Excelentíssimo Senhor
Eduardo Albani Dala Costa
Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco

A vereadora signatária, **Maria Cristina de Oliveira Rodrigues Hamera - União Brasil**, no uso de suas atribuições legais e regimentais, na condição de relatora nomeada pela Comissão Especial de Estudos dos projetos relacionados ao Plano Diretor do Município de Pato Branco, e de acordo com o Exame de Admissibilidade da Mensagem Retificativa nº 4, de 5 de novembro de 2024, apresenta o seguinte Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 8 de 2023:

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 8, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2023.

Disciplina o zoneamento, uso, a ocupação e o parcelamento do solo e condomínios (LUPA) no Município de Pato Branco, de acordo com a Lei Complementar que define o Plano Diretor Municipal.

TÍTULO I
DAS DIRETRIZES E CONCEITOS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 1º Esta Lei Complementar disciplina o zoneamento, o Uso e a ocupação, o parcelamento do solo e os condomínios no Munícipio de Pato Branco, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento e o desenvolvimento sustentável da cidade, obedecidas as demais normas municipais, estaduais e federais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e a Lei Complementar que institui o Plano Diretor Municipal de Pato Branco.

Art. 2º As disposições desta Lei Complementar devem ser observadas obrigatoriamente:
I - na concessão de alvarás de construção;
II - na concessão de alvarás de licença para localização de usos e atividades urbanas;
III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificação de qualquer natureza;
IV - na urbanização de áreas;
V - no parcelamento do solo e condomínios.

Art. 3º São diretrizes para o zoneamento, o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Munícipio de Pato Branco:
I - qualificar o adensamento demográfico, intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem para a estruturação da transformação urbana;
II - promover a implantação, adequação e racionalização da infraestrutura urbana

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

necessária para o deslocamento e convívio da população;

III - reduzir o número de domicílios em áreas irregulares e inibir a instalação de novos domicílios em áreas irregulares;

IV - reduzir as áreas ociosas dotadas de infraestrutura do Município;

V - promover centralidades nos bairros com o fortalecimento das identidades territoriais e do sentido de pertencimento;

VI - garantir que os usos do solo sejam combinados para gerar ambientes urbanos com vitalidade, corroborando para a melhoria da acessibilidade aos equipamentos públicos, culturais e de lazer e aos espaços de trabalho, comércio e serviços;

VII - promover a qualificação ambiental do Município, em especial nos setores de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal;

VIII - condicionar a instalação de empreendimentos de médio e grande porte, tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

IX - Simplificar as regras de parcelamento, condomínio, uso e ocupação do solo, em especial nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano.

Art. 4º Como estratégia de ordenamento territorial, a área urbana do Município fica dividida em zonas, setores e eixos, caracterizados pelo conjunto de regras e parâmetros de ocupação, de uso, de parcelamento do solo e para condomínios, aplicáveis às respectivas porções do território municipal.

Art. 5º Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

I - Glossário, que indica, para os efeitos desta Lei Complementar, os significados de alguns dos vocábulos e expressões por ela utilizados;

II - Mapa de Macrozoneamento Urbano;
III - Mapa de Zoneamento;
IV - Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social;
V - Mapa das Áreas de Interesse Ambiental;
VI - Mapa de Gabaritos;
VII - Quadro de Parâmetros de Uso do Solo;
VIII - Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo;
IX - Quadro de Parâmetros de Parcelamento do Solo;
X - Quadro de Ocupação de Condomínios;
XI - Ilustrações.

TÍTULO II
DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Art. 6º O zoneamento da área urbana do Município de Pato Branco é feito por meio da divisão do território em zonas, setores, eixos de planejamento e zonas especiais de interesse social, de características diversificadas, para as quais incidem parâmetros próprios de uso, ocupação e parcelamento do solo, que são estabelecidos nos quadros dos Anexos VII, VIII e IX da presente Lei Complementar com o objetivo de ordenar o desenvolvimento da cidade de acordo com critérios urbanísticos, ambientais, culturais e turístico de cada região para melhor utilização em função do sistema viário, topografia, transporte e infraestrutura existente.

§ 1º Zona, para efeito desta Lei Complementar, constitui área onde predominam um ou mais usos, sendo delimitada por vias existentes ou projetadas, logradouros públicos, divisas de lotes, acidentes topográficos, faixas de proteção de fundo de vale, cursos d'água, coordenadas geográficas e outros marcos referenciais da paisagem natural e edificada e estão delimitados no Mapa do Anexo III desta Lei Complementar.

§ 2º Eixo, para efeito desta Lei Complementar, compreende áreas complementares à estruturação linear da cidade, caracterizadas como corredores de ocupação mista e de média-alta densidade, tendo como suporte os sistemas de circulação e de transporte, existentes ou planejados.

§ 3º Setor, para efeito desta Lei Complementar, compreende área para a qual são estabelecidas ordenações especiais 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 de Pato Branco.

§ 4º Os parâmetros de uso e de ocupação do solo dos setores e eixos se sobrepõem aos parâmetros das zonas e estão delimitados no Mapa do Anexo III desta Lei Complementar.

Art. 7º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são preponderantes em relação às demais zonas desde que atendam as especificações dos arts. 62 a 66 desta Lei Complementar.

Art. 8º Nas áreas de proteção e recuperação dos mananciais e áreas de interesse ambiental que constam do Mapa no Anexo V, para fins de proteção ou fragilidade deverão ser aplicadas, em todos as zonas, setores ou eixos, as regras e parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo previstas na legislação estadual ou federal pertinente, quando mais restritivas.

Art. 9º Para o cumprimento ao estabelecido no art. 8º, as macrozonas urbanas estabelecidas no Plano Diretor Municipal são subdivididas nas zonas, setores e eixos a seguir relacionados:

I - Zona de Parques e Lazer (ZPL);
II - Zona de Ocupação Controlada (ZOC);
III - Zonas de Uso Misto (ZUM):
a) Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1);
b) Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2);
c) Zona de Uso Misto 3 (ZUM 3);
d) Zona de Uso Misto 4 (ZUM 4);

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

IV - Zona Central (ZC);
V - Zona de Expansão Central (ZEC);
VI - Zona de Requalificação Urbana (ZRU);
VII - Zonas Industriais (ZI):
a) Zona Industrial 1 (ZI 1);
b) Zona Industrial 2 (ZI 2);

VIII - Setor Especial de Valorização da Paisagem Central (SEVPC);
IX - Setor Especial de Inovação Tecnológica (SEIT);
X - Setor Especial Aeroportuário (SEA);
XI - Setor Especial de Qualificação Ambiental (SEQUA);
XII - Eixos de Adensamento (EA):
a) Eixo de Adensamento 1 (EA 1);
b) Eixo de Adensamento 2 (EA 2);
c) Eixo de Adensamento 3 (EA 3);
d) Eixo de Adensamento 4 (EA 4);
e) Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI);

XIII - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):
a) Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1);
b) Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2).

Art. 10. O zoneamento, uso e ocupação do solo deverá observar as diretrizes do sistema viário básico estabelecidas na legislação específica.

Parágrafo único. O sistema viário básico é o conjunto de vias públicas que constituem o suporte físico da circulação urbana do território do Município de Pato Branco.

Art. 11. Nos lotes com incidência de mais de uma zona, incidirão os parâmetros de uso, de ocupação e de parcelamento do solo:

I - da zona que abranja a maior porção da área total do lote, para o caso de lotes com até 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

II - das respectivas zonas, conforme delimitação constante no Anexo III da presente Lei Complementar, para os lotes com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. O disposto no caput do artigo não se aplica na ZPL, nas ZI, no SEQUA, no SEIT e no SEA, nos quais os parâmetros de uso, de ocupação e de parcelamento de solo se aplicam exatamente nas delimitações apresentadas no Mapa do Anexo III.

Art. 12. Os imóveis localizados nas divisas entre zonas cujo limite coincida com vias públicas poderão optar pela aplicação dos parâmetros construtivos previstos para a zona situada imediatamente do outro lado da via, em frente ao imóvel, sem que isso implique na alteração formal do zoneamento ao qual pertencem.

§ 1º. A utilização dos parâmetros construtivos mencionados no caput deste artigo será permitida apenas em relação à zona diretamente em frente ao imóvel, não sendo aplicada a outras zonas ao longo da mesma via, e não modifica o zoneamento original do imóvel.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

§2º. Este artigo é aplicado apenas para as zonas, não podendo ser aplicado em imóveis enquadrados em quaisquer dos eixos de adensamento ou setores.

CAPÍTULO II
DAS ZONAS

Seção I
Da Zona de Parques e Lazer (ZPL)

Art. 13. A ZPL compreende as áreas urbanas do Município, de interesse ambiental, de esporte e lazer, dos parques urbanos e equipamentos de lazer já existentes e as áreas que contêm remanescentes florestais significativos em diversos estágios de conservação e que contribuem para a manutenção da biodiversidade, do solo e dos recursos hídricos.

§ 1º As características ambientais, geológicas e geotécnicas desta Zona demandam critérios específicos de ocupação, admitindo tipologias restritas de assentamentos urbanos e atividades econômicas, conforme planos de manejo específicos de cada área quando houver.

§ 2º Os empreendimentos a serem implantados na ZPL devem amenizar os impactos na natureza reduzindo ao máximo possível os resíduos da construção civil e utilizando com eficiência os bens naturais, preferencialmente mediante adoção de soluções tecnológicas sustentáveis relativas a reuso de água e utilização de energia solar, eólica ou outra forma alternativa.

Art. 14. A ZPL tem como objetivos:

I - assegurar a preservação da biodiversidade, conservação do solo e manutenção dos recursos hídricos;

II - conservar os serviços ambientais;

III - prover novos parques urbanos e lineares, constituindo áreas turísticas e recreativas;

IV - compor ambientes dedicados à manutenção da permeabilidade e vegetação, contribuindo para contenção de cheias e mitigando a erosão do solo em relevos declivosos.

Seção II
Da Zona de Ocupação Controlada (ZOC)

Art. 15. A ZOC compreende as áreas pouco urbanizadas localizadas nas bordas do perímetro urbano da porção leste do Município, exercendo transição entre os ambientes urbano e rural.

Parágrafo único. A ZOC tem por objetivo promover a ocupação controlada de baixa densidade em áreas próximas às áreas inadequadas ao desenvolvimento urbano, compreendidas pela Macrozona Rural de Ocupação Controlada (MROC) e pela Macrozona Rural de Controle Hídrico (MRCH).

Art. 16. A ZOC tem por objetivo:

I - estimular ocupação de baixa densidade;

II - prever usos e atividades de baixo impacto socioambiental, conformando assim uma zona de amortecimento entre as zonas urbanas de maior densidade e as macrozonas rurais;

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

III - frear a urbanização a leste do perímetro urbano;

IV - manter a alta permeabilidade do solo, contribuindo para a manutenção da drenagem urbana e mitigação de sinistros ambientais, especialmente nos Bairros Bonatto, Industrial e Baixada.

Art. 17 - Os processos de parcelamento do solo localizados nas áreas inseridas na Zona de Ocupação Controlada, protocolados e analisados na vigência da Lei Complementar nº 46/2011, serão convertidos para a Zona de Uso Misto 1, respeitando as condições e parâmetros estabelecidos pela legislação vigente no momento da entrada do processo.

Parágrafo Único. A conversão referida no caput deste artigo terá como finalidade assegurar a continuidade de empreendimentos em tramitação, desde que atendam às exigências urbanísticas e ambientais aplicáveis à Zona de Uso Misto 1.

Seção III
Das Zonas de Uso Misto (ZUM)

Art. 18. As ZUM compreendem áreas de ocupação mista de apoio às zonas industriais e de serviços, bem como áreas com potencial para estimular a convivência de usos habitacionais e não habitacionais com intensidade média de ocupação, onde se mesclam usos habitacionais, comerciais e de serviços.

Art. 19. As ZUM estão divididas em 4 (quatro) categorias, segundo suas características e intensidade de ocupação, e se classificam em ZUM 1, ZUM 2, ZUM 3 e ZUM 4.

Subseção I
Da Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1)

Art. 20. A ZUM 1 compreende tanto as áreas urbanas consolidadas quanto os locais em processo de consolidação situados entre a região central, a ZOC e as áreas rurais, abrangendo também locais próximos às bacias de contenção dos Bairros Bonatto e Santa Terezinha, onde a ocupação urbana deve ser mais restritiva em virtude de fatores ambientais que estimulam o acúmulo de águas em áreas baixas e de pouca declividade.

Art. 21. São objetivos da ZUM 1:

I - estimular a ocupação de média-baixa densidade;

II - induzir a diversificação de usos e atividades de baixo impacto;

III - promover a manutenção da alta permeabilidade do solo;

IV - mitigar a pressão de ocupação e adensamento urbano sobre áreas ambientalmente sensíveis e inadequadas às atividades urbanas.

Subseção II
Da Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2)

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Art. 22. A ZUM 2 compreende áreas destinadas ao desenvolvimento de atividades urbanas diversificadas de média densidade nas proximidades das zonas de maior incentivo à verticalização, destinada a formar de um ambiente de transição entre as áreas centrais e de maior densidade e as zonas urbanas periféricas de menor densidade.

Art. 23. São objetivos da ZUM 2:

I - induzir o parcelamento de glebas e a utilização de vazios urbanos e de lotes subutilizados, possibilitando maior integração das áreas urbanas e melhor aproveitamento do solo apto à urbanização;

II - conformar áreas de transição entre as zonas de maior densidade e as de menor densidade;

III - estimular a ocupação urbana orientada a oeste do perímetro urbano.

Subseção III
Da Zona de Uso Misto 3 (ZUM 3)

Art. 24. A ZUM 3 compreende áreas urbanas que já apresentam ocupação consolidada e de alta densidade populacional, na qual se pretende promover o desenvolvimento urbano qualificado, condizente à realidade local.

Art. 25. São objetivos da ZUM 3:

I - promover a diversificação de usos e atividades urbanas;

II - induzir a ocupação qualificada do solo urbano em função de sua influência ao sistema de drenagem municipal;

III - aproveitar de modo controlado a infraestrutura e serviços urbanos existentes.

Subseção IV
Da Zona de Uso Misto 4 (ZUM 4)

Art. 26. A ZUM 4 compreende a região de influência direta das instituições universitárias e de pesquisa locais, como a Universidade Federal Tecnológica do Paraná (UTFPR), o Centro Universitário de Pato Branco (UNIDEP) e o Parque Tecnológico de Pato Branco, bem como área de grande potencial de renovação urbana, de modo a prestar apoio aos usos institucionais já instalados.

Art. 27. São objetivos da ZUM 4:

I - fomentar o desenvolvimento qualificado de entorno institucional, por meio do incentivo a atividades variadas e do adensamento urbano;

II - promover ambiente de conciliação entre os usos residenciais e a rotina universitária, empresarial, tecnológica e de pesquisa existente na região;

III - induzir a formação de uma nova centralidade urbana na região;

IV - dar suporte e fortalecer atividades institucionais presentes na Zona;

V - incentivar a média-alta densidade populacional.

Seção IV
Da Zona Central (ZC)

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Art. 28. A ZC compreende o centro tradicional da cidade, é caracterizada pela grande concentração e variedade de atividades e funções urbanas na qual se concentram os principais equipamentos comunitários e institucionais do Município e maior disponibilidade de linhas de transporte coletivo.

§ 1º A ZC centraliza a maior variedade de atividades comerciais e de serviços especializados, condição que estimular maior convergência de fluxos e pessoas.

§ 2º A ZC tem como característica um intenso processo de verticalização, o que reflete na alta densidade populacional e construtiva.

Art. 29. Pretende-se, para essa Zona, a manutenção da alta qualidade do patrimônio imobiliário local e o estímulo da convergência entre o uso habitacional com os não habitacionais, de modo a privilegiar a escala do pedestre, seu conforto e segurança.

Art. 30. São objetivos da ZC:

I - conformar uma região segura e prioritária à circulação de modais ativos;

II - fomentar a diversidade de usos e edificações de uso misto;

III - promover a verticalização e o adensamento construtivo;

IV - estimular a adoção de fachadas ativas das formas de uso e ocupação do solo à escala do pedestre;

V - incentivar a ocupação de vazios urbanos em áreas bem servidas por infraestruturas e serviços públicos.

Seção V
Da Zona de Expansão Central (ZEC)

Art. 31. A ZEC compreende a área imediata à ZC, na qual se pretende desenvolver a expansão gradual do centro, se aproveitando das redes de infraestruturas existentes.

Art. 32. São objetivos da ZEC:

I - fomentar a diversidade de usos e edificações de uso misto;

II - promover a verticalização e o adensamento construtivo;

III - estimular a adoção de fachadas ativas das formas de uso e ocupação do solo à escala do pedestre;

IV - incentivar a ocupação de vazios urbanos em áreas bem servidas por infraestruturas e serviços públicos.

Seção VI
Da Zona de Requalificação Urbana (ZRU)

Art. 33. A ZRU compreende a área de entorno da BR 158 que foi abrangida pelo Plano Especial de Urbanização (PEU), aprovado pela Lei Ordinária nº 5.970, de 1º de setembro de 2022, que estabeleceu a municipalização da BR 158 a partir da construção do Contorno Rodoviário Oeste.

Art. 34. São objetivos da ZRU:

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

I - promover a ocupação urbana ao longo da BR 158 e no seu entorno, com qualificação dos espaços públicos;

II - incentivar a diversificação de usos;

III - promover o adensamento e verticalização;

IV - consolidar a ocupação em vazios urbanos;

V - estabelecer a conexão entre as áreas urbanas consolidadas, direcionando o crescimento no sentido oeste da área urbana.

Seção VII
Zonas Industriais (ZI)

Art. 35. As ZI compreendem áreas destinadas à implantação de atividades industriais nas quais se objetiva disciplinar e potencializar o uso industrial.

Art. 36. São classificadas conforme porte, natureza, necessidade de confinamento e geração de tráfego e se subdividem em ZI 1 e ZI 2.

Art. 37. Os empreendimentos inseridos nessas Zonas, que estiverem localizados na área de amortecimento do Parque Estadual Vitório Piassa, devem cumprir as normas gerais estabelecidas pelo Plano de Manejo do Parque, que incluem a necessidade de licenciamento ambiental.

Subseção I
Da Zona Industrial 1 (ZI 1)

Art. 38. A ZI 1 compreende as áreas potenciais para instalação de empreendimentos industriais, de logística e tecnologia e serviços equivalentes de grande porte e moderado ou alto impacto socioambiental.

Art. 39. São objetivos da ZI 1:

I - incentivar a consolidação da ocupação industrial de médio a grande porte;

II - consolidar o uso industrial em áreas de logística adequada próximas às redes rodoviárias e distantes das áreas habitacionais;

III - viabilizar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local;

IV - incentivar a implantação de comércio e serviços setoriais de apoio à indústria.

Subseção I
Da Zona Industrial 2 (ZI 2)

Art. 40. A ZI 2 compreende as áreas industriais já existentes, próximas ao tecido urbano consolidado, nas quais se promove a instalação de indústrias e atividades relacionadas, de pequeno e médio porte, e de baixo impacto à vizinhança e ao meio físico.

Art. 41. São objetivos da ZI 2:

I - incentivar a consolidação da ocupação industrial de pequeno a médio porte;

II - incentivar a implantação de empreendimentos industriais com baixo impacto

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

socioambiental;

III - estimular o desenvolvimento e ampliação das atividades de cunho tecnológico, fortalecendo essa vocação do Município;

IV - viabilizar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local.

CAPÍTULO III
DOS SETORES

Seção I
Do Setor Especial de Valorização da Paisagem Central (SEVPC)

Art. 42. O SEVPC compreende um conjunto de quadras situadas na área central que se encontram na área de influência direta da paisagem da Praça Presidente Vargas e da Igreja Matriz.

Art. 43. Nesse Setor é estabelecida a restrição de altura em razão de valorização da paisagem e monumentalidade que o complexo arquitetônico representa para a cidade e seu entorno.

Art. 44. Os imóveis localizados nesse Setor poderão se utilizar do instrumento urbanístico da Transferência do Direito de Construir (TDC) em relação ao potencial construtivo não utilizado para outros imóveis localizados em zonas aptas a receber potencial adicional de construção.

Art. 45. São objetivos do SEVPC:

I - preservar e valorizar a paisagem central;

II - resguardar a monumentalidade da Igreja Matriz e sua hierarquia visual em relação às edificações do entorno;

III - controlar a verticalização;

IV - estimular o uso de fachada ativa.

Seção II
Do Setor Especial de Inovação Tecnológica (SEIT)

Art. 46. O SEIT compreende a área do entorno da PR-493, a noroeste da zona urbana, que apresenta diversos ativos tecnológicos, próxima às instituições de ensino superior e do Parque Tecnológico e áreas adjacentes, onde se incentiva a ocupação dirigida ao desenvolvimento, manutenção, comércio e serviços de pesquisa, inovação de sistemas, aplicativos, equipamentos voltados à tecnologia de informação e comunicação.

Art. 47. A ocupação dos lotes enquadrados no SEIT permite o Uso de Comércio e Serviço 4, desde que seu uso se enquadre como empresa de base tecnológica (EBT) ou indústria de base tecnológica (IBT), conforme regulamentação específica.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Art. 48. São objetivos do SEIT:
I - apoiar as atividades de inovação tecnológica;
II - estimular os usos relacionados à inovação tecnológica;
III - integrar os ativos tecnológicos ao tecido urbano;
IV - incentivar a instalação de empresas e indústrias de base tecnológica.

Seção III
Do Setor Especial Aeroportuário (SEA)

Art. 49. O SEA compreende a área de influência do Aeroporto Regional de Pato Branco Professor Juvenal Loureiro Cardoso, definida pelo Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA), no qual as intervenções e empreendimentos afetados devem ser aprovados pelo referido Departamento.

Art. 50. Esta área se encontra no espaço de aproximação das aeronaves, motivo pelo qual são estabelecidas limitações especiais quanto à distância das edificações em relação ao eixo da pista e a altura das edificações.

Art. 51. Os usos a serem incorporados no Setor estão sujeitos aos impactos causados pelo aeroporto, como ruídos e obras de infraestrutura.

Art. 52. São objetivos do SEA:
I - garantir as condições de operação do Aeroporto Regional de Pato Branco Professor Juvenal Loureiro Cardoso;
II - controlar o uso e a ocupação do solo, compatibilizando-os com o uso aeroportuário.

Seção IV
Setor Especial de Qualificação Ambiental (SEQUA)

Art. 53. O SEQUA compreende as áreas urbanas, públicas ou privadas destinadas a proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente, tendo controle sobre o grau de ocupação para a manutenção ambiental dessas áreas.

Art. 54. O uso e ocupação nesse setor somente será permitido se precedido de Relatório Ambiental Prévio (RAP) para análise do seu valor ambiental e paisagístico.

Art. 55. Os imóveis localizados nesse Setor poderão se utilizar do instrumento urbanístico da TDC em relação ao potencial construtivo não utilizado para outros imóveis localizados em zonas aptas a receber potencial adicional de construção.

Art. 56. São objetivos do SEQUA:
I - preservar áreas com formações vegetais significativas;
II - controlar a ocupação em áreas de fragilidade e potencial interesse ambiental.

Art. 57. As áreas verdes existentes no SEQUA, constantes no Anexo III e IV desta Lei Complementar, sofrerão restrições de ocupação para a salvaguarda do patrimônio ambiental.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Parágrafo único. Mediante estudos específicos e aprovação dos órgãos ambientais, poderão ser incluídas ou excluídas áreas verdes dos Mapas constantes nos Anexos.

CAPÍTULO IV
DOS EIXOS

Art. 58. Os eixos, segundo características e intensidade de uso e ocupação do solo, são o EA e o EDI.

Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo, contidos nos Anexos VII, VIII e IX desta Lei Complementar, são aplicáveis somente para os lotes com testada para algum dos eixos estabelecidos neste artigo.

Seção I
Dos Eixos de Adensamento (EA)

Art. 59. Os EA compreendem as vias definidas no Mapa do Anexo III desta Lei Complementar e se subdividem em:

I - EA 1: compreende os eixos complementares à estruturação linear da cidade localizados a leste da área central, promovendo ao longo dos corredores ocupação mista, a subsidiar o uso residencial, com o objetivo de:

a) estimular a diversificação dos bairros;

b) aproximar a moradia aos postos de trabalho, serviços e comércio;

II - EA 2: contempla os eixos complementares à estruturação linear da cidade que acessam os bairros tradicionais já consolidados ou em processo de consolidação, promovendo, ao longo dos corredores, ocupação mista e de média densidade a subsidiar o uso residencial, com o objetivo de:

a) estimular a diversificação dos bairros;

b) promover adensamento de média densidade;

c) aproximar a moradia aos postos de trabalho, serviços e comércio;

III - EA 3: compreende o eixo que estrutura a parte sul da cidade, conectando o centro aos bairros, caracterizado como corredor de ocupação mista e de média densidade, com o objetivo de:

a) conduzir a verticalização e adensamento ao longo dos eixos estruturantes da área urbana;

b) promover a ocupação urbana diversificada ao longo da Avenida Tupi;

c) qualificar e conectar a região sul;

IV - EA 4: compreende os eixos complementares à estruturação linear da cidade, caracterizados como corredores de ocupação mista e de alta densidade dispostos em vias estratégicas de estruturação urbana, com o objetivo de:

a) conduzir a verticalização e adensamento ao longo dos eixos estruturantes da área urbana;

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

b) promover a ocupação urbana diversificada ao longo da Rua Tocantins e da Avenida da Inovação;

c) estimular o desenvolvimento de uma nova centralidade na região do Bairro São Luiz.

§ 1º Nos EA será permitida a verticalização com aumento da quantidade de pavimentos permitidos por edificação com a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da TDC.

§ 2º O acréscimo do número máximo de pavimentos só será garantido se o projeto da edificação resguardar os dois primeiros pavimentos para usos não residenciais, priorizando atividades de comércio e serviços.

§ 3º Nos EA é incentivada a diversificação de usos e atividades com a possibilidade de conformação de fachadas ativas no embasamento térreo das edificações de uso misto e de uso exclusivamente comercial e de serviços.

Seção II
Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI)

Art. 60. O EDI tem como objetivo estimular o uso industrial ao longo das BR 158, PR 280, PR 493 e do Contorno Norte, para os quais, a fim de aproveitar infraestrutura viária existe e prospectada, em decorrência de sua condição logística, são previstos o desenvolvimento industrial sobre os lotes lindeiros.

Art. 61. São objetivos do EDI:

I - atrair a instalação de indústrias de médio a grande porte;

II - consolidar o uso industrial em áreas de logística adequada ao longo das redes rodoviárias e distantes das áreas habitacionais;

III - estabelecer o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local.

CAPITULO V
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

Art. 62. As ZEIS se sobrepõem às zonas de uso e ocupação do solo estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 63. As ZEIS representam áreas destinadas ou ocupadas por população de baixa renda onde haja interesse em ordenar a ocupação por meio de urbanização ou regularização fundiária, bem como implementar programas habitacionais de interesse social, ainda que complementares, e que tenham critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificação.

§ 1º As ZEIS são subdivididas em:

I - ZEIS 1: são aquelas constituídas em locais já ocupados por população de baixa renda, apresentando irregularidades urbanísticas e precariedade de infraestrutura e de equipamentos públicos;

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

II - ZEIS 2: são aquelas destinadas à promoção da habitação popular, prioritariamente para população reassentada das áreas de preservação, inseridas em programas municipais, estaduais ou federais que visem à ocupação de imóveis vazios ou subutilizados.

§ 2º As delimitações e as poligonais das ZEIS instituídas no Município estão indicadas no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 3º A instituição de futuras áreas como ZEIS 2 fica restrita às seguintes macrozonas urbanas definidas no Plano Diretor Municipal:

I - Macrozona de Consolidação Urbana (MCU);

II - Macrozona de Fortalecimento Urbano (MFU);

III - Macrozona de Requalificação Urbana (MRU).

§ 4º Somente será permitida a instituição de ZEIS 2 na Macrozona de Serviços e Logística (MSL) se integrantes de PEU.

Art. 64. Os usos e as atividades, bem como os parâmetros de ocupação do solo de cada ZEIS serão indicados pelos respectivos planos urbanísticos ou de regularização fundiária, tendo por base os estudos técnicos elaborados.

§ 1º Os planos urbanísticos de cada ZEIS devem conter:

I - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - diagnóstico da área de implantação da ZEIS que contenha, no mínimo:

a) análise físico-ambiental;

b) análise urbanística e fundiária;

c) caracterização socioeconômica da população;

III - planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários e os usos complementares ao residencial;

IV - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

V - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

VI - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

VII - atividades de geração de emprego e renda;

VIII - plano de ação social;

IX - realocação das famílias que ocupam imóvel localizado em áreas de preservação permanente ou área de risco para áreas dotadas de infraestrutura, devendo ser garantido o direito à moradia digna, preferencialmente em empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), implementados nas ZEIS 2.

§ 2º No caso da ZEIS 2, as diretrizes serão estabelecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e os parâmetros de ocupação do solo devem respeitar os seguintes parâmetros:

I - lote mínimo de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados);

II - testada mínima de 8 m (oito metros), exceto para lotes de esquina que devem ser de 12 m (doze metros).

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

§ 3º Os planos que envolvam regularização fundiária devem ser elaborados nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ou outra que vier alterá-la.

Art. 65. No caso de plano urbanístico que defina parâmetros de uso e ocupação do solo diferentes daqueles estabelecidos por esta Lei Complementar para a zona urbana na qual está inserida a ZEIS, deverá ser encaminhado para análise e aprovação do Conselho do Plano Diretor (COPLAN) e instituída mediante Lei Municipal.

Art. 66. Para a definição das áreas de risco ambiental de cada ZEIS, deve, entre outros estudos, ser observada a base de mapeamento disponibilizada pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Sustentável, pela Coordenadoria Estadual da Defesa Civil do Estado do Paraná e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Parágrafo único. Nas áreas de risco devem ser providenciadas as medidas necessárias de segurança, quer seja por remoção da ocupação ou por adoção de solução técnica que elimine a situação de risco encontrada.

CAPÍTULO VI
DAS MACROZONAS DE EXPANSÃO URBANA

Art. 67. As Macrozonas de Expansão Urbana (MEU) estabelecidas no Plano Diretor Municipal compreendem áreas rurais adjacentes ao perímetro urbano que, por suas características locacionais, estão sob pressão de ocupação, com previsão de menor densidade populacional, e poderão ser incorporadas ao perímetro urbano na medida em que o tecido urbano se aproximar dos limites do perímetro existente e houver condições de conexão das infraestruturas necessárias para o seu parcelamento, e que, em virtude de suas características estão subdivididas em:

I - Macrozona de Expansão Urbana de Ocupação Controlada (MEUOC);
II - Macrozona de Expansão Urbana de Consolidação 1 (MEUC 1);
III - Macrozona de Expansão Urbana de Consolidação 2 (MEUC 2);
IV - Macrozona de Expansão Urbana de Serviços e Logística (MEUSL).

§ 1º A incorporação das áreas contidas nas MEU deve seguir regulamentação da Lei Municipal do Perímetro Urbano e das áreas de expansão urbana.

§ 2º A lista de usos e atividades adequadas para nas MEU, conforme suas características, está estabelecida nos Anexos VII e VIII da presente Lei Complementar.

CAPÍTULO VII
DAS MACROZONAS RURAIS

Art. 68. As Macrozonas Rurais estabelecidas no Plano Diretor Municipal compreendem áreas caracterizadas fundamentalmente pela aptidão do solo ao desenvolvimento de atividades primárias de caráter rural e à conservação e preservação ambiental, onde se pretende incentivar o desenvolvimento econômico sustentável em áreas aptas para este fim, a preservação e promoção das atividades de cunho rural, a produção agropecuária e a exploração mineral, além da promoção do turismo rural e do ecoturismo, e que, em virtude de suas características, estão subdivididas em:

I - Macrozona Rural (MR);

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

II - Macrozona Rural de Ocupação Controlada (MROC);
III - Macrozona Rural de Controle Hídrico (MRCH).

Art. 69. A lista de usos e atividades adequadas para nas Macrozonas Rurais, conforme suas características, está estabelecida nos Anexos VII e VIII da presente Lei Complementar.

TÍTULO III
DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 70. Os usos e atividades no Município de Pato Branco são classificados em categorias, sendo permitidos, permissíveis e proibidos, de acordo com a zona, setor ou eixo em que se localiza o imóvel, e estão estabelecidos no Anexo VII da presente Lei Complementar.

Art. 71. Em qualquer zona, setor ou eixo é admitido o uso do mesmo lote por mais de uma edificação ou atividade, desde que permitidas ou permissíveis e que sejam atendidas, em cada caso, as características, os parâmetros e as exigências estabelecidas nesta Lei Complementar e demais diplomas legais.

Art. 72. Nenhuma atividade de pessoa física ou jurídica e entidade pública, privada ou religiosa poderá ser exercida no Município de Pato Branco sem o alvará de licença, concedido pelo Município sempre a título precário, em caráter temporário ou não.

§ 1º Os alvarás de funcionamento podem ser cassados caso a atividade licenciada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança, ao sistema viário ou ao meio ambiente.

§ 2º A renovação será concedida desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no parágrafo anterior.

§ 3º A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para instauração do processo de cassação de alvará.

CAPÍTULO II
DA LOCALIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES

Art. 73. De acordo com a localização, natureza e porte de edificações e atividades, bem como o ordenamento urbanístico de cada zona, setor ou eixo, os usos do solo serão classificados em:

I - uso permitido: usos permitidos a serem implantados na zona, setor ou eixo;

II - uso permissível: usos cujo licenciamento será condicionado a apresentação e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que avaliará a interferência do respectivo uso e/ou empreendimento em seu entorno imediato;

III - uso proibido: usos que não são considerados permitidos na zona, setor ou eixo, independente das condições apresentadas.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

§ 1º Os usos permitidos e permissíveis para as zonas, setores e eixos se encontram disciplinados no Anexo VII, enquanto os usos que não se encontram discriminados no referido Anexo são classificados como proibidos.

§ 2º Os usos permissíveis sob análise de EIV serão apreciados pelo COPLAN, ouvidos os demais órgãos competentes, que avaliarão eventual ocorrência de conflitos no entorno de implantação da atividade, levando em consideração potenciais prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos e/ou ao sistema viário.

§ 3º Em função do porte, natureza ou localização da edificação pretendida, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano poderá solicitar estudos técnicos complementares, indicando o objetivo dessa solicitação.

§ 4º O EIV é disciplinado por Lei específica e é condicionante para o licenciamento dos usos considerados permissíveis.

Art. 74. A classificação dos usos e das atividades, de acordo com o seu grau de adequação em cada zona, setor e eixo, é indicada no Anexo VII desta Lei Complementar.

Art. 75. Com a finalidade de controle urbanístico e ambiental, assim como a promoção do desenvolvimento harmônico da cidade, fica vedada a construção de edificações para atividades que são consideradas não permitidas para a zona, setor ou eixo.

CAPÍTULO III
DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 76. Os usos do solo se classificam em:

I - usos habitacionais: aqueles destinados à habitação permanente de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II - usos não habitacionais: aqueles destinados às atividades comerciais, de serviços, industriais, especiais, primários e usos de infraestrutura urbana.

Seção I
Dos usos habitacionais

Art. 77. Os usos habitacionais, de acordo com a sua tipologia, classificam-se em:

I - habitação unifamiliar: edificação isolada, destinada a moradia com uma única unidade residencial;

II - habitação multifamiliar horizontal: conjunto de unidades habitacionais autônomas destinadas à moradia permanente, dispostas em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, dentro de um único imóvel, com acesso comum à via interna privativa;

III - habitação multifamiliar vertical: edificação com mais de duas unidades residenciais, com acesso comum ao logradouro público e destinada à moradia permanente, sendo as unidades autônomas agrupadas verticalmente;

IV - habitação transitória: edificação destinada ao uso residencial temporário.

Art. 78. As habitações multifamiliares somente serão permitidas em lotes com área total de até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

§ 1º Poderão ser admitidos, mediante parecer do COPLAN, conjuntos habitacionais em lotes com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), quando comprovada a não existência de impacto no trânsito local ou que esse impacto possa ser mitigado com outras alternativas a serem implantadas pelo empreendedor, não ultrapassando o comprimento máximo de quadra estabelecido para as zonas, setores e eixos do Anexo IX.

§ 2º No caso previsto no § 1º deste artigo, o órgão responsável pelo planejamento urbano poderá lançar novas diretrizes de arruamento, cujas áreas deverão ser transferidas ao Município e implantadas pelo empreendedor, se assim exigir o interesse público.

Seção II
Dos usos não habitacionais

Art. 79. Os usos não habitacionais, de acordo com o tipo das atividades, classificam-se em:

I - usos de comércio e serviços: atividades caracterizadas pela relação de troca visando ao lucro, estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou pelo emprego de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual e institucional;

II - usos industriais: atividades das quais resulta a produção de bens pela transformação de insumos;

III - usos agrícolas, de extrativismo e de agroindústria: atividades caracterizadas pela produção de plantas, criação de animais e piscicultura, edificação ou atividades de extração mineral e vegetal.

Parágrafo único. O Anexo VII da presente Lei Complementar estabelece a classificação desses usos conforme permissibilidade para as zonas, setores e eixos.

Art. 80. Considerando a dinâmica da economia urbana, as atividades que se enquadrarem em cada um dos usos não habitacionais poderão ser regulamentadas por decreto do Poder Executivo Municipal, segundo a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), a critério do órgão municipal de planejamento, com apoio do órgão municipal de meio ambiente.

§ 1º As atividades omissas devem ser analisadas e enquadradas conforme similaridade de funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas previstas nesta Lei Complementar e no decreto municipal da categorização, devendo ser deliberadas pelo COPLAN, tomando-se por critério a similaridade com outras atividades e o grau de impacto gerado à vizinhança.

§ 2º O enquadramento de atividades em categorias de uso deverá considerar as características das instalações para o processo de concessão ou renovação de alvará, cabendo as edificações destinadas ao apoio às atividades finalísticas, tais como aquelas de armazenagem, administração, suporte técnico, pesquisa e desenvolvimento e demais rotinas de meio, o enquadramento conforme a sua especificidade.

Subseção I
Dos usos de comércio e de serviços

Art. 81. Os usos comerciais e de serviços, de acordo com o porte, classificam-se em:

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

I - Comércio e Serviço 1: edificação destinada a atividades comerciais varejistas de relação de troca e circulação de mercadorias, e de prestação de serviços com área inferior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados);

II - Comércio e Serviço 2: edificação destinada a atividades comerciais varejistas de relação de troca e circulação de mercadorias, e de prestação de serviços com área de 400 m² (quatrocentos metros quadrados) e 1.000 m² (mil metros quadrados);

III - Comércio e Serviço 3: edificação destinada a atividades comerciais varejistas de relação de troca e circulação de mercadorias, e de prestação de serviços com área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), e edificações destinada a atividades comerciais atacadistas de relação de troca e circulação de mercadorias com área inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados);

IV - Comércio e Serviço 4: edificações destinadas a atividades comerciais atacadistas de relação de troca e circulação de mercadorias com área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);

V - Comércio e Serviço de Inovação Tecnológica: comércio e serviço de qualquer porte caracterizados pela inovação tecnológica, de acordo com a definição dada por resolução específica da Conselho Municipal de Ciência, Tecnologia e Inovação (CMCTI), permitida no SEIT.

Art. 82. A lista das atividades classificadas como usos de comércio e serviço será regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 83. Os equipamentos públicos são permissíveis em qualquer zona, setor ou eixo.

Subseção II
Dos usos industriais

Art. 84. Os usos industriais, de acordo com o porte e o potencial poluidor, classificam-se em:

I - Indústria 1: edificação destinada a atividades de transformação de insumos para produção de bens com baixo e médio potencial poluidor com área inferior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados);

II - Indústria 2: edificação destinada a atividades de transformação de insumos para produção de bens com baixo e médio potencial poluidor com área de 400 m² (quatrocentos metros quadrados) a 1.000 m² (mil metros quadrados);

III - Indústria 3: edificação destinada a atividades de transformação de insumos para produção de bens com baixo e médio potencial poluidor com área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados) e também edificação destinada a atividades de transformação de insumos para produção de bens com alto potencial poluidor com área inferior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados), conforme a Resolução nº 107/2020 do Conselho Estadual de Meio Ambiente;

IV - Indústria 4: edificação destinada a atividades de transformação de insumos para produção de bens com alto potencial poluidor com área superior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados), conforme a Resolução nº 107/2020 do Conselho Estadual de Meio Ambiente;

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

V - Indústria de Inovação Tecnológica: indústria de qualquer porte, caracterizada pela inovação tecnológica, de acordo com a definição dada por resolução específica do CMCTI, permitida no SEIT.

Parágrafo único. A definição do potencial poluidor será feita por regulamentação do órgão ambiental competente.

Art. 85. A lista das atividades classificadas como usos industriais será regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal.

Subseção III
Dos usos agrícola, extrativismo e agroindústria

Art. 86. Entende-se como uso agrícola, de extrativismo e agroindústria o lote ou edificação destinada a agricultura, pecuária, produção florestal, pesca, aquicultura e extração mineral e vegetal.

§ 1º Inclui agroindústria como edificação equipada e preparada onde um conjunto de atividades relacionadas à transformação de matérias-primas agropecuárias provenientes da agricultura, pecuária, aquicultura ou silvicultura são realizadas de forma sistemática, como, por exemplo, as indústrias extrativistas e indústrias de fabricação de produtos alimentícios, de bebidas e outras similares.

§ 2º A lista das atividades classificadas como usos agrícola, extrativismo e agroindústria será regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal.

Seção III
Dos usos consolidados

Art. 87 – Entende-se como **uso consolidado**, o empreendimento regularmente aprovado e instalado antes da vigência desta Lei Complementar, em áreas onde o uso do solo será restrito pela nova legislação.

§ 1º Os empreendimentos de uso consolidado serão considerados **tolerados**, podendo continuar suas atividades sem prejuízo ao funcionamento regular.

§ 2º A tolerância prevista no § 1º deste artigo não autoriza a ampliação do espaço físico dos empreendimentos, nem a alteração do uso ou da atividade originalmente licenciada.

§ 3º Excepcionalmente, no Distrito de São Roque do Chopim, os empreendimentos de uso consolidado terão o direito de ampliar o seu espaço físico, desde que essa ampliação não implique em alteração da atividade originalmente desempenhada.

CAPÍTULO IV
DOS USOS DE INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 88. Classificam-se como usos de infraestrutura urbana, entre outros, os equipamentos de:

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

I - mobilidade urbana terrestre, tais como terminais rodoviários interurbanos de transporte de passageiros, terminais de ônibus urbano e demais modais de transporte público coletivo urbano;

II - transporte aéreo, tais como aeroportos, aeródromos e helipontos;

III - abastecimento de gás natural;

IV - geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, tais como estações e subestações reguladoras de energia elétrica e sistema de transmissão de energia elétrica;

V - rede de telecomunicações;

VI - estação transmissora de radiocomunicação (ETR);

VII - saneamento básico, tais como infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, e drenagem e manejo de águas pluviais.

§ 1º A autorização ou licenciamento de usos de infraestrutura urbana dependerá de regulamentação específica.

§ 2º Enquanto não houver regulamentação específica, os usos de infraestrutura urbana serão objeto de parecer do COPLAN, ouvidos os órgãos competentes.

§ 3º Os empreendimentos e instalações de infraestrutura sujeitos ao EIV ou ao Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) obedecerão às disposições específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental.

TÍTULO IV
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 89. São parâmetros de ocupação do solo:

I - área mínima do lote;

II - testada mínima do lote;

III - coeficiente de aproveitamento (CA);

IV - número de pavimentos;

V - taxa de ocupação (TO);

VI - taxa de permeabilidade (TP);

VII - recuo frontal;

VIII - afastamento lateral e de fundo.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos estabelecidos para ocupação do solo nas zonas, setores e eixos estão expressos no Anexo VIII desta Lei Complementar.

§ 2º A ocupação do solo por edificações somente poderá ser autorizada pelo poder Executivo, quando a propriedade estiver devidamente parcelada e/ou loteada.

CAPÍTULO I
DA ÁREA E TESTADA MÍNIMAS DO LOTE

Art. 90. A dimensão mínima do lote é estabelecida por meio dos seguintes parâmetros:

I - área mínima do lote: corresponde à área mínima de parcelamento, seja na modalidade de desmembramento ou loteamento, expressa em metro quadrado;

II - testada mínima do lote: corresponde ao comprimento mínimo de aresta do lote de frente para via pública, onde o valor é apresentado em metro linear.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Parágrafo único. Os parâmetros definidos para a dimensão mínima são estabelecidos por zona onde se situa o imóvel, conforme indicado no Anexo VIII desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

Art. 91. Para efeitos desta Lei Complementar, o CA corresponde ao índice que, multiplicado pela área do lote, tem como resultado a área total edificada que o lote pode comportar.

§ 1º O CA básico é o potencial construtivo definido para o lote outorgado gratuitamente.

§ 2º O CA mínimo representa a área mínima a ser edificada para que o lote cumpra com a sua função social, que, quando não atingido, poderão ser aplicados instrumentos do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamentos de Títulos Públicos.

§ 3º O CA máximo é o limite máximo edificável para os lotes, a ser outorgado por meio da aplicação dos instrumentos urbanísticos da TDC e da OODC, conforme as leis municipais específicas de regulamentação destes instrumentos previstos pela Lei Complementar do Plano Diretor Municipal.

§ 4º Os coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo estão expressos no Anexo VIII desta Lei Complementar.

Art. 92. Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos do cálculo do CA as seguintes áreas da edificação:

I - áreas construídas em subsolo;

II - áreas destinadas as garagens e uso comum da edificação, desde que estejam localizadas no térreo e mais 4 pavimentos do embasamento;

III - áreas destinadas a circulação vertical e horizontal de pessoas;

IV - Pavimento térreo da edificação de uso misto, quando esse possuir no mínimo 30% (trinta por cento) de sua área destinada ao uso comercial ou de serviço, desde que esteja voltada para a fachada do edifício, conformando assim fachada ativa;

V - áreas de sótão e ático, definidas de acordo com os critérios do Código de Edificações Municipal;

VI - 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;

VII - portarias, guaritas e bilheterias, desde que vinculados ao limite de 6,00 m² (seis metros quadrados), sendo o restante computável;

VIII - áreas de sacadas e de terraços privativos, desde que vinculadas ao limite de 8,00 m^2 (oito metros quadrados), sendo o restante computável;

IX - áreas de lazer e de recreação coletivos equipadas de condomínios independente do pavimento em que estiver situada, as quais, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade;

X – parque infantil e outros equipamentos ao ar livre, implantados no nível natural do terreno, ou no terraço da edificação;

XI – Sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse o limite de 50% da área deste pavimento;

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

XII - Ático ou cobertura de uso comum, desde que sua área coberta não ultrapasse 1/3 da superfície do último pavimento; e

XIII – Pavimentos sob pilotis de uso comum e garagem, devendo estar abertos e livres em no mínimo 80% de sua área.

§ 1º O inciso IV deste artigo se aplica exclusivamente para edificações de uso misto, pois as edificações de uso exclusivamente comercial terão a área do térreo computável para efeitos do CA.

§ 2º Nos edifícios garagens toda a área destinada às vagas de estacionamento e demais áreas construídas serão computáveis.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

CAPÍTULO III
DOS PARÂMETROS DE VERTICALIZAÇÃO

Seção I
Do número de pavimentos

Art. 93. A altura da edificação é dada pelo número de pavimentos permitidos no lote e está expressa no Anexo VIII da presente Lei Complementar.

§ 1º O número de pavimentos básico corresponde a quantidade de pavimentos outorgada ao lote gratuitamente.

§ 2º O número de pavimentos máximo corresponde a quantidade de pavimentos adicional a ser outorgada quando o coeficiente de aproveitamento da edificação ultrapassar o valor básico (CA básico) estabelecido para a zona, setor ou eixo, mediante aplicação dos instrumentos urbanísticos da TDC e da OODC.

§ 3º Para a ZC e para a ZEC, independentemente do número de pavimentos, a altura está condicionada à cota máxima de verticalização estabelecida no Anexo VI e no §1º do art. 98 desta Lei Complementar.

Art. 94. Para aplicação do previsto nesta Seção, será considerado como distância máxima de piso a piso no pavimento térreo a medida de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) e nos demais pavimentos a medida máxima de piso a piso considerada é de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 1º Acima da laje que cobre o último pavimento será permitido apenas as estruturas necessárias para caixa d'água, casa de máquinas de elevadores, chaminés, torres e antenas de telecomunicações e a estrutura do telhado.

§ 2º O licenciamento de torres e antenas de telecomunicações é regulamentado por lei específica.

§ 3º Para o cálculo de número de pavimentos na ZI 1, ZI 2 e EDI, não serão considerados os equipamentos, chaminés e outras infraestruturas relacionadas ao processo produtivo.

Art. 95. O cálculo de número de pavimentos considera a soma do embasamento e da torre.

§ 1º Para a ZC, para a ZEC e para o EA4, considera-se embasamento ou base da edificação os 5 (cinco) primeiros pavimentos, limitados a uma altura máxima de 15,50m a partir da cota de referência.

§ 2º Para a ZRU, o SEVPC, EA 2 e EA3, considera-se embasamento ou base da edificação os 3 (três) primeiros pavimentos, limitados a uma altura máxima de 9,30m a partir da cota de referência.

§ 3º O embasamento deve garantir o uso de comércio e serviço no térreo. Para os demais pavimentos do embasamento, o uso deverá ser exclusivamente para garagens ou área de lazer.

§ 4º Será permitida a substituição do mezanino ou sobreloja por outro pavimento de garagem, desde que não ultrapasse as alturas mencionadas no § 1º e § 2º deste artigo.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Seção II
Da cota de altura máxima

Art. 96. A altura máxima da edificação deverá atender às restrições do Ministério da Defesa e do Comando da Aeronáutica (COMAER) referentes ao Plano Básico da Zona de Proteção dos Aeródromos da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e às restrições da Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL), referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Micro-ondas de Telecomunicações do Paraná.

Art. 97. A referência de nível (RN) utilizada para definição de altura de construções é disciplinada pelo Código de Obras e Edificações Municipal.

Art. 98. Na ZC e na ZEC as edificações devem respeitar o gabarito de altura estabelecido no Anexo VI, de modo a harmonizar com a paisagem topográfica de Pato Branco.

§ 1º O gabarito de altura estabelecido no Anexo VI para a ZC poderá ser ampliado até o limite máximo de 14,0 m (quatorze metros), respeitado o estabelecido no art. 96, mediante a aquisição pelo empreendedor/proprietário de potencial de verticalização, conforme regulamento estabelecido na Lei que disciplina a OODC.

§ 2º Nos casos em que o lote passe por desmembramento, remembramento ou desdobro, distinguindo-se da situação cadastral apresentada no Anexo VI, a altura máxima da edificação deve respeitar a cota de 820 m (oitocentos e vinte metros), contando-se a partir da RN.

CAPÍTULO IV
DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 99. A taxa de ocupação (TO) é o percentual máximo da área do lote que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

Parágrafo único. A TO máxima está expressa no Anexo VIII desta Lei Complementar.

Art. 100. Não serão computadas no cálculo da TO, desde que estejam fora da projeção da edificação do lote:

I – subsolo, respeitando o disposto no art. 106 desta Lei Complementar;

II - toldos, projeções de beirais e marquises com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de profundidade;

III - áreas técnicas e centrais de ar-condicionado vinculadas ao limite de 2,00 m² (dois metros quadrados) por unidade autônoma, sendo o restante computável;

IV - áreas de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, áreas para depósito de resíduos sólidos, transformadores, geradores, medidores, centrais de gás e centrais de ar-condicionado, portarias, guaritas e bilheterias; e áreas de lazer/recreação coletivas, as quais não poderão receber outra finalidade.

CAPÍTULO V
DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 101. A taxa de permeabilidade (TP) é o percentual mínimo da área do lote que

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

deve ser mantido, obrigatoriamente, permeável à água, sendo expressa pela relação entre a área permeável e a área total do lote.

§ 1º A TP mínima está indicada no Anexo VIII desta Lei Complementar, de acordo com a zona, setor ou eixo em que o lote se insere.

§ 2º As áreas permeáveis devem ser obrigatoriamente ajardinadas ou possuir tratamento que impeça a erosão do solo.

§ 3º Para as zonas ZC, ZEC, ZRU e SEVPC, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida a zero, desde que implantado sistema de captação de águas pluviais na cobertura e mecanismos de retenção de cheias, nos termos da legislação específica.

§ 4º No caso de serem utilizados revestimentos do tipo “concregrama”, “piso grama” ou “piso drenante”, será acrescido ao total utilizado por estes revestimentos, um percentual de 25% (vinte e cinco por cento) para efeito de cálculo na Taxa de Permeabilidade estabelecida para o respectivo zoneamento.

Art. 102. No caso de habitações em condomínios horizontais, deverá ser atendida a TP mínima estabelecida nesta Lei Complementar em relação a cada unidade autônoma.

Art. 103. As edificações com mais de 100 m² (cem metros quadrados) devem prever mecanismos de retenção de cheias dimensionados de forma específica e dispositivos de drenagem sustentável nos espaços públicos.

Parágrafo único. Os mecanismos de retenção de cheias serão regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO VI
DOS RECUOS E AFASTAMENTOS

Seção I
Do recuo frontal

Art. 104. O recuo frontal mínimo obrigatório da edificação está indicado no Anexo VIII desta Lei Complementar e é a faixa não edificável definida pela distância mínima perpendicular ao alinhamento do lote, existente ou projetado, e a fachada da edificação.

§ 1º Para lotes de esquina com duas ou mais testadas, deve ser observado o recuo frontal mínimo obrigatório de 5 m (cinco metros) para cada testada lateral da esquina.

§ 2º O recuo frontal deve ter previsão de paisagismo e de áreas permeáveis, sendo admitida pavimentação para acessos de veículos e de pedestres, seja em nível e/ou por meio de escadarias e/ou rampas, sendo proibida a implantação de vagas de veículos sobre essas áreas.

§ 3º A construção de rampas de que trata o parágrafo anterior deverá atender um recuo frontal mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 4º Os imóveis que possuírem mais de uma frente para via pública devem atender ao recuo frontal para todas essas vias.

§ 5º A medida mínima do recuo frontal dependerá da zona, setor, ou eixo onde o lote está inserido.

§ 6º Nas situações consolidadas em que mais de 70% (setenta por cento) dos imóveis não atendam ao recuo frontal, considerando a extensão da quadra em ambos os lados da via,

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

o recuo frontal é passível de análise e supressão mediante estudos específicos e avaliação do COPLAN.

§ 7º Para novas edificações em que o lote é atingido por diretriz viária que modifique o alinhamento do lote estabelecido, o recuo frontal obrigatório deve ser contado a partir do novo alinhamento, exceto nos casos em que o proprietário faça a doação da área atingida para o poder público, quando a edificação poderá ser locada no alinhamento do lote.

§ 8º O recuo frontal será facultado para edificações com previsão de usos de comércio e serviço no andar térreo, com acesso direto à via pública, conformando fachadas ativas, nas seguintes zonas:

I - ZC;
II -ZEC;
III – ZEVPC;
IV - EA 1;
V - EA 2;
VI - EA 3; e
VII - EA 4.

§ 9º Nas zonas onde é permitido construir sem recuo frontal, os elementos em balaço deverão atender integralmente as disposições do Código de Obras Municipal.

Art. 105. Serão toleradas no recuo frontal as construções de:

I - sacadas e toldos, limitadas a uma largura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e respeitado o alinhamento do lote;

II - portarias, guaritas, bilheterias e acesso coberto de pedestres, limitados a uma área construída máxima de 10% (dez por cento) da área total do recuo frontal;

III - depósitos de resíduos sólidos, centrais de gás, subestação de energia elétrica, reservatórios de retenção ou contenção de cheias.

Parágrafo único. As edificações relacionadas nos incisos I a III devem ser indicadas nos projetos.

Art. 106. As construções no subsolo devem acompanhar a projeção da base em relação ao recuo frontal, independente da zona, setor ou eixo em que o lote esteja inserido.

Seção II
Dos afastamentos laterais e de fundos

Art. 107. Os afastamentos laterais e de fundos são as distâncias mínimas perpendiculares entre a edificação e as linhas divisórias laterais e de fundo do lote onde ela se situa, medida em metros, a serem mantidos sem construções.

§ 1º Os afastamentos mínimos laterais e de fundos são indicados no Anexo VIII desta Lei Complementar.

§ 2º Quando houver abertura paralela ou em qualquer ângulo diferente de 90° (noventa graus) em relação à divisa do lote, deve ser mantida distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta) de recuo das divisas laterais e de fundo.

§ 3º Varandas e sacadas são consideradas aberturas para fins de aplicação desta Lei Complementar e o afastamento lateral e de fundos sempre será medido da projeção final deste

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

elemento

§ 4º Será permitida a construção de beirais, jardineiras, áreas técnicas e marquises em balanço com uma projeção horizontal máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) sobre recuos laterais ou de fundos.

§ 5º Os afastamentos laterais serão facultados para o embasamento das edificações, nas zonas, setores e eixos onde se permite a adoção de embasamento.

Art. 108. Em caso de mais de uma edificação dentro de um mesmo lote, para qualquer tipo de uso previsto nesta Lei Complementar, deve ser atendido um afastamento entre edificações calculado pela multiplicação do afastamento lateral da zona, setor ou eixo por 1,50 (uma vez e meia), com as seguintes exceções:

I - no recuo entre uma edificação unifamiliar e sua edícula, em que o afastamento mínimo entre as edificações será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

II - no recuo entre bloco de edificação multifamiliar e construções de lazer para o seu atendimento, em que o afastamento entre as edificações será igual aos valores definidos no Anexo VIII da presente Lei Complementar.

Art. 109. As edificações de madeira devem obedecer a um afastamento mínimo de 2 m (dois metros) das divisas laterais e de fundo do lote e um recuo mínimo de 5 m (cinco metros) de outra edificação de madeira, independentemente da existência de aberturas.

TÍTULO V
DO PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 110. A disciplina do parcelamento do solo e condomínios regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

§ 1º O parcelamento do solo tem como resultado a configuração de lotes, que são terrenos servidos de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei Complementar;

§ 2º O Executivo poderá não aprovar projetos de parcelamento do solo, loteamentos e arruamentos, ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes, e o consequente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços. Poderá, também, limitar a área a ser parcelada.

Art. 111. Somente será permitido o parcelamento do solo e os condomínios para fins urbanos nas Macrozonas Urbanas, definidas pela Lei Complementar do Plano Diretor Municipal, em zonas, setores e eixos estabelecidos dentro do perímetro urbano definidos na Lei Complementar do perímetro urbano e áreas de expansão urbana.

Art. 112. Todas as ações de parcelamento do solo de áreas inseridas no perímetro urbano devem ser submetidas à aprovação do Poder Executivo Municipal.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Parágrafo único. Nos termos do § 4º do art. 78 do Código Tributário Municipal, o proprietário de loteamento clandestino ou irregular, cuja existência tenha sido detectada pelo serviço de fiscalização do Município, será intimado a promover sua regularização no prazo de 90 (noventa) dias do recebimento da intimação, em observância à legislação específica vigente, municipal e federal.

Art. 113. Os parcelamentos nas Macrozonas Rurais estabelecidas pela Lei Complementar do Plano Diretor devem atender à legislação agrária federal, não sendo regidos por esta Lei Complementar Municipal, devendo respeitar o zoneamento ambiental, quando existente, e o módulo rural mínimo.

Parágrafo único. Os condomínios nas Macrozonas Rurais serão permitidos somente no Setor de Urbanização Específica (SUE), desde que a unidade autônoma de cada condômino corresponda ao módulo rural mínimo em atendimento a legislação agrária federal.

Art. 114. Não será permitido o parcelamento do solo e condomínios:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;

III - em áreas de preservação permanente (APP);

IV - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

V - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

VI - em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe a edificação;

VII - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 115. Qualquer forma de parcelamento do solo e condomínio no território do Município de Pato Branco deve obrigatoriamente observar as seguintes diretrizes:

I - adequação ao sistema viário e diretrizes viárias municipais;

II - adequação a condições de suporte da infraestrutura e estrutura de serviços públicos;

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

IV - conservação do relevo natural e das características geológicas do terreno;

V - conservação das condições hidrológicas originais das bacias e as alternativas de amortecimento da vazão pluvial.

Art. 116. Os parcelamentos do solo e condomínios devem atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - as vias, quando exigidas, devem articular-se com as vias adjacentes oficiais,

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema e hierarquia viária da região, conforme estabelece a Lei do Sistema Viário, e harmonizar-se com a topografia local;

III - respeitar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, sendo reservada uma faixa não edificável de 5 m (cinco metros) de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica.

§ 1º As faixas marginais mencionadas no inciso I devem observar as larguras mínimas estabelecidas no inciso I do art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 5 de maio de 2012 - Código Florestal.

§ 2º Em áreas urbanas consolidadas, a critério do Município ou por requerimento do proprietário, podem ser estabelecidas faixas marginais distintas das estabelecidas no daquelas estabelecidas no inciso I do art. 4º do Código Florestal, mediante elaboração de Estudo Técnico devidamente aprovado pelos Conselhos Municipal e Estadual do Meio Ambiente, com fundamento no § 10 do art. 4º do Código Florestal, 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 - que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas observem os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados no Código Florestal.

CAPÍTULO II
DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 117. São modalidades de parcelamento do solo:

I - loteamento;

II - reparcelamento;

III - desmembramento;

IV – remembramento

V - desdobro.

Seção I
Do loteamento e do reparcelamento

Art. 118. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura, modificação, ampliação ou prolongamento de vias e logradouros públicos.

Art. 119. Considera-se reparcelamento do solo o reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original.

Parágrafo único. Os projetos de reparcelamento podem envolver conjunto de lotes ou glebas que, somados, atinjam dimensões máximas superiores àquelas estabelecidas no Anexo IX desta Lei Complementar, desde que os lotes resultantes do reparcelamento respeitem as dimensões estabelecidas no referido quadro.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Subseção I
Das áreas institucionais

Art. 120. Da área total do lote ou gleba objeto de parcelamento na modalidade de loteamento ou reparcelamento, deverá ser destinado percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) para o Município para a implantação de área institucional e do sistema viário, onde:

I - 15% (cinco por cento) da área total de parcelamento, compreendendo a área útil e a área edificável, livre de embargos, será destinado à área institucional;

II - 20% (vinte por cento) da área total, destinada ao sistema viário.

§ 1º O percentual mínimo a ser destinado ao Município para o sistema viário deve ser suficiente para atender a Lei do sistema viário e a consulta de diretrizes viárias, a ser emitida pelo órgão municipal competente, além de garantir a continuidade das vias arteriais e coletoras e a conexão com vias adjacentes.

§ 2º Na hipótese de o sistema viário não atingir 20% (vinte por cento) do total da área de parcelamento, a área remanescente deve ser acrescida à área institucional.

§ 3º No cômputo da área total de parcelamento de que trata este artigo excluem-se as áreas de preservação permanente (APP), as faixas de domínio das rodovias, as faixas de servidão de equipamentos urbanos e a faixa *non aedificandi*.

Art. 121. A Área Institucional deve ser situada em locais de fácil acesso, articulada às vias existentes ou planejadas, levando em conta os princípios da mobilidade e acessibilidade.

§ 1º Consideram-se de uso institucional as áreas públicas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, áreas de parques e áreas verdes urbanas, as quais serão previamente demarcadas pelo órgão competente da Prefeitura, para cada loteamento, e sua superfície não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total de lotes, não sendo computada para este cálculo a própria área institucional.

§ 2º Fica a critério do Município estabelecer se a área institucional a ser doada será destinada a equipamentos públicos, comunitários e urbanos, à áreas verdes públicas ou à produção de HIS.

§ 3º Fica permitida a alienação das áreas institucionais, também conhecidas como reservas municipais, desde que ocorra a sua prévia desafetação e que seja constatada, por meio de parecer técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, a existência de equipamentos urbanos suficientes no entorno do local.

§ 4º A doação de Área Institucional em local diverso do loteamento a ser implantado poderá, excepcionalmente, ser aceita quando houver equivalência de valores apurada pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação de Bens imóvel e mediante parecer técnico favorável da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, o qual deverá instruir o processo administrativo de aprovação do loteamento urbano.

Art. 122. As áreas destinadas às Áreas Institucionais deverão atender:

I - não estar localizadas em faixas não edificantes ou áreas de preservação permanente;

II - atender ao tamanho mínimo de lote e de testada para a Zona em que se insere;

III - ser aceitas pelos órgãos municipais competentes;

IV - ser preferencialmente localizadas na área do empreendimento ou em área de interesse do Munícipio, mediante avaliação técnica e aprovação da Secretaria de Planejamento, e avaliação imobiliária para verificação e ateste que a área a ser doada possui valor compatível

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

com a gleba que está sendo parcelada;

V - ter frente para via pública;

VI - estar localizadas preferencialmente em um mesmo terreno, ou em terrenos que sejam contíguos ou frontais uns aos outros;

VIII - ter declividade preferencialmente inferior a 15% (quinze por cento) e nunca superior a 20% (vinte) por cento.

Art. 123. Áreas de Reserva Legal e de Preservação Permanente poderão ser doadas ao município, mediante avaliação técnica e aceite da Secretaria de Planejamento Urbano, mas não serão consideradas como Áreas Institucionais e não serão computadas na cota de área mínima de doação.

Art. 124. Em loteamentos voltados para HIS os percentuais de destinação de áreas institucionais serão estabelecidos em decreto, mediante estudos técnicos e avalição da Secretaria de Planejamento Urbano, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor (COPLAN).

Art. 125. Ficam isentas de doação de áreas institucionais, as glebas inseridas no perímetro urbano, cuja superfície total seja inferior a 3.000 m² (três mil metros quadrados).

Subseção II
Das Infraestruturas

Art. 126. Nos parcelamentos sob forma de loteamento ou reparcelamento, o parcelador é responsável pela execução e implantação, sem qualquer ônus para o Executivo Municipal, de todas as infraestruturas mínimas de loteamento, compostas por:

I - demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até o levantamento da hipoteca ou da garantia de que trata esta Lei Complementar;

II - demarcação dos vértices dos lotes com marcos de madeira que deverão ser mantidos pelo parcelador pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;

III - rede de drenagem de águas pluviais, aprovada pelo órgão municipal competente, contendo poços de visita com fundo drenante;

IV - rede de abastecimento de água potável, aprovada pela concessionária competente;

V - sistema de coleta e tratamento de esgoto aprovado pela concessionária competente;

VI - rede de distribuição de energia elétrica aprovada pela concessionária competente;

VII - rede de iluminação pública, aprovada pelo órgão municipal competente;

VIII - terraplanagem, compactação e pavimentação das calçadas e pistas de rolamento das vias de circulação internas e de acesso ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, conforme Lei específica, a ser aprovado pelo órgão municipal competente;

IX - arborização das áreas públicas, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente, em especial o Plano de Arborização Municipal;

X - ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pelo órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pelo Município;

XI - sinalização horizontal e vertical dos logradouros públicos do loteamento, incluindo placas de denominação de ruas, conforme aprovado pelo órgão municipal competente;

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

XII - guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e com a legislação municipal pertinente em vigor.

Parágrafo único. A Municipalidade poderá exigir, a qualquer tempo, para aprovação de projetos de parcelamento do solo, a implantação de infraestrutura e equipamentos adicionais.

Subseção III
Da Aprovação e Execução do Projeto de Loteamento e Reparcelamento

Art. 127. O processo de aprovação de projeto de loteamento e reparcelamento é constituído das seguintes etapas:

I - consulta prévia de viabilidade com emissão, pelo poder público municipal, das diretrizes urbanísticas básicas para o empreendimento, contendo as restrições legais existentes para a zona na qual se insere o loteamento ou reparcelamento;

II - licenciamento ambiental pelo órgão ambiental competente, quando for o caso;

III - aprovação do projeto urbanístico;

IV - alvará de construção das obras necessária à implantação do loteamento/reparcelamento;

V - registro do loteamento/parcelamento; e

VI - vistoria de conclusão de obras e emissão do Auto de Conclusão do loteamento/reparcelamento.

Parágrafo único. As especificações, requisitos, detalhamentos, documentos, projetos e autorizações necessárias do processo de aprovação do projeto urbanístico de loteamento e reparcelamento serão regulamentados via ato do poder executivo municipal que permita a adequada caracterização registrária e planimétrico-cadastral da área a ser parcelada.

Art. 128. As garantias de aprovação e execução de projetos de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e reparcelamento com abertura de vias, deverão obedecer a uma das seguintes sistemáticas:

I - com prévia execução das obras:

a) quando o projeto de parcelamento contemplar todas as exigências legais, será aprovado e será expedida uma autorização para execução das obras;

b) a autorização para execução das obras não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

c) a autorização para execução das obras é válida por 3 (três) anos, contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, quando solicitado em tempo hábil ao órgão competente;

d) após a conclusão da execução de todas as obras a que se refere a autorização prevista na alínea “a”, deverá ser solicitada a vistoria ao órgão competente;

e) após a vistoria e com o aceite das obras, a Prefeitura, através do órgão competente, expedirá termo constando a verificação da execução das obras, e expedirá a respectiva licença para registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

II - com cronograma e instrumento de garantia:

a) quando o projeto de parcelamento contemplar todas as exigências legais, o órgão competente da Prefeitura deverá aprovar o cronograma físico-financeiro das obras a serem executadas;

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

b) para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:

1. efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor a ser estipulado pela Prefeitura, em decreto;

2. vincular à Prefeitura 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, mediante instrumento público;

c) os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por ato do poder executivo municipal;

d) de posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, será emitido o alvará para fins de execução de obras e registro no Cartório de Registro de Imóveis e o loteador terá até 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário;

e) somente após o registro do loteamento, o loteador poderá dar início às obras;

f) executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá termo constando a verificação da execução das obras, e expedirá documento liberando o loteador da modalidade de garantia prestada;

g) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 3 (três) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, quando solicitado em tempo hábil ao órgão competente;

h) após o decurso do prazo a que se refere a alínea “g” deste inciso, caso as obras não estejam concluídas, o interessado poderá requerer a prorrogação por mais 1 (um ano) após isso perderá o direito à devolução da garantia prestada.

§ 1º Deverá constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

§ 2º O prazo para a realização da vistoria referida na alínea “f” do inciso I e na alínea “h” do inciso II, ambos do “caput” deste artigo, será de 60 (sessenta) dias, após o qual o requerente poderá solicitar às instâncias superiores a apreciação e solução do pedido, sendo que o prazo para a manifestação de cada instância é de, no máximo, 30 (trinta) dias.

§ 3º O disposto nas alíneas “b” e “c” do inciso I deste artigo deverá constar obrigatoriamente da autorização para execução das obras.

Art. 129. Qualquer modificação no projeto ou na execução de loteamento ou reparcelamento do solo, deverá ser submetida à aprovação do Município, a pedido do interessado, conforme procedimento e documentação a ser regulamentada por ato do poder executivo municipal.

Parágrafo único. Nos pedidos de modificações em loteamentos registrados, deverá ser comprovada a anuência de todos os adquirentes existentes dentro da área a ser modificada, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.

Art. 130. A implantação do loteamento poderá ser realizada em etapas, com a expedição do respectivo termo de verificação e execução parcial das obras conforme regulamentação a ser estabelecida em Decreto.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Seção II
Do Desmembramento e Remembramento de Lotes

Art. 131. Considera-se desmembramento, conforme Figura I do Anexo XI, 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;

III - não configure utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado;

IV - a subdivisão resulte em lotes de tamanho igual ou superior ao lote mínimo estabelecido para a Zona, Setor ou Eixo;

V - nenhum dos lotes resultantes do fracionamento tenham profundidade maior que 4 (quatro) vezes a testada;

VI - as divisas dos lotes não interceptem as áreas construídas, quando estas existirem.

Parágrafo único. Não será permitido o desmembramento em lotes ou glebas com área superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), devendo, nestes casos, o proprietário proceder com a aprovação na modalidade de loteamento.

Art. 132. Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes para edificar, até o limite das dimensões máximas estabelecidas no Anexo IX desta Lei Complementar, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes, conforme Figura II do Anexo XI.

Art. 133. Em qualquer caso de desmembramento ou remembramento de terrenos na área urbana, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, cuja documentação e procedimento será estabelecida por ato do poder executivo municipal.

Art. 134. Para a retificação de medidas será necessária a apresentação de mapa com a assinatura dos proprietários e confrontantes.

Art. 135. Para lote ou gleba com área superior a 3.000 m² (dez mil metros quadrados) a ser objeto de parcelamento na modalidade desmembramento deverá ser destinado percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área total do lote ou da gleba para o Município à título de área institucional.

§ 1º O disposto no caput não se aplica aos lotes que tenham sido objeto de projeto de parcelamento do solo anterior e que dele tenha resultado doação de área ao Município.

§ 2º A doação de que trata o caput será feita obedecendo a seguinte ordem de preferência:

I - doação de área para alargamento viário, caso considerado necessário pelo órgão municipal competente;

II - doação de área de interesse do Município, que poderá ser destinada para áreas verdes, áreas institucionais ou para habitação de interesse social (HIS), a critério do Poder Público;

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

III - doação pecuniária com valor correspondente ao da área a ser doada, mediante avaliação imobiliária a ser realizada pelo Município.

Art. 136. Nos parcelamentos sob forma de desmembramento, inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura demandada para loteamentos, conforme consta no artigo 126 desta Lei Complementar, em quaisquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará, a suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como precondição para a aprovação do projeto de desmembramento.

Parágrafo único. A execução dos elementos de infraestrutura referidos no caput deste artigo deverá obedecer aos projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e pelas concessionárias dos respectivos serviços.

Seção III
Do Desdobro

Art. 137. Considera-se Desdobro o reagrupamento e a subdivisão de lotes realizados em um mesmo processo sem exigência de nova matrícula para os lotes subdivididos, conforme Figura 3 do Anexo XI.

Parágrafo único. Os lotes gerados pelo Desdobro, após o reagrupamento e a subdivisão, deverão observar os parâmetros de parcelamento do solo estabelecidos no Anexo IX da presente Lei Complementar.

CAPÍTULO III
DOS CONDOMÍNIOS

Art. 138. Os Condomínios são divisões de lotes sob a forma de unidades autônomas, compostas de áreas de uso exclusivo designadas de unidades privativas 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;

III - não configurem utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.

Art. 139. A unidade autônoma consiste na soma da unidade privativa, edificada ou não, vinculada a uma fração ideal de terreno que são as áreas de uso comum, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum, conforme Figura 4 do Anexo XI desta Lei Complementar.

§ 1º A área da unidade autônoma, ou seja, o somatório da área exclusiva mínima com a sua parcela de área comum, deverá ser equivalente ou superior à área mínima do lote estabelecido para a Zona, Setor ou Eixo em que se encontra o condomínio.

§ 2º Nos Condomínios, a unidade privativa poderá abrigar mais de uma edificação, desde que sejam atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo VIII e se limite a uma única indicação fiscal imobiliária municipal.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Seção I
Da Classificação dos Condomínios

Art. 140. Os Condomínios se classificam em:

I - quanto à forma:

a) condomínio de Lotes: constituídos por empreendimentos que possuem partes designadas de unidades privativas [lotes ou sublotes individuais] sem a necessidade de vincular a aprovação simultânea dos projetos das edificações das unidades privativas à aprovação do condomínio, de acordo com o art. 8º, da Lei nº 4.591/1964 e art. 1.358-A, da Lei nº 10.406/2002; e

b) condomínio edilício: unidades autônomas vinculadas a aprovação simultânea de edificação podendo ser horizontais ou verticais.

II - quanto ao uso:

a) condomínio de uso habitacional: aquele destinado ao uso residencial, se enquadrando na categoria de uso Habitação multifamiliar horizontal regulamentada nesta Lei Complementar, sendo apenas adequados nas Zonas onde este uso se mostra permitido ou permissível, mediante EIV, conforme estabelece o Anexo VII;

b) condomínio empresarial: aquele em que todas as suas unidades terão uso não residencial, podendo abrigar usos de comércio, serviço e/ou industrial, atendendo aos parâmetros dispostos nesta Lei Complementar.

Art. 141. Os condomínios empresariais poderão ser implantados nas Zonas, Setores ou Eixos nos quais os usos para que se destinam sejam permitidos ou permissíveis conforme Anexo VII desta Lei Complementar, desde que sua atividade e porte sejam condizentes com os parâmetros de uso e ocupação do zoneamento a serem implantados mediante a avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Parágrafo único. A implantação de condomínios empresariais dependerá de EIV e se for o caso licenciamento ambiental pelo órgão ambiental competente.

Art. 142. Poderão ser estabelecidos condomínios de uso misto, de usos residenciais e não residenciais os quais só poderão ser implantados conforme as normas de uso e ocupação estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 1º No caso dos condomínios de uso misto, em que sejam previstas unidades de comércio e/ou serviço de forma concomitante ao uso habitacional unifamiliar, os usos de comércio e/ou serviço deverão ter acesso direto a via pública.

§ 2º Os usos de comércio e/ou serviço tratados no parágrafo anterior não terão direito ao uso das áreas comuns do condomínio, que serão destinadas ao uso dos moradores, e exclusivamente a eles.

Seção II
Dos Parâmetros e Requisitos Específicos para Condomínios

Art. 143. Todo Condomínio, independentemente de sua classificação, deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes à Zona, Setor ou Eixo do qual faz parte, conforme estabelece esta Lei Complementar.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Art. 144. São parâmetros específicos de ocupação de condomínio:

I - área mínima da unidade autônoma: área mínima do somatório da área da unidade privativa, edificada ou não, vinculada e da área da fração ideal de terreno de uso comum a todos os condôminos;

II - área mínima exclusiva: área mínima da unidade privativa de cada condômino;

III - testada mínima da unidade exclusiva: extensão mínima exigida da linha que separa o logradouro do condomínio ou logradouro público da unidade privativa de cada condômino e coincide com o alinhamento existente ou projetado

IV - afastamento mínimo de divisas: afastamento das divisas é a distância mínima perpendicular entre a edificação, ou sua projeção e as divisas laterais e dos fundos da unidade privativa;

V - recuo da edificação em relação às vias internas - a faixa não edificável definida como distância mínima perpendicular em relação ao alinhamento predial, existente ou projetado, e a fachada da edificação em relação às vias internas;

VI - área mínima de recreação - área reservada mínima de uso comum, destinada à recreação.

Parágrafo único. Os parâmetros específicos de ocupação de condomínios são estabelecidos no Anexo X desta Lei Complementar.

Art. 145. São parâmetros de dimensionamento das vias internas:

I - largura mínima da pista de rolamento;

II - largura mínima de passeio;

III - diâmetro mínimo do bolsão de retorno.

§ 1º Os parâmetros específicos para o dimensionamento das vias internas são estabelecidos no Anexo X desta Lei Complementar.

§ 2º O sistema viário interno dos condomínios também deve obedecer às seguintes disposições:

I - ter declividade longitudinal máxima de 15% (quinze porcento) e mínima de 1% (um porcento);

II - dispor de guias ou elementos separando a pista de rolamento da faixa das calçadas;

III - ser pavimentada com concreto cimentício ou asfáltico ou outra tecnologia que venha a ser estabelecida em ato do poder executivo municipal.

Art. 146. As áreas comuns e as vias internas do condomínio podem ser objeto de diretrizes urbanísticas a serem emitidas pelo Executivo Municipal.

Art. 147. Deverá ser destinada ao Município área de doação equivalente ao percentual mínimo de 55 m² (cinquenta e cinco metros quadrados) por unidade autônoma para os seguintes casos:

I - condomínio de uso habitacional com mais de 10 (dez) unidades autônomas independente da área do lote ou gleba, conforme Figura 5 do Anexo XI desta Lei Complementar;

II - condomínio de uso habitacional em lote ou gleba de área superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados).

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

§ 1º A área institucional deve se localizar fora dos limites do Condomínio, em local a ser apontado e aprovado pelo Poder Público Municipal.

§ 2º Na hipótese de instituição de condomínio em que o lote resultante de processo de parcelamento já aprovado e no qual tiverem sido doados equipamentos públicos urbanos e comunitários, bem como áreas verdes, é dispensada nova doação.

§ 3º As áreas doadas para o cumprimento do caput serão destinadas para áreas institucionais, áreas verdes públicas ou para HIS, a critério do Poder Público.

Art. 148. As áreas destinadas às áreas institucionais deverão atender ao disposto nos arts. 120 a 125 desta Lei Complementar.

Art. 149. Para Condomínios de uso habitacional que disporem de 60 UH (sessenta unidades habitacionais) ou mais, será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança Completo (EIV-C).

Art. 150. É de responsabilidade exclusiva do condomínio a implantação e manutenção da infraestrutura e de toda a estrutura interna do condomínio, inclusive as áreas comuns, de Reserva Legal e de preservação permanente.

Art. 151. Os condomínios não poderão prejudicar o escoamento natural das águas e observar as regras quanto as faixas *non aedificandi* estabelecidas nos arts. 169 a 172 desta Lei Complementar.

Art. 152. Não será permitida a implantação de condomínios quando o mesmo não permitir via pública com continuidade da malha viária existente e projetada, exceto para vias locais de tráfego inexpressivo, que não dão acesso às vias coletoras, arteriais ou estruturais.

Parágrafo único. Os condomínios de qualquer natureza deverão observar as diretrizes viárias existentes ou projetadas pelo poder público municipal.

Art. 153. Na confrontação com a via pública, os condomínios deverão prever permeabilidade visual mínima 2/3 (dois terços) de sua extensão com a utilização de cerca, grade, tela, vidro ou similares que garantam a integridade e a proteção do condomínio, bem como a segurança dos transeuntes, podendo o restante ser vedado com muros ou similares.

Parágrafo único. As áreas a serem consideradas no cômputo de permeabilidade visual deverão atender:

I - conter material permeável, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados vazados para este fim ou similares, que garantam a integração visual entre o interior e o exterior;

II - a área total de permeabilidade visual poderá estar acima de um muro, desde que este tenha no máximo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de altura.

Art. 154. É vedada a implantação de condomínios contíguos, projetados ou existentes, quando a soma das áreas dos condomínios ultrapassa o comprimento máximo de quadra, conforme Anexo IX.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Art. 155. Entre 2 (dois) ou mais condomínios, será exigida a abertura de via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário básico.

Seção III
Dos condomínios localizados no setor de urbanização específica

Art. 156. No Setor Especial de Urbanização Específica são permitidos condomínios de uso habitacional, desde que atendam obrigatoriamente os seguintes requisitos dispostos no Anexo X.

§ 1º A área total do imóvel autônomo onde se constituirá o condomínio deverá observar tamanho de Fração Mínima de Parcelamento (FMP) definida pelo Instituto Nacional Colonização e Reforma Agraria (INCRA) para o município de Pato Branco.

§ 2º A área total máxima do imóvel autônomo onde se constituirá o Condomínio não poderá ultrapassar 5 (cinco) vezes a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) definida pelo Instituto Nacional Colonização e Reforma Agraria (INCRA) para o município de Pato Branco.

CAPÍTULO IV
DOS DEMAIS REQUISITOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS

Art. 157. Não poderão ser parceladas:

I - áreas localizadas na Zona de Parques e Lazer (ZPL);

II - áreas de preservação permanente (APP) conforme estabelece a Lei nº 12.651 de 25 de meio de 2012;

III - terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;

IV - áreas de encosta com declividade superior a 30% (trinta porcento);

V - florestas e demais formas de vegetação nativa em estado avançado de regeneração;

VI - demais áreas situadas em locais incompatíveis ao parcelamento do solo conforme estabelece a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 158. Projetos de parcelamento do solo e condomínios localizados no Setor Especial Aeroportuário deverão passar pela anuência do Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA).

Art. 159. O projeto de parcelamento do solo nas modalidades de loteamento, desmembramento, desdobro e reparcelamento, submetido pelo interessado à aprovação do órgão municipal competente, deverá obedecer às diretrizes expedidas e à regulamentação própria estabelecida em ato do Poder Executivo Municipal.

§ 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

§ 2º Na apreciação dos projetos de parcelamento do solo em áreas revestidas, total ou parcialmente, por vegetação de porte arbóreo, órgão ambiental competente deverá emitir parecer técnico sobre:

I - o enquadramento da área em uma ou mais das hipóteses definidas pela legislação específica de proteção à vegetação;

II - a escolha da localização da área destinada às áreas exigidas no inciso I do caput do

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

art. 120 desta Lei Complementar;

III - a melhor alternativa para mínima destruição da vegetação de porte arbóreo.

Seção I
Das quadras e lotes

Art. 160. São parâmetros de parcelamento do solo para quadras e lotes:

I - área mínima a ser parcelada;

II - lote mínimo;

III - testada mínima;

IV - comprimento máximo de quadra.

§ 1º Os parâmetros de parcelamento do solo são definidos por Zona, Setor e Eixo, estão estabelecidos nos Quadros do Anexo IX desta Lei Complementar e deverão ser atendidos nos projetos de parcelamento do solo em qualquer das modalidades previstas nessa Lei Complementar.

§ 2º Para parcelamentos do solo no perímetro urbano, o tamanho máximo de lote a ser admitido será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

§ 3º Não estão sujeitos ao atendimento do comprimento máximo de quadra estabelecido no Anexo IX da presente Lei Complementar e nem ao disposto no § 2º deste artigo os lotes ou glebas destinadas aos seguintes usos:

I - condomínios empresariais de uso industrial;

II - base militar, corpo de bombeiros e similares;

III - cemitérios;

IV - parques e praças;

V - hospitais e estabelecimentos de ensino.

§ 4º Não estão sujeitos ao atendimento dos parâmetros indicados no caput os parcelamentos do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) que vierem a ser definidas na forma da legislação específica, onde a área mínima de lote será de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e a testada mínima é de 8 m (oito metros).

§ 5º Leis específicas que criarem ZEIS 2 poderão estabelecer novos parâmetros para o parcelamento do solo, mediante estudos específicos e parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor (COPLAN) e do órgão municipal competente.

Art. 161. O Executivo Municipal poderá exigir em cada loteamento, quando conveniente, a reserva de uma faixa não edificável no interior da quadra, para redes de água e esgotos e outros equipamentos urbanos.

Parágrafo único. A faixa não edificável deverá ser mapeada e descrita no memorial descritivo do lote, bem como deverá ser registrada na sua matrícula.

Seção II
Do Sistema Viário

Art. 162. Todo projeto de parcelamento e condomínio deverá garantir a perfeita integração com o sistema viário do entorno, quanto ao arruamento e à destinação de áreas, garantindo:

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

I - a articulação e a continuidade do sistema viário geral da cidade, em especial as vias perimetral, arteriais e coletoras, assim definidas na Lei do Sistema Viário, e harmonizar-se com a topografia local;

II - a incorporação no seu traçado viário dos trechos indicados na Lei do Sistema Viário;

III - a integração com os municípios vizinhos;

IV - observância das normas de segurança, acessibilidade e mobilidade urbana;

V - que o ângulo de interseção das vias não seja inferior a 60º (sessenta graus);

VI - que a declividade transversal das faixas de calçada não exceda 3% (três porcento), descendo desde o alinhamento predial até a aresta superior do meio-fio.

§ 1º A hierarquia das vias deverá respeitar o disposto na Lei do Sistema Viário, parte integrante do Plano Diretor Municipal.

§ 2º Para garantir o cumprimento do previsto neste artigo, os projetos deverão receber parecer prévio, com a adequação às diretrizes viárias que o órgão municipal competente entender como necessárias quanto ao traçado, largura, rampa máxima, raio de curvatura mínima e demais especificações técnicas.

Art. 163. 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 unidades privativas deverá se dar por meio de vias internas, à exceção dos condomínios mistos que deverão ter suas unidades voltadas para a via pública com previsão de uso de comércio e/ou serviço de forma concomitante ao uso residencial.

Art. 164. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei Complementar, da Lei das Calçadas, da Lei do Sistema Viário e do Plano Municipal de Mobilidade Urbana (PLANMOB), e estará sujeita à aprovação prévia do Município de Pato Branco.

Art. 165. Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei de Sistema Viário, esta deverá terminar em bolsão de retorno atendendo as especificações da Lei de Sistema Viário Municipal.

Art. 166. Os projetos de parcelamento e condomínios que possuírem faixas de preservação de fundo de vale – áreas de preservação permanente – deverão prever 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 a Lei do Sistema Viário, conforme Anexo XI desta Lei Complementar.

§ 1º A distância da via parque ao curso d`água deverá obedecer a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (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.

§ 2º O projeto deverá prever lotes voltados para a referida via parque, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei Complementar.

§ 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 primeiro com a do segundo, respeitada a Área de Preservação Permanente (APP).

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

§ 4º A requerimento do interessado, o órgão de licenciamento poderá dispensar a exigência da via parque caso verificada a impossibilidade técnica, mediante parecer técnico do órgão licenciador ambiental e do órgão licenciador urbanístico.

Art. 167. Quando da necessidade de uso pelo Município de terrenos lindeiros às vias do sistema viário básico com previsão de atingimento do lote para fins de alargamento ou prolongamento da via, o coeficiente de aproveitamento será calculado com base na área original do lote, podendo ser utilizado o potencial total na área remanescente, até o limite do coeficiente máximo permitido para a Zona em que se localizam, desde que o proprietário transfira a área atingida sem ônus, para o Município.

Art. 168. 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.

Seção III
Das Faixas de Proteção

Art. 169. Em nenhum caso os parcelamentos e condomínios poderão prejudicar o escoamento natural das águas, devendo as obras necessárias serem executadas pelo empreendedor nas vias públicas ou em faixas para este fim.

§ 1º Os cursos de água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia anuência do Município e do órgão ambiental competente, mediante apresentação pelo interessado de estudos técnicos que comprovem os impactos e alternativa locacional.

§ 2º Ao longo das águas correntes e dormentes é obrigatória a reserva da faixa de preservação permanente, conforme estabelece a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal).

§ 3º As faixas mencionadas no caput deverão observar as larguras mínimas estabelecidas no inciso I do art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 2012.

§ 4º Em áreas urbanas consolidadas, a critério do Município ou por requerimento do proprietário poderão ser estabelecidas, faixas marginais distintas das estabelecidas no daquelas estabelecidas inciso I do art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 2012, mediante elaboração de Estudo Técnico devidamente aprovado pelos Conselho Estadual do Meio Ambiente e Conselho Municipal do Meio Ambiente com fundamento no § 10 do art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 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 - que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas observem os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados na Lei Federal nº 12.651, de 2012.

Art. 170. Para efeito desta Lei Complementar, 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 5 (cinco) metros de cada lado, conforme estabelecido no inc. III e III-A do

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II - faixa de domínio da via férrea, em toda a área que corta o Município, com no mínimo 15 m (quinze metros);

III - 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;

IV - faixas sanitárias destinadas à manutenção das canalizações de água, esgoto, gás e drenagem.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano juntamente com a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, poderão definir medidas superiores para as faixas *non aedificandi* indicadas no inciso III que são necessárias ao perfeito escoamento das águas.

Art. 171. Poderá o Município exigir a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos existentes ou projetados.

Art. 172. 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 gestor respectivo.

TÍTULO VI
DA FISCALIZAÇÃO DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 173. A Secretaria de Engenharia e Obras, no exercício do poder de polícia administrativa, deve fiscalizar a conformidade do uso, ocupação, parcelamento e dos condomínios por meio de vistorias.

Parágrafo único. No ato de fiscalização o órgão competente deve atestar:

I - a conformidade do uso e ocupação em conformidade com esta Lei Complementar,

II - se a implantação do parcelamento do solo urbano em qualquer de suas modalidades e condomínios obteve os licenciamentos previstos nesta Lei Complementar;

III - a conformidade da locação do parcelamento e condomínios com o projeto aprovado;

IV - se nos parcelamentos na modalidade loteamento ou reparcelamento e/ou condomínios, a implantação das infraestruturas está em conformidade com os projetos aprovados.

Art. 174. A fiscalização relativa à ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta Lei Complementar, em leis específicas, em especial o Código de Obras e Edificações e o Código de Posturas, e nas disposições regulamentares pertinentes.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

CAPÍTULO II
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 175. 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. 176. Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.

Art. 177. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar, bem como a qualquer exigência acessória para regularização de parcelamento ou condomínio, verificada no exercício da fiscalização, acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6.766, de 1979, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - advertência;

II - embargo administrativo da obra e licença de parcelamento ou condomínio, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei Complementar 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 ou condomínio, 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, parcelamento ou condomínio;

V - multa pecuniária, na forma de penalidade pecuniária, a ser calculada por metro quadrado (m^2) de área total de parcelamento ou condomínio, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal, cujos valores serão atualizados anualmente com base na Unidade Fiscal do Município de Pato Branco (UFM);

VI - aplicação das disposições penais previstas na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

§ 1º Será aplicada advertência simples 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, parcelamento ou condomínios.

§ 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 de Pato Branco.

§ 4º O parcelador que tiver parcelamento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

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 nº 6.766, de 1979, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários municipais das unidades decorrentes de parcelamento.

Art. 178. 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 Complementar;

III - risco à segurança de pessoas ou à integridade dos recursos ambientais.

Parágrafo único. O embargo deverá ser feito pelo órgão municipal responsável pelo licenciamento do parcelamento e condomínios, e deverá ser precedido de vistoria feita pelos órgãos de fiscalização responsáveis.

Art. 179. 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 Complementar.

Art. 180. Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

I - início ou execução de obra, parcelamento ou condomínio 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 Complementar, bem como da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

§ 2º Os valores das multas previstos no inc. V do art. 174 serão corrigidos monetariamente e anualmente tendo por base a Unidade Fiscal do Município de Pato Branco (UFM).

Art. 181. Na imposição de penalidades de multa previstas nesta Lei Complementar durante a execução da obra, a fiscalização municipal observará o procedimento administrativo a ser disposto via Decreto Municipal.

TÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 182. O parcelamento do solo, os condomínios, a ocupação e o uso do solo estão sujeitos ao licenciamento e procedimentos estabelecidos nesta Lei Complementar, no Código de Obras e Edificações, no Código de Posturas, Decretos, Instruções Normativas, Portarias Municipais e demais disposições regulamentares pertinentes.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

§ 1º Ato do poder executivo poderá estabelecer procedimentos simplificados para parcelamentos, condomínios, obras, edificações e licenciamento de usos definidos como de baixo impacto ao seu entorno.

§ 2º Casos omissos deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo respectivo licenciamento, mediante parecer do COPLAN podendo ser solicitados estudos específicos que comprovem a compatibilidade da ocupação e do uso com o seu entorno.

Art. 183. Os procedimentos administrativos e ações judiciais iniciados antes da data da publicação desta Lei Complementar, referentes a edificação em desacordo com a setorização e uso irregular, deverão prosseguir com observância das normas estabelecidas.

Art. 184. As áreas urbanas ou rurais que se enquadrarem nos requisitos da REURB, instituída pela Lei Federal nº 13.465/2017, deverão ser regularizadas pelo município através dos programas e procedimentos estabelecidos pela referida legislação.

Art. 185. Além das disposições desta Lei Complementar, as edificações, obras e empreendimentos, de iniciativa pública ou privada e a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, ficam sujeitos também ao disposto no Código de Edificações, Código de Posturas, e demais legislação
aplicável.

Art. 186. Todos os prazos estabelecidos nesta Lei Complementar serão contados em dias úteis, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

Art. 187. Os parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais normas fixadas na Lei Complementar nº 46, de 26 de maio de 2011, terão 1 (um) ano de prazo de validade, contados a partir da data de vigência desta Lei Complementar, renovável uma única vez por igual período, para:

§ 1º os projetos já licenciados;

§ 2º os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei Complementar.

Art. 188. Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de licenciamento, ou do prazo estabelecido no respectivo projeto já licenciado quando da promulgação desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei Complementar, deverão ter suas obras iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contados da data de licenciamento.

Art. 189. A apresentação de EIV estabelecido na legislação específica do instrumento, em nenhuma hipótese, possibilita a aprovação dos usos considerados não permitidos para determinada Zona, conforme disposições desta Lei Complementar.

Art. 190. Os casos omissos nesta Lei Complementar serão analisados pelo COPLAN, e aqueles em grau de recurso serão analisados pela Secretaria de Planejamento Urbano, por decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor Municipal e pela presente Lei Complementar.

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

Art. 191. As determinações desta Lei Complementar não substituem nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, e uso independentemente das Zonas, Setores ou Eixos em que são construídas.

Art. 192. Esta Lei Complementar entra em vigor em 1º de fevereiro de 2025, ficando expressamente revogada a Lei Complementar nº 46, de 26 de maio de 2011.

Pato Branco, d*ocumento datado e assinado digitalmente.*

Assinado por 5 pessoas: MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA, ROMULO FAGGION, JOECIR BERNARDI, LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO e CLAUDEMIR ZANCO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0 e informe o código D628-1903-24C5-51D0

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: D628-1903-24C5-51D0

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA R.HAMERA (CPF 031.XXX.XXX-28) em 14/11/2024 16:52:35 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

ROMULO FAGGION (CPF 972.XXX.XXX-72) em 14/11/2024 17:12:45 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

JOECIR BERNARDI (CPF 718.XXX.XXX-04) em 16/11/2024 10:36:53 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO (CPF 052.XXX.XXX-01) em 18/11/2024 15:01:47 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

CLAUDEMIR ZANCO (CPF 856.XXX.XXX-34) em 18/11/2024 16:59:38 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/D628-1903-24C5-51D0