 3[(g)] Comércio e serviço específico 1[(a)] Comércio e serviço específico 2[(a)] Indústria tipo 1[(a)(i)(8)] Indústria tipo 2[(a)(i)(8)] Agroindustrial[(a)]	Habitação multifamiliar vertical Condomínio empresarial Indústria tipo 3 Indústria tipo 4 Agropecuário Extrativista	450	Facultativa	2	-	1	-	50	50	5 ou faixa não edificável	1,5 [(3)]	1

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

(3) Até o 2º pavimento, o afastamento das divisas (lateral e de fundos) é facultativo se garantida a segurança estrutural e as exigências mínimas de iluminação e ventilação da edificação, exceto quando houver aberturas na edificação; neste caso, o afastamento das divisas deverá atender ao mínimo estabelecido para a zona. Para os demais pavimentos, quando permitidos para a zona, é admitido h/5.
(8) Para uso industrial ou comercial de grande porte com baixa ou nenhuma geração de efluentes e alternativas tecnológicas voltadas ao controle ambiental, os parâmetros de ocupação do solo poderão, com exceção do recuo frontal, ser alterados conforme Plano Específico para a área, com participação e acompanhamento do Poder Público (Prefeitura Municipal, AMEP, IAT).
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(g) Permissível desde que atenda às finalidades da zona, conforme avaliação pelo Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.
(h) Permissível desde que justificada em projetos de regularização fundiária plena.
(i) São permissíveis atividades industriais de baixo impacto ambiental, com preferências para atividades relacionadas ao meio rural, mediante aprovação dos órgãos competentes de Urbanismo e Meio Ambiente.
(j) Nos imóveis com testadas para a BR-116 é permitida a instalação de indústrias e atividades econômicas voltadas à logística e serviços de apoio ao eixo viário, atendida a observação (8).
(l) São permitidos ou permissíveis (conforme quadro) Condomínios Edilícios Horizontais Tipo A1 e A2 e Condomínios de Lotes, conforme Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios.

Quadro 19 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Residencial Especial do Ribeirão Grande (ZRE-RG)

Zona Residencial Especial do Ribeirão Grande														
Uso			Ocupação											
Permitido	Permissível[(j)]	Proibido	Lote mínimo[(1)]		N.° de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Recuos		Densidade (uh/lote)
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Frontal (m)[(2)]	Lateral/ Fundos (m)	
Habitação unifamiliar Habitação transitória[(a)] Comunitário 1 Comunitário 2 Comércio e serviço vicinal Comércio e serviço de bairro Comércio e serviço setorial[(8)] Comércio e serviço geral[(8)]	Habitação institucional Habitação multifamiliar horizontal[(h)(l)] Comunitário 3[(g)] Comércio e serviço específico 1[(a)] Comércio e serviço específico 2[(a)] Indústria tipo 1[(a)(i)(8)] Indústria tipo 2[(a)(i)(8)] Agroindustrial[(a)]	Habitação multifamiliar vertical Condomínio empresarial Indústria tipo 3 Indústria tipo 4 Agropecuário Extrativista	450	Facultativa	2	-	1	-	50	50	5 ou faixa não edificável	1,5 [(3)]	1

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
(2) Imóveis com testada para as rodovias devem respeitar recuo frontal equivalente à faixa de domínio / faixa não edificável. Poderá ser exigido recuo frontal com maior dimensão quando fizerem frente para diretrizes viárias. Para uso industrial e de serviços de grande porte, acrescentar recuo para acesso de veículos de carga conforme projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

(3) Até o 2º pavimento, o afastamento das divisas (lateral e de fundos) é facultativo se garantida a segurança estrutural e as exigências mínimas de iluminação e ventilação da edificação, exceto quando houver aberturas na edificação; neste caso, o afastamento das divisas deverá atender ao mínimo estabelecido para a zona. Para os demais pavimentos, quando permitidos para a zona, é admitido h/5.
(8) Para uso industrial ou comercial de grande porte com baixa ou nenhuma geração de efluentes e alternativas tecnológicas voltadas ao controle ambiental, os parâmetros de ocupação do solo poderão, com exceção do recuo frontal, ser alterados conforme Plano Específico para a área, com participação e acompanhamento do Poder Público (Prefeitura Municipal, AMEP, IAT).
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(g) Permissível desde que atenda às finalidades da zona, conforme avaliação do Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.
(h) Permissível desde que justificada em projetos de regularização fundiária plena.
(i) São permissíveis atividades industriais de baixo impacto ambiental, com preferências para atividades relacionadas ao meio rural, mediante aprovação dos órgãos competentes de Urbanismo e Meio Ambiente.
(j) Nos imóveis com testadas para a BR-116 é permitida a instalação de indústrias e atividades econômicas voltadas à logística e serviços de apoio ao eixo viário, atendida a observação (8).
(l) São permitidos ou permissíveis (conforme quadro) Condomínios Edilícios Horizontais Tipo A1 e A2 e Condomínios de Lotes, conforme Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios.

ANEXO III – LISTA DE ATIVIDADES POR TIPOLOGIAS DE USO

Quadro 20 – Quanto à classificação do uso habitacional

Uso habitacional	
Classificação	**Atividade**
Habitação unifamiliar – edificação isolada destinada a servir de moradia a um único núcleo familiar.	Habitação.
Habitação multifamiliar horizontal – edificação que comporta 02 (duas) ou mais unidades habitacionais autônomas, agrupadas horizontalmente, com áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público, comuns ou independentes.	Habitação.
Habitação multifamiliar vertical – edificação que comporta 02 (duas) ou mais unidades habitacionais autônomas, agrupadas verticalmente, com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.	Habitação.
Habitação institucional – edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados.	Albergue; Alojamento Estudantil, Casa do Estudante; Asilo; Convento, Seminário; Internato; Orfanato.
Habitação transitória – edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração e sujeitos à avaliação conforme porte e impacto.	Apart-Hotel; Pensão; Hotel; Pousada; Motel.

Quadro 21 – Quanto à classificação do uso comunitário

Uso comunitário		
Classificação		**Atividade**
Comunitário 1 – atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial.		Ambulatório, Unidade de Saúde; Assistência Social; Berçário, Creche, Hotel para Bebês; Biblioteca; Ensino Maternal, Pré-Escolar, Jardim de Infância; Escola Especial.
Comunitário 2 – atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais.	Lazer e cultura	Auditório; Boliche; Cancha de Bocha, Quadra Poliesportiva, Campo de Futebol; Casa de Espetáculos Artísticos; Casa de Eventos e Festas; Centro de Convenções, Centro de Exposições; Centro de Recreação; Cinema; Colônia de Férias;

Uso comunitário		
Classificação		**Atividade**
		Ginásio de Esportes; Museu; Piscina Pública; Ringue de Patinação; Sede Cultural, Esportiva e Recreativa; Sociedade Cultural; Teatro.
	Ensino	Estabelecimentos de Ensino Fundamental e Médio.
	Saúde	Casa de Saúde; Hospital; Maternidade; Pronto Socorro; Sanatório; Somatoconservação de Cadávares / Tanatopraxia.
	Culto	Casa de Culto; Templo Religioso.
Comunitário 3 – atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial sujeitas a controle específico.	Lazer	Autódromo, Kartódromo, Motódromo; Centro de Equitação, Hipódromo; Circo, Parque de Diversões; Estádio, Pista de Treinamento; Pistas de Automodelismo e Aeromodelismo; Rodeio.
	Ensino	Campus Universitário; Estabelecimento de Ensino de 3º Grau.

Quadro 22 – Quanto a classificação do uso de comércio e serviço

Uso de comércio e serviço		
Classificação		**Atividade**
Comércio e serviço vicinal	Comércio vicinal – atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, entendida como um prolongamento do uso residencial.	Açougue; Armarinhos, Roupas; Bar; Cafeteria, Cantina, Casa de Chá, Confeitaria; Comércio de Refeições Embaladas; Casa lotérica; Drogaria, Ervanário, Farmácia; Floricultura, Flores Ornamentais; Hortifrutigranjeiros; Lanchonete; Leiteria; Livraria; Minimercado, Mercearia; Panificadora; Papelaria, Revistaria; Pastelaria; Posto de Venda de Gás Liquefeito; Posto de Venda de Pães; Relojoaria; Vídeo-locadora, Games; Sorveteria.
	Serviço vicinal – atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte não incômodas ao uso residencial	Agência de Serviços Postais; Atelier de Profissionais Autônomos; Bilhar, Snooker, Pebolim; Consultórios Médicos, Odontológicos; Escritório de Comércio Varejista; Instituto de Beleza, Salão de Beleza; Jogos Eletrônicos; Manicuro e Montagem de Bijuterias; Profissionais Autônomos; Serviços de Datilografia, Digitação.
Comércio e serviço de bairro – atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços de médio porte destinadas a atendimento de determinado bairro ou zona		Academias; Agência Bancária; Borracharia; Choparia, Churrascaria, Petiscaria, Pizzaria; Comércio de Material de Construção; Comércio de Veículos Automotores e Acessórios; Escritórios Administrativos; Estabelecimentos de Ensino de Cursos Livres; Estacionamento Comercial; Joalheria;

Uso de comércio e serviço		
Classificação		**Atividade**
		Laboratórios Análises Clínicas, Radiológicos e Fotográficos; Lavanderias; Mercados; Restaurante, Rotisseria
Comércio e serviço setorial – atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência		Buffet, Salão de Festas; Centros Comerciais; Clínicas; Edifícios de Escritórios; Entidades Financeiras; Escritórios de Comércio Atacadista; Imobiliárias; Lojas de Departamentos; Sedes de Empresas; Serv-Car; Postos de Serviço e Lavagem de Veículos; Ataúdes funerários e Urnas; Serviços Públicos; Supermercados; Unidades Comerciais em Série.
Comércio e serviço geral – atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender à população em geral, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria.		Agenciamento de Cargas; Marmorarias; Comércio Atacadista; Comércio Varejista de Grandes Equipamentos; Depósitos, Armazéns Gerais; Entrepostos, Cooperativas, Silos; Oficinas de Manutenção de Veículos Automotores; Oficinas de Funilaria, Lataria e Pintura; Hospital Veterinário; Impressoras, Editoras, Gráficas; Transportadora; Garagem de ônibus e caminhões; Segregação.
Comércio e serviço específico – atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial.	Comércio e serviço específico 1	Centro de Controle de Voo; Comércio Varejista de Combustíveis Líquidos e Gasosos; Comércio Varejista de Derivados de Petróleo; Oficinas de Manutenção de Aeronaves; Posto de Abastecimento de Aeronaves; Posto de Combustíveis e Serviços;

Uso de comércio e serviço		
Classificação		**Atividade**
		Serviços de Bombas de Combustível para Abastecimento de Veículos da Empresa.
	Comércio e serviço específico 2	Capela Mortuária; Cemitério; Ossário.

Quadro 23 – Quanto à classificação do uso industrial

Uso industrial	
Classificação	**Atividade**
Indústria tipo 1 – atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno.	Confecção; Malharia; Fabricação de: Absorventes; Acessório do Vestuário; Acessórios para Animais; Adesivos; Aeromodelismo; Artigos de Artesanato; Artigos de Bijuteria; Artigos de Colchoaria; Artigos de Cortiça; Artigos de Decoração; Artigos de Joalheria; Artigos para Brindes; Artigos para Cama, Mesa e Banho; Bengalas; Bolsas; Bordados; Calçados; Capas para Veículos; Clichês; Etiquetas; Fraldas; Gelo; Guarda-chuva; Guarda-sol; Material Didático; Material Ótico; Mochilas; Peças Cerâmicas e Cimentícias; Pastas Escolares; Perucas e Cabeleiras; Produtos Desidratados; Relógio; Rendas; Roupas; Sacolas; Semi-jóias; Suprimentos de Informática.
Indústria tipo 2 – atividades industriais compatíveis com seu entorno e parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos.	Cozinha Industrial; Fiação; Funilaria; Indústria de Panificação; Indústria Gráfica; Indústria Tipográfica; Serralheria; Fabricação de: Acabamentos para Móveis; Acessórios para Panificação; Acumuladores Eletrônicos; Agulhas;

Uso industrial	
Classificação	**Atividade**
	Alfinetes; Anzóis; Aparelhos de Medidas; Aparelhos Fotográficos e Cinematográficos; Aparelhos Ortopédicos; Artefatos de Cartão; Artefatos de Cartolina; Artefatos de Lona; Artefatos de Papel e Papelão; Artigos de Caça e Pesca; Artigos de Carpintaria; Artigos de Esportes e Jogos Recreativos; Artigos Diversos de Madeira; Artigos Têxteis; Box; Banheiros brochas; Capachos; Churrasqueiras; Componentes Eletrônicos; Componentes e Sistema de Sinalização; Cordas e Barbantes; Cordoalha; Correias; Cronômetro; Relógios; Cúpulas; Abajur; Embalagens; Espanadores; Escovas; Esquadrias; Estandes para Tiro ao Alvo; Estofados para Veículos; Estopa; Fitas Adesivas; Formulário Contínuo; Instrumentos Musicais; Instrumentos Óticos; Lareiras; Lixas; Luminárias; Luminosos; Materiais Terapêuticos; Molduras; Móveis; Painéis e Cartazes publicitários; Palha de Aço; Paredes Divisórias; Peças e Acessórios e Material de Comunicação;

Uso industrial	
Classificação	**Atividade**
	Peças p/ Aparelhos Eletro-Eletrônicos e Acessórios; Persianas; Pincéis; Portas e Divisões sanfonadas; Portões Eletrônicos; Produtos Alimentícios com Forno a Lenha; Produtos Veterinários; Sacarias; Tapetes; Tecelagem; Toldos; Varais; Vassouras.
Indústria tipo 3 – atividades industriais que impliquem na fixação de padrões específicos, quanto as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados.	Construção de Embarcações; Entreposto de Madeira p/ Exportação; Geração e Fornecimento de Energia Elétrica; Indústria Cerâmica; Indústria de Águas Minerais; Indústria de Artefatos de Amianto; Indústria de Artefatos de Cimento; Indústria de Bobinamento de Transformadores; Indústria de Compensados e/ou Laminados; Indústria de Fumo; Indústria de Implementos Rodoviários; Indústria de Madeira; Indústria de Mármore e Granito; Indústria de Plásticos; Indústria de Produtos Biotecnológicos; Indústria Eletromecânica; Indústria Mecânica; Indústria Metalúrgica; Montagem de Veículos; Peletário; Produção de Óleos Vegetais; Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Vegetais e Animais; Reciclagem de Sucatas Metálicas; Reciclagem de Sucatas não Metálicas; Refinação de Sal de Cozinha; Sementação de Aço; Tanoaria; Têmpera de Aço;

Uso industrial	
Classificação	**Atividade**
	Torrefação e Moagem de Cereais; Tratamento e Distribuição de Água; Usina de Concreto; Zincagem; Fabricação de: Açúcar; Antenas; Aparelho, Peças e Acessórios p/ Agropecuária; Aparelhos e Equipamentos Eletrônicos, Terapêuticos e Eletroquímicos; Aquecedores, Peças e Acessórios; Arames Metálicos; Argamassa; Armas; Artefatos de Borracha; Artefatos de Concreto; Artefatos de Espuma de Borracha; Artefatos de Fibra de Vidro; Artefatos de Metal; Artefatos de Parafina; Artigos de Caldeireiros; Artigos de Cutelaria; Artigos de Material Plástico e/ou Acrílico; Artigos de Tanoaria; Artigos Diversos de Fibra; Artigos para Refrigeração; Asfalto; Bebidas; Bicicletas; Biscoitos e Bolachas; Bombas e Motores hidrostáticos; Brinquedos; Caçambas; Café; Cal; Caldeiras, Máquinas, Turbinas e Motores; Marítimos Câmaras de Ar; Canos; Canos Metálicos; Carretas para Veículos; Carroças; Carrocerias para Veículos Automotores; Casas Pré-Fabricadas; Chapas e Placas de Madeira; Cimento;

Uso industrial	
Classificação	**Atividade**
	Componentes e Turbinas; Cristais; Doces e confeitos; Elevadores; Equipamentos Contra Incêndio; Equipamentos de Controle Visual / Pedagógico; Equipamentos de Proteção e Segurança do Trabalho; Equipamentos Eletrônicos e/ou Elétricos; Equipamentos Esportivos; Equipamentos Hospitalares; Equipamentos Industriais, Peças e Acessórios; Equipamentos Náuticos; Equipamentos p/ Transmissão Industrial; Equipamentos para Telecomunicação; Equipamentos Pneumáticos; Espelhos; Estruturas de Madeira; Estruturas Metálicas; Fermentos e Leveduras; Ferramentas; Fios e Arames de Metais; Fios Metálicos Gelatinas; Graxas; Impermeabilizantes; Laminados; Laminados de Metais; Laminados Plásticos; Lâmpadas; Licores; Louças; Malte; Manilhas, Canos, Tubos e Conexão de Material Plástico; Máquinas e Aparelhos p/ Produção e Distribuição de Energia Elétrica; Máquinas e Equipamentos agrícolas; Máquinas Motrizes não Elétricas; Máquinas p/ Meio-Fio Máquinas; Peças e Acessórios Massas; Alimentícias; Massas para Vedação; Mate solúvel; Materiais p/ Recondicionamento de Pneumáticos; Materiais para Estofos; Material Eletro-Eletrônico;

Uso industrial	
Classificação	**Atividade**
	Material Hidráulico; Material p/ Medicina, Cirurgia e Odontologia; Medicamentos; Moldes e Matrizes de Peças e Embalagem Plástica; Tratores, Máquinas, Peças e Acessórios e Aparelhos de Terraplenagem; Motociclos; Motores para Tratores Agrícolas; Oxigênio; Peças de Gesso; Peças e Acessórios para Máquinas Agrícolas; Peças e Acessórios para Motociclos; Peças e Acessórios para Veículos; Peças e Equipamentos mecânicos; Pisos; Pneumáticos; Produtos Alimentícios; Produtos de Higiene Pessoal; Rações Balanceadas e Alimentos Preparados p/ Animais; Rebolo; Relaminados de Metal e Ligas de Metais não Ferrosos; Resinas de Fibras; Sebos; Secantes; Soldas; Tanques, Reservatórios e outros Recipientes Metálicos; Tecidos; Telhas Cerâmicas; Telas Metálicas; Telhas; Trefilados de Ferro, Aço e de Metais não Ferrosos; Triciclos; Tubos Metálicos; Veículos; Vidros; Vinagre; Vinho; Xaropes.
Indústria tipo 4 –atividades industriais que impliquem na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, especialmente aqueles que impliquem em potencial contaminação do ambiente.	Curtume; Frigorífico; Desdobramento de Madeira; Destilação de Álcool; Fundição de Peças;

Uso industrial	
Classificação	**Atividade**
	Fundição e Purificação de Metais Preciosos; Indústria de Abrasivos; Indústria Petroquímica; Produção de Elementos Químicos e de Produtos Inorgânicos ou Orgânicos; Recuperação de Materiais; Recuperação de Resíduos Têxteis; Reciclagem de Plásticos e Metais; Coleta, Tratamento e Disposição de Resíduos Descontaminação e outros Serviços de Gestão de Resíduos Fabricação de: Adubos; Álcool; Alvaiade Água; Sanitária; Anodos; Artigos Pirotécnicos; Borracha e Látex sintéticos; Cartão; Cartolina; Celulose; Ceras para Assoalhos; Cola; Combustíveis e Lubrificantes; Concentrados Aromáticos; Corretivos do Solo; Cosméticos; Desinfetantes; Defensivos Agrícolas; Esmaltes; Espumas de Borracha; Explosivos; Fertilizantes; Fósforos; Formicidas e Inseticidas; Fungicidas; Gás de Hulha e Nafta; Germicidas; Glicerina; Lacas; Massa Plástica; Material Fotográfico; Matéria Primas p/ Inseticidas e Fertilizantes; Munição para Caça e Esporte; Munições; Papel;

Uso industrial	
Classificação	**Atividade**
	Papelão; Placas de Baterias; Preparados p/ Limpeza Polimentos; Produtos Agrícolas; Produtos de Perfumaria; Produtos Derivados da Destilação do Carvão de Pedra; Produtos Químicos em Geral; Sabões; Saponáceos; Solventes; Tintas; Vernizes.

Quadro 24 – Quanto à classificação de outros usos

Outros usos	
Classificação	**Atividade**
Agropecuário – atividades de produção de plantas, criação de animais e piscicultura	Aração e/ou Adubação; Cocheira; Colheita; Criação de Chinchila; Criação de Codorna; Criação de Escargot; Criação de Minhocas; Criação de Peixes; Criação de Rãs; Criação de Répteis; Granja; Pesque e Pague; Produção de Húmus; Serviços de Imunização e Tratamento de Hortifrutigranjeiros; Serviços de Irrigação; Serviços de Lavagem de Cereais; Serviços de Produção de Mudas e Sementes; Viveiro de Animais.
Agroindustrial – atividades de beneficiamento e produção estreitamente relacionados à atividade agropecuária	Indústria de Beneficiamento; Fabricação de Produtos Naturais; Produtos Alimentícios com Forno a Lenha; Secagem e Salga de Couro e Peles; Lavador de Batatas e outros tubérculos; Processamento de hortaliças e hortifrutigranjeiros; Processamento de mel; Fabricação de: Artigos de Couro; Artigos de Pele; Artefatos de Bambu; Artefatos de Junco; Artefatos de Vime; Conservas e embutidos; Móveis de Vime; Palha Traçada; Produtos Alimentícios; Produtos Lácteos (laticínios); Produtos Naturais; Vassouras de Palha.
Extrativista – atividades de extração mineral e vegetal	Extração de Areia; Extração de Argila; Extração de Cal; Extração de Caulim; Extração de Cimento; Extração de Madeira; Extração de Minérios;

Outros usos	
Classificação	**Atividade**
	Extração de Pedras; Extração Vegetal; Olaria.

2.5. Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios

PROJETO DE LEI N.º XXXX, DE 20XX

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS NO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL.

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta lei estabelece as normas e procedimentos para o parcelamento do solo urbano e condomínios no Município de Campina Grande do Sul, observadas as regras gerais nos termos do Código Civil Brasileiro e nas Leis Nacionais n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, n.º 13.089, de 12 de janeiro de 2015, e n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º O parcelamento do solo no Município compreende as modalidades de loteamento, desmembramento, remembramento e condomínio, nos termos das Leis Federais n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º A execução de quaisquer das modalidades de parcelamento e condomínios previstas neste artigo depende de prévia anuência do Poder Público competente, obedecido ao contido na presente Lei, bem como na legislação federal, estadual e municipal aplicável à matéria.

§ 2º O parcelamento do solo pode ocorrer em todo o território municipal, sendo disciplinado por esta lei o parcelamento do solo e condomínios no perímetro urbano, com as exceções previstas na legislação, podendo ser vedado em situações de riscos não mitigáveis ou em zonas de proteção ambiental ou de patrimônio histórico, conforme especificidades de cada caso.

Art. 3º Os parcelamentos do solo e condomínios de que trata esta Lei Municipal observarão também:

I - ao Plano Diretor Municipal;

II - às normas sobre uso e ocupação do solo urbano, incluindo os parâmetros e índices urbanísticos dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS);

III - às normas sobre o sistema viário referidas na Lei do Sistema Viário do Município;

IV - às normas sobre edificações e posturas, contidas no Código de Obras e Edificações e no Código de Posturas; e

V - à legislação que trate da proteção do meio ambiente, incluídas a Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação natural nativa, a Lei Federal n.º 11.428, de 22 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, a legislação estadual e municipal ou outros instrumentos normativos que venham a substituí-los.

Art. 4º Qualquer forma de parcelamento do solo e condomínios no território do Município de Campina Grande do Sul deverá, obrigatoriamente, observar:

I - a adequação ao sistema viário, circulação e transporte;

II - a adequação ao desenvolvimento do Município dentro da Região Metropolitana de Curitiba, em observância ao Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) a ser estabelecido na forma determinada pela Lei Federal n.º 13.089, de 12 de janeiro de 2015 (Estatuto da Metrópole);

III - a preservação dos recursos naturais, ambientais e outros previstos na legislação municipal; e

IV - a preservação da paisagem e de monumentos do patrimônio histórico, cultural e artístico do Município.

TÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS E NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º Não se admite o parcelamento do solo e condomínios em locais:

I - alagadiços, planícies de inundação e sujeitos a inundações, antes da adoção das providências necessárias para assegurar o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV - onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

V - que integrem Unidades de Conservação e Áreas de Proteção Permanente, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VI - onde for tecnicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos públicos urbanos e comunitários.

VII - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; e

VIII - em áreas oriundas de doação recebida do Município.

Parágrafo único. Excetuam-se da vedação prevista no *caput* os casos dispostos nos incisos I a IV deste artigo, desde que comprovada a possibilidade de solução por meio de laudo técnico atestado por responsável técnico, com anuência do órgão ambiental competente.

CAPÍTULO II
DO SISTEMA VIÁRIO, DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E DAS VIAS PARQUE

Art. 6º Todo projeto de parcelamento e condomínios deverá garantir a perfeita integração com o sistema viário do entorno, quanto ao arruamento e à destinação de áreas, garantindo:

I - a articulação e a continuidade do sistema viário geral da cidade, em especial as vias arteriais e coletoras, assim definidas na Lei do Sistema Viário do Município, e a harmonização com a topografia local;

II - a incorporação no seu traçado viário dos trechos indicados na Lei do Sistema Viário;

III - a integração com a Região Metropolitana de Curitiba,

IV - observância das normas de segurança, acessibilidade e mobilidade urbana

§ 1º A hierarquia das vias deverá respeitar o disposto na Lei do Sistema Viário.

§ 2º Para garantir o cumprimento do previsto neste artigo, os projetos de loteamentos e condomínio deverão receber parecer prévio, com definição de diretrizes viárias estabelecidas pelo órgão responsável pelo ordenamento territorial.

Art. 7º Não serão aprovados projetos de parcelamento do solo que resultem em lotes sem acesso direto à via pública.

Parágrafo único. Nos casos de condomínio, o acesso das áreas exclusivas poderá se dar por meio de vias internas.

Art. 8º A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, da Lei do Sistema Viário e do Plano de Mobilidade (PlanMob), e estará sujeita à aprovação prévia do Município.

Art. 9º Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei do Sistema Viário, esta deverá terminar em praça de retorno atendendo às especificações da referida Lei.

Art. 10 A critério do órgão municipal competente poderá ser exigido para projetos de parcelamento que possuírem faixas de preservação de fundo de vale poderão, a previsão de uma via parque entre os limites do empreendimento e o início da área de preservação permanente, para o controle da ocupação dessas áreas, devendo possuir setorização e dimensionamento que atenda à Lei do Sistema Viário.

Figura 17: Modelo de implantação de Via Parque

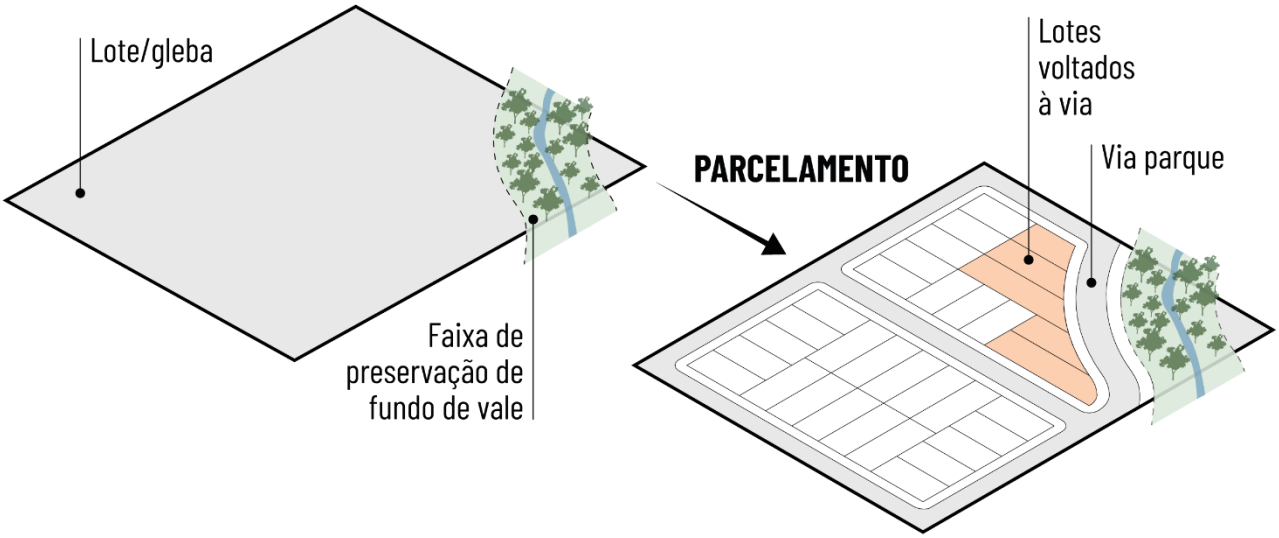


Imagem meramente ilustrativa.

§ 1º A distância da via parque ao curso d'água deverá obedecer ao Código Florestal no que se refere à faixa de preservação permanente, além de atender às diretrizes gerais de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário do Município.

§ 2º O projeto deverá prever lotes voltados para a referida via parque, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei.

§ 3º Quando um loteamento em processo de aprovação for adjacente a loteamento existente e ambos compartilharem uma via parque, deverá ser feita a concordância da via parque do processo em aprovação com a do existente, respeitada a Área de Preservação Permanente (APP).

Art. 11 A colocação de postes e caixas de passagem nas vias com previsão de alargamento deverão ocorrer, sempre que viável, dentro do passeio projetado após o alargamento.

CAPÍTULO III
DAS FAIXAS DE PROTEÇÃO

Art. 12 Qualquer modalidade de parcelamento do solo e condomínio localizados em áreas de fragilidade ambiental e áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba deverá obedecer ao disposto em legislação estadual, em especial a Lei Estadual n.º 12.248 de 20 de julho de 1998 que criou o sistema integrado de gestão e proteção dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba e seus Decretos regulamentadores.

Art. 13 Em nenhum caso os parcelamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, devendo as obras necessárias serem executadas pelo empreendedor nas vias públicas ou em faixas para este fim.

Parágrafo único. Os cursos d'água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia anuência dos órgãos ambientais competentes, e mediante apresentação pelo interessado de estudos técnicos que comprovem os impactos e alternativa locacional.

Art. 14 Ao longo das águas correntes e dormentes, é obrigatória a reserva da APP, conforme determina a Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal), e suas alterações.

Parágrafo único. Em áreas urbanas consolidadas, ouvido o Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul, poderá será autorizada a redução das faixas marginais de preservação permanente, independente da largura do curso d'água natural, para a metragem mínima de até 10 (dez) metros, diferente daquelas estabelecidas na Lei Federal n.º 12.651/2012, desde que:

I - não haja ocupação de áreas com risco de desastres;

II - sejam observadas as diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; e

III - haja justificativa técnica e social.

Art. 15 Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas *non aedificandi* as seguintes:

I - nas faixas paralelas às rodovias estaduais e federais, a reserva de faixa *non aedificandi* será de 10 (dez) metros de cada lado, conforme estabelecido no inc. III do Art. 4º da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II - faixas sanitárias das canalizações em galerias ou em canal aberto, com no mínimo 5 m (cinco metros) para cada lado, contado da borda da galeria ou canal;

III - faixas sanitárias destinadas à manutenção das canalizações de água, esgoto e gás, a serem definidas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Os órgãos municipais competentes, considerando a contribuição de montante, poderão definir outras medidas para as faixas *non aedificandi* indicadas no inciso III, que são necessárias ao perfeito escoamento das águas.

Art. 16 As faixas *non aedificandi* são de titularidade do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, mediante autorização da Secretaria Municipal competente.

Parágrafo único. No caso das faixas referidas nos incisos I e II do Art. 15, deve ser obtida prévia anuência dos órgãos federais ou estaduais responsáveis.

Art. 17 Poderá o Município exigir a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos existentes ou projetados.

Art. 18 Ao longo das faixas de dutos ou linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* indicada por legislação própria ou pelo órgão competente.

CAPÍTULO IV
DAS QUADRAS, LOTES E UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 19 As quadras não poderão ter comprimento superior a 200,00 m (duzentos metros), salvo para incorporação ao traçado do sistema viário existente, quando poderá ultrapassar essa dimensão em 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo único. Na Zona Residencial 1 (ZR1), nas Zonas de Serviço e Indústria 1 a 4

(ZSI1, ZSI2, ZSI3 e ZSI4) e no Setor de Serviço e Indústria do CICAMP (SESIC), assim estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), poderão ser admitidas dimensões de quadras maiores do que aquelas definidas no *caput* deste artigo, mediante parecer técnico da Secretaria Municipal competente e aprovação do Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul, condicionadas à hierarquia viária municipal.

Art. 20 Todos os lotes e unidades autônomas terão acesso à via pública ou via interna condominial.

Art. 21 Os lotes, incluídos os remanescentes de novos parcelamentos, devem respeitar as áreas e testadas mínimas definidas no Anexo II desta Lei para a respectiva zona em que se inserem, exceto nos casos de regularização fundiária ou parcelamentos de interesse social.

Parágrafo único. Os lotes de esquina, com frente para mais de uma via, terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e a testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.

Art. 22 Nas áreas situadas na Área de Proteção Ambiental (APA) do Iraí, na Área de Tombamento da Serra do Mar e na Área Especial de Interesse Turístico do Marumbi (AEIT) localizadas no perímetro urbano do território municipal, a aprovação de parcelamento do solo e condomínios deverá ser submetida a estudos ambientais específicos, conforme determinação dos órgãos ambientais competentes.

TÍTULO III
DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I
DOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO I
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E NORMAS TÉCNICAS

Art. 23 Para fins desta Lei, considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura, modificação, ampliação ou prolongamento de vias e logradouros públicos.

Parágrafo único. Será admitida a construção de mais de uma edificação no mesmo lote desde que sejam atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos na LUOS e nesta Lei.

SEÇÃO II
DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS, ÁREAS VERDES PÚBLICAS E SISTEMA VIÁRIO

Art. 24 Os projetos de Loteamentos devem reservar espaços destinados para Áreas Institucionais, Áreas Verdes Públicas e áreas necessárias para o Sistema Viário, que serão transferidas ao Município de Campina Grande do Sul.

§ 1º O órgão municipal competente escolherá a localização das áreas constantes no *caput* deste artigo, de acordo as necessidades futuras de instalação de áreas de interesse público, visando a economicidade das obras, a racionalização dos acessos e a consecução do planejamento urbano.

§ 2º As diretrizes viárias serão emitidas pela Secretaria Municipal competente em consulta prévia à análise do projeto de loteamento.

§ 3º A dimensão das áreas a que se refere o *caput* deverá respeitar o tamanho mínimo de lote para a Zona ou Setor em que se encontra e deve corresponder ao mínimo de:

I - 7% (sete por cento) da área total do Loteamento deverá ser destinada para Áreas Institucionais, reservada para Equipamentos Públicos Comunitários e/ou Equipamentos Públicos Urbanos;

II - 8% (oito por cento) da área total do Loteamento deverá ser destinada para Áreas Verdes Públicas; e

III - as áreas destinadas ao sistema viário deverão atender às diretrizes viárias, indicadas no § 6º deste artigo, ao comprimento máximo de quadra definido no Art. 19, às demais disposições contidas no Capítulo II deste Título e às disposições da Lei do Sistema Viário do Município;

IV - nos loteamentos, a soma total das áreas destinadas ao Município, indicada nos incisos anteriores, não será inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento.

§ 4º As dimensões estabelecidas no parágrafo anterior poderão sofrer alterações mediante análise e aprovação do Conselho de Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul, em:

I - loteamentos industriais localizados nas Zonas de Serviço e Indústria 1 a 4 (ZSI1, ZSI2, ZSI3 e ZSI4) e no Setor Especial de Serviço e Indústria do CICAMP (SESIC);

II - em qualquer loteamento com área de lotes inferior a 40% (quarenta por cento) da área total do loteamento.

§ 5º As Áreas Institucionais, as Áreas Verdes Públicas e as áreas destinadas ao sistema viário, constantes no projeto e memorial descritivo do Loteamento aprovados pelo Município, passam a integrar o domínio público desde o momento do seu registro no Serviço de Registro Imobiliário, independentemente de sua efetiva implantação.

§ 6º As vias públicas componentes do Sistema Viário dos Loteamentos deverão possuir projeto de arborização a ser implantado pelo empreendedor, em conformidade com as orientações do órgão municipal competente;

§ 7º Os imóveis constituídos por Áreas Verdes Públicas, Áreas Institucionais, espaços livres de uso público, áreas de interesse público e áreas de fundo de vale não poderão ter a sua destinação alterada pelo empreendedor a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na Lei n.º 6.766/1979 ou outra legislação federal ou estadual que assim estabeleça.

§ 8º Cabe ao loteador requerer ao cartório competente, quando do registro do loteamento aprovado, que sejam abertas matrículas individualizadas para cada um dos lotes destinados à Áreas Institucionais e Áreas Verdes Públicas.

Art. 25 As Áreas Institucionais deverão respeitar as dimensões mínimas do lote para a Zona ou Setor em que se encontram e estar localizadas em terrenos contíguos ou frontais uns aos outros, com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

Art. 26 As Áreas Institucionais e Áreas Verdes doadas ao Município deverão, obrigatoriamente, respeitar as seguintes condições:

I - não estarem localizadas em faixas *non aedificandi*, exceto áreas verdes situadas em APP, nos termos dispostos nesta Lei;

II - terem frente para as vias públicas, preferencialmente estruturais ou coletoras; e

§ 1º A Área Verde Pública apenas será computada quando puder ser inscrito em seu perímetro um círculo com raio mínimo de 10 m (dez metros), e pelo menos 50% (cinquenta por cento) dela estiver localizada em parcelas de terreno que apresentem declividade igual ou inferior a 15% (quinze por cento).

§ 2º É vedado o cômputo de rotatórias e canteiros centrais de vias públicas no percentual das Áreas Verdes ou Áreas Institucionais a serem destinadas ao Município na forma desta lei.

§ 3º Do percentual da Área Verde a ser doada ao Município, até 70% (setenta por cento) poderá ser constituída de APPs.

Figura 18: Exemplo de Áreas Institucionais e Áreas Verdes Públicas a serem doadas ao Município

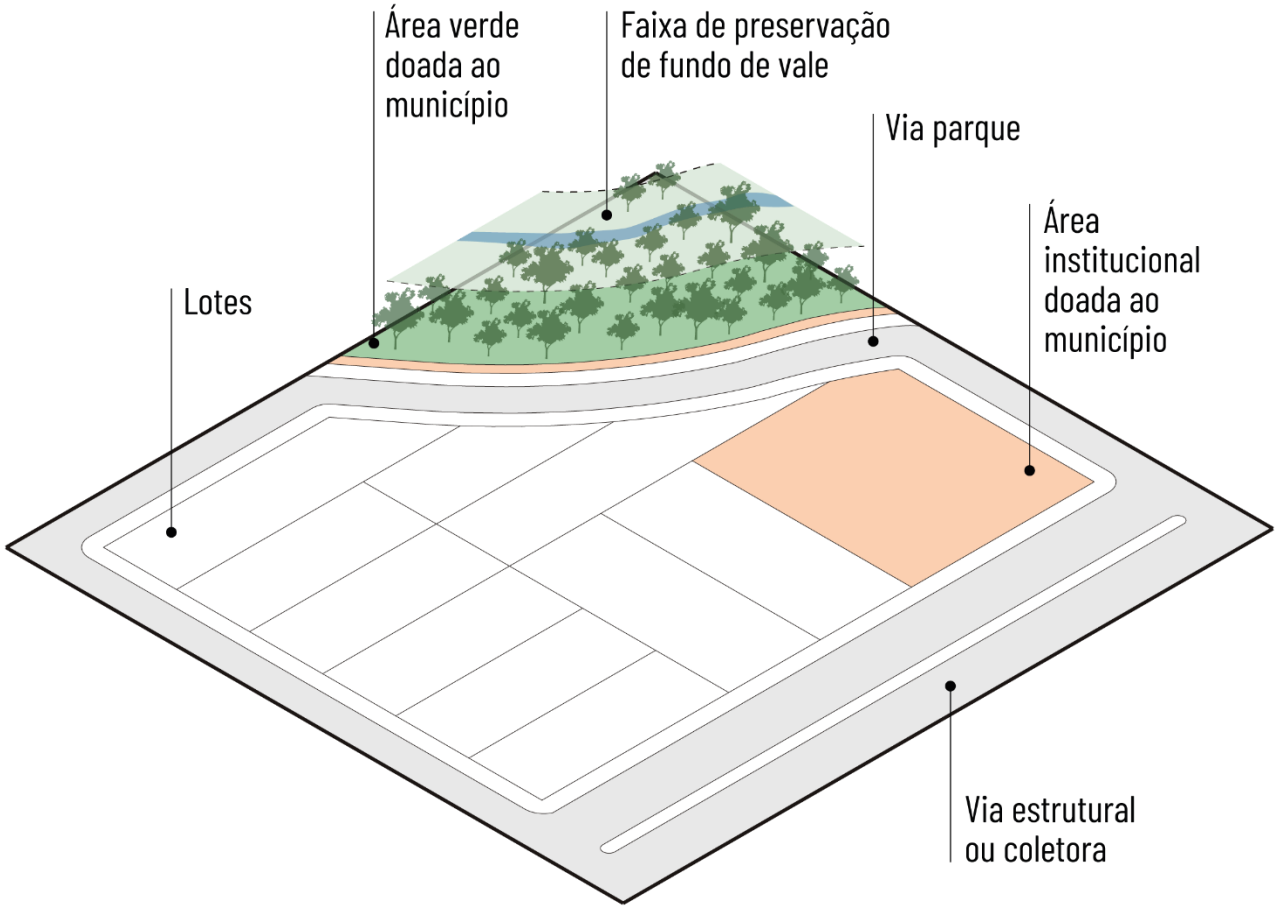


Imagem meramente ilustrativa.

Art. 27 O Sistema Viário implantado deverá ser em quantidade e forma que permita o acesso a pelo menos uma testada de todos os lotes gerados por meio do parcelamento, atendendo às diretrizes do município e à Lei do Sistema Viário.

Art. 28 Os projetos de loteamento devem prever a implantação de infraestrutura básica, conforme definido nesta Lei e demais normativas municipais.

CAPÍTULO II
DAS MODALIDADES DERIVADAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 29 É admitida a alteração de gleba ou lote registrado em cartório de registro de imóveis, nas seguintes modalidades:

I - desmembramento; e

II - remembramento.

Art. 30 O requerimento para alteração de lote, em quaisquer das modalidades previstas neste Capítulo, deve ser realizado pelo proprietário ou por seu representante legalmente

constituído, acompanhado de certidão de ônus atualizada do imóvel, conforme o procedimento estabelecido nesta Lei e em regulamento específico.

Parágrafo único. O órgão licenciador municipal competente fará a análise e aprovação, por ato próprio, de todas as modalidades de alteração de lote previstas neste Capítulo, observado o disposto nesta Lei.

Art. 31 Aprovada a alteração de lote, em quaisquer das modalidades, compete ao proprietário ou ao seu representante legalmente constituído realizar o respectivo registro cartorial, bem como a adoção de eventuais providências em relação aos negócios jurídicos lançados na matrícula.

§ 1º As averbações e registros referentes a ônus reais e restrições de natureza judicial existentes na matrícula imobiliária original devem também ser realizadas nas matrículas resultantes do desmembramento ou remembramento.

§ 2º Os projetos de desmembramento e remembramento disciplinados por esta Lei poderão ser cancelados caso não tenham sido averbados junto ao Registro de Imóveis no prazo máximo de 180 dias a contar da aprovação pelo Município, conforme estabelece a Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 32 As edificações existentes nos lotes objeto de alteração, em qualquer das modalidades previstas neste Capítulo, devem estar de acordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos no a LUOS aplicados aos lotes resultantes.

Parágrafo único. Compete ao proprietário, ou seu representante legalmente constituído, e responsável técnico a comprovação, autodeclaratória em projeto, de que a edificação existente, mesmo com as alterações propostas em qualquer uma das modalidades previstas neste Capítulo, atenderá aos parâmetros de uso e ocupação do solo aplicados aos lotes resultantes.

Art. 33 Nos casos em que as edificações existentes estejam em desconformidade com o previsto no artigo anterior, o proprietário deve:

I - apresentar declaração que indique as desconformidades a serem corrigidas, acompanhada de termo de compromisso para aprovação de projeto de arquitetura e execução das correções; ou

II - realizar a demolição da edificação existente, apresentando a respectiva licença de demolição acompanhada de termo de compromisso para realização da demolição, como condição para aprovação da alteração do lote.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto neste artigo implica na anulação da alteração de lote realizada, retornando o lote às suas características originais.

SEÇÃO II
DO DESMEMBRAMENTO

Art. 34 Para fins desta Lei considera-se desmembramento a subdivisão de glebas ou lotes em partes menores destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário já implantado, desde que:

I - não implique na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos;

II - não configure prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação e logradouros já existentes; e

III - não configure utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.

Figura 19: Exemplo de desmembramento de lote

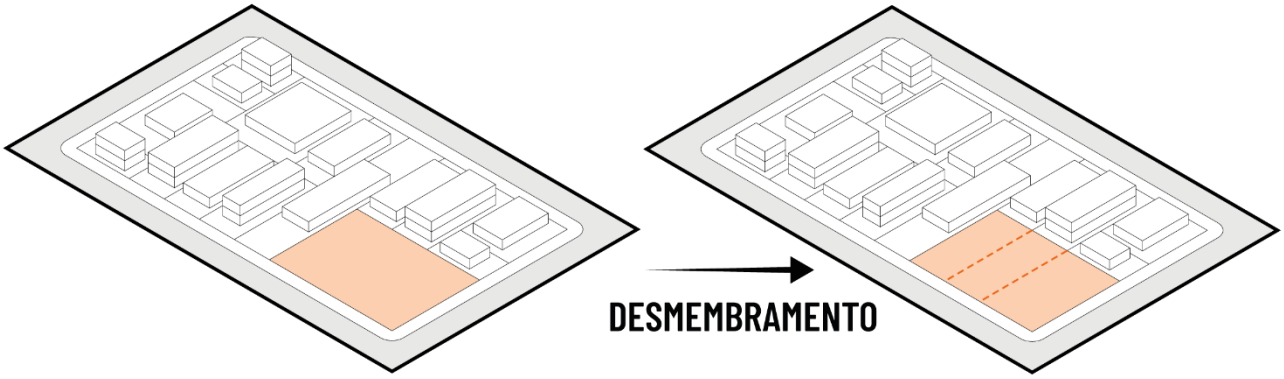


Imagem meramente ilustrativa.

Art. 35 A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento e este só será admitido como tal se daí resultarem lotes separados, mediante a aprovação do projeto de parcelamento de solo.

Parágrafo único. Será admitida a construção de mais de uma edificação no mesmo lote desde que sejam atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos na LUOS.

Art. 36 Os lotes resultantes do desmembramento devem atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - ter, no mínimo, uma testada voltada para via pública implantada e prevista em projeto urbanístico registrado;

II - respeitar os parâmetros mínimos estabelecidos no Anexo II da presente Lei;

III - quando possuir edificação, esta deve obedecer aos parâmetros de uso e ocupação da Zona ou Setor em que se localizam; e

IV - a somatória das áreas corresponder exatamente à área do lote original registrado em cartório de registro de imóveis, conforme o projeto de urbanismo do parcelamento, devendo ser realizada a retificação da área previamente em caso de necessidade.

Parágrafo único. O desmembramento que resulte em lote cujo acesso obrigatoriamente faça divisa com faixa de domínio de rodovia deve ser precedido de anuência do órgão responsável pela sua gestão.

SEÇÃO III
DO REMEMBRAMENTO

Art. 37 Considera-se remembramento a unificação ou o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de lotes ou de unidades autônomas maiores**.**

Figura 20: Exemplo de remembramento de lotes

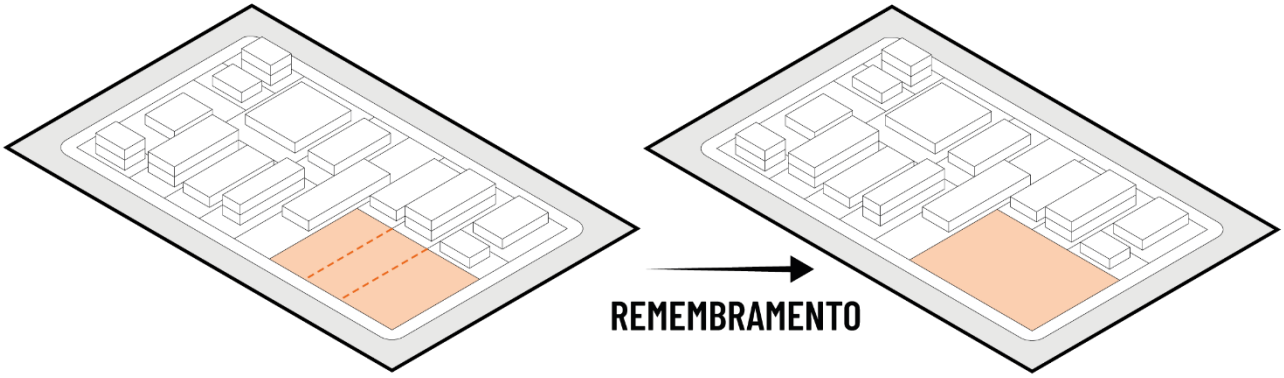


Imagem meramente ilustrativa.

Art. 38 A área do lote resultante do remembramento deve corresponder exatamente ao somatório das áreas registradas em cartório de registro de imóveis, devendo ser previamente retificada, quando necessário, para atendimento deste dispositivo.

CAPÍTULO III
DOS CONDOMÍNIOS

SEÇÃO I
DAS DEFINIÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 39 Os Condomínios são divisões de glebas ou lotes sob a forma de unidades autônomas, compostas de áreas de uso exclusivo e de frações ideais de uso comum dos condôminos, edificadas ou não, desde que:

I - não impliquem na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos;

II - não configurem prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação e logradouros já existentes; e

III - não configurem utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.

Art. 40 A unidade autônoma consiste na soma da unidade privativa, edificada ou não, vinculada a uma fração ideal de terreno e das áreas de uso comum, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum.

Figura 21: Exemplificação da composição da unidade autônoma de condomínio

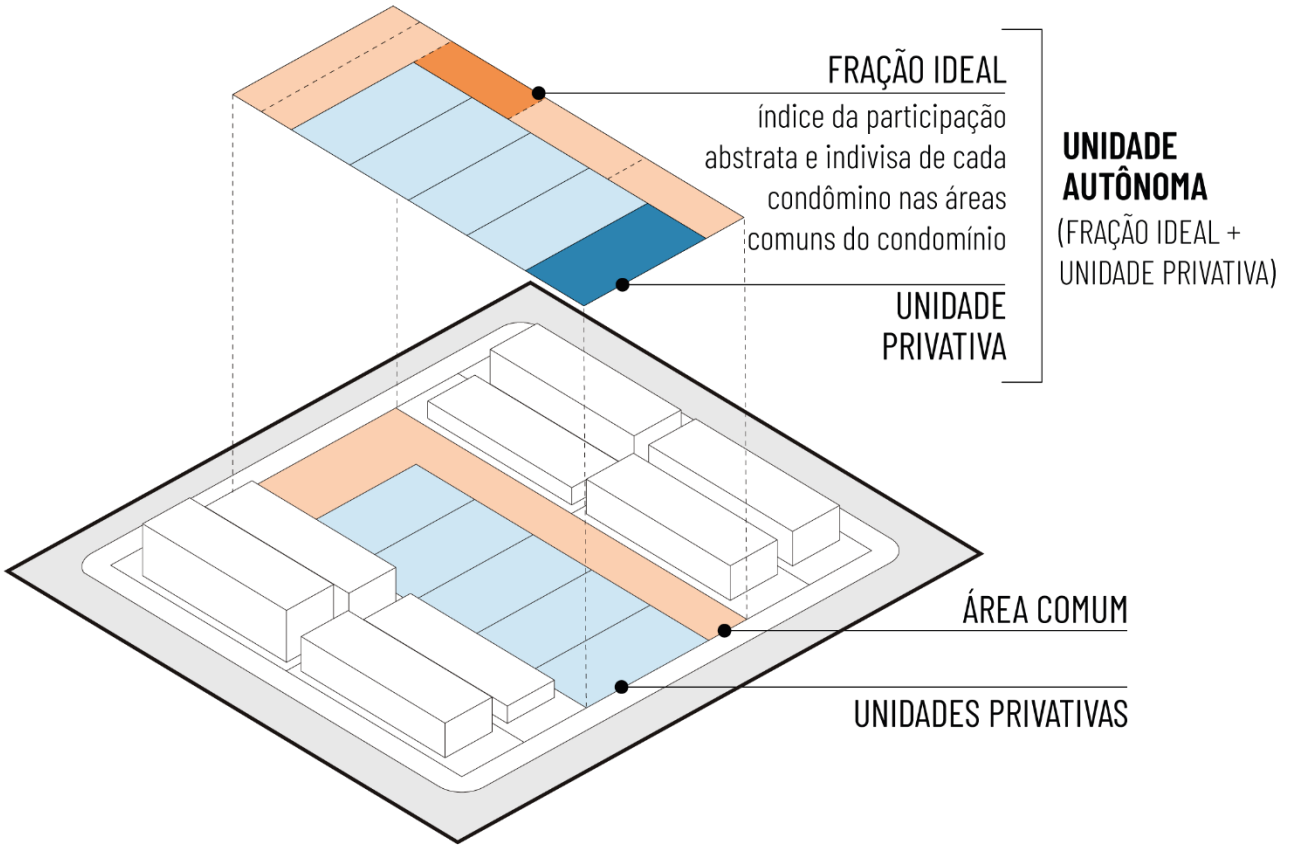


Imagem meramente ilustrativa.

Art. 41 Os Condomínios se classificam em:

I - Condomínio de Lotes

II - Condomínios Edilícios Horizontais.

Parágrafo único. Os Condomínios deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos na LUOS.

Art. 42 O requerimento de Alvará de Construção das edificações nos Condomínios deverá seguir o trâmite definido no Código de Obras e Edificações, e estar acompanhado de declaração na qual o responsável técnico deverá atestar o atendimento às normas do condomínio, desta Lei e das demais legislações municipais urbanísticas e ambientais vigentes.

Art. 43 As edificações unifamiliares de uso habitacional a serem construídas nas unidades autônomas dos Condomínios, não poderão ser inferiores a 50 m² (cinquenta metros quadrados), respeitados os dimensionamentos internos mínimos previstos no Código de Obras e Edificações e demais legislações urbanísticas municipais.

Subseção I
Dos Condomínios de Lotes

Art. 44 Os Condomínios de Lotes são constituídos por empreendimentos que possuem partes designadas de lotes individuais, os quais constituem-se em unidades privativas, sem edificação vinculada, que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos, dispostas horizontalmente, transversais ou paralelas ao alinhamento predial, que não implique na abertura de logradouros públicos em seu interior, com abertura de vias internas de domínio privado, acesso controlado e infraestrutura própria, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas à matrícula original do imóvel.

§ 1º A área máxima permitida para a implantação de empreendimentos na modalidade de Condomínio de Lotes é de 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), podendo ser admitido uma variação de até 10% (dez por cento) para mais, mediante análise e deliberação do Conselho da Cidade de Campina Grande do Sul.

§ 2º As edificações a serem construídas nas unidades privativas deverão seguir os critérios estabelecidos pelo Código de Obras e Edificações e demais legislações ambientais e urbanísticas aplicáveis, com licenciamento posterior e desvinculado da aprovação do projeto do condomínio.

§ 3º Os parâmetros de ocupação, definidos por esta Lei e pela LUOS, a serem considerados nos processos de licenciamento das edificações a serem construídas deverão considerar a área total da unidade autônoma (soma das áreas de uso exclusivo e de frações ideais de uso comum).

Art. 45 O Condomínio de Lotes, além das unidades privativas, poderá conter áreas comuns, como vias, áreas de lazer, áreas verdes, estacionamento para visitantes e outras instalações de uso condominial, no qual cada um dos condôminos tem direito a uma fração ideal que, de acordo com a Convenção Condominial, poderá ser proporcional à área do solo de sua unidade privativa, ou obedecidos outros critérios definidos na referida convenção.

Art. 46 O Condomínio de Lotes deverá prever a destinação de espaços para áreas verdes de no mínimo 8% (oito por cento) da área total do empreendimento interna ao mesmo.

Art. 47 O projeto de Condomínio de Lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas, bem como de minuta da convenção de condomínio, que também será objeto de análise e aprovação pelos órgãos competentes.

Art. 48 Serão consideradas áreas e edificações de uso privativo e de manutenção exclusiva do Condomínio de Lotes, as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Art. 49 As áreas de uso comum do empreendimento, destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 50 Os projetos arquitetônicos para construção das edificações das unidades privativas apenas poderão ser aprovados individualmente após a concessão do Certificado de

Verificação de Obras de Infraestrutura (CVI) das obras de infraestrutura relativo à conclusão das obras das áreas de uso comum do Condomínio de Lotes.

§ 1º Admite-se a cada proprietário de unidade privativa a sua livre utilização, respeitadas esta Lei, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações ambientais e urbanísticas municipais.

§ 2º O empreendedor e/ou os proprietários poderão estabelecer na Convenção Condominial condições específicas de ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que a legislação urbanística municipal.

§ 3º As disposições deste artigo deverão obrigatoriamente constar da Convenção Condominial.

Art. 51 Para fins de contrapartida ao impacto do empreendimento em seu entorno, a concessão de Alvará de Construção de empreendimento sob a forma de Condomínio de Lotes é condicionada ao pagamento pelo empreendedor para o Município de:

I - 10% (dez por cento) do valor do custo da obra de implantação do empreendimento, para aqueles a serem implantados em imóveis com área total de até 100.000 m² (cem mil metros quadrados);

II - 12,5% (doze e meio por cento) do custo da obra de implantação do empreendimento para aqueles a serem implantados em imóveis com área total superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Art. 52 A contrapartida poderá ser realizada em pecúnia ou por meio de custeio de obras e/ou benfeitorias de relevante interesse público, a serem estabelecidas a critério do Poder Executivo Municipal.

§ 1º Os valores estabelecidos no caput, se pagos em pecúnia, poderão ser realizados em até 8 (oito) parcelas, mensais e consecutivas, mediante recolhimento para a Secretaria Municipal competente.

§ 2º A conversão dos valores da contrapartida em custeio de obras e/ou benfeitorias de relevante interesse público deverá garantir a equivalência e a compatibilidade de valores, com orçamento baseado em tabelas de referência oficiais e reconhecidas por órgão público, devendo ser elaborados por profissionais legalmente habilitados, e validado pelo Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul.

§ 3º Caso os valores em custeio da contrapartida sejam inferiores ao valor total da mesma, a diferença deverá ser paga em pecúnia.

§ 4º Caso os valores em custeio da contrapartida sejam superiores ao valor total da mesma, a diferença relativa ao valor excedente não será objeto de restituição, compensação ou qualquer outra forma de transação, revertendo em prol do Município sem direito a restituição por parte do empreendedor.

§ 5º As obras e/ou benfeitorias de relevante interesse público regulamentadas por este artigo serão acompanhadas, controladas e fiscalizadas pelos órgãos municipais da administração direta e indireta competentes, que deverão emitir um Termo de Recebimento.

§ 6º Após recebimento do Termo de Recebimento, o órgão municipal competente informará à Secretaria responsável a quitação da obrigação assumida pelo interessado

Art. 53 Enquanto não quitada a contrapartida, seja por meio de pecúnia ou pelo custeio de obras e/ou benfeitorias de relevante interesse público o empreendedor deverá caucionar o Lote destinado ao empreendimento em garantia para fins de execução do empreendimento.

§ 1º A caução real mencionada no caput deverá ser levada a registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Realizada a quitação se o pagamento vier a ser realizado por meio de pecúnia ou concluídas as obras e/ou benfeitorias, emitido o Termo de Recebimento, o empreendedor poderá solicitar a liberação da garantia.

§ 3º Caberá ao empreendedor os custos e averbação do registro de liberação da garantia.

Subseção II
Dos Condomínios Edilícios Horizontais

Art. 54 Os Condomínios Edilícios Horizontais são configurados por conjuntos de unidades autônomas, destinados à habitação unifamiliar, dispostas horizontalmente em série, transversais ou paralelas ao alinhamento predial, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas à matrícula original do imóvel.

Art. 55 O Condomínio Edilício Horizontal poderá conter áreas destinadas ao uso comum, como vias, áreas de lazer, áreas verdes, estacionamento para visitantes e outras instalações de uso condominial, no qual cada um dos condôminos têm direito a uma fração ideal, definida de acordo com o contido na Convenção Condominial.

Art. 56 Os Condomínios Edilícios Horizontais se classificam, quando ao porte, em:

a) Condomínio Tipo A1: pequeno porte, com até 8 (oito) unidades autônomas, destinadas exclusivamente ao uso habitacional unifamiliar e com acesso às respectivas áreas exclusivas por meio de via pública (sem via interna);

Figura 22: Exemplo de Condomínio Tipo A1

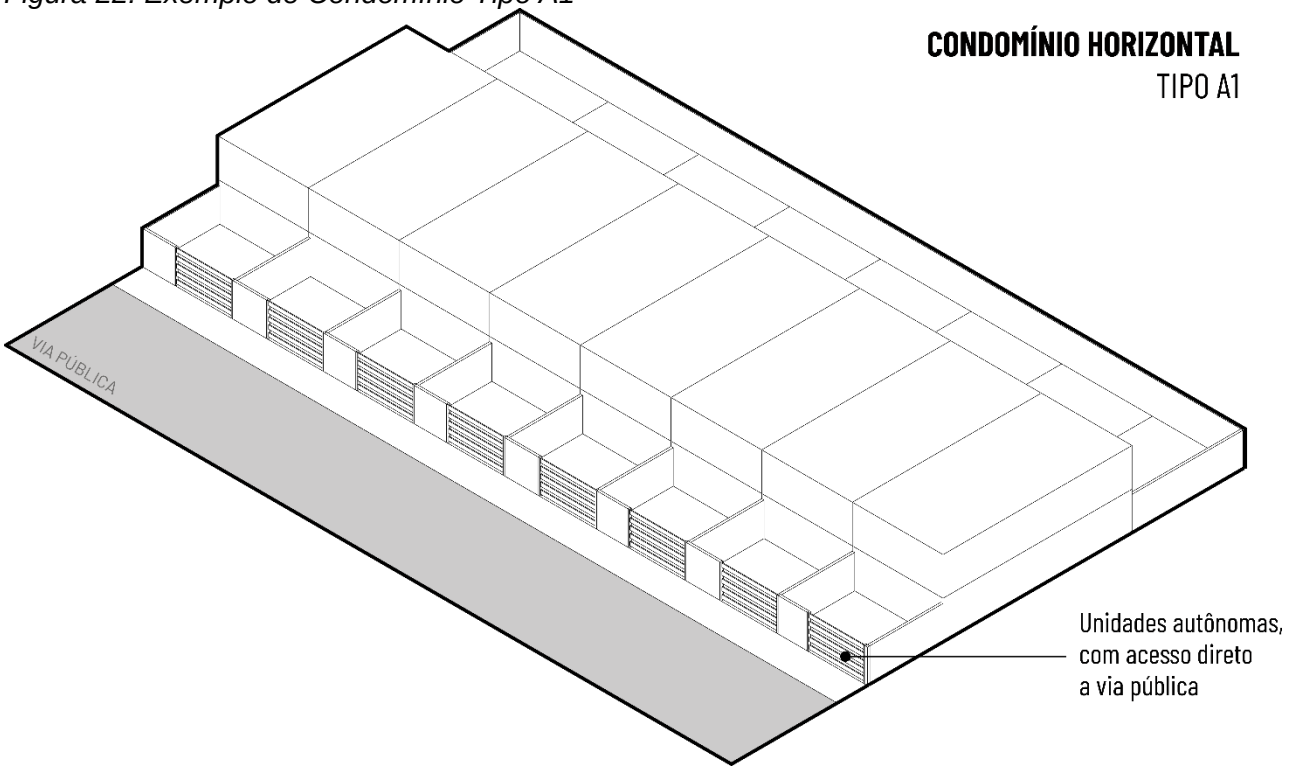


Imagem meramente ilustrativa.

b) Condomínio Tipo A2: pequeno porte, com até 14 (quatorze) unidades autônomas, destinadas exclusivamente ao uso habitacional unifamiliar, com acesso às respectivas áreas exclusivas através de via interna, com observância do número máximo de 07 (sete) unidades no mesmo alinhamento.

Figura 23: Exemplo de Condomínio Tipo A2

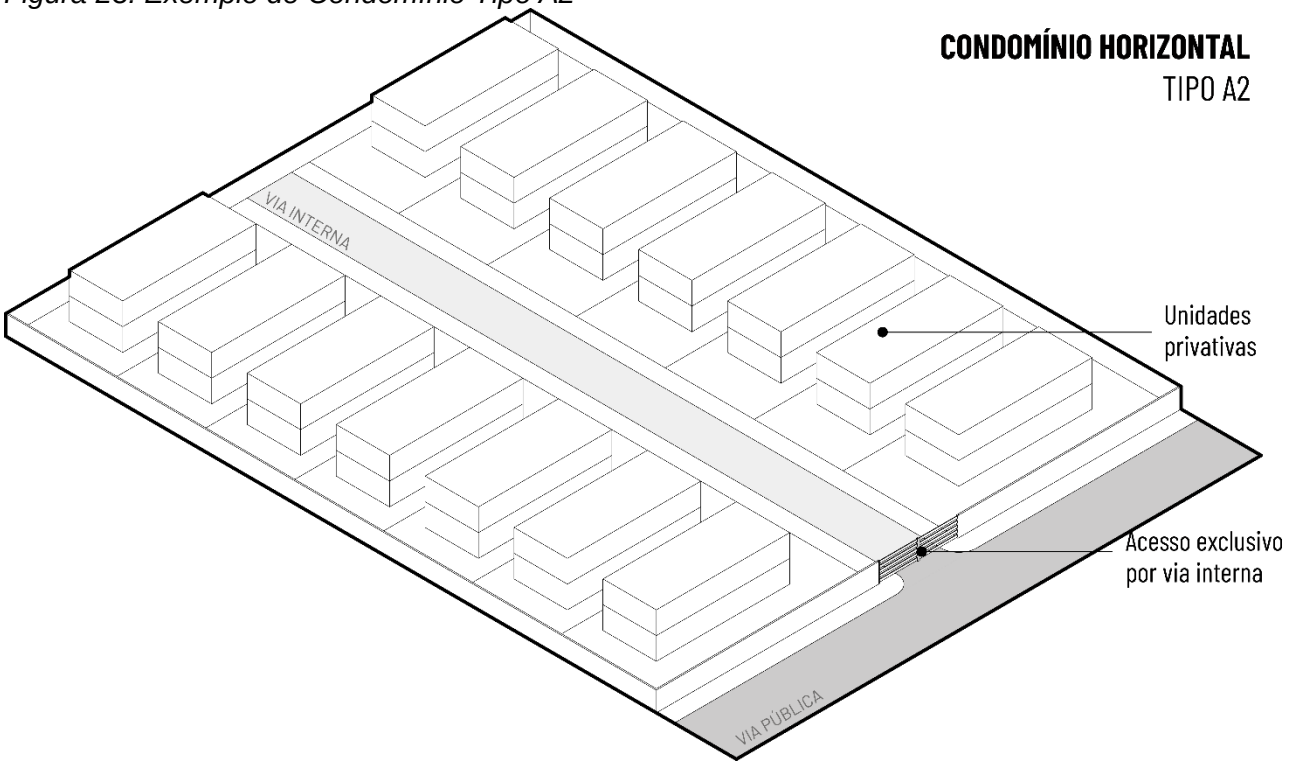


Imagem meramente ilustrativa.

c) Condomínio Tipo B: de médio porte implantado em lote com área de até 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), com 15 (quinze) ou mais unidades autônomas, com acesso direto para a via pública e/ou por meio de via interna, com unidades autônomas destinadas ao uso habitacional unifamiliar podendo abrigar usos de comércio e/ou serviço de forma concomitante exclusivamente nas unidades com acesso direto para as vias públicas.

Figura 24: Exemplo de Condomínio Tipo B

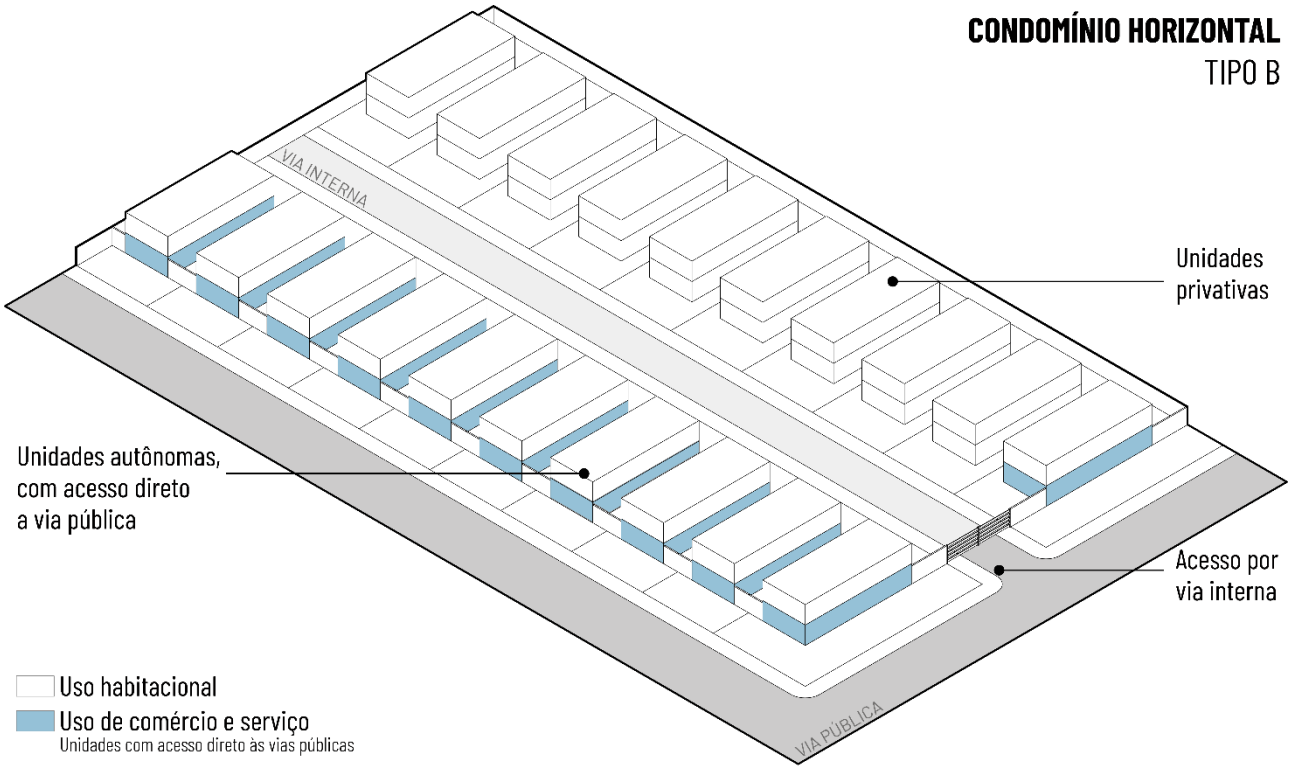


Imagem meramente ilustrativa.

d) Condomínio Tipo C: de grande porte implantado em lote com área superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados), com 15 (quinze) ou mais unidades autônomas, com acesso direto para a via pública e/ou por meio de via interna, com unidades autônomas destinadas ao uso habitacional unifamiliar podendo abrigar usos de comércio e/ou serviço de forma concomitante exclusivamente nas unidades com acesso direto para as vias públicas.

Figura 25: Exemplo de Condomínio Tipo C

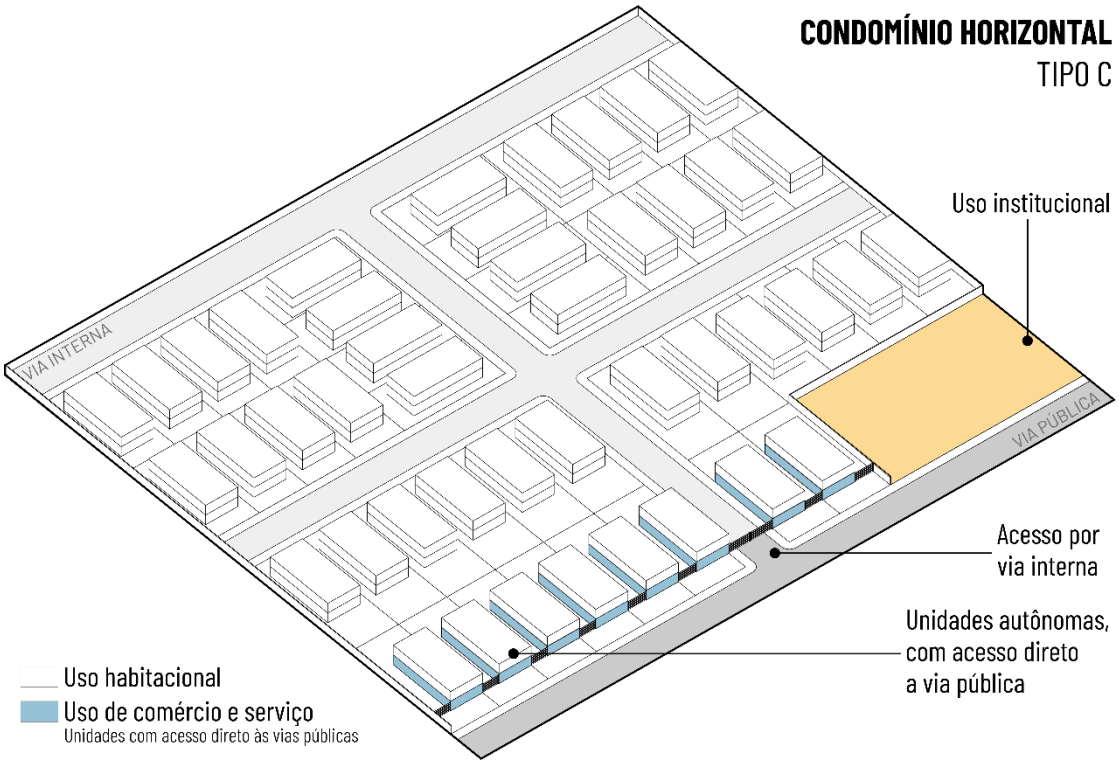


Imagem meramente ilustrativa.

SEÇÃO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E OBRAS DE INFRAESTRUTURAS MÍNIMAS

Art. 57 Os projetos de Condomínios Edilícios e de Lotes devem atender aos seguintes requisitos:

I - implantação de infraestrutura interna, conforme definido nesta Lei Municipal e demais regulamentos;

II - nos Condomínios Edilícios Horizontais e Condomínios de Lotes, as unidades autônomas deverão ter testada mínima e área total mínima conforme o Quadro 25 do Anexo II desta Lei.

III - nos Condomínios Empresariais, as unidades autônomas deverão ter testada mínima e área total mínima conforme o Quadro 26 do Anexo II desta Lei.

Art. 58 Quando o Condomínio Edilício Horizontal for do tipo A1, considera-se como testada, a linha ou linhas que fazem a delimitação entre a área exclusiva da unidade autônoma e a via pública, coincidindo com a posição do alinhamento predial atual do Lote.

Art. 59 Denomina-se testada da unidade autônoma, em Condomínios Edilícios Horizontais tipo A2, B ou C a linha que faz a delimitação entre a área exclusiva da unidade autônoma e a via interna do condomínio.

§ 1º A testada deverá obrigatoriamente ser constituída de apenas um segmento de reta paralelo ou perpendicular ao eixo da via interna, pela qual é realizado o acesso de

veículos da unidade, sendo que a distância de recuo do alinhamento predial não pode ser considerada para fins de cálculo de dimensão frontal de uma unidade.

§ 2º Não existindo acesso de veículos na área exclusiva (casos em que há estacionamento em área comum), será considerada como testada maior dos segmentos que fazem a delimitação entre área exclusiva e via interna.

Art. 60 As vias internas de condomínios deverão atender às seguintes dimensões:

I - Condomínios de Lotes:

a) 6 m (seis metros) de pista de rolamento e 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de calçada para cada lado da pista (largura total da via interna de 8,40 m);

b) em caso da existência de posteamento interno destinado à implantação da rede elétrica e de iluminação, a calçada deve possuir 2,00m (dois metros) para cada lado da pista, com largura total da via interna de 10,00m (dez metros);

b) Em vias internas sem saída, será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 2 vezes a largura da via.

II - Condomínios Edilícios Horizontais:

a) Condomínios do Tipo **A1**: não há via interna;

b) Condomínios do Tipo **A2**: 3,50 m de pista de rolamento e 1,20 m de passeio, se as unidades estiverem de um só lado da via (largura total da via interna de 4,70 m). Existindo unidades residenciais dos dois lados da via, deverão ser previstos passeios em ambos os lados, com a largura mínima de 1,20 m em cada lado e pista de rolamento de 5,00 m (largura total da via interna de 7,40 m);

c) Condomínios do Tipo **B**: 6 m (seis metros) de pista de rolamento e 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de calçada para cada lado da pista (largura total da via interna de 8,40 m);

d) Condomínios do Tipo **C**: 8 m (oito metros) de pista de rolamento e 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de calçada para cada lado da pista (largura total da via interna de 10,40 m).

Art. 61 Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio, sendo a sua manutenção e preservação de responsabilidade do conjunto de condôminos.

Art. 62 O empreendedor é responsável pela execução e implantação da infraestrutura mínima obrigatória, sob pena de não aprovação do Condomínio, composta por:

I - sistema coletivo de abastecimento de água;

II - tratamento paisagístico dos passeios em frente a testada do empreendimento e das vias internas;

III - coleta e interligação à rede pública de esgotos existente/ETE;

IV - implantar rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas e vias internas condominiais em *led*, se for o caso;

V - captação, condução e disposição das águas pluviais;

VI - adequar a topografia de modo a garantir acessibilidade entre vias internas, quadras e greide apropriado;

VII - demarcar quadras e unidades privativas, se for o caso;

VIII - abertura, pavimentação definitiva asfáltica ou similar e sinalização viária das vias internas;

IX - arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns;

X - equipamentação das áreas de recreação e verdes projetadas, quando aplicável;

XI - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d`água em geral e escoamento de água pluvial;

Parágrafo único. Em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica poderão ser exigidos obras complementares a critério do órgão municipal competente.

SEÇÃO III
ÁREAS INSTITUCIONAIS E ÁREAS VERDES

Art. 63 Os Condomínios Edilícios Horizontais do Tipo C com mais de 50 unidades autônomas, deverão destinar ao Município 7% (sete por cento) do total da sua área para Áreas Institucionais, destinadas a Equipamentos Públicos Comunitários e/ou Urbanos.

§ 1º A Secretaria Municipal Competente indicará a localização das áreas constantes no caput deste artigo, de acordo as necessidades futuras de instalação de áreas de interesse público, visando à economicidade das obras e à racionalização dos acessos, bem como a consecução do planejamento urbano para fins de impacto do empreendimento.

§ 2º As Áreas Institucionais constantes no projeto e memorial descritivo do Condomínio aprovados pelo Município passam a integrar o domínio público desde o momento do seu registro no Serviço de Registro Imobiliário, independentemente de sua efetiva implantação.

§ 3º Os imóveis constituídos por Áreas Institucionais, por espaços livres de uso público, por áreas de interesse público e por áreas de fundo de vale não poderão ter a sua destinação alterada pelo empreendedor a partir da aprovação do projeto de Condomínio, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na Lei n.º 6.766/1979 ou outra legislação federal.

§ 4º Cabe ao proprietário da área a ser transformada em condomínio requerer ao cartório competente, quando do registro do condomínio, que sejam abertas matrículas individualizadas para cada um dos lotes destinados às Áreas Institucionais.

§ 5º As Áreas Institucionais doadas ao Município deverão respeitar as disposições do Art. 25 da presente Lei.

Art. 64 Os Condomínios deverão prever Área Verde interna ao empreendimento de:

I - no mínimo 4% (quatro por cento) do total do empreendimento para Condomínios Edilícios Horizontais com áreas de até 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados),

II - no mínimo 8% (oito por cento) do total do empreendimento para Condomínios

Edilícios Horizontais com áreas superiores a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados);

Parágrafo único. A redução dos percentuais de áreas verdes e áreas institucionais poderão ser autorizadas mediante análise e deliberação do Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul, perante justificativa técnica fundamentada, que deverá considerar, dentre outros, os seguintes aspectos:

I - porte do empreendimento;

II - áreas de influência direta e indireta;

III - infraestrutura urbana disponível;

IV - aumento da demanda por equipamentos públicos e comunitários;

V - adensamento populacional;

VI - valorização imobiliária;

VII - existência ou não de áreas verdes no entorno do empreendimento

VIII - outras condicionantes que entender pertinentes.

SEÇÃO IV
DOS CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS

Art. 65 Os Condomínios Empresariais são compostos de unidades privativas vinculadas a uma fração ideal de áreas comuns, destinando-se à implantação de indústrias, e/ou comércios e/ou serviços, sendo proibidos os usos habitacional e comunitário, e somente poderão implantados nas Zonas ou Setor, conforme estabelecido na LUOS.

§ 1º Os Condomínios Empresariais situados na Área de Proteção Ambiental (APA) do Iraí, Área de Proteção Ambiental (APA) de Guaraqueçaba, Área de Tombamento da Serra do Mar e Área Especial de Interesse Turístico (AEIT) do Marumbi, deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pelas legislações estaduais dos zoneamentos econômico-ecológicos das áreas de interesse de proteção dos mananciais metropolitanos.

§ 2º A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a Zona ou Setor em que se insere o lote estabelecido na LUOS.

§ 3º A infraestrutura mínima a ser implantada pelos Condomínio Empresariais é a prevista no Art. 62, poderão ser exigidas outras infraestruturas a critério do órgão municipal competente além do rol estabelecido naquele artigo.

Art. 66 Junto ao acesso principal do Condomínio Empresarial, deverá ser destinado espaço para localização de medidores e áreas destinadas para armazenagem dos resíduos sólidos atendidos pela coleta pública, dentro do limite do imóvel com acesso para a via pública.

Art. 67 Os Condomínios Empresariais se adequarão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinados pelo Município e à LUOS, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a infraestrutura urbana existente.

§ 1º No caso de existência de diretriz viária municipal, dada pela Lei do Sistema Viário, que seccione o lote objeto de implantação de Condomínio Empresarial, quando for o caso, o lote deverá ser anteriormente objeto de parcelamento, em acordo com esta Lei.

§ 2º Para o caso de existência de diretriz viária regional, o órgão metropolitano deverá ser consultado.

Art. 68 Entre 2 (dois) ou mais Condomínios Empresariais, o Município poderá exigir a abertura de uma via de circulação, considerando a necessidade de ampliação do sistema viário municipal, a critério do órgão gestor de mobilidade.

Parágrafo único. A implantação e execução da via, bem como de toda a sua infraestrutura, fica a cargo dos empreendedores.

Art. 69 No caso de interesse por parte do empreendedor, de estruturação de infraestrutura externa de acesso à área do Condomínio Empresarial poderá ser implantada por este às suas expensas, de acordo com as diretrizes do Município.

Art. 70 As áreas de estacionamento nos Condomínios Empresariais deverão ser dimensionadas conforme estabelecido em ato do poder executivo.

§ 1º Em Condomínios Empresariais que por sua natureza e/ou atividades exercidas demandem por áreas de estacionamento para veículos de carga, estas áreas deverão ser previstas e dimensionadas pelo autor do projeto.

§ 2º Deverá ser prevista pista de acumulação interna ao lote junto à entrada de veículos com extensão mínima de 10,00m (dez metros).

Art. 71 Cada unidade privativa deverá possuir testada para via interna de circulação, exceto as unidades privativas paralelas ao alinhamento que possuirão testada para via pública.

TÍTULO IV
DO REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 72 Para os fins desta Lei Complementar, o reparcelamento do solo se caracteriza pela reformulação de áreas previamente parceladas e registradas no cartório de registro de imóveis, com ajuste de sistema viário, áreas públicas e unidades imobiliárias.

§ 1º O reparcelamento do solo depende da aprovação de projeto pelo órgão municipal competente, por ato do Poder Executivo e aprovação do Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul.

§ 2º É vedada a diminuição de áreas públicas no reparcelamento do solo urbano definido por esta lei.

§ 3º A localização das áreas públicas poderá ser alterada desde que atenda aos requisitos mínimos desta lei, seja de conveniência e oportunidade do Poder Público Municipal e aprovação pelo Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul.

Art. 73 Fica admitido o reparcelamento do solo nas seguintes hipóteses:

I - criação e regularização de lotes destinados a equipamentos públicos;

II - reformulação de desenho urbano sem redução das áreas públicas.

Art. 74 O reparcelamento para reformulação de desenho urbano sem redução das áreas públicas, tem por finalidade a qualificação urbana das áreas consolidadas do Município.

TÍTULO V
DA APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS E CONDOMÍNIOS

Art. 75 A aprovação de loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamento e dos condomínios dependerá da prévia licença do Município, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro 1979.

Parágrafo único. As disposições desta Lei aplicam-se também aos parcelamentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

Art. 76 Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança Completo (EIV-C) ou Estudo de Impacto de Trânsito (EIT) para os projetos de parcelamentos e de condomínios, conforme dispõe a legislação municipal específica que regulamenta esse instrumento.

Art. 77 Os documentos necessários para aprovação dos projetos de loteamentos, desmembramento, remembramento, reparcelamento e condomínios serão estabelecidos em atos normativos do poder executivo municipal, no Código de Obras e Edificações, nas demais normativas urbanísticas pertinentes e nas legislações estaduais e federais correlatas.

CAPÍTULO I
DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 78 O licenciamento urbanístico consiste na aprovação do projeto de loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamento ou de condomínios, observadas as diretrizes urbanísticas expedidas pelos órgãos municipais competentes.

Art. 79 A aprovação técnica do projeto de loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamento ou do condomínio pode compreender, conforme o tipo e suas características, as seguintes etapas:

I - consulta prévia de viabilidade;

II - comprovação da propriedade do lote ou gleba;

III - levantamento topográfico;

IV - consultas de interferências e viabilidade do parcelamento ou condomínio;

V - Estudo de Impacto de Vizinhança Completo (EIV-C), Estudo de Impacto de Trânsito (EIT), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) quando indicados na legislação específica;

VI - diretrizes urbanísticas e viárias;

VII - estudo preliminar urbanístico e de diretrizes viárias; e

VIII - projeto.

§ 1º As etapas descritas no *caput* devem ocorrer, preferencialmente, de forma concomitante, ressalvadas as hipóteses em que uma das etapas é condição necessária para a continuidade da análise.

§ 2º O cumprimento das etapas previstas no caput, exceto o disposto no inciso V, é de responsabilidade exclusiva do empreendedor, incluindo as intervenções necessárias para atendimento das exigências estabelecidas pelos órgãos competentes e obtenção das respectivas anuências.

Art. 80 Será exigida doação da área ao Município necessária ao alargamento da via existente ou para abertura de via projetada que delimite ou corte o terreno a ser parcelado, caso seja necessário para a consolidação das diretrizes viárias indicadas pelo órgão municipal competente.

Art. 81 Para aprovação do loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamento ou do condomínio, devem ser apresentados, no mínimo, as anuências das entidades responsáveis quanto às soluções de infraestrutura relacionadas da presente Lei, e do órgão metropolitano estadual conforme o caso.

Art. 82 O licenciamento urbanístico não autoriza a implantação do loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamento ou do condomínio, devendo-se observar todas as etapas do processo integral de aprovação.

Art. 83 Nos Loteamentos e Condomínios de Lotes após a aprovação final do processo, a Secretaria Municipal competente submeterá a proposta à aprovação por ato do Poder Executivo.

Parágrafo único. Considera-se realizado o licenciamento urbanístico do Loteamento com a publicação do ato, descrito no caput, no Diário Oficial do Município.

CAPÍTULO II
DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Art. 84 Compete ao órgão ambiental estadual competente, Instituto Água e Terra – IAT, ou outro que venha a substitui-lo no exercício de suas funções, na forma da legislação específica, o licenciamento ambiental dos projetos de parcelamento do solo ou condomínios conforme o caso.

Art. 85 O licenciamento ambiental disposto nesta Lei Complementar deve se dar, preferencialmente, de forma concomitante ao licenciamento urbanístico.

§ 1º Nos casos de loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamentos e condomínios enquadrados no licenciamento ambiental, este é condicionante para análise técnica do anteprojeto de urbanismo.

§ 2º Nos casos de loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamento e condomínios não enquadrados no licenciamento ambiental, a análise técnica do anteprojeto de urbanismo é condicionada à manifestação técnica conclusiva do órgão municipal competente indicando tal condição.

Art. 86 É vedada a aprovação de projeto de parcelamento e condomínios em áreas de risco definidas como não edificáveis no Plano Diretor ou em legislação urbanística municipal correlacionada.

CAPÍTULO III
DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA DOS LOTEAMENTOS

Art. 87 Nos Loteamentos, o empreendedor é responsável pela execução e implantação da infraestrutura mínima obrigatória conforme o caso, sob pena de não aprovação, composta por:

I - demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até o levantamento da caução ou da garantia de que trata esta Lei;

II - demarcação dos vértices dos lotes com marcos de madeira que deverão ser mantidos pelo empreendedor pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;

III - rede de drenagem e galerias de águas pluviais, aprovada pela Secretaria Municipal competente, contendo poços de visita com fundo drenante;

IV - rede de abastecimento de água potável, aprovada pela concessionária competente;

V - soluções para o esgotamento sanitário (coleta, tratamento e destinação final do esgoto) de acordo com as disposições do Código de Obras e Edificações e com as exigências do órgão ambiental e o responsável pelo esgotamento sanitário competentes;

VI - rede de distribuição de energia elétrica aprovada pela concessionária competente;

VII - rede de iluminação pública em *led*, aprovada pela Secretaria Municipal competente;

VIII - meio fio e pavimentação definitiva asfáltica ou similar das vias de tráfego;

IX - calçadas externas em frente a todas as testadas perimetrais do empreendimento, com pavimentação de acordo com o padrão estabelecido pela legislação municipal;

X - ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas quando indicadas pelo órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pelo Município;

XI - sinalização horizontal e vertical das vias, conforme aprovado pelo órgão municipal competente;

XII - arborização e tratamento paisagístico;

XIII - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d`água em geral e escoamento de água pluvial;

XIV - tratamento com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente;

XV - guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e com a legislação municipal pertinente em vigor;

XVI - instalação para o depósito de resíduos sólidos, conforme disposto no Código de Obras e Edificações, no interior do lote, junto à via pública, quando aplicável.

§ 1º A instalação dos postes da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública deverá ser realizada nas faixas de serviço das calçadas, assim definidas na Lei do Sistema Viário obedecendo ao alinhamento dos marcos que delimitam as divisas laterais dos lotes.

§ 2º A exigência da implantação da calçada estabelecida no inc. IX, poderá ser postergada para o momento da edificação nos Lotes, sob a responsabilidade do adquirente, mediante autorização prévia do Município, como condicionante para a emissão do CVCO da edificação, desde que executada conforme alvará de construção e orientação técnica.

CAPÍTULO IV
DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Art. 88 Concluído o licenciamento urbanístico, para os Loteamentos o empreendedor deve adotar as providências necessárias para aprovação do Cronograma Físico dos projetos das obras de infraestruturas, acompanhado da respectiva proposta de garantia, na forma do Capítulo VII do presente Título.

Parágrafo único. Os procedimentos para o licenciamento das obras de infraestruturas de que trata o caput deverão seguir o estabelecido no Código de Obras e Edificações.

Art. 89 As intervenções e obras de infraestrutura a serem licenciadas devem incluir aquelas listadas no Art. 87 da presente Lei.

Art. 90 Após a definição das intervenções e obras necessárias, cabe ao empreendedor a elaboração dos respectivos projetos, incluindo, obrigatoriamente, orçamentos e cronogramas físicos parciais e gerais das obras para implantação do loteamento, conforme o caso, estudos de concepção, projetos básicos e projetos executivos.

§ 1º Os documentos elencados no *caput* serão submetidos à aprovação da Secretaria Municipal competente e dos órgãos responsáveis pela gestão da respectiva intervenção.

§ 2º A correção das divergências apontadas pelas intervenções ou obras de infraestrutura e os documentos apresentados pelo empreendedor são de inteira responsabilidade deste, incluindo os custos incidentes sobre eventuais acréscimos ou modificações impostas para atendimento das normas vigentes.

§ 3º A aprovação estabelecida no §1º deve, no mínimo, atestar que os projetos apresentados atendem às obras e intervenções necessárias ao parcelamento ou condomínio, nos termos do parágrafo anterior.

Art. 91 Para o licenciamento das obras de infraestrutura de que trata este Capítulo, o empreendedor deverá providenciar o cronograma e proposta de garantia de execução das obras, conforme disposto no Capítulo VII do presente Título.

CAPÍTULO IV
DA EXECUÇÃO DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

Art. 92 As obras e serviços de infraestrutura exigidos deverão ser executados segundo o cronograma básico previamente aprovado pela Secretaria Municipal competente, atendendo aos requisitos estabelecidos nesta Lei e demais regulamentações aplicáveis.

§ 1º Todos os projetos deverão observar o disposto no Código de Obras e Edificações e apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos respectivos responsáveis técnicos.

§ 2º O loteador terá o prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento e ou condomínio, para executar as obras e serviços de infraestrutura básica.

§ 3º Mediante requerimento específico, devidamente fundamentado e protocolado com no mínimo 30 (trinta) dias antes do vencimento do prazo de execução inicial, mediante análise e autorização da Secretaria Municipal competente, o prazo descrito no parágrafo anterior poderá ser prorrogado por igual período, devendo ser apresentado cronograma de execução de obras atualizado;

§ 4º Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que as justifique, devendo as mesmas serem autorizadas previamente pelo Município.

Art. 93 Nenhum Loteamento aprovado poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante, com relação às condições de total permeabilidade da área.

§ 1º Os dispositivos utilizados para manutenção dessa vazão máxima devem ser verificados para o tempo de retorno.

§ 2º A área permeável é definida pela cobertura que permite a infiltração da precipitação pluviométrica.

SEÇÃO I
DO CERTIFICADO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA (CVI)

Art. 94 Após a aprovação de todos os órgãos responsáveis pela verificação das infraestruturas estabelecidas no Art. 62 e no Art. 87 desta Lei será expedido o Certificado de Verificação de Obras de Infraestrutura (CVI), que é o instrumento emitido pela Secretaria Municipal competente que atesta a conclusão das intervenções e obras de infraestrutura de Loteamentos e Condomínios no Município.

§ 1º Realizadas todas as obras e serviços exigidos para o Loteamento e/ou Condomínio, o empreendedor ou seu representante legal solicitará, mediante requerimento instruído com todos os documentos comprobatórios, que seja feita a vistoria pelo órgão municipal competente.

§ 2º O requerimento deverá ser acompanhado do projeto definitivo aprovado e registrado do empreendimento.

Art. 95 A emissão do CVI se dá após a realização da vistoria e o recebimento das

intervenções e das obras de infraestrutura especificadas no cronograma e projetos da respectiva intervenção, conforme regulamentação desta Lei Complementar.

Parágrafo único. É vedada a emissão Certificado de Verificação de Obras de Infraestrutura (CVI) de forma parcial devendo todas as obras e serviços relativos a infraestrutura estarem completamente finalizadas, a exceção do previsto no §2º do art. 62.

Art. 96 Nos Loteamentos, após a emissão do CVI, o interessado está habilitado a solicitar a liberação da garantia de que trata o Art. 101 e seguintes desta Lei, junto à Secretaria Municipal competente.

Parágrafo único. O procedimento e a documentação necessária para emissão do CVI serão definidos por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 97 Os registros de inscrições imobiliárias das unidades autônomas pertencentes a loteamentos ou condomínios serão efetuados exclusivamente após a expedição do Certificado de Verificação de Obras de Infraestrutura (CVI).

§ 1º Todos os imóveis registrados no caderno imobiliário estarão sujeitos à tributação de acordo com as disposições previstas no Código Tributário Municipal.

§ 2º A transferência da titularidade das unidades autônomas, através da emissão do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), somente será viável após a formalização da abertura dos cadastros individualizados.

CAPÍTULO V
DO REGISTRO CARTORIAL

Art. 98 Aprovado o projeto de parcelamento ou condomínio, o empreendedor deve submetê-lo ao registro imobiliário em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação do ato de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação, nos termos Lei Federal n.º 6.766, de 19 dezembro 1979.

§ 3º Exaurido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias sem o registro cartorial do parcelamento, desde que devidamente justificado no processo de aprovação e sem alteração do projeto, é admitida a emissão de novo ato de aprovação do projeto de parcelamento ou condomínio pelo Chefe do Poder Executivo, exceto nos casos de alteração desta Lei no período.

§ 4º Compete ao empreendedor observância dos requisitos necessários para o registro do projeto aprovado e o cumprimento das exigências eventualmente estabelecidas pelo cartório de registro de imóveis, nos termos da legislação de regência.

Art. 99 O cartório de registro de imóveis competente deve dar ciência do registro do parcelamento ao Município nos termos do caput e § 5° do Art. 19 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 dezembro 1979.

CAPÍTULO VI
DA RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETO DE URBANISMO REGISTRADOS

Art. 100 Serão permitidas retificações de projeto registrado no cartório de registro de

imóveis, por iniciativa do Município, respeitadas as disposições desta lei, para corrigir erros materiais, coordenadas e cotas de amarração de lotes ou projeções para adequá-los à implantação do parcelamento, quando:

I - houver interferência com redes de infraestruturas implantadas, cujo desmembramento, reparcelamento não se apresentar exequível;

II - a implantação ou o remanejamento de vias prejudicar ou inviabilizar a locação ou o acesso a lotes ou projeções;

III - a presença de conjunto de espécies arbóreas ou implantação de praças, parques e unidades de conservação incidir sobre lotes ou projeções;

IV - houver deslocamento de lote ou de conjunto de lotes em relação ao projeto de parcelamento registrado, por erro de locação;

V - não for possível implantar o lote conforme o projeto de parcelamento registrado, por erro de locação de lotes vizinhos;

VI - houver implantação de vias de sistema viário de forma diversa daquela prevista em projeto de parcelamento registrado, que inviabilize a devida implantação dos lotes conforme o projeto de parcelamento registrado; e

VII - houver erro de anotação das dimensões, área do lote e endereçamento de projeto que configure erro material.

§ 1º O disposto neste artigo fica condicionado à anuência do proprietário do lote.

§ 2º Nos casos de retificação conduzidos pelo Poder Público, será dispensada a anuência de que trata o parágrafo anterior, garantida ciência do proprietário para fins de contraditório e ampla defesa;

§ 3º Os atos praticados na forma do *caput* não podem resultar em ajuste superior à 5% das dimensões das unidades imobiliárias existentes.

§ 4º São dispensadas de deliberação do Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul as retificações e ajustes de projeto urbanístico nas hipóteses previstas neste capítulo.

CAPÍTULO VII
DA EXECUÇÃO, DOS PRAZOS E DAS GARANTIAS

Art. 101 Para o licenciamento de loteamentos, é necessária a aprovação prévia do cronograma físico-financeiro e proposta de garantia de execução das obras.

§ 1º O cronograma deve indicar as intervenções e obras, com os respectivos custos obtidos a partir do orçamento apresentado, e especificação de cronograma para cada execução.

§ 2º O prazo máximo para o início das obras do loteamento é de 12 (doze) meses e para a conclusão das obras, a ser definido no cronograma físico, não poderá exceder 2 (dois) anos, contados a partir da data de aprovação do loteamento.

§ 3º O cronograma deve ser submetido à aprovação pela Secretaria Municipal competente, acompanhado de, no mínimo, os orçamentos que embasaram sua

elaboração e, conforme o caso, estudos de concepção, projetos básicos e projetos executivos.

§ 4º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser submetida à aprovação da Secretaria Municipal competente, mediante requerimento do empreendedor, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 5º Será admitida a prorrogação do prazo para conclusão da obra por, apenas, mais 1 (um) ano, conforme solicitação justificada do interessado, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

§ 6º Nos casos em que houver indicação de intervenções ou obras de infraestrutura decorrentes de medidas mitigadoras e compensatórias, estas devem constar no cronograma físico-financeiro.

Art. 102 Caso não sejam observados os prazos previstos no Art. 101, a contar da data de aprovação do loteamento, o Município decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto de loteamento, executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Parágrafo único. Em caso de execução incompleta loteamento, o Município poderá executar as obras restantes, cobrando do interessado, por meios administrativos ou judiciários, os custos das obras acrescidos de 20% (vinte por cento) do valor total estimado a título de administração.

Art. 103 O empreendedor deve apresentar, proposta de garantia de execução das obras de infraestruturas a serem realizadas para os loteamentos.

§ 1º A garantia de execução das obras de infraestrutura será exigida para os loteamento e visa assegurar a execução da totalidade das intervenções e obras definidas nos termos desta Lei Complementar, com vistas ao registro imobiliário, conforme Art. 18 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 dezembro 1979.

§ 2º São dispensados de constituição de garantia de execução das obras de infraestrutura os condomínios de lotes e loteamentos promovidos pelo Poder Público.

§ 3º O empreendedor poderá optar pela garantia de execução de obras por meio de caução de imóveis (caução real), desde que apresente avaliação imobiliária, pública ou particular, realizada por profissional habilitado, a qual deverá ser aprovada pela Secretaria Municipal competente, com base no cadastro municipal.

Art. 104 Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços previstos nesta Lei, a caução indicada no artigo anterior será no mínimo correspondente ao custo da obra de implantação do empreendimento.

§ 1º A caução real será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do parcelamento, correndo os respectivos emolumentos a expensas do empreendedor.

§ 2º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para ele exigidos, com seus respectivos orçamentos.

§ 3º Além da caução e sempre em valores equivalentes a ela, a garantia de que trata este artigo poderá se dar mediante:

I - Pecúnia;

II - Carta de fiança bancária ou pessoal;

III - Depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de Campina Grande do Sul.

§ 4º Não serão aceitas como caução pelo Município as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.

Art. 105 O Município poderá intervir no loteamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar a paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no caput, o Município notificará o empreendedor para que retome as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º Esgotado o prazo concedido sem que o empreendedor cumpra a determinação administrativa referida no parágrafo anterior, o Município dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o empreendedor.

§ 3º Decorridos 30 (trinta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade de o empreendedor retomar a plena execução do parcelamento, o Município, por licitação ou por ele próprio, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

Art. 106 Em caráter excepcional, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento, desde que sejam dados, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

§ 1º A Secretaria Municipal competente formulará planilha de custo da obra e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação.

§ 2º A permuta prevista no caput deste artigo deverá ser aprovada pelo Poder Executivo Municipal, formalizando-se por meio de contrato, com o subsequente registro na matrícula cartorária pertinente para conhecimento de terceiros, em especial quanto aos lotes dados em contrapartida.

§ 3º A execução e a segurança da obra para parcelamento do solo observarão, no que couber, as exigências previstas no Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO IX
DA ACEITAÇÃO

Art. 107 Os parcelamentos e condomínios serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§ 1º O empreendedor deverá comunicar, expressamente, aos órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

§ 3º Concluídos a obra e os serviços, o interessado pelo parcelamento deverá requerer a vistoria final, da qual será lavrado o CVI, conforme o disposto nesta Lei, analisando, inclusive, o estado de funcionamento dos equipamentos urbanos.

Art. 108 O registro do parcelamento só poderá ser cancelado nos termos previstos na legislação federal aplicável.

TÍTULO VI
DA FISCALIZAÇÃO DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 109 O órgão de fiscalização de atividades urbanas do Município, no exercício do poder de polícia administrativa, deve fiscalizar a conformidade do parcelamento e do condomínio por meio de vistorias.

Parágrafo único. No ato de fiscalização, o órgão competente deve atestar:

I - se a implantação do parcelamento do solo urbano, em qualquer de suas modalidades, obteve os licenciamentos previstos nesta Lei Complementar;

II - a conformidade da locação do parcelamento com o projeto aprovado; e

III - nos loteamentos, se a implantação das infraestruturas está em conformidade com os projetos aprovados.

CAPÍTULO II
DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 110 Considera-se infratora a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constranger alguém a fazê-lo.

§ 1º Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática, ou dela se beneficie.

§ 2º Incidem, na mesma sanção administrativa, os corresponsáveis, o responsável técnico, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que, de qualquer modo, contribuir para a concretização do empreendimento sem autorização do Poder Público ou em desacordo com as licenças emitidas.

Art. 111 A infração a qualquer dispositivo desta Lei, bem como a qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal n.º 6.766/1979, na aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - advertência;

II - embargo administrativo da obra, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

III - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

IV - cassação da licença para execução da obra;

V - multa pecuniária, na forma de penalidade pecuniária, a ser estabelecida e regulamentada pelo Chefe do Poder Executivo.

VI - aplicação das disposições penais previstas na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

§ 1º Será aplicada advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para executar obras e demais sanções estabelecidas por esta lei.

§ 3º A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente do Município.

§ 4º O empreendedor que apresentar parcelamento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

§ 5º É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no Art. 50 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários municipais das unidades decorrentes de parcelamento.

Art. 112 Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

I - obra em andamento sem projeto aprovado ou licença de execução, nos termos da Lei;

II - desobediência ao projeto aprovado que implique violação às disposições desta Lei;

III - risco à segurança de pessoas ou à integridade dos recursos ambientais.

Parágrafo único. O embargo deverá ser feito pela Secretaria Municipal competente e deverá ser precedido de vistoria feita pelo pelos órgãos de fiscalização responsáveis.

Art. 113 Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

I - impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;

II - obra executada em desacordo com as normas desta lei;

III - continuidade da obra após o embargo ou interdição.

Art. 114 Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

I - início ou execução de obra sem licença do órgão municipal competente;

II - execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;

III - ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra.

§ 1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator de outras sanções previstas nesta lei, bem como da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

§ 2º O valor da multa será aplicado em dobro a cada 30 (trinta) dias, até que as situações indicadas nos incisos I ao III do *caput* do artigo, que ensejaram a aplicação de multa, sejam regularizadas pelo empreendedor.

§ 3º Os valores das multas previstos no *caput* deste artigo serão aqueles indicados no Código de Obras e Edificações e serão corrigidos monetariamente e anualmente tendo por base a Unidade de Referência Fiscal – URF.

§ 4º Na imposição de penalidades de multa previstas nesta Lei durante a execução da obra, a fiscalização municipal observará o procedimento administrativo disposto no Código de Obras e Edificações.

TÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 115 Compete ao Município encaminhar os projetos de loteamento e de desmembramento à anuência prévia do Estado quando:

I - localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;

II - quando o loteamento ou o desmembramento localizar-se em área limítrofe entre os municípios ou que pertença a mais de um município da Região Metropolitana de Curitiba, ou localizar-se nas áreas de interesse metropolitano relativas às Funções Públicas de Interesse Comum.

Art. 116 A anuência prévia do órgão metropolitano para parcelamentos, estabelecida no parágrafo único do Art. 13 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverá obedecer a legislação estadual específica.

Art. 117 Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Município quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 118 Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 119 O Município não expedirá alvará de construção para os lotes aprovados em

parcelamentos que ainda não tenham recebido Certificado de Verificação de Obras de Infraestrutura (CVI) na forma desta Lei.

Art. 120 Os parcelamentos aprovados em data anterior à da vigência desta lei, ficam sujeitos às normas da legislação anterior.

Parágrafo único. Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base nesta Lei.

Art. 121 O Poder Executivo poderá baixar normas complementares para regulamentação da presente Lei, por meio de decretos e outros atos normativos.

Art. 122 Os casos omissos ou a divergência de interpretação serão dirimidos pelo órgão municipal responsável pelo ordenamento territorial, que poderá requisitar auxílio da Procuradoria Geral do Município e do Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul, podendo resultar na regulamentação por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 123 Integram esta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I – Glossário, que indica, para os efeitos desta Lei, os significados de vocábulos e expressões por ela utilizados;

II - Anexo II – Quadro dos parâmetros de lote mínimo.

Art. 124 Ficam revogadas as Leis Municipais n.º 21, de 22 de julho de 2015, n°. 559, de 22 de maio de 2018, n.º 50, de 25 de maio de 2010.

Art. 125 Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

ANEXO I – GLOSSÁRIO

1. Alinhamento Predial, Alinhamento do Lote, Frente ou Testada do lote: linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público.

2. Área de Preservação Permanente (APP): área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas

3. Área de Domínio Público: área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres, as quais, em nenhum caso, poderão ter acesso restrito.

4. Área Total do Parcelamento: Área total abrangida pelo loteamento, remembramento, desmembramento, reparcelamento ou condomínio.

5. Áreas Institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos urbanos e equipamentos de uso comunitários.

6. Áreas Verdes Públicas: aquelas cujo uso prioritário serve à manutenção do equilíbrio ambiental, na qual poderão ser construídas praças.

7. Divisa: linha divisória contínua que separa um lote/gleba de outro, podendo ser divisas laterais, esquerda e direita, e divisa de fundo, quando houver, utilizando como referência o observador dentro do lote de frente para o logradouro público.

8. Equipamentos Públicos Comunitários: são os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público.

9. Equipamentos Públicos Urbanos: são as edificações utilizadas para o abastecimento de água potável, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes.

10. Esquina: ponto da calçada na extremidade da quadra, formado pelo encontro de dois alinhamentos prediais.

11. Faixa *non aedificandi*: área do terreno onde não é permitida a construção.

12. Fração Ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas áreas comuns do condomínio, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual;

13. Fundo de Vale: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger espécies vegetais e animais e, ainda, a evitar processos erosivos.

14. Gleba: porção de terra que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularizado e registrado em cartório.

15. Habitação Unifamiliar: edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família.

16. Infraestrutura: compreende os sistemas públicos de abastecimento de água, sistemas de esgotos sanitários, pavimentação, meios-fios e sarjetas, sistemas de escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública.

17. Logradouro Público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população.

18. Lote: área resultante do parcelamento de gleba, com frente para via pública, com infraestrutura básica e destinada a receber edificação.

19. Quadra: porção de terra, subdividida ou não em lotes, limitada por via pública ou limite de propriedade ou linha de demarcação de perímetro urbano.

20. Unidade autônoma: nos condomínios é a área que cabe ao respectivo proprietário, correspondendo à soma da área exclusiva da unidade e sua respectiva fração ideal, também denominada de sublote.

21. Via Parque: é aquela planejada para áreas que possuem certa fragilidade ambiental, margeando áreas de parques lineares, a fim de servir como uma área de amortecimento para zonas ambientalmente frágeis e para o controle da ocupação dessas áreas, devendo possuir caixa de via mínima conforme a Lei do Sistema Viário e respeitar a delimitação das áreas de preservação permanente (APPs).

ANEXO II – QUADROS DOS PARÂMETROS DE LOTE MÍNIMO

Quadro 25 – Parâmetros de condomínios edilícios horizontais e de lotes

Sigla	Zona	Área mínima da unidade autônoma (m²)			Testada mínima da unidade autônoma (m)	
		Condomínio edilício Tipo A1 e A2	Condomínio edilício Tipo B e C	Condomínio de lotes	Via interna	Via pública
ZC	Zona Central	250	*	250	9	6
ZR1	Zona Residencial 1	*	650	650	12	12
ZR2	Zona Residencial 2	250	250	250	9	6
ZR3	Zona Residencial 3	250	*	250	9	6
ZUE	Zona de Uso Especial	250	*	250	15	15
ZRE-PB	Zona Residencial Especial do Paiol de Baixo	450	*	450	Facultativa	Facultativa
ZRE-C	Zona Residencial Especial do Capivari	Apenas condomínios edilícios Tipo A1 e A2 e condomínios de lotes — parâmetros conforme Plano de Urbanização e regularização fundiária urbanística				
ZRE-J	Zona Residencial Especial do Jaguatirica	450	*	450	Facultativa	Facultativa
ZRE-RB	Zona Residencial Especial do Ribeirão Grande II	450	*	450	Facultativa	Facultativa
ZUC II	Zona de Urbanização Consolidada II	180	180	180	9	6
ZOO I	Zona de Ocupação Orientada I	3.000	3.000	3.000	25	25
ZOO III	Zona de Ocupação Orientada III	5.000	5.000	5.000	20	20
ZUA	Zona de Uso Agropecuário	10.000	10.000	10.000	25	25

*Não permitido/permissível na zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Quadro 26 – Parâmetros de condomínios empresariais

Sigla	Zona	Área mínima da unidade autônoma (m²)	Testada mínima da unidade autônoma (m)	
			Via interna	Via pública
ZR1	Zona Residencial 1	600	15	20
ZSI1	Zona de Serviço e Indústria 1	1.000	20	25
ZSI2	Zona de Serviço e Indústria 2	2.000	20	25
ZSI3	Zona de Serviço e Indústria 3	1.000	15	20
ZSI4	Zona de Serviço e Indústria 4	600	15	20
ZUE	Zona de Uso Especial	250	10	15

Sigla	Zona	Área mínima da unidade autônoma (m²)	Testada mínima da unidade autônoma (m)	
			Via interna	Via pública
SESIC	Setor Especial de Serviço e Indústria CICAMP	600	20	25

Nota: Na Zona de Urbanização Consolidada II (ZUC II), Zona de Ocupação Orientada I (ZOO I), Zona de Ocupação Orientada III (ZOO III) e Zona de Uso Agropecuário (ZUA), incidentes na APA do Iraí, a implantação de condomínios empresariais deverá seguir a legislação estadual pertinente.

2.5.1. Cálculo da capacidade de suporte do território

Para a proposta de parâmetros de ocupação do solo apresentada na Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios, faz-se necessário calcular a capacidade de suporte do zoneamento proposto considerando as áreas mínimas dos sublotes (unidades autônomas), de forma similar ao apresentado no *Produto 6 – Plano de diretrizes e propostas (consolidado)*. O cálculo segue a metodologia solicitada pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP), por meio da qual é calculada a população comportada pelas zonas onde o uso residencial é permitido ou permissível e que estão na área do manancial de abastecimento da bacia hidrográfica do Rio Capivari. A metodologia considera as áreas totais das zonas propostas, sem descontar a ocupação existente, ou seja, considera a área urbana como tábula rasa. Portanto, possui margem de segurança.

O cálculo é realizado da seguinte maneira:

- Cálculo (m²) da área das zonas inseridas na bacia hidrográfica do Rio Capivari, como se pudessem ser completamente parceladas;
- Desconto das áreas institucionais, que correspondem às áreas que seriam destinadas a sistema viário, áreas verdes e usos comunitários em um novo loteamento — desconta-se 35% em zonas residenciais e 65% em zonas de usos industriais e de serviço;
- Cálculo de quantos lotes poderiam ser comportados nestes novos loteamentos, considerando as áreas mínimas das unidades autônomas (m²) previstas na proposta de projeto de Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios;
- Cálculo de quantas unidades habitacionais (uh) são comportadas por lote — tratando-se de sublotes de condomínios edilícios horizontais e de lotes, é permitida uma uh por sublote, em conformidade ao Decreto Estadual n.º 10.499/2022;
- Cálculo de quantas pessoas são comportadas por uh e por lote, considerando a média de moradores por domicílio do levantamento censitário (equivale a 2,82 em Campina Grande do Sul, conforme o Censo de 2022).

O resultado final do cálculo é o número de pessoas comportado pelo zoneamento proposto, considerando que a totalidade das zonas fosse parcelada na modalidade de

condomínios edilícios ou de lotes. Este número é, então, comparado ao limite populacional definido pelo Anexo I do Decreto n.º 10.499/2022, que em Campina Grande do Sul corresponde a **127.052 habitantes** sobre a bacia hidrográfica do Rio Capivari.

Para o cálculo, foram consideradas as zonas que preveem uso residencial e que estão inseridas no limite da bacia:

- Zona Central;
- Zonas Residenciais 1 a 3;
- Zona Residencial Especial do Capivari (parcialmente);
- Zona Residencial Especial do Paiol de Baixo;
- Zona de Serviço e Indústria 1, 2 e 4 — considerado o lote mínimo conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, uma vez que não são permitidas ou permissíveis habitações multifamiliares horizontais nestas zonas;
- Zona de Uso Especial.

O resultado está apresentado na Tabela 1, a seguir. Por meio da aplicação da fórmula-padrão da AMEP, a presente proposta de revisão do zoneamento comporta **126.261 pessoas**, isto é, 791 pessoas a menos do que o limite permitido pelo decreto.

Tabela 1 – Suporte do território em área de manancial considerando lote mínimo para a implantação de condomínios

	ZONA								POPULAÇÃO ESTIMADA
	LEGENDA *Zonas onde o uso habitacional é previsto*	ÁREA TOTAL (m²) *Área da zona atingida por manancial*	ÁREA ÚTIL (m²)	LOTE	UH/LOTE	DENSIDADE MÁXIMA		UNIDADES TOTAL	TOTAL DE HABITANTES/ZONA
PROPOSTA	Zona Central (ZC)	340.346,65	221.225,33	250	1	40	26	885	2495,42
	Zona Residencial 1 (ZR1)	21.998.286,55	14.298.886,26	650	1	15	10	21998	62035,17
	Zona Residencial 2 (ZR2)	2.482.331,56	1.613.515,51	250	1	40	26	6454	18200,45
	Zona Residencial 3 (ZR3)	4.625.350,52	3.006.477,84	250	1	40	26	12026	33913,07
	Zona de Uso Especial (ZUE)	628.992,89	220.147,51	250	1	40	26	881	2483,26
	Zona de Indústria e Serviço 1 (ZSI1)	6.294.509,54	2.203.078,34	5000	1	2	1	441	1242,54
	Zona de Serviço e Indústria 2 (ZSI 2)	2.359.775,31	825.921,36	5000	1	2	1	165	465,82
	Zona de Serviço e Indústria 4 (ZSI 4)	743.104,49	260.086,57	2000	1	5	3	130	366,72
	Zona Residencial Especial do Paiol de Baixo (ZRE-PB)	705.582,94	458.628,91	450	1	22	14	1019	2874,07
	Zona Residencial Especial do Capivari (ZRE-C)	536.373,46	348.642,75	450	1	22	14	775	2184,83
	TOTAL	**40.714.653,91**	**23.456.610,37**						**126.261,36**

CONVENÇÕES

1. Cenário de consideração de 65% de aproveitamento em zonas residenciais e 35% de aproveitamento em zonas industriais e de serviço, conforme Dec. Estadual 10.499/2022
2. Cálculo de áreas baseado na proposta de zoneamento urbano
3. População estimada considerando 2.82 moradores por residência, conforme resultados do Censo de 2022

Fonte: URBTEC™ (2024).

2.6. Lei do Perímetro Urbano e Divisão de Bairros

PROJETO DE LEI N.º XXXX, DE 20XX

ESTABELECE O PERÍMETRO URBANO E A DIVISÃO DOS BAIRROS DO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL, NA FORMA QUE ESPECIFICA.

Art. 1º Estabelece o perímetro urbano e a divisão dos bairros do Município de Campina Grande do Sul, na forma que especifica

Art. 2º Para fins desta Lei, conforme estabelece o inciso I, do artigo 42-B, da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), o território do Município de Campina Grande do Sul é constituído pelas seguintes áreas:

I - área urbana da Sede do Município de Campina Grande do Sul, que abrange a área urbana consolidada, e as áreas urbanas isoladas do Paiol Baixo, Capivari, Jaguatirica e Ribeirão Grande.

II - área rural, corresponde à extensão do território municipal que não está incluída nas áreas urbanas.

Art. 3º Para efeitos da aplicação da presente Lei, considera-se:

I - Município: ente jurídico e político, com poder de autogoverno, autoadministração e auto-organização, dotado de competência legislativa privativa e integrante da federação brasileira, seu fundamento de existência está ligado diretamente aos textos dos artigos 1º, 18, 29, 30 e 31 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;

II - Perímetro Urbano: é a linha limítrofe que separa a área urbana da área rural, sendo fixado por esta lei municipal;

III - Sede: consiste na área urbana, independentemente do número de sua população, que concentra atividades econômicas não-agrícolas ou pecuária, abriga os principais prédios públicos e se configura como sede do Governo Municipal;

IV - Área Urbana: corresponde à área urbana da Sede do Município; sob o aspecto político-administrativo é a área situada dentro dos perímetros urbanos; sob o aspecto tributário, é a zona definida por lei municipal de acordo com os requisitos do Código Tributário Nacional;

V - Área Urbana Isolada: é a área urbana definida por lei municipal e separada territorialmente da Sede Municipal por área rural ou por outro limite legal, diretamente vinculada à Sede para fins de administração pública;

VI - Áreas Rurais: corresponde à extensão do território municipal que não está incluída nas áreas urbanas;

VII - Áreas de Expansão Urbana: são as áreas correspondentes à transição entre as áreas de usos rurais e as áreas urbanas, com tendência e pressão à ocupação

VERSÃO PRELIMINAR

para fins urbanos onde se prevê a implantação de equipamentos e de empreendimentos necessários à estrutura urbana.

Art. 4º O perímetro das áreas urbanas é delimitado, preferencialmente, por limites geográficos reconhecíveis no território, pelo sistema viário, acidentes topográficos, cursos d'água, Unidades de Conservação e limites de parques.

Art. 5º Os parâmetros de uso e de ocupação na Área Urbana deverão obedecer ao Plano Diretor Municipal, à Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), à Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios e à legislação estadual correlata.

Art. 6º A propriedade que for seccionada pelo Perímetro Urbano utilizará os parâmetros de uso e ocupação do solo respectivos à situação de cada porção do imóvel, ou seja, urbano na porção situada dentro do perímetro urbano e rural na porção situada fora do perímetro urbano.

§ 1º Mediante avaliação técnica do órgão municipal responsável pelo ordenamento territorial, a propriedade que for seccionada pelo perímetro urbano cujo remanescente na área rural for inferior a 1/3 da área total do imóvel ou ao módulo mínimo estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) poderá ser considerada integralmente urbana.

§ 2º Na hipótese prevista no §1º, poderá ocorrer a expansão dos mesmos parâmetros de uso e ocupação de solo, incidentes sobre a porção urbana.

§ 3º Quando a propriedade for seccionada pelo Perímetro Urbano e a porção situada na Área Urbana foi inferior ao lote mínimo estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, esta poderá ser complementada pela Área Rural, até atingir a dimensão mínima obrigatória, mediante a observância do procedimento aplicável.

§ 4º Nos imóveis de propriedade do Poder Público que se encontrem atravessados pelo Perímetro Urbano, incidirão os parâmetros de uso e ocupação do solo urbano em toda a sua extensão, em ambas as porções, independentemente de suas dimensões.

Art. 7º Qualquer alteração no perímetro urbano não prevista no Art. 6º deverá ocorrer mediante lei municipal específica, em observância às exigências estabelecidas no artigo 42-B da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e no Plano Diretor Municipal.

Art. 8º Fica estabelecida a divisão territorial do Perímetro Urbano de Campina Grande do Sul com a criação e a delimitação oficial dos bairros urbanos, em conformidade com o Mapa do **Anexo IV** e o Memorial Descritivo dos Bairros, constante no **Anexo V**, partes integrantes desta Lei.

Art. 9º Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

I - Anexo I – Mapa do Perímetro Urbano Municipal;

II - Anexo II – Descritivo do Perímetro Urbano Municipal;

III - Anexo III – Tabela de Coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator) do Perímetro Urbano;

IV - Anexo IV – Mapa de Bairros;

V - Anexo V – Memorial Descritivo dos Bairros.

VERSÃO PRELIMINAR

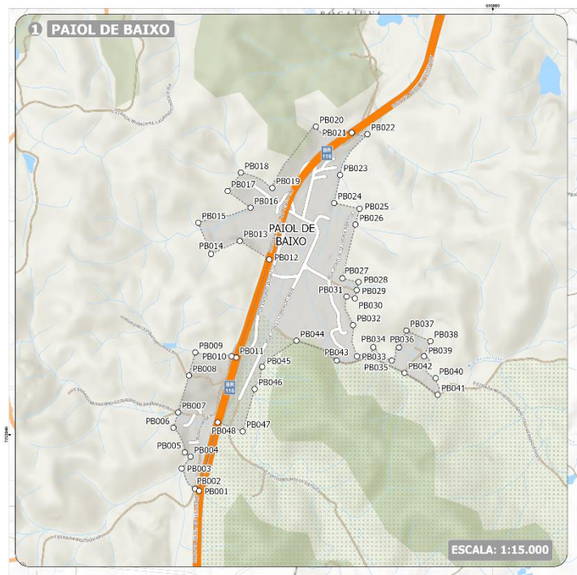
Art. 10 Ficam revogadas as Leis Municipais n.º 23 de 09 de agosto de 2005, n.º 374, de 22 de julho de 2015, n.º 390, de 08 de dezembro de 2015 e n.º 396, de 29 de dezembro de 2015.

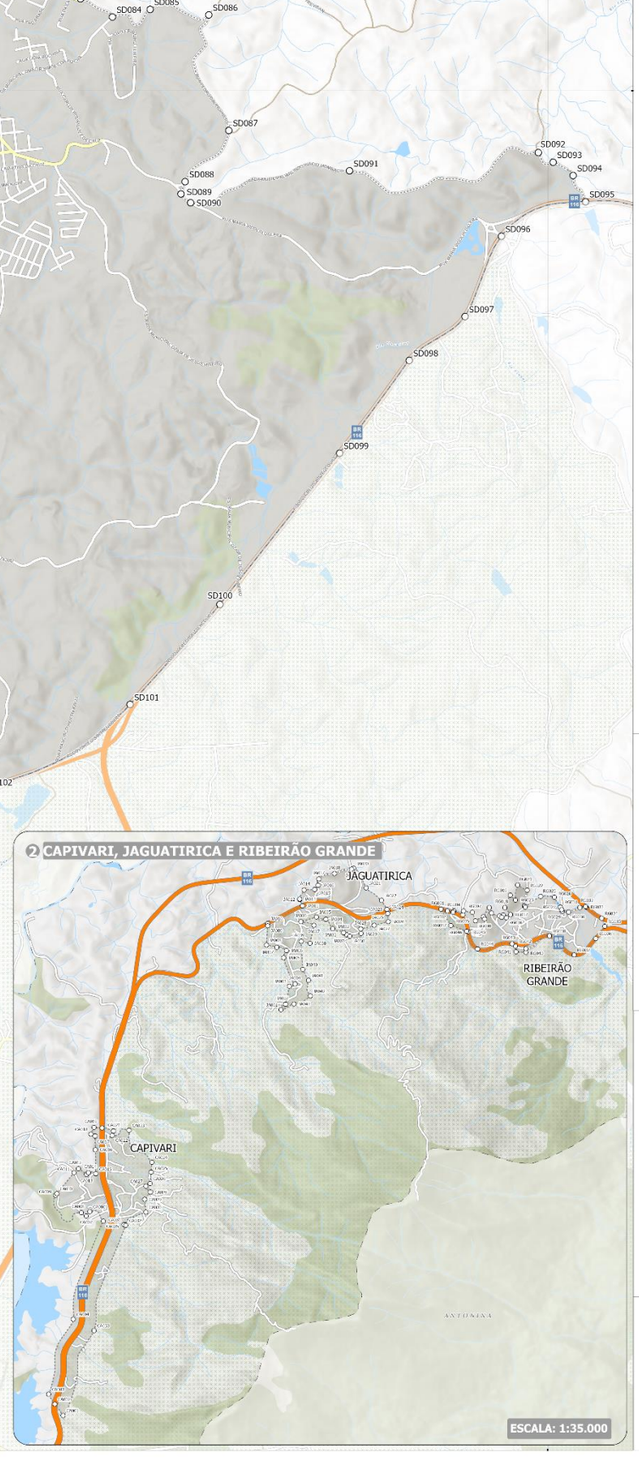
Art. 11 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO I – MAPA DO PERÍMETRO URBANO MUNICIPAL

VERSÃO PRELIMINAR



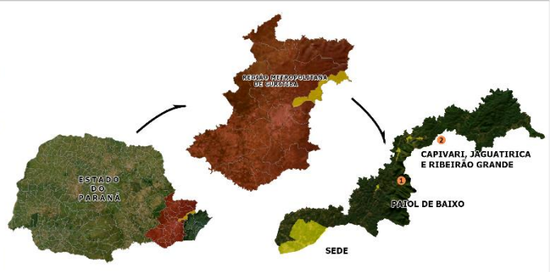


CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Pontos Coordenados do Perímetro Urbano [1]
- Hidrografia
- Limites Municipais
- Limite do Perímetro Urbano [1]
- Rodovias
- Vias Principais
- Vias
- Estradas
- Massas d'Água
- Remanescentes Florestais
- Unidades de Conservação

TABELA DE COORDENADAS DO PERÍMETRO URBANO

Nome	Coordenada X	Coordenada Y
PB001	729,511.3275	7,117,736.3551
PB002	729,511.3275	7,117,736.3551
PB003	729,511.3275	7,117,736.3551
PB004	729,511.3275	7,117,736.3551
PB005	729,511.3275	7,117,736.3551
PB006	729,511.3275	7,117,736.3551
PB007	729,511.3275	7,117,736.3551
PB008	729,511.3275	7,117,736.3551
PB009	729,511.3275	7,117,736.3551
PB010	729,511.3275	7,117,736.3551
PB011	729,511.3275	7,117,736.3551
PB012	729,511.3275	7,117,736.3551
PB013	729,511.3275	7,117,736.3551
PB014	729,511.3275	7,117,736.3551
PB015	729,511.3275	7,117,736.3551
PB016	729,511.3275	7,117,736.3551
PB017	729,511.3275	7,117,736.3551
PB018	729,511.3275	7,117,736.3551
PB019	729,511.3275	7,117,736.3551
PB020	729,511.3275	7,117,736.3551
PB021	729,511.3275	7,117,736.3551
PB022	729,511.3275	7,117,736.3551
PB023	729,511.3275	7,117,736.3551
PB024	729,511.3275	7,117,736.3551
PB025	729,511.3275	7,117,736.3551
PB026	729,511.3275	7,117,736.3551
PB027	729,511.3275	7,117,736.3551
PB028	729,511.3275	7,117,736.3551
PB029	729,511.3275	7,117,736.3551
PB030	729,511.3275	7,117,736.3551
PB031	729,511.3275	7,117,736.3551
PB032	729,511.3275	7,117,736.3551
PB033	729,511.3275	7,117,736.3551
PB034	729,511.3275	7,117,736.3551
PB035	729,511.3275	7,117,736.3551
PB036	729,511.3275	7,117,736.3551
PB037	729,511.3275	7,117,736.3551
PB038	729,511.3275	7,117,736.3551
PB039	729,511.3275	7,117,736.3551
PB040	729,511.3275	7,117,736.3551
PB041	729,511.3275	7,117,736.3551
PB042	729,511.3275	7,117,736.3551
PB043	729,511.3275	7,117,736.3551
PB044	729,511.3275	7,117,736.3551
PB045	729,511.3275	7,117,736.3551
PB046	729,511.3275	7,117,736.3551
PB047	729,511.3275	7,117,736.3551
PB048	729,511.3275	7,117,736.3551
SD001	729,511.3275	7,117,736.3551
SD002	729,511.3275	7,117,736.3551
SD003	729,511.3275	7,117,736.3551
SD004	729,511.3275	7,117,736.3551
SD005	729,511.3275	7,117,736.3551
SD006	729,511.3275	7,117,736.3551
SD007	729,511.3275	7,117,736.3551
SD008	729,511.3275	7,117,736.3551
SD009	729,511.3275	7,117,736.3551
SD010	729,511.3275	7,117,736.3551
SD011	729,511.3275	7,117,736.3551
SD012	729,511.3275	7,117,736.3551
SD013	729,511.3275	7,117,736.3551
SD014	729,511.3275	7,117,736.3551
SD015	729,511.3275	7,117,736.3551
SD016	729,511.3275	7,117,736.3551
SD017	729,511.3275	7,117,736.3551
SD018	729,511.3275	7,117,736.3551
SD019	729,511.3275	7,117,736.3551
SD020	729,511.3275	7,117,736.3551
SD021	729,511.3275	7,117,736.3551
SD022	729,511.3275	7,117,736.3551
SD023	729,511.3275	7,117,736.3551
SD024	729,511.3275	7,117,736.3551
SD025	729,511.3275	7,117,736.3551
SD026	729,511.3275	7,117,736.3551
SD027	729,511.3275	7,117,736.3551
SD028	729,511.3275	7,117,736.3551
SD029	729,511.3275	7,117,736.3551
SD030	729,511.3275	7,117,736.3551
SD031	729,511.3275	7,117,736.3551
SD032	729,511.3275	7,117,736.3551
SD033	729,511.3275	7,117,736.3551
SD034	729,511.3275	7,117,736.3551
SD035	729,511.3275	7,117,736.3551
SD036	729,511.3275	7,117,736.3551
SD037	729,511.3275	7,117,736.3551
SD038	729,511.3275	7,117,736.3551
SD039	729,511.3275	7,117,736.3551
SD040	729,511.3275	7,117,736.3551
SD041	729,511.3275	7,117,736.3551
SD042	729,511.3275	7,117,736.3551
SD043	729,511.3275	7,117,736.3551
SD044	729,511.3275	7,117,736.3551
SD045	729,511.3275	7,117,736.3551
SD046	729,511.3275	7,117,736.3551
SD047	729,511.3275	7,117,736.3551
SD048	729,511.3275	7,117,736.3551
SD049	729,511.3275	7,117,736.3551
SD050	729,511.3275	7,117,736.3551
SD051	729,511.3275	7,117,736.3551
SD052	729,511.3275	7,117,736.3551
SD053	729,511.3275	7,117,736.3551
SD054	729,511.3275	7,117,736.3551
SD055	729,511.3275	7,117,736.3551
SD056	729,511.3275	7,117,736.3551
SD057	729,511.3275	7,117,736.3551
SD058	729,511.3275	7,117,736.3551
SD059	729,511.3275	7,117,736.3551
SD060	729,511.3275	7,117,736.3551
SD061	729,511.3275	7,117,736.3551
SD062	729,511.3275	7,117,736.3551
SD063	729,511.3275	7,117,736.3551
SD064	729,511.3275	7,117,736.3551
SD065	729,511.3275	7,117,736.3551
SD066	729,511.3275	7,117,736.3551
SD067	729,511.3275	7,117,736.3551
SD068	729,511.3275	7,117,736.3551
SD069	729,511.3275	7,117,736.3551
SD070	729,511.3275	7,117,736.3551
SD071	729,511.3275	7,117,736.3551
SD072	729,511.3275	7,117,736.3551
SD073	729,511.3275	7,117,736.3551
SD074	729,511.3275	7,117,736.3551
SD075	729,511.3275	7,117,736.3551
SD076	729,511.3275	7,117,736.3551
SD077	729,511.3275	7,117,736.3551
SD078	729,511.3275	7,117,736.3551
SD079	729,511.3275	7,117,736.3551
SD080	729,511.3275	7,117,736.3551
SD081	729,511.3275	7,117,736.3551
SD082	729,511.3275	7,117,736.3551
SD083	729,511.3275	7,117,736.3551
SD084	729,511.3275	7,117,736.3551
SD085	729,511.3275	7,117,736.3551
SD086	729,511.3275	7,117,736.3551
SD087	729,511.3275	7,117,736.3551
SD088	729,511.3275	7,117,736.3551
SD089	729,511.3275	7,117,736.3551
SD090	729,511.3275	7,117,736.3551
SD091	729,511.3275	7,117,736.3551
SD092	729,511.3275	7,117,736.3551
SD093	729,511.3275	7,117,736.3551
SD094	729,511.3275	7,117,736.3551
SD095	729,511.3275	7,117,736.3551
SD096	729,511.3275	7,117,736.3551
SD097	729,511.3275	7,117,736.3551
SD098	729,511.3275	7,117,736.3551
SD099	729,511.3275	7,117,736.3551
SD100	729,511.3275	7,117,736.3551
SD101	729,511.3275	7,117,736.3551
SD102	729,511.3275	7,117,736.3551
SD103	729,511.3275	7,117,736.3551
SD104	729,511.3275	7,117,736.3551
SD105	729,511.3275	7,117,736.3551
SD106	729,511.3275	7,117,736.3551
SD107	729,511.3275	7,117,736.3551
PT107	729,511.3275	7,117,736.3551



REFERÊNCIAS:

ELABORAÇÃO: URBTEC™
CONTRATANTE: PREF. MUN. DE CAMPINA GRANDE DO SUL
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR/DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 - FUSO 22S
FONTES: PMCGS [2024]
URBTEC [2024] [1]
SOSMA [2016]
PARANACIDADE [2020]
DATA: agosto de 2024
ESCALA: 1:22.000
ESCALA GRÁFICA:

0 1 2 km

LIMITE DO PERÍMETRO URBANO

- LEI DO PERÍMETRO URBANO E DA DIVISÃO DE BAIRROS DO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL - ANEXO I

PLANO DIRETOR CAMPINA GRANDE DO SUL

URBTEC™

ANEXO II – DESCRITIVO DO PERÍMETRO URBANO MUNICIPAL

EM ELABORAÇÃO

VERSÃO PRELIMINAR

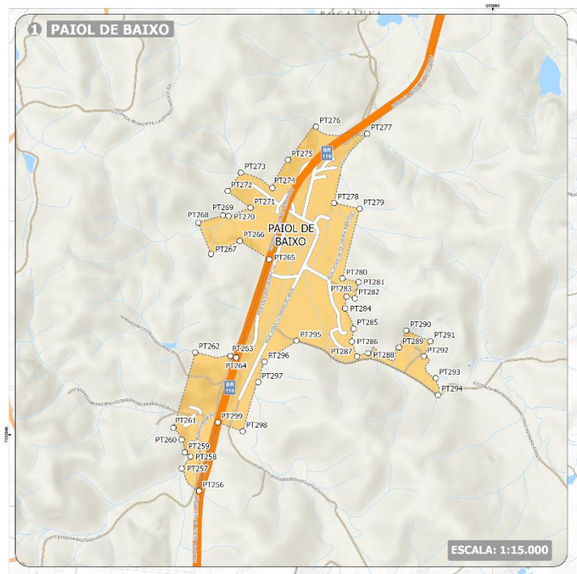
ANEXO III – TABELA DE COORDENADAS UTM (UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR) DO PERÍMETRO URBANO

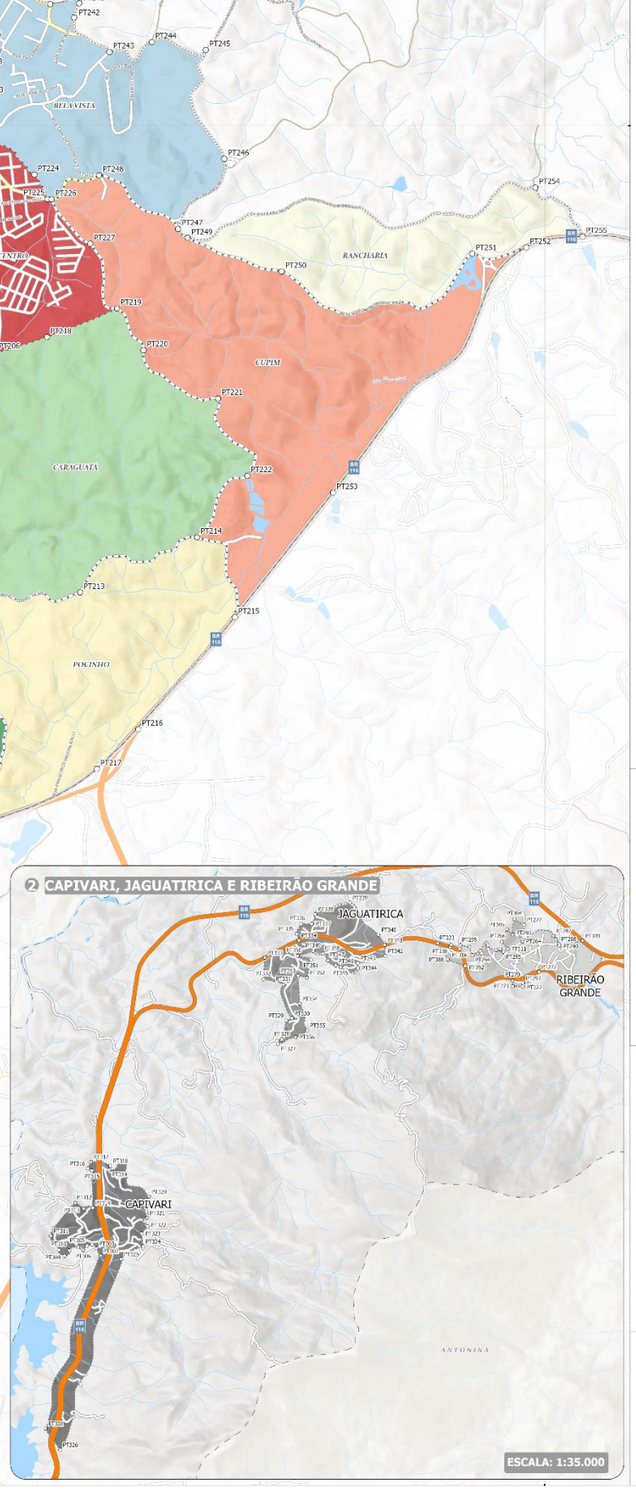
EM ELABORAÇÃO

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO IV – MAPA DE BAIRROS

VERSÃO PRELIMINAR





CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Pontos Coordenados de Bairros
- Hidrografia
- Limites de Bairros
- Limites Municipais
- Limite do Perímetro Urbano
- Rodovias
- Vias Principais
- Vias
- Estradas
- Massas d'Água

Bairros Propostos[1]

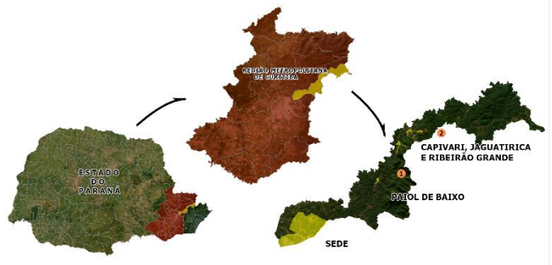
- Araçatuba
- Bela Vista
- Butiá
- CICAMP
- Cacaiguera
- Campo Belo
- Campo Fundo
- Capivari
- Caraguatá
- Centro
- Chácaras Olhos D' Água
- Cupim
- Cupim Vermelho
- Jaguatirica
- Jardim Eugênia Maria
- Jardim Graciosa
- Jardim João Paulo II
- Jardim Paulista
- Jardim Santa Rosa
- Jardim Água Doce
- Paiol de Baixo
- Palmeirinha
- Pocinho
- Rancharia
- Rancho Alegre
- Recanto Verde
- Ribeirão Grande
- Roseira
- Santa Rita de Cássia
- Timbú Velho
- Trevo

TABELA DE COORDENADAS DE BAIRROS

Nome	CoordenadaX	CoordenadaY
PT001	688745,5409	7450881,95
PT002	688470,3222	7450863,7578
PT003	688853,3186	7450928,2886
PT004	688460,3054	7450852,6053
PT005	688546,8656	7450922,2494
PT006	688959,6888	7450963,0825
PT007	688679,6862	7450762,6228
PT008	688612,3533	7450758,1033
PT009	688729,3281	7450759,1048
PT010	688427,8663	7450884,6075
PT011	688745,4266	7450884,6075
PT012	688902,8283	7450752,7022
PT013	689222,8008	7450751,7922
PT014	689228,6728	7450751,7922
PT015	688240,6367	7450807,6139
PT016	688253,5857	7450898,4981
PT017	688228,6728	7450751,7922
PT018	688228,6728	7450751,7922
PT019	689206,4999	7450751,7922
PT020	689206,4999	7450751,7922
PT021	689206,4999	7450751,7922
PT022	689206,4999	7450751,7922
PT023	689206,4999	7450751,7922
PT024	689206,4999	7450751,7922
PT025	689206,4999	7450751,7922
PT026	689206,4999	7450751,7922
PT027	688206,4999	7450751,7922
PT028	688206,4999	7450751,7922
PT029	688206,4999	7450751,7922
PT030	688206,4999	7450751,7922
PT031	688206,4999	7450751,7922
PT032	688206,4999	7450751,7922
PT033	688206,4999	7450751,7922
PT034	688206,4999	7450751,7922
PT035	688206,4999	7450751,7922
PT036	688206,4999	7450751,7922
PT037	688206,4999	7450751,7922
PT038	688206,4999	7450751,7922
PT039	688206,4999	7450751,7922
PT040	688206,4999	7450751,7922
PT041	688206,4999	7450751,7922
PT042	688206,4999	7450751,7922
PT043	688206,4999	7450751,7922
PT044	688206,4999	7450751,7922
PT045	688206,4999	7450751,7922
PT046	688206,4999	7450751,7922
PT047	688206,4999	7450751,7922
PT048	688206,4999	7450751,7922
PT049	688206,4999	7450751,7922
PT050	688206,4999	7450751,7922
PT051	688206,4999	7450751,7922
PT052	688206,4999	7450751,7922
PT053	688206,4999	7450751,7922
PT054	688206,4999	7450751,7922
PT055	688206,4999	7450751,7922
PT056	688206,4999	7450751,7922
PT057	688206,4999	7450751,7922
PT058	688206,4999	7450751,7922
PT059	688206,4999	7450751,7922
PT060	688206,4999	7450751,7922
PT061	688206,4999	7450751,7922
PT062	688206,4999	7450751,7922
PT063	688206,4999	7450751,7922
PT064	688206,4999	7450751,7922
PT065	688206,4999	7450751,7922
PT066	688206,4999	7450751,7922
PT067	688206,4999	7450751,7922
PT068	688206,4999	7450751,7922
PT069	688206,4999	7450751,7922
PT070	688206,4999	7450751,7922
PT071	688206,4999	7450751,7922
PT072	688206,4999	7450751,7922
PT073	688206,4999	7450751,7922
PT074	688206,4999	7450751,7922
PT075	688206,4999	7450751,7922
PT076	688206,4999	7450751,7922
PT077	688206,4999	7450751,7922
PT078	688206,4999	7450751,7922
PT079	688206,4999	7450751,7922
PT080	688206,4999	7450751,7922
PT081	688206,4999	7450751,7922
PT082	688206,4999	7450751,7922
PT083	688206,4999	7450751,7922
PT084	688206,4999	7450751,7922
PT085	688206,4999	7450751,7922
PT086	688206,4999	7450751,7922
PT087	688206,4999	7450751,7922
PT088	688206,4999	7450751,7922
PT089	688206,4999	7450751,7922
PT090	688206,4999	7450751,7922
PT091	688206,4999	7450751,7922
PT092	688206,4999	7450751,7922
PT093	688206,4999	7450751,7922
PT094	688206,4999	7450751,7922
PT095	688206,4999	7450751,7922
PT096	688206,4999	7450751,7922
PT097	688206,4999	7450751,7922
PT098	688206,4999	7450751,7922
PT099	688206,4999	7450751,7922
PT100	688206,4999	7450751,7922
PT101	688206,4999	7450751,7922
PT102	688206,4999	7450751,7922
PT103	688206,4999	7450751,7922
PT104	688206,4999	7450751,7922
PT105	688206,4999	7450751,7922
PT106	688206,4999	7450751,7922
PT107	688206,4999	7450751,7922
PT108	688206,4999	7450751,7922
PT109	688206,4999	7450751,7922
PT110	688206,4999	7450751,7922
PT111	688206,4999	7450751,7922
PT112	688206,4999	7450751,7922
PT113	688206,4999	7450751,7922
PT114	688206,4999	7450751,7922
PT115	688206,4999	7450751,7922
PT116	688206,4999	7450751,7922
PT117	688206,4999	7450751,7922
PT118	688206,4999	7450751,7922
PT119	688206,4999	7450751,7922
PT120	688206,4999	7450751,7922
PT121	688206,4999	7450751,7922
PT122	688206,4999	7450751,7922
PT123	688206,4999	7450751,7922
PT124	688206,4999	7450751,7922
PT125	688206,4999	7450751,7922
PT126	688206,4999	7450751,7922
PT127	688206,4999	7450751,7922
PT128	688206,4999	7450751,7922
PT129	688206,4999	7450751,7922
PT130	688206,4999	7450751,7922
PT131	688206,4999	7450751,7922
PT132	688206,4999	7450751,7922
PT133	688206,4999	7450751,7922
PT134	688206,4999	7450751,7922
PT135	688206,4999	7450751,7922
PT136	688206,4999	7450751,7922
PT137	688206,4999	7450751,7922
PT138	688206,4999	7450751,7922
PT139	688206,4999	7450751,7922
PT140	688206,4999	7450751,7922
PT141	688206,4999	7450751,7922
PT142	688206,4999	7450751,7922
PT143	688206,4999	7450751,7922
PT144	688206,4999	7450751,7922
PT145	688206,4999	7450751,7922
PT146	688206,4999	7450751,7922
PT147	688206,4999	7450751,7922
PT148	688206,4999	7450751,7922
PT149	688206,4999	7450751,7922
PT150	688206,4999	7450751,7922
PT151	688206,4999	7450751,7922
PT152	688206,4999	7450751,7922
PT153	688206,4999	7450751,7922
PT154	688206,4999	7450751,7922
PT155	688206,4999	7450751,7922
PT156	688206,4999	7450751,7922
PT157	688206,4999	7450751,7922
PT158	688206,4999	7450751,7922
PT159	688206,4999	7450751,7922
PT160	688206,4999	7450751,7922
PT161	688206,4999	7450751,7922
PT162	688206,4999	7450751,7922
PT163	688206,4999	7450751,7922
PT164	688206,4999	7450751,7922
PT165	688206,4999	7450751,7922
PT166	688206,4999	7450751,7922
PT167	688206,4999	7450751,7922
PT168	688206,4999	7450751,7922
PT169	688206,4999	7450751,7922
PT170	688206,4999	7450751,7922
PT171	688206,4999	7450751,7922
PT172	688206,4999	7450751,7922
PT173	688206,4999	7450751,7922
PT174	688206,4999	7450751,7922
PT175	688206,4999	7450751,7922
PT176	688206,4999	7450751,7922
PT177	688206,4999	7450751,7922
PT178	688206,4999	7450751,7922
PT179	688206,4999	7450751,7922
PT180	688206,4999	7450751,7922
PT181	688206,4999	7450751,7922
PT182	688206,4999	7450751,7922
PT183	688206,4999	7450751,7922
PT184	688206,4999	7450751,7922
PT185	688206,4999	7450751,7922
PT186	688206,4999	7450751,7922
PT187	688206,4999	7450751,7922
PT188	688206,4999	7450751,7922
PT189	688206,4999	7450751,7922
PT190	688206,4999	7450751,7922
PT191	688206,4999	7450751,7922
PT192	688206,4999	7450751,7922
PT193	688206,4999	7450751,7922
PT194	688206,4999	7450751,7922
PT195	688206,4999	7450751,7922
PT196	688206,4999	7450751,7922
PT197	688206,4999	7450751,7922
PT198	688206,4999	7450751,7922
PT199	688206,4999	7450751,7922
PT200	688206,4999	7450751,7922
PT201	688206,4999	7450751,7922
PT202	688206,4999	7450751,7922
PT203	688206,4999	7450751,7922
PT204	688206,4999	7450751,7922
PT205	688206,4999	7450751,7922
PT206	688206,4999	7450751,7922
PT207	688206,4999	7450751,7922
PT208	688206,4999	7450751,7922
PT209	688206,4999	7450751,7922
PT210	688206,4999	7450751,7922
PT211	688206,4999	7450751,7922
PT212	688206,4999	7450751,7922
PT213	688206,4999	7450751,7922
PT214	688206,4999	7450751,7922
PT215	688206,4999	7450751,7922
PT216	688206,4999	7450751,7922
PT217	688206,4999	7450751,7922
PT218	688206,4999	7450751,7922
PT219	688206,4999	7450751,7922
PT220	688206,4999	7450751,7922
PT221	688206,4999	7450751,7922
PT222	688206,4999	7450751,7922
PT223	688206,4999	7450751,7922
PT224	688206,4999	7450751,7922
PT225	688206,4999	7450751,7922
PT226	688206,4999	7450751,7922
PT227	688206,4999	7450751,7922
PT228	688206,4999	7450751,7922
PT229	688206,4999	7450751,7922
PT230	688206,4999	7450751,7922
PT231	688206,4999	7450751,7922
PT232	688206,4999	7450751,7922
PT233	688206,4999	7450751,7922
PT234	688206,4999	7450751,7922
PT235	688206,4999	7450751,7922
PT236	688206,4999	7450751,7922
PT237	688206,4999	7450751,7922
PT238	688206,4999	7450751,7922
PT239	688206,4999	7450751,7922
PT240	688206,4999	7450751,7922
PT241	688206,4999	7450751,7922
PT242	688206,4999	7450751,7922
PT243	688206,4999	7450751,7922
PT244	688206,4999	7450751,7922
PT245	688206,4999	7450751,7922
PT246	688206,4999	7450751,7922
PT247	688206,4999	7450751,7922
PT248	688206,4999	7450751,7922
PT249	688206,4999	7450751,7922
PT250	688206,4999	7450751,7922
PT251	688206,4999	7450751,7922
PT252	688206,4999	7450751,7922
PT253	688206,4999	7450751,7922
PT254	688206,4999	7450751,7922
PT255	688206,4999	7450751,7922

Nome	CoordenadaX	CoordenadaY
PT256	688206,4999	7450751,7922
PT257	688206,4999	7450751,7922
PT258	688206,4999	7450751,7922
PT259	688206,4999	7450751,7922
PT260	688206,4999	7450751,7922
PT261	688206,4999	7450751,7922
PT262	688206,4999	7450751,7922
PT263	688206,4999	7450751,7922
PT264	688206,4999	7450751,7922
PT265	688206,4999	7450751,7922
PT266	688206,4999	7450751,7922
PT267	688206,4999	7450751,7922
PT268	688206,4999	7450751,7922
PT269	688206,4999	7450751,7922
PT270	688206,4999	7450751,7922
PT271	688206,4999	7450751,7922
PT272	688206,4999	7450751,7922
PT273	688206,4999	7450751,7922
PT274	688206,4999	7450751,7922
PT275	688206,4999	7450751,7922
PT276	688206,4999	7450751,7922
PT277	688206,4999	7450751,7922
PT278	688206,4999	7450751,7922
PT279	688206,4999	7450751,7922
PT280	688206,4999	7450751,7922
PT281	688206,4999	7450751,7922
PT282	688206,4999	7450751,7922
PT283	688206,4999	7450751,7922
PT284	688206,4999	7450751,7922
PT285	688206,4999	7450751,7922
PT286	688206,4999	7450751,7922
PT287	688206,4999	7450751,7922
PT288	688206,4999	7450751,7922
PT289	688206,4999	7450751,7922
PT290	688206,4999	7450751,7922
PT291	688206,4999	7450751,7922
PT292	688206,4999	7450751,7922
PT293	688206,4999	7450751,7922
PT294	688206,4999	7450751,7922
PT295	688206,4999	7450751,7922
PT296	688206,4999	7450751,7922
PT297	688206,4999	7450751,7922
PT298	688206,4999	7450751,7922
PT299	688206,4999	7450751,7922

Nome	CoordenadaX	CoordenadaY
PT300	688206,4999	7450751,7922
PT301	688206,4999	7450751,7922
PT302	688206,4999	7450751,7922
PT303	688206,4999	7450751,7922
PT304	688206,4999	7450751,7922
PT305	688206,4999	7450751,7922
PT306	688206,4999	7450751,7922
PT307	688206,4999	7450751,7922
PT308	688206,4999	7450751,7922
PT309	688206,4999	7450751,7922
PT310	688206,4999	7450751,7922
PT311	688206,4999	7450751,7922
PT312	688206,4999	7450751,7922
PT313	688206,4999	7450751,7922
PT314	688206,4999	7450751,7922
PT315	688206,4999	7450751,7922
PT316	688206,4999	7450751,7922
PT317	688206,4999	7450751,7922
PT318	688206,4999	7450751,7922
PT319	688206,4999	7450751,7922
PT320	688206,4999	7450751,7922
PT321	688206,4999	7450751,7922
PT322	688206,4999	7450751,7922
PT323	688206,4999	7450751,7922
PT324	688206,4999	7450751,7922
PT325	688206,4999	7450751,7922
PT326	688206,4999	7450751,7922
PT327	688206,4999	7450751,7922
PT328	688206,4999	7450751,7922
PT329	688206,4999	7450751,7922
PT330	688206,4999	7450751,7922
PT331	688206,4999	7450751,7922
PT332	688206,4999	7450751,7922
PT333	688206,4999	7450751,7922
PT334	688206,4999	7450751,7922
PT335	688206,4999	7450751,7922
PT336	688206,4999	7450751,7922
PT337	688206,4999	7450751,7922
PT338	688206,4999	7450751,7922
PT339	688206,4999	7450751,7922
PT340	688206,4999	7450751,7922
PT341	688206,4999	7450751,7922
PT342	688206,4999	7450751,7922
PT343	688206,4999	7450751,7922
PT344	688206,4999	7450751,7922
PT345	688206,4999	7450751,7922
PT346	688206,4999	7450751,7922
PT347	688206,4999	7450751,7922
PT348	688206,4999	7450751,7922
PT349	688206,4999	7450751,7922
PT350	688206,4999	7450751,7922
PT351	688206,4999	7450751,7922
PT352	688206,4999	7450751,7922
PT353	688206,4999	7450751,7922
PT354	688206,4999	7450751,7922
PT355	688206,4999	7450751,7922
PT356	688206,4999	7450751,7922
PT357	688206,4999	7450751,7922
PT358	688206,4999	7450751,7922
PT359	688206,4999	7450751,7922
PT360	688206,4999	7450751,7922
PT361	688206,4999	7450751,7922
PT362	688206,4999	7450751,7922
PT363	688206,4999	7450751,7922
PT364	688206,4999	7450751,7922
PT365	688206,4999	7450751,7922
PT366	688206,4999	7450751,7922
PT367	688206,4999	7450751,7922
PT368	688206,4999	7450751,7922
PT369	688206,4999	7450751,7922
PT370	688206,4999	7450751,7922
PT371	688206,4999	7450751,7922
PT372	688206,4999	7450751,7922
PT373	688206,4999	7450751,7922
PT374	688206,4999	7450751,7922
PT375	688206,4999	7450751,7922
PT376	688206,4999	7450751,7922
PT377	688206,4999	7450751,7922
PT378	688206,4999	7450751,7922
PT379	688206,4999	7450751,7922
PT380	688206,4999	7450751,7922
PT381	688206,4999	7450751,7922
PT382	688206,4999	7450751,7922
PT383	688206,4999	7450751,7922
PT384	688206,4999	7450751,7922
PT385	688206,4999	7450751,7922
PT386	688206,4999	7450751,7922
PT387	688206,4999	7450751,7922
PT388	688206,4999	7450751,7922
PT389	688206,4999	7450751,7922
PT390	688206,4999	7450751,7922
PT391	688206,4999	7450751,7922
PT392	688206,4999	7450751,7922
PT393	688206,4999	7450751,7922
PT394	688206,4999	7450751,7922
PT395	688206,4999	7450751,7922
PT396	688206,4999	7450751,7922
PT397	688206,4999	7450751,7922
PT398	688206,4999	7450751,7922
PT399	688206,4999	7450751,7922
PT400	688206,4999	7450751,7922
PT401	688206,4999	7450751,7922
PT402	688206,4999	7450751,7922
PT403	688206,4999	7450751,7922
PT404	688206,4999	7450751,7922
PT405	688206,4999	7450751,7922
PT406	688206,4999	7450751,7922
PT407	688206,4999	7450751,7922
PT408	688206,4999	7450751,7922
PT409	688206,4999	7450751,7922
PT410	688206,4999	7450751,7922
PT411	688206,4999	7450751,7922
PT412	688206,4999	7450751,7922
PT413	688206,4999	7450751,7922
PT414	688206,4999	7450751,7922
PT415	688206,4999	7450751,7922
PT416	688206,4999	7450751,7922
PT417	688206,4999	7450751,7922
PT418	688206,4999	7450751,7922
PT419	688206,4999	7450751,7922
PT420	688206,4999	7450751,7922
PT421	688206,4999	7450751,7922
PT422	688206,4999	7450751,7922
PT423	688206,4999	7450751,7922
PT424	688206,4999	7450751,7922
PT425	688206,4999	7450751,7922
PT426	688206,4999	7450751,7922
PT427	688206,4999	7450751,7922
PT428	688206,4999	7450751,7922
PT429	688206,4999	7450751,7922
PT430	688206,4999	7450751,7922
PT431	688206,4999	7450751,7922
PT432	688206,4999	7450751,7922
PT433	688206,4999	7450751,7922
PT434	688206,4999	7450751,7922
PT435	688206,4999	7450751,7922
PT436	688206,4999	7450751,7922
PT437	688206,4999	7450751,7922
PT438	688206,4999	7450751,7922
PT439	688206,4999	7450751,7922
PT440	688206,4999	7450751,7922
PT441	688206,4999	7450751,7922
PT442	688206,4999	7450751,7922
PT443	688206,4999	7450751,7922
PT444	688206,4999	7450751,7922
PT445	688206,4999	7450751,7922
PT446	688206,4999	7450751,7922
PT447	688206,4999	7450751,7922
PT448	688206,4999	7450751,7922
PT449	688206,4999	7450751,7922
PT450	688206,4999	7450751,7922
PT451	688206,4999	7450751,7922
PT452	688206,4999	7450751,7922
PT453	688206,4999	7450751,7922
PT454	688206,4999	7450751,7922
PT455	688206,4999	7450751,7922
PT456	688206,4999	7450751,7922
PT457	688206,4999	7450751,7922
PT458	688206,4999	7450751,7922
PT459	688206,4999	7450751,7922



REFERÊNCIAS:

ELABORAÇÃO: URBTEC™
CONTRATANTE: PREF. MUN. DE CAMPINA GRANDE DO SUL
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR/DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 - FUSO 22S
FONTES: PMCGS [2024] [1]
URBTEC [2024]
SOSMA [2016]
PARANACIDADE [2020]
DATA: agosto de 2024
ESCALA: 1:22.000
ESCALA GRÁFICA:

0 1 2 km

N

LIMITE DE BAIRROS

- LEI DO PERÍMETRO URBANO E DA DIVISÃO DE BAIRROS DO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL - ANEXO IV

PLANO DIRETOR CAMPINA GRANDE DO SUL

URBTEC™

ANEXO V – MEMORIAL DESCRITIVO DOS BAIRROS

EM ELABORAÇÃO

VERSÃO PRELIMINAR

2.7. Instrumentos Urbanísticos

2.7.1. Lei do Direito de Preempção

REGULAÇÃO N.º XXXX, DE 20XX

REGULAMENTA O INSTRUMENTO URBANÍSTICO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL.

Art. 1º Esta Lei regulamenta o instrumento urbanístico do Direito de Preempção, nos termos do Art. 182 da Constituição Federal e da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 2º O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência na aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 3º O Direito de Preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos de Habitação de Interesse Social (HIS);

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. As áreas indicadas pelo Poder Público Municipal para exercer o Direito de Preempção poderão estar enquadradas em uma ou mais das finalidades enumeradas neste artigo.

Art. 4º O Poder Executivo expedirá Decreto indicando o motivo do exercício do Direito de Preempção sobre imóvel, comunicando tal intenção ao proprietário do imóvel, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias a partir da promulgação do Decreto.

§ 1º A vigência do Direito de Preempção sobre o imóvel referido no caput será de até 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O Direito de Preempção fica assegurado durante o prazo de vigência constante do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 3º O Município de Campina Grande do Sul averbará o Direito de Preempção sobre imóvel objeto de seu interesse, conforme referido no caput, a qual será anotada à

VERSÃO PRELIMINAR

margem da respectiva matrícula imobiliária.

§ 4º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel enquadrado nas condições mencionadas no *caput*, o proprietário deverá declarar imediatamente ao Município, por escrito, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 5º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada pelo proprietário acompanhada dos seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel nas condições mencionadas no caput, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário para recebimento de comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e Ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 5º Recebida a declaração de que trata o §5º do Art. 4º desta Lei, o Município de Campina Grande do Sul deverá manifestar por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para a aquisição do imóvel.

§ 1º O Município publicará em órgão oficial e jornal de grande circulação o edital de aviso da notificação recebida, nos termos do Art. 4º, e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Município de que pretende exercer o Direito de Preempção sobre o imóvel, fica o proprietário liberado para alienar onerosamente o mesmo ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Município exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras do mesmo imóvel dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preempção.

Art. 6º Concretizada a venda a terceiro, fica o proprietário obrigado a entregar ao Município cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária correspondente a 0,50% (meio por cento) do valor total da alienação.

§ 1º A alienação efetuada em condições diversas daquelas constantes da proposta apresentada será declarada nula de pleno direito.

§ 2º Ocorrida a hipótese descrita no §1º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou pelo valor da proposta apresentada, se este for menor que aquele.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

VERSÃO PRELIMINAR

2.7.2. Lei do Estudo de Impacto de Vizinhança

REGULAÇÃO N.º XXXX, DE 20XX

DISPÕE SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) NO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL.

Art. 1º Esta Lei disciplina o instrumento urbanístico do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos da Constituição Federal, Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), Lei Municipal n.º <<<XX>>> (Plano Diretor) e Lei Municipal n.º <<<XXX>> (Plano de Mobilidade).

Art. 2º O EIV constitui uma forma de análise prévia que visa subsidiar a concessão de licenças ou autorizações a empreendimentos e atividades permitidas ou permissíveis na legislação municipal, públicas ou privadas, que, na sua instalação, construção, operação, reforma, ampliação ou funcionamento, têm o potencial de geração de conflitos ou possam causar impactos ao sistema viário, ao entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

Parágrafo único. O principal objetivo do EIV é o controle e a gestão de aspectos e impactos urbanos nas fases de instalação e de operação de empreendimentos ou atividades, funcionando como um instrumento de avaliação anterior à execução e funcionamento, que apresenta alternativas e estratégias de minimização e/ou compensação dos efeitos decorrentes da implantação do empreendimento, subsidiando a tomada de decisão quanto à viabilidade do mesmo e a exigência de medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias, de forma a adaptar, mitigar e/ou compensar os impactos gerados por atividades e empreendimentos, identificados e avaliados no EIV, sobre a vizinhança em que estão inseridos.

Art. 3º Ficam sujeitos à aprovação prévia de EIV, as atividades e os empreendimentos classificados como geradores de impacto urbano e de vizinhança definidos nesta Lei que, por seu porte ou natureza, possam causar impactos relacionados à sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana e viária, bem como à deterioração das condições ambientais e da qualidade de vida do entorno da sua localização.

Art. 4º O EIV deverá ser elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos decorrentes do empreendimento ou da atividade quanto à qualidade de vida da população residente, à mobilidade, à infraestrutura e à paisagem na área de instalação e seu entorno próximo, contemplando, minimamente:

I - definição dos limites da área direta e indiretamente impactada, em função do porte da atividade ou empreendimento, e das características quanto ao uso, à ocupação e à sua localização;

II - avaliação técnica quanto ao impacto que o empreendimento possa causar na vizinhança, de modo a garantir o bem-estar da população, incluindo a avaliação das interferências em:

a) uso e ocupação do solo;

VERSÃO PRELIMINAR

b) paisagem urbana, patrimônio natural, histórico e cultural;

c) equipamentos públicos, urbanos e comunitários;

d) capacidade da infraestrutura urbana;

e) sistema viário, carga e descarga, embarque e desembarque, geração de tráfego e de viagens e demanda por transporte público;

f) ventilação e iluminação;

g) adensamento populacional;

h) valorização imobiliária;

i) meio ambiente, vegetação e arborização urbana;

j) geração de poluição sonora e de ruídos à vizinhança;

k) geração e destinação dos resíduos sólidos e dos efluentes.

III - descrição das medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade e seus procedimentos de controle;

IV - apresentação da ART ou RRT do responsável técnico.

§ 1º O EIV deverá ser elaborado, no mínimo, de acordo com o Termo de Referência, constante no Anexo I e no Anexo II desta Lei.

§ 2º Quando solicitado pelos órgãos municipais responsáveis pela análise do EIV, o conteúdo do Termo de Referência poderá ser complementado, conforme as especificidades da atividade ou do empreendimento, ou ainda de sua localização.

§ 3º As informações apresentadas devem ter linguagem didática, acessível, ilustradas por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual, de modo que se possa entender as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências de sua implantação.

Art. 5º Esta Lei institui 2 (duas) tipologias de EIV para aplicação no Município de Campina Grande do Sul, sendo:

I - Tipo 1 – EIV-C (Estudo de Impacto de Vizinhança Completo): corresponde a uma versão completa do EIV, exigido para os usos previstos no Art. 6º desta Lei;

II - Tipo 2 – EIT (Estudo de Impacto de Trânsito): corresponde a uma versão simplificada do EIV, que visa a avaliação e licenciamento de atividades potencialmente causadoras de significativo impacto ao sistema viário, exigido para os usos previstos no Art. 6º desta Lei.

Art. 6º As atividades e empreendimentos cujo licenciamento é condicionado à apresentação e à aprovação do Tipo 1 – EIV-C são relacionados abaixo:

I - shopping center, centro de compras e similares com área total construída superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

II - centrais e/ou terminais de cargas, centrais de abastecimento, transportadoras, condomínios empresariais e centros logísticos com área total construída superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

VERSÃO PRELIMINAR

III - centro cultural com área total construída superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

IV - teatros, casas de espetáculos, cinemas e similares com área total construída superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

V - habitações provisórias destinadas a hotéis, motéis, pousadas e similares com área total construída superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

VI - equipamentos e atividades de lazer e/ou de turismo com área de implantação destinada à atividade, inclusive aquelas descobertas, superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

VII - estações de tratamento de água e/ou esgoto;

VIII - aterros sanitários e industriais;

IX - usinas de triagem e/ou de reciclagem de resíduos sólidos, inclusive aquelas destinadas ao atendimento da coleta pública, com área de implantação destinada à atividade, inclusive aquelas descobertas, superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);

X - estações de energia elétrica e similares;

XI - terminais de transportes rodoviários, ferroviários, aeroviários e heliportos;

XII - garagens de veículos de transportes de passageiros e/ou de carga, com área de implantação destinada à atividade, inclusive aquelas descobertas, superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);

XIII - supermercado, hipermercados e congêneres com área total construída superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

XIV - centros de diversões, autódromos, hipódromos e estádios ou ginásios esportivos;

XV - cemitérios e necrotérios;

XVI - instituições de ensino com área total construída superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

XVII - templos, igrejas e outros locais de culto religioso em geral com área total construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

XVIII - matadouros, abatedouros e similares;

XIX - presídios e carceragens;

XX - jardim zoológico, jardim botânico e similares;

XXI - depósitos de inflamáveis, tóxicos e similares, exceto os depósitos e revendas de GLP destinados ao comércio varejista;

XXII - hospitais com área total construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

XXIII - usos não residenciais correlacionados a indústrias, operadores logísticos e instituições religiosas, localizados na Zona de Uso Especial.

XXIV - aeródromos;

VERSÃO PRELIMINAR

XXV - loteamentos e condomínios fechados de lotes;

XXVI - edificações multifamiliares, sejam elas, horizontais ou verticais, acima de 60 (sessenta) unidades habitacionais;

XXVII - demais empreendimentos não enquadrados anteriormente com mais de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) de área total construída e/ou com mais de 400 (quatrocentas) vagas de estacionamento.

§ 1º Também serão passíveis de exigência de Tipo 1 – EIV-C empreendimentos com mudança de uso ou ampliações com acréscimos superiores a 40% (quarenta por cento) do total da área construída dos empreendimentos ou atividades existentes que se enquadrarem nas exigências de Tipo 1 – EIV-C.

§ 2º O Tipo 1 – EIV-C não elimina a necessidade da elaboração e da aprovação de licenciamento ambiental ou de quaisquer outras análises, licenças ou autorizações exigidas para a realização das atividades ou empreendimentos indicados no caput deste artigo, nos termos das disposições estabelecidas pelos órgãos municipais, estaduais e federais e pelas normas técnicas brasileiras.

§ 3º A elaboração do Tipo 1 – EIV-C em nenhuma hipótese possibilita a aprovação dos usos considerados não permitidos para determinada Zona ou Setor, conforme disposições da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 7º A apresentação do Tipo 1 – EIV-C deverá seguir os seguintes procedimentos e ações:

I - atender ao conteúdo mínimo exigido no Termo de Referência, constante no Anexo I desta Lei, sendo protocolado na Secretaria Municipal Competente;

II - a Secretaria Municipal Competente encaminhará o processo à avaliação dos órgãos responsáveis pelo ordenamento territorial e meio ambiente. Após emissão dos pareceres, o processo será remetido ao Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul, que deverá deliberar sobre a análise do documento no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos;

III - caso a análise indique necessidade de adequações e/ou correções, o documento será encaminhado ao empreendedor para proceder com as correções e reencaminhar à Secretaria Municipal Competente;

IV - caso não haja necessidade de correções, ou depois de feita a correção do documento por parte do empreendedor, a Secretaria Municipal Competente levará o documento ao conhecimento da população através de audiência pública, nos termos do Art. 8º desta lei.

V - após a audiência pública a Secretaria Municipal Competente deverá emitir parecer acerca da aprovação da implantação do empreendimento, desaprovação ou aprovação com condicionantes, sugerindo, se for o caso, medidas compensatórias e/ou mitigadoras através de um relatório que será remetido ao empreendedor para pronunciamento.

VI - as medidas compensatórias e/ou mitigadoras determinadas pela Secretaria Municipal Competente serão objeto de um Termo de Compromisso firmado pelo Município e pelo empreendedor, podendo estabelecer, entre outros: execução de

VERSÃO PRELIMINAR

melhorias ou implantação de equipamentos urbanos, comunitários ou praças e parques públicos; implantação ou ampliação das redes de infraestrutura; área de terreno para instalação de equipamentos comunitários; ampliação e adequação do sistema viário; cotas de emprego para população local e regional e cursos de capacitação profissional; contrapartida financeira destinada a investimentos em infraestrutura realizados pelo Município.

Art. 8º A audiência pública é o instrumento de participação popular no processo de avaliação de impacto de vizinhança, cuja realização se dá para fins de esclarecer dúvidas e receber considerações da população, e será obrigatória sua realização exclusivamente para os empreendimentos destinados à loteamentos e condomínios fechados de lotes, mencionados no inc. XXVI do Art. 6º desta Lei, ficando a critério do Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul exigir a apresentação para as demais atividades e empreendimentos definidos para o Tipo 1 – EIV-C.

§ 1º O empreendedor deverá:

I - apresentar versão resumida do Tipo 1 – EIV-C em audiência pública;

II - dar publicidade à realização da audiência;

III - arcar integralmente com todas as despesas e custos referentes à realização da audiência.

§ 2º Na apresentação à população durante a audiência, os técnicos responsáveis pela elaboração do Tipo 1 – EIV-C deverão demonstrá-lo de forma objetiva, clara e direta, utilizando-se de esquemas gráficos e mapeamentos, evitando, sempre que possível, termos técnicos que prejudiquem a compreensão da população.

§ 3º A audiência pública deve ser convocada com antecedência de no mínimo 10 (dez) dias úteis de sua realização, e seu edital de convocação deve ser publicado no Diário Oficial do Município.

§ 4º O conteúdo do Tipo 1 – EIV-C deverá ser divulgado no site do Município com antecedência de no mínimo 10 (dez) dias úteis da realização da audiência pública.

§ 5º As sugestões e propostas advindas da audiência pública devem ser avaliadas pela Secretaria Municipal Competente e subsidiar a elaboração de parecer final quanto à implementação da atividade ou do empreendimento objeto do Tipo 1 – EIV-C e à definição das medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias.

Art. 9º Será exigido Tipo 2 – EIT para as atividades e empreendimentos potencialmente causadores de significativo impacto ao sistema viário, considerados como Polo Gerador de Viagem (PGV), a seguir relacionados:

I - shopping center, centro de compras e similares com demanda igual ou superior a 80 (oitenta) vagas de estacionamento;

II - centrais e/ou terminais de cargas, centrais de abastecimento, transportadoras, condomínios empresariais e centros logísticos com área total construída e/ou com área de implantação destinada à atividade, inclusive aquelas descobertas, superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

VERSÃO PRELIMINAR

III - garagens de veículos de transportes de passageiros e/ou de carga, com área de implantação destinada à atividade, inclusive aquelas descobertas, superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

IV - supermercado, hipermercados e congêneres com demanda igual ou superior a 80 (oitenta) vagas de estacionamento;

V - instituições de ensino, exceto aquelas destinadas ao polo de atendimento do ensino à distância;

VI - templos, igrejas e outros locais de culto religioso com demanda igual ou superior a 80 (oitenta) vagas de estacionamento;

VII - demais empreendimentos não enquadrados anteriormente com mais de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) de área total construída e/ou com demanda igual ou superior a 80 (oitenta) vagas de estacionamento.

Art. 10 O Tipo 2 – EIT deverá, obrigatoriamente, contemplar as informações necessárias e os elementos básicos para que se possa mensurar, quantitativamente, os impactos causados no tráfego da área de influência pela implantação do empreendimento, devendo incluir, entre outros, os seguintes tópicos:

I - descrição do empreendimento ou atividade;

II - delimitação das áreas diretamente afetadas (ADA), de influência direta (AID) e indireta (AII);

III - pesquisas de tráfego, de uso de estacionamento e de modo de locomoção;

IV - diagnóstico do sistema viário na área de influência — Cenário Atual;

V - prognóstico do sistema viário na área de influência — Cenários Futuros;

VI - medidas mitigadoras, de compensação do impacto ao sistema viário ou potencializadoras a serem adotadas nas fases de implantação e operação, com indicação das responsabilidades pela sua implantação.

Parágrafo único. Para a elaboração do Tipo 2 – EIT, o empreendedor deverá seguir o Termo de Referência constante no Anexo II desta Lei, assim como diretrizes adicionais que forem julgadas necessárias, pelas peculiaridades do empreendimento e características de cada área.

Art. 11 A apresentação do Tipo 2 – EIT deverá seguir os seguintes procedimentos e ações:

I - atender ao conteúdo mínimo exigido no Termo de Referência, constante no Anexo I desta Lei, sendo protocolado na Secretaria Municipal Competente;

II - a Secretaria Municipal Competente encaminhará o processo à avaliação dos órgãos responsáveis pelo ordenamento territorial e trânsito;

III - caso a análise indique necessidade de adequações e/ou correções, o documento será encaminhado ao empreendedor para proceder com as correções e reencaminhar à Secretaria Municipal Competente;

IV - a Secretaria Municipal Competente deverá emitir parecer acerca da aprovação da implantação do empreendimento, desaprovação ou aprovação com condicionantes, sugerindo, se for o caso, medidas compensatórias e/ou

VERSÃO PRELIMINAR

mitigadoras através de um relatório que será remetido ao empreendedor para pronunciamento.

V - as medidas compensatórias e/ou mitigadoras determinadas pela Secretaria Municipal Competente serão objeto de um Termo de Compromisso firmado pelo Município e pelo empreendedor, podendo estabelecer, entre outros: ampliação das redes de infraestrutura urbana; ampliação ou adequação do sistema viário, implantação de faixas de aceleração e desaceleração, instalação de abrigos de ônibus e sinalização vertical e horizontal, construção de travessias para pedestres e outras medidas viárias indicadas pelo órgão responsável; medidas especiais para prevenção de acidentes de trânsito e ações complementares de natureza operacional, educativa e de divulgação ou de monitoramento do tráfego; implantação de obras e serviços para facilitar a mobilidade e acessibilidade da população da área, moradora ou usuária do local a ser instalado o empreendimento proposto ou seu entorno, circulação de pedestres, ciclistas e pessoas com necessidades especiais; doação de área para implantação, alargamento ou melhoria do sistema viário; implantação de paisagismo em área pública; urbanização e requalificação de área pública na sua área de influência; implantação e/ou reparo de mobiliário urbano; outras medidas consideradas necessárias pela Secretaria Municipal Competente.

Art. 12 Após a verificação pelo Poder Público da conclusão das obras e serviços referentes às medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas no Termo de Compromisso, será expedido Termo de Conclusão das Medidas Previstas no Tipo 1 – EIV-C e Tipo 2 – EIT.

§ 1º Caso o empreendedor opte por não prosseguir com a execução do empreendimento, a implementação que já tenha sido feita das medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias não será ressarcida pelo Município.

§ 2º A apresentação do Termo de Conclusão das Medidas Previstas no EIV pelo empreendedor é condicionante para emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras ou do Alvará de Localização e Funcionamento relativos a atividades e empreendimentos geradores de impacto de vizinhança.

Art. 13 Caberá ao empreendedor, público ou privado, a responsabilidade pelos seguintes procedimentos e despesas:

I - elaborar o Tipo 1 – EIV-C e Tipo 2 – EIT, conforme disposições da presente Lei;

II - dar publicidade ao Tipo 1 – EIV-C e Tipo 2 – EIT, por meio de mecanismos de divulgação de massa, conforme disposições da presente Lei;

III - apresentar esclarecimentos, informações e complementações, solicitados no decorrer da análise técnica do Tipo 1 – EIV-C e Tipo 2 – EIT;

IV - organizar e realizar audiência pública, quando solicitada nos termos desta Lei;

V - realizar transcrição da gravação da audiência pública;

VI - implementar e manter as medidas adaptativas, mitigadoras e compensatórias resultantes da avaliação do Tipo 1 – EIV-C e Tipo 2 – EIT de empreendimentos e atividades.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 14 Considera-se infração toda ação ou omissão que importe na inobservância dos preceitos desta Lei ou de seu regulamento, especialmente:

I - apresentar projeto, plano, estudo, dados e informações, memorial descritivo ou outro documento que induza o agente público a erro de análise sobre a necessidade de exigência ou dispensa de Tipo 1 – EIV-C e Tipo 2 – EIT, assim como para a definição das medidas mitigadoras e compensatórias;

II - apresentar dados, informações e levantamentos falsos no Tipo 1 – EIV e Tipo 2 – EIT;

III - omitir dados, informações e levantamentos no Tipo 1 – EIV e Tipo 2 – EIT, de forma dolosa;

IV - descumprir as obrigações estabelecidas no Termo de Compromisso.

Art. 15 Sem prejuízo das sanções previstas nas demais legislações municipais, cíveis e penais cabíveis, as infrações estabelecidas no Art. 14 ensejarão a aplicação de forma isolada ou cumulativamente das seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

III - cassação de Alvará de Funcionamento e Localização, se for o caso.

§ 1º As sanções previstas neste artigo serão instruídas e aplicadas pela Secretaria Municipal responsável pelo ordenamento territorial e/ou pela emissão dos Alvarás de Funcionamento e Localização.

§ 2º A multa consiste na imposição de penas pecuniárias e serão aplicadas em relação às infrações e nos valores dispostos a seguir:

I - apresentar projeto, plano, estudo, memorial descritivo ou outro documento ou informação que induza o agente público a erro de análise sobre a necessidade de exigência ou dispensa de Tipo 1 – EIV-C e Tipo 2 – EIT, incidirá pena de multa de 200 (duzentos) Unidade de Referência Fiscal do Município - URF;

II - apresentar dados, informações e levantamentos falsos no Tipo 1 – EIV-C e Tipo 2 – EIT incidirá pena de multa de 200 (duzentos) Unidade de Referência Fiscal do Município - URF;

III - omitir dados, informações e levantamentos no Tipo 1 – EIV-C e Tipo 2 – EIT, de forma dolosa, incidirá pena de multa de 100 (cem) Unidade de Referência Fiscal do Município - URF.

§ 3º O descumprimento das obrigações estabelecidas no Termo de Compromisso enseja a aplicação da sanção de Advertência e cassação de Alvará de Funcionamento e Localização, se for o caso, além das respectivas cominações constantes naquele Termo.

Art. 16 Não se aplica o disposto nesta Lei para:

I - renovação de Alvarás de Construção expedidos antes da sua entrada em vigor;

II - expedição do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras realizadas com Alvará de Construção expedidos antes de sua entrada em vigor.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 17 Processos de Tipo 1 – EIV-C e Tipo 2 – EIT paralisados pelo empreendedor terão validade de 180 (cento e oitenta) dias para serem retomados, sob pena de serem indeferidos e arquivados.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, entende-se por processos paralisados aqueles que, após solicitação de alteração, ajuste ou complementação de informação pelo Poder Público ao proprietário ou responsável, não forem movimentados.

Art. 18 Fica revogada a Lei Municipal n.º 376, de 22 de julho de 2015.

Art. 19 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA MÍNIMO PARA ELABORAÇÃO DO TIPO 1 – EIV-C

1) Caracterização do empreendimento:

a) Histórico da situação do local de implantação do empreendimento ou atividade;

b) Descrição da localização geográfica;

c) Objetivos e justificativa do empreendimento;

d) Descrição do empreendimento e das atividades que serão realizadas;

e) Compatibilidade com a legislação urbanística e ambiental vigente;

f) Compatibilização das obras e do empreendimento com planos e programas governamentais, inclusive o Plano Diretor Municipal, na área de influência do projeto.

g) indicação de entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário;

h) número de vagas de automóveis (estacionamento).

i) nível de ruído gerado (quantidade e qualidade);

j) estimativas de geração de efluentes e resíduos sólidos.

2) Caracterização da vizinhança — definição e diagnóstico:

a) Caracterização da vizinhança, do bairro e da cidade no período de apresentação do EIV

b) Caracterização das áreas de influência:

i) Área de Influência Diretamente Afetada (ADA) — local onde haverá intervenção

ii) Área de Influência Direta (AID) — definir raio de abrangência considerando área que sofrerá diretamente os impactos do empreendimento;

iii) Área de Influência Indireta (AII) — definir raio de abrangência considerando área que sofrerá indiretamente os impactos do empreendimento.

c) Caracterização socioeconômica, histórica e cultural na AID e na AII;

d) Caracterização do uso e ocupação do solo na AID e na AII;

e) Caracterização da paisagem urbana, patrimônio natural e cultural na AID e na AII;

f) Caracterização da infraestrutura, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes na AID e na AII, considerando:

i) Saneamento básico;

ii) Energia elétrica e telecomunicações;

iii) Equipamentos de saúde, segurança, esporte, cultura e lazer;

g) Caracterização da comunidade local, dos fatores de agregação social e das atividades econômicas exercidas na AID e na AII;

h) Caracterização do conforto ambiental na AID e na AII, contendo ventilação, iluminação, poluição sonora e atmosférica;

i) Caracterização do espaço público, circulação e transporte na AID e na AII, contendo:

VERSÃO PRELIMINAR

i) Hierarquia viária, incluindo as diretrizes viárias;

ii) Condições das calçadas e das vias;

iii) Polos Geradores de Viagens (PGV);

iv) Condições de estacionamento;

v) Transporte coletivo.

3) Caracterização e avaliação dos impactos:

a) Aspectos e impactos socioeconômicos;

b) Aspectos e impactos urbanísticos, contendo:

i) Uso do solo;

ii) Paisagem urbana;

iii) Equipamentos urbanos e comunitários;

iv) Infraestrutura urbana;

v) Valorização ou desvalorização imobiliária;

vi) Conforto ambiental;

vii) Infraestrutura viária e mobilidade, incluindo a geração de tráfego e demanda por transporte público.

c) Aspectos e impactos ambientais, contendo:

i) Geração de resíduos sólidos;

ii) Poluição atmosférica;

iii) Alteração da qualidade da água;

iv) Perda de vegetação;

v) Poluição visual;

vi) Alteração dos níveis de ruídos;

vii) Vibração e tremores.

4) Programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos:

a) Definição de um programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos, indicando, com respectivo prazo de execução:

i) Medidas preventivas;

ii) Medidas compensatórias;

iii) Medidas corretivas;

iv) Medidas mitigadoras.

O município pode exigir outros tipos de estudo, caso a situação exija.

O município pode exigir documentação comprobatória das informações prestadas no Tipo 1 – EIV-C, conforme for identificada a necessidade.

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO II – TERMO DE REFERÊNCIA MÍNIMO PARA ELABORAÇÃO DO TIPO 2 – EIT

1) Caracterização do empreendimento:

a) Histórico da situação do local de implantação do empreendimento ou atividade;

b) Descrição da localização geográfica;

c) Objetivos e justificativa do empreendimento;

d) Descrição do empreendimento e das atividades que serão realizadas;

e) Compatibilidade com a legislação urbanística e ambiental vigente;

f) Compatibilização das obras e do empreendimento com planos e programas governamentais, inclusive o Plano Diretor Municipal, na área de influência do projeto.

g) Indicação de entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário;

h) Número de vagas de automóveis (estacionamento).

2) Caracterização da vizinhança — definição e diagnóstico:

a) Caracterização da vizinhança, do bairro e da cidade no período de apresentação do EIV;

b) Caracterização das áreas de influência:

i) Área de Influência Diretamente Afetada (ADA) — local onde haverá intervenção;

ii) Área de Influência Direta (AID) — definir raio de abrangência considerando área que sofrerá diretamente os impactos do empreendimento;

iii) Área de Influência Indireta (AII) — definir raio de abrangência considerando área que sofrerá indiretamente os impactos do empreendimento.

c) Caracterização do uso e ocupação do solo na AID e na AII;

d) Caracterização da infraestrutura, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes na AID e na AII, considerando equipamentos de saúde, segurança, esporte, cultura e lazer;

e) Caracterização do espaço público, circulação e transporte na AID e na AII, contendo:

i) Hierarquia viária, incluindo as diretrizes viárias;

ii) Condições das calçadas e das vias;

iii) Polos Geradores de Viagens (PGV);

iv) Condições de estacionamento;

v) Transporte coletivo.

3) Caracterização e avaliação dos impactos:

a) Aspectos e impactos urbanísticos, contendo:

i) Uso do solo;

ii) Equipamentos urbanos e comunitários;

iii) Infraestrutura urbana;

iv) Infraestrutura viária e mobilidade, incluindo a geração de tráfego e demanda por transporte público.

VERSÃO PRELIMINAR

4) Programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos:

a) Definição de um programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos, indicando, com respectivo prazo de execução:

i) Medidas preventivas;

ii) Medidas compensatórias;

iii) Medidas corretivas;

iv) Medidas mitigadoras.

O município pode exigir outros tipos de estudo, caso a situação exija.

O município pode exigir documentação comprobatória das informações prestadas no Tipo 2 – EIT, conforme for identificada a necessidade.

VERSÃO PRELIMINAR

2.7.3. Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir

REGULAÇÃO N.º XXXX, DE 20XX

REGULAMENTA O INSTRUMENTO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC) NO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL/PR.

Art. 1º Esta Lei regulamenta o instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos do Art. 182 da Constituição Federal, do Art. 35 da Lei Federal n.º 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e de acordo com a Lei Municipal n.º <<<XXX>> do Plano Diretor do Município de Campina Grande do Sul.

Art. 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) estabelecida para os imóveis localizados no loteamento Jardim Paulista será disciplinada pela Lei Municipal n.º 74, de 05 de novembro de 2010, e suas alterações.

Art. 3º Para fins desta Lei, são adotados os seguintes conceitos:

I - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Básico): é a relação entre a área edificável e a área do terreno que indica o quanto pode ser construído no lote sem que a edificação implique numa sobrecarga de infraestrutura para o Poder Público;

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo ($CA_{MÁX}$): é o coeficiente de aproveitamento básico, descrito pelo inciso I deste artigo, acrescido do coeficiente decorrente da aplicação do instrumento urbanístico da OODC.

Art. 4º Os valores de mercado do metro quadrado dos lotes em que se opera o instrumento OODC serão avaliados pelo setor técnico municipal competente, obedecendo às Normas Brasileiras (NBR) editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações.

Art. 5º A OODC, nos termos da Lei Complementar que instituiu o Plano Diretor Municipal, é a concessão emitida pelo Município para o proprietário de um imóvel edificar acima dos coeficientes de aproveitamento básicos estabelecidos, mediante contrapartida financeira, de modo a propiciar maior adensamento em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos e captar recursos financeiros que serão aplicados no ordenamento e direcionamento da ocupação urbana.

Art. 6º As disposições desta Lei não se aplicam às edificações destinadas ao uso habitacional unifamiliar, as quais estão isentas da obrigatoriedade de recolhimento da contrapartida financeira e poderão utilizar o Coeficiente de Aproveitamento Máximo ($CA_{MÁX}$) definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

Art. 7º A contrapartida de que trata o Art. 5º desta Lei, a ser paga pelo proprietário do lote ao Município, será calculada por meio da seguinte fórmula:

$$Cp = \frac{Aa \times Vt \times Pm}{CA_{MÁX}}$$

Onde:

VERSÃO PRELIMINAR

Cp = Contrapartida financeira exigida do beneficiário, expressa em moeda corrente nacional;

Aa = Área de construção adicional pretendida acima do coeficiente de aproveitamento básico da Zona ou Setor, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, expressa em metro quadrado;

Vt = valor unitário atual de terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme avaliação técnica atualizada da Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul;

Pm = percentual mínimo exigido como contrapartida financeira;

$CA_{MÁX}$ = coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a zona.

§ 1º Para a aplicação do percentual mínimo (Pm) exigido no caput deste artigo, serão considerados os seguintes valores:

I - 0,50 (cinquenta centésimos) para edificações com a finalidade exclusivamente residencial e sem elevador;

II - 0,45 (quarenta e cinco centésimos) para edificações com a finalidade exclusivamente residencial e com elevador;

III - 0,40 (quarenta centésimos) para construções com finalidade mista, residencial e comercial, com, pelo menos, um pavimento inteiro de uso exclusivo comercial e áreas comuns, e sem elevador;

IV - 0,35 (trinta e cinco centésimos) para construções com a finalidade mista, residencial e comercial, com, pelo menos, um pavimento inteiro de uso exclusivo comercial e áreas comuns, e com elevador;

V - 0,30 (trinta centésimos) para construções com a finalidade exclusivamente comercial, com a vedação expressa de alteração da sua finalidade e sem elevador;

VI - 0,25 (vinte e cinco centésimos) para construções com a finalidade exclusivamente comercial, com a vedação expressa de alteração de sua finalidade e com elevador

Art. 8º O instrumento urbanístico da OODC será utilizado preferencialmente para otimizar as redes de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos existentes, considerando a capacidade de atendimento e a acessibilidade, bem como a proteção e preservação ambiental, por meio do adensamento populacional de áreas urbanas específicas correspondentes aos imóveis localizados nas seguintes Zonas e Setor:

I - Zona Central (ZC);

II - Zona Residencial 2 (ZR2);

III - Zona Residencial 3 (ZR3);

IV - Zona de Serviços e Indústria 1 (ZSI1);

V - Zona de Serviços e Indústria 3 (ZSI3);

VI - Zona de Serviços e Indústria 4 (ZSI4);

VII - Zona de Uso Especial (ZUE);

VERSÃO PRELIMINAR

VIII - Setor Especial de Serviço e Indústria CICAMP (SESIC).

Art. 9º O quadro constante no ANEXO I desta Lei estabelece os acréscimos aos coeficientes urbanísticos básicos das Zonas e Setor passíveis de aplicação da OODC.

Art. 10 Os recursos oriundos da OODC deverão ser utilizados para as seguintes finalidades:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - regularização fundiária;

III - promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental natural e cultural;

IV - criação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;

V - implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

VI - implantação e melhoramento de sistema viário, cicloviário e de transporte público coletivo, incluindo a desapropriação para abertura ou alargamento de vias;

VII - outros programas e projetos correlatos, voltados ao desenvolvimento urbanístico.

Art. 11 A aprovação de projetos que exijam a concessão da OODC, ficará condicionada à assinatura de Termo de Confissão de Dívida e Compromisso de Pagamento, junto ao órgão competente do Município, por meio do qual serão definidas as condições, o prazo e a garantia para o pagamento do valor devido a título de contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo único. A assinatura do Termo de Confissão de Dívida e Compromisso de Pagamento é condição indispensável para expedição do respectivo alvará.

Art. 12 Os recursos auferidos com a adoção da OODC poderão ser repassados na proporção de 50% (cinquenta por cento) para o Fundo Municipal de Habitação do Município e 50% (cinquenta por cento) para o Fundo Municipal do Parque Linear Timbú.

§ 1º O valor a ser pago decorrente da OODC, poderá ser dividido em até 12 (doze) parcelas e sua quitação é condição indispensável para obtenção do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).

§ 2º O não pagamento gerará a inscrição em dívida ativa e o processo será remetido à Procuradoria Geral do Município para respectiva cobrança judicial.

§ 3º Caso o Requerente não usufrua da permissão concedida, não haverá devolução das importâncias pagas ao Município.

Art. 12 Os casos omissos serão submetidos à análise do Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano por meio de decisão motivada, considerando os princípios adotados pela Lei do Plano Diretor do Município de Campina Grande do Sul, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) e por esta Lei.

Art. 13 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO I – TABELA DOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICOS E MÁXIMOS DAS ZONAS E SETOR EM QUE SE APLICAM A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Sigla	Zona	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo
ZC	Zona Central	1,6	2
ZR2	Zona Residencial 2	1,0	1,5
ZR3	Zona Residencial 3	1,8	2,8
ZSI1	Zona de Serviços e Indústria 1	1,2	1,8
ZSI3	Zona de Serviços e Indústria 3	1,0	1,2
ZSI4	Zona de Serviços e Indústria 4	1,5	2,8
ZUE	Zona de Uso Especial	1,6	2,0
SESIC	Setor Especial de Serviço e Indústria CICAMP	1,2	1,8

VERSÃO PRELIMINAR

2.7.4. Lei do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória e do Consórcio Imobiliário

REGULAÇÃO N.º XXXX, DE 20XX

REGULAMENTA OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO NO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL/PR.

Art. 1º Esta Lei regulamenta os instrumentos urbanísticos do consórcio imobiliário, do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, fixando as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, nos termos do Art. 182 da Constituição Federal e dos Arts. 5º e 6º da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e de acordo com o instituído no Plano Diretor do Município Campina Grande do Sul.

Art. 2º Para efeito desta Lei, considera-se:

I - Imóvel não edificado: lotes ou parcelas que não possuem nenhuma construção ou edificação no local;

II - Imóvel subutilizado: referem-se a propriedades que possuem coeficiente de aproveitamento inferior ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA Mínimo) da Zona ou Setor, definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, ou, quando não for definido, aquele cuja área construída seja inferior a 15% (quinze por cento) do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Básico) da Zona ou Setor;

III - Imóvel não utilizado: aquele com edificações desocupadas por um período igual ou superior a 5 (cinco) anos, ou com edificação em ruínas, ou que tenha sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio.

Art. 3º O instrumento urbanístico do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios será implementado nos imóveis subutilizados, não utilizados e não edificados situados na Macrozona Urbana da Sede Municipal e no perímetro urbano da Macrozona da APA do Iraí.

Art. 4º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no Art. 3º desta Lei, os imóveis onde se encontrem instaladas atividades econômicas que não exijam edificação para o exercício de suas finalidades, tais como:

I - centros de logística;

II - transportadoras e garagem de veículos de transporte de passageiros;

III - depósitos de material de construção a céu aberto;

IV - terreno ou gleba vinculado à oferta de vagas de estacionamento de outra atividade econômica no entorno, nos limites estabelecidos pelo Conselho Municipal da Cidade de Campina Grande do Sul quando do licenciamento;

VERSÃO PRELIMINAR

V - pátios de manobra e estacionamento de empresas de transporte;

VI - pátios descobertos de deposição ou manobra de contêineres, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel;

VII - linhas de transmissão de energia ou dados, trilhos, e assemelhados, quando operados por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ou característicos da atividade econômica licenciada para o imóvel;

VIII - equipamentos industriais como fornos, tanques de combustíveis, dutos e assemelhados, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel;

IX - quadras, piscinas e outras áreas de lazer descobertas, quando constituírem a atividade econômica licenciada para o imóvel;

X - fabricação de estruturas pré-moldadas de concreto, artefatos de cimento e preparação de massa de concreto e argamassa para uso na construção civil;

XI - estação ou equipamentos de captação, tratamento e distribuição de água e esgoto;

XII - terrenos sujeitos a inundações; ou

XIII - outras atividades econômicas lícitas similares.

Art. 5º Ficam excluídos da obrigação estabelecida por esta Lei os terrenos ou lotes:

I - ocupados por clubes ou associações de classe;

II - que estejam exercendo função ambiental essencial, atestada pelo órgão de gestão ambiental do Município;

III - de interesse do patrimônio cultural, histórico, artístico, arqueológico ou ambiental, tombados, provisória ou definitivamente, por órgão competente;

IV - com imóveis com exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas de abastecimento alimentar, devidamente registrados nos órgãos competentes;

V - que possuam áreas tecnicamente consideradas *"non aedificandi"*, ou

VI - que possuam áreas ambientalmente protegidas.

Art. 6º Para aplicação do instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Poder Executivo Municipal irá expedir notificação acompanhada de laudo técnico que ateste a situação do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado.

§ 1º O laudo técnico, a ser elaborado pelo Município de Campina Grande do Sul, na forma da lei, será embasado em vistoria técnica.

§ 2º A notificação de que trata o caput deste artigo, deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:

I - pelo órgão responsável pelo ordenamento territorial ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração; ou

II - por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I deste parágrafo.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 7º Os prazos para que seja cumprida a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel serão os seguintes:

I - 01 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto na Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul; e

II - 02 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto ou da emissão do Alvará de Construção, para iniciar os parcelamentos ou as obras do empreendimento.

§ 1º Só poderão ser apresentados pedidos de aprovação de projeto, pelo mesmo proprietário e sem interrupção de quaisquer prazos, até 2 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 2º Imóveis de propriedade de associações e cooperativas habitacionais terão 2 (dois) anos, a partir da notificação, para o protocolo de projeto na Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul.

§ 3º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas das obras, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, mediante análise do Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 8º As edificações não utilizadas e subutilizadas terão prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, para que sejam ocupadas.

Art. 9º A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação mencionada no Art. 6º, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos, desde que tenha ocorrido a averbação no registro imobiliário pelo Poder Público Municipal.

Art. 10 Após a notificação para parcelar, edificar ou utilizar, os imóveis sujeitos à obrigação terão indeferidos os pedidos de desmembramento ou desdobro sem apresentação de projetos para as áreas resultantes.

Art. 11 O Município de Campina Grande do Sul poderá realizar consórcios imobiliários para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios nos termos desta lei, independentemente da notificação a seus proprietários, conforme previsão na Lei do Plano Diretor Municipal.

§ 1º O Município poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

§ 2º O proprietário que transferir seu imóvel ao Município para a realização de consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de urbanização e edificação.

§ 3º O valor de referência a ser considerado para a realização do pagamento mencionado no parágrafo anterior deverá:

I - refletir o valor de referência para pagamento de outorga onerosa, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel transferido para a realização do consórcio imobiliário;

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros

VERSÃO PRELIMINAR

compensatórios, bem como eventuais custos para a recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

§ 4º O Município deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Art. 12 A proposta de consórcio imobiliário por parte do proprietário não suspende os prazos estipulados no Art. 7º, ficando a critério do Municipio sua aceitação e, sendo de seu interesse, o Poder Executivo irá expedir regulamento sobre outros procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes.

Art. 13 O Município poderá adotar programas que objetivem a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários ou da construção civil, respeitados os princípios que regem a administração pública.

Art. 14 Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos nesta Lei, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de até 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º A Lei do Plano Diretor Municipal estabelece o escalonamento anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instrumento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, e poderá se utilizar das demais medidas legais estabelecidas no § 4º

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 4º Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel.

Art. 15 O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, a ser atualizada pelo setor competente do Município no ato da desapropriação, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação prevista no Art. 6º desta Lei, e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 16 O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 2º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do § 1º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstas no Art. 3ºdesta Lei.

§ 3º As despesas geradas por esta Lei serão suportadas pelas dotações orçamentárias

VERSÃO PRELIMINAR

próprias.

Art. 17 Observadas as informações em cadastros e as deliberações adotadas, a notificação mencionada no Art. 6º desta Lei será firmada pelo Secretário Municipal responsável pelo órgão de ordenamento territorial.

Art. 18 O proprietário poderá impugnar a notificação, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente a seu recebimento.

§ 1º A impugnação será dirigida ao Secretário Municipal responsável, a quem caberá decidi-la no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período, ouvidos os demais órgãos da Administração Direta ou Indireta, quando pertinente.

§ 2º Apresentada tempestivamente à impugnação, fica suspensa a contagem do prazo para edificar, parcelar ou dar um uso ao imóvel, assim como o da averbação da notificação na matrícula respectiva.

§ 3º A decisão será publicada no Diário Oficial.

Art. 19 Da decisão de indeferimento, caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, ao Comitê Municipal de Desenvolvimento Urbano no prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua publicação.

Art. 20 O Município, no prazo de 60 (sessenta) dias, deverá solicitar, ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, a averbação da notificação de que trata o Art. 6ºdesta Lei na matrícula do imóvel.

§ 1º Caso o proprietário promova o adequado aproveitamento do imóvel, em qualquer etapa de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, ou ainda seja deferida a impugnação após a averbação, o Município deverá providenciar seu cancelamento.

§ 2º Cabe ao proprietário notificado informar ao órgão responsável pelo ordenamento territorial, uma das seguintes providências, conforme o caso:

I - protocolo de projeto de parcelamento ou edificação;

II - início comprovado de utilização do imóvel;

III - expedição do alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;

IV - alvará de aprovação e execução de edificação ou reforma;

V - início da implantação do parcelamento ou da edificação;

VI - conclusão da implantação do parcelamento ou da edificação.

§ 3º Os pedidos de emissão dos documentos referidos no inciso IV do § 2º deste artigo serão instruídos, analisados e decididos em caráter prioritário.

Art. 21 Cabe ao setor responsável pela notificação informar eventual descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, visando à aplicação do IPTU Progressivo.

Parágrafo único. Iniciada a aplicação do IPTU Progressivo, o setor responsável pela notificação informará se houve, por parte do contribuinte, o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a fim de que o lançamento do tributo, para o exercício seguinte, atenda aos valores ordinariamente exigidos para o imóvel.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 22 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

VERSÃO PRELIMINAR

2.7.5. Lei das Zonas Especiais de Interesse Social

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º XX, DE XXXX

PROJETO DE LEI QUE ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR N.º 23, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2015 QUE DISPÕE SOBRE AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) NO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Art. 1º Em virtude do processo de revisão do Plano Diretor de Municipal de Campina Grande do Sul, de acordo com o disposto no art. 40, § 3º da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), os Arts. 1º, 28, 34 e o Quadro 1 passarão a vigorar com a seguinte redação:

> **Art. 1º** Esta Lei regulamenta as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), previstas no inc. IV do Art. 64 Lei Complementar n.º <<XX>>, que trata do Plano Diretor Municipal e estabelece normas de interesse social, que visam promover a inclusão sócio espacial dos segmentos populacionais socialmente vulneráveis.
>
> **§1º** As normas especiais de urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo nas ZEIS regem-se por esta lei, sem prejuízo da aplicação subsidiária da legislação municipal, estadual ou federal, ou ainda regulamento próprio.
>
> **§2º** A área de ZEIS, quando instituída, integrará os programas de regularização fundiária e urbanística, previstos no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), com a possibilidade de utilização dos seguintes instrumentos, conforme forem instituídos por leis específicas oportunamente:
>
> **I** - Transferência do Direito de Construir (TDC);
>
> **II** - Consórcio Imobiliário;
>
> **III** - Desapropriação.
>
> **§3º** O Município de Campina Grande do Sul poderá instituir ZEIS na medida em que forem identificadas demandas de regularização fundiária e necessidades de novos parcelamentos de interesse social, mediante justificativa técnica e lei específica, indicando as respectivas áreas e parâmetros que se subsumirão aos parâmetros mínimos estabelecidos por esta Lei.
>
> (...)
>
> **Art. 28** As ZEIS delimitadas pela Lei Municipal n.º 85, de 21 de dezembro de 2010, que dispõe sobre a Política Municipal de Habitação, são substituídas pelas indicadas no **Mapa do Anexo I**, que passa a ser integrante desta Lei.
>
> (...)
>
> **Art. 34** Aplica-se de forma subsidiária, as disposições das Leis Complementares n.º <<XX>> e demais normas urbanísticas integrantes do arcabouço legal do

VERSÃO PRELIMINAR

Plano Diretor Municipal.

(...)

VERSÃO PRELIMINAR

QUADRO 1

Zona Especial de Interesse Social																			
Uso			Ocupação																
Permitido	Permissível	Proibido	Lote mínimo (1)		N.º de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxas		Arruamento		Recuos		Área verde (2)	Área institucional
			Área (m^2)	Testada (m)		$CA_{mín}$	$CA_{bás}$	$CA_{máx}$	Ocup. máx (%)	Perm. mín (%)	Pista de rolam. (m)	Calçadas (m)	Frontal (m)	Lateral/ Fundos (m)		
Habitacional unifamiliar Edificação multifamiliar horizontal(e) Comércio e serviço vicinal	Habitacional institucional Comunitário 1(b)(d) Comunitário 2(b)(d) Comunitário 3(c)(d) Comércio e serviço de bairro(d) Indústria tipo 1(a)(c) Indústria tipo 2(a)(c)	Habitacional transitória Edificação multifamiliar vertical Condomínio empresarial Comércio e serviço setorial Comércio e serviço geral Comércio e serviço específico 1 Comércio e serviço específico 2 Indústria tipo 3 Indústria tipo 4 Agropecuário	180	6	4	-	1	2,4	60	25	11(4) / 9(5)	4(3)	5(4) / 3(5)	1,50m até o 2° pav. demais h/4 e fundos 2,00m	5%	10%

VERSÃO PRELIMINAR

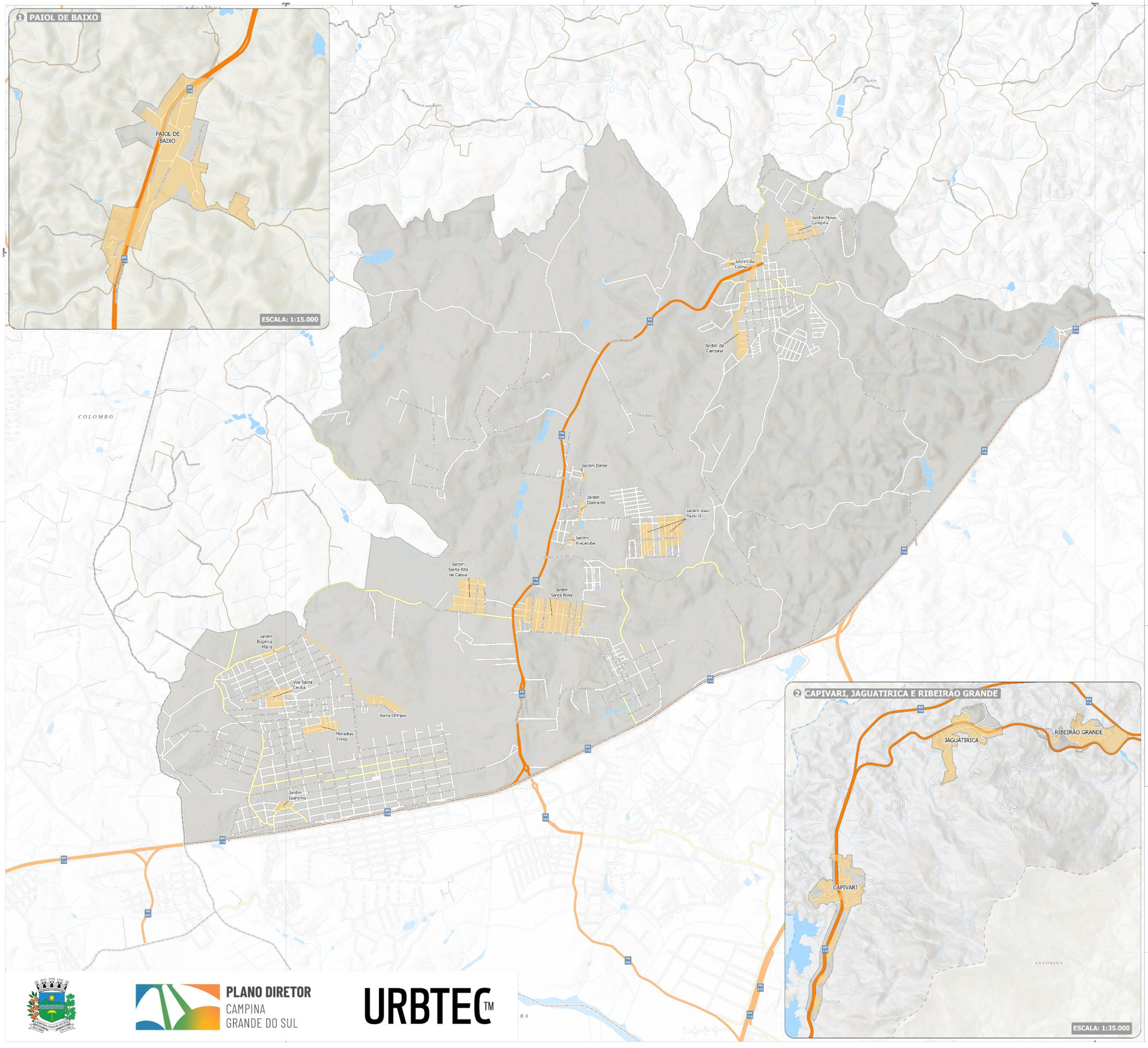
	Agroindustrial
	Extrativista

(1) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.
(2) A destinação da área verde deverá ser em terreno contínuo, sempre que possível, para evitar a fragmentação da cobertura vegetal existente. As áreas de preservação permanente não serão consideradas para o computo da área verde, salvo, se aquela, resultar em área superior a 10% da área total do empreendimento.
(3) 4 m de calçada, sendo 2 m de cada lado da via.
(4) Valor atribuído à implantação de loteamentos em Zona Especial de Interesse Social.
(5) Valor atribuído à implantação de condomínios em Zona Especial de Interesse Social.
(a) Mediante licenciamentos ambientais, estudos de impacto e outras análises especiais pertinentes solicitados pelas autoridades municipais e estaduais.
(b) Para liberação das atividades caracterizadas como permissíveis, enquadradas nos usos “Comunitário 1” e “Comunitário 2”, poderão ser exigidas medidas compensatórias ou contrapartidas para o Município, de modo a amenizar os impactos sociais, ambientais, urbanísticos ou de vizinhança, eventualmente identificados no processo de licenciamento e que poderão ser submetidos ao Comitê para análise e deliberação.
(c) Permitido para atividades de pequeno porte e sem impacto na vizinhança ou no trânsito.
(d) Permissível desde que atenda às finalidades da zona, conforme avaliação do Comitê.
(e) São permitidos ou permissíveis (conforme quadro) Condomínios Edilícios Horizontais Tipo A1 e A2, conforme Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios.

VERSÃO PRELIMINAR

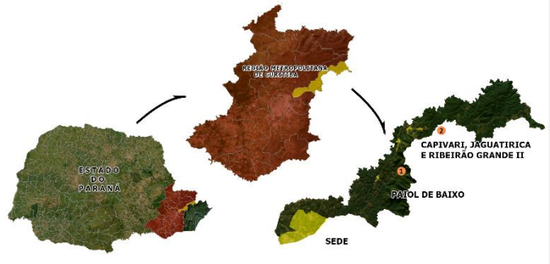
VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO I – MAPA



CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Hidrografia
- Limites Municipais
- Limite do Perímetro Urbano
- Rodovias
- Vias Principais
- Vias
- Estradas
- Massas d'Água
- Zonas Especiais de Interesse Social [1]



REFERÊNCIAS:

ELABORAÇÃO: URBTEC™
CONTRATANTE: PREF. MUN. DE CAMPINA GRANDE DO SUL
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR/DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 - FUSO 22S
FONTES: PMCGS [2024]
URBTEC [2024] [1]
SOSMA [2016]
PARANACIDADE [2020]
DATA: agosto de 2024
ESCALA: 1:22.000
ESCALA GRÁFICA:

0 1 2 km

N

PLANO DIRETOR CAMPINA GRANDE DO SUL

URBTEC™

LEI DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

- LEI DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL - ANEXO I

Art. 2º Ficam ratificados os demais dispositivos da Lei Complementar Municipal n.º 23 de 08 de dezembro de 2023, revogando-se todas as disposições em contrário.

VERSÃO PRELIMINAR