Av. Brasil, 1.082 – Cambará-PR – 86390-000 – (43) 3532-3535 – pjmcambara@visaonet.com.br

PROTOCOLO 030
Recebi o Presente Documento
As 10 horas.
Em 31 / 08 / 2009

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 006/2009

Cria a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Cambará, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMBARÁ APROVA E EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Título I
Das Disposições Preliminares

Art. 1º – O Uso e a Ocupação do Solo no Municipio de Cambará será regido por esta Lei.

Parágrafo único. A presente Lei complementa, no que couber, o Plano Diretor.

Art. 2º – A presente Lei tem por objetivos:

I – estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência do homem com o meio e das atividades que os permeia;

II – promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético-paisagisticos - naturais ou culturais - próprios do Município e da região;

III – prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com um crescimento ordenado;

IV – conciliar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço.

Art. 3º – Para efeito desta Lei adotam-se as seguintes definições:

I – Zona Urbana: compreende as áreas urbanizadas ou em vias de ocupação e as glebas com potencial de urbanização que ainda não sofreram processo regular de parcelamento.

II – Zona de Expansão Urbana: é aquela externa à Zona Urbana onde se prevê ocupação ou implantação de equipamentos e empreendimentos considerados especiais e necessários à estrutura urbana.

§1º – A transformação de Zona de Expansão em Zona Urbana fica vinculada ao processo de aceitação de loteamentos regularmente aprovados e implantados ou ao visto de conclusão de obras regularmente aprovadas e construídas.

§2º – Após alteração do perímetro da Zona Urbana, o Poder Executivo atualizará a descrição do Anexo 1 desta lei.

III – Zoneamento: é a repartição do solo urbano e de expansão urbana em zonas com uso e ocupação definidas, harmonizando o direito individual de propriedade e de construir com a função social da mesma, em prol do bem-estar coletivo;

IV – Uso do solo: é o rol das diversas atividades para uma determinada zona, podendo tais usos serem:

a) conformes:
b) desconformes;
c) tolerados.

V – Ocupação do solo: é a maneira da edificação ocupar o solo, em função dos índices urbanísticos incidentes, que são:

a) taxa de ocupação: indica qual a percentagem máxima do terreno que pode ser ocupada por um pavimento.
b) recuo e afastamento: recuo frontal e afastamento lateral e de fundo é exigido para todo o perímetro urbano.
c) gabarito: altura máxima da edificação em metros;
d) Coeficiente de aproveitamento (C.A): indica a área construída máxima que cada terreno pode ter. O C.A básico indica o quanto é permitido construir de forma gratuita, o C.A máximo indica o quanto é permitido construir de forma onerosa (paga).
e) Taxa mínima de permeabilidade do solo: indica qual o percentual do terreno que deve ser mantido permeável;

Título II

Do Uso e Ocupação do Solo e Expedição de Alvarás

CAPÍTULO I
DO USO DO SOLO

Art. 4º – Os usos definidos para as zonas classificam-se em:
I – conformes: que são os adequados ou permitidos, que se enquadram nas categorias de uso estabelecidas para a zona determinada;
II – desconformes: que são os inadequados ou proibidos, que não se enquadram nas categorias de uso estabelecidas para a zona determinada;
III – tolerados: que são os desconformes para a zona determinada, em decorrência da superveniência desta Lei, mas que, em razão do direito adquirido e dentro de certas limitações e circunstâncias são admitidos.
Art. 5º – Os usos, categorias de uso e atividades são os seguintes:
I – *Uso Residencial*, segundo as seguintes categorias de uso e atividades:
a) Privativo:
- Unifamiliar: com edificações destinadas à uma habitação por lote;
- Multifamiliar: com edificações destinadas a mais de uma habitação por lote, agrupadas vertical ou horizontalmente;

b) Coletivo Transitório, como:
- motéis
- hotéis
- hospedarias
- albergues
- pousadas

c) Coletivo Permanente, como:
- internatos
- pensionatos
- asilos

II – *Uso Institucional, segundo as seguintes categorias de uso e atividades:*
a) Religioso, entre os quais:
- igrejas
- templos
- paróquias
- catedral
- salões de culto e centros espíritas
- capelas mortuárias
- cemitérios

b) Recreacional, como:
- clubes sociais, recreativos e desportivos, centros sociais, praças esportivas
- cinema, teatro, museu, centro cultural, biblioteca, pinacoteca, galeria
- circos e parques de diversão
- bosques, reservas florestais, parques, jardins botânicos e jardins zoológicos

c) Saúde, como:
- maternidades
- hospitais
- casa de saúde
- manicômios
- clínicas (com internamento)
- postos de saúde
- ambulatórios
- centros de reabilitação

d) Educacional, como:
- creches, maternais, jardins de infância, berçários, pré-escola
- escola de primeiro grau
- escola de segundo grau
- escola de terceiro grau

- escola de ensino específico

e) Administrativo, como:
- repartições públicas
- posto policial, delegacia, quartel
- corpo de bombeiros
- presídios, cadeias
- justiça, fórum
- agências postais e telefônicas
- cartórios, tabelionatos

III – *Uso Comercial,* segundo as seguintes categorias de uso e atividades:

a) Vicinal: de âmbito local, com estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial, de utilização imediata e cotidiana, destinado a atender às primeiras necessidades humanas, entre elas:
- verdureiras, quitandas, mercearias
- açougues, peixarias
- farmácias, perfumarias
- bares, botequins, lanchonetes, pastelarias, cafés, padarias, confeitarias
- bancas de jornais e revistas, tabacarias, bombonieres
- floriculturas
- papelarias

b) Diversificado: com estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial, de utilidade intermitente e imediata, destinada à população em geral, entre os quais:
- artigos de cama, mesa e banho
- artigos do vestuário
- eletrodomésticos
- livrarias
- óticas, joalheiras, relojoarias
- antiquários
- bijuterias
- auto-peças e acessórios
- lojas de material de construção e ferragens, de departamentos, móveis, de material de escritório
- supermercados, centros comerciais, shopping-centers, mercados, hipermercados
- cine-foto-som
- concessionárias de veículos leves
- armarinhos
- casas lotéricas

c) Especial: com atividades peculiares cuja adequação à vizinhança depende de fatores a serem analisados, como:
- postos de combustíveis, de gás, e produtos inflamáveis
- casas noturnas, casas de espetáculos, bailões, discotecas, bilhares, casas de jogos e similares.

d) Atacadista: com estabelecimentos comerciais não varejistas ou similares, de produtos relacionados ou não com o uso residencial, com atividades destinadas à população em geral, as quais, por seu porte ou natureza, requerem localização apropriada, como:
- armazéns de estocagem de mercadorias
- depósitos de material de construção e ferragens
- ferro-velho
- revenda de veículos de grande porte (ônibus, caminhões, tratores)
- distribuidora de bebidas
- entrepostos de mercadorias

IV – *Prestação de Serviços,* segundo as seguintes categorias de uso e atividades:

a) Vicinal: de âmbito local, com estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, como:
- sapatarias
- chaveiros
- oficinas de eletrodomésticos

- barbearias e salões de beleza
- alfaiataria
- lavanderias (não industrial)
- escritórios, consultórios, clínicas (sem internamento)
- saunas, massagens
- manicures
- atividades profissionais não incômodas
- locadoras de audio e vídeo
- laboratórios

b) Diversificado: com estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, relacionados ou não com o uso residencial, de utilidade intermitente e imediata, como:

- agências de turismo
- agências de seguro
- comunicações (rádio, TV, jornal)
- oficinas mecânicas, de pintura, de latoaria
- instituições financeiras, agências bancárias
- agências funerárias

c) Especial: com estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, os quais, por seu porte ou natureza, requerem localização apropriada, como:

- oficinas e garagens de veículos de grande porte e agrícolas
- guinchos e guindastes
- transportadoras
- terminais de carga e descarga

V – *Uso Industrial*: segundo as seguintes categorias de uso e atividades:

a) Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas, conforme a classificação das indústrias (I-5), no Anexo 2 desta Lei;

b) Indústrias de risco ambiental alto, conforme a classificação das indústrias (I-4), no Anexo 2 desta Lei;

c) Indústrias de risco ambiental moderado, conforme a classificação das indústrias (I-3), no Anexo 2 desta Lei;

d) Indústrias de risco ambiental leve, conforme a classificação das indústrias (I-2), no Anexo 2 desta Lei;

e) Indústrias *virtualmente sem risco ambiental, conforme a classificação das* indústrias (I-1), no Anexo 2 desta Lei.

§1º – Quanto à área construída, as empresas comerciais e de prestação de serviços classificam-se em:

a) de pequeno porte: até 100m2;

b) de médio porte: de 101 a 500m2;

c) de grande porte: de 501m2 em diante.

§2º – Quanto ao número de empregados, as empresas comerciais e de prestação de serviços classificam-se em:

a) micro: até 9 empregados;

b) pequena: de 10 a 49 empregados;

c) média: de 50 a 99 empregados;

d) grande: de 100 empregados em diante.

§3º – As atividades consideradas potencialmente poluidoras/degradadoras ou de interferência ambiental, ficam obrigadas ao licenciamento ambiental, inclusive as localizadas em Zona Rural, devendo estas e as demais atenderem os padrões de proteção e melhoria da qualidade ambiental previstas na legislação ambiental.

§4º – O horário de *funcionamento de indústrias ou empresas segue o estabelecido* no Código de Posturas ou sucedâneo.

§5º – Para efeito desta Lei, considerar-se-ão também como:

a) atividades perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, produção de gases, poeira, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

b) atividades incômodas: as que possam produzir ruídos, vibrações, sons, trepidações, gases, poeira, odores ou conturbações no tráfego que venham incomodar a vizinhança;

c) atividades nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos possam poluir o meio ambiente.

Art. 6º – Segundo o seu uso predominante, o solo local fica dividido nas zonas constantes do mapa apenso[1], que passa a ser parte integrante desta Lei, e definidas segundo as seguintes destinações gerais e principais:

I – Zona Residencial (ZR): destinada em geral ao uso residencial, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços não especial, indústrias de até pequeno porte e pequeno potencial poluidor/degradador e outros compatíveis. Compreende a Zona Residencial Consolidada (ZR-1), a Zona Residencial de Revitalização Urbana (ZR-2) e Zona Residencial de Ocupação Prioritária (ZR-3) e a Zona Residencial de Ocupação Prioritária (ZR-4);

a) A ZR-1 será constituída por áreas essencialmente residenciais na região central, com índice de ocupação dos lotes superior a 75% (setenta e cinco por cento), devendo estar totalmente provida de infra-estrutura básica;

b) A ZR-2 será constituída por áreas nas regiões periféricas urbanas e Conjuntos Habitacionais, em que ainda se encontrem um grau de urbanização precário, com baixo índice de provisão de infra-estrutura básica, admitindo-se, nesta área, comércio de caráter vicinal;

c) A ZR-3 será constituída por áreas residenciais já parceladas e parcialmente ocupadas, ou vazios urbanos não parcelados, admitindo-se lotes medianos e comércio de caráter vicinal;

d) A ZR-4 será constituída por vazios urbanos ainda não parcelados, admitindo-se lotes maiores e comércio de caráter vicinal.

II – A Zona Comercial Um (ZC-1) inclui as ruas comerciais centrais, destinadas em geral ao uso comercial não atacadista e de prestação de serviços não especial, complementado pelo uso residencial, indústrias de até pequeno porte e pequeno potencial poluidor/degradador e outros compatíveis;

III – A Zona Comercial Dois (ZC-2) inclui a Rodovia BR-369, destinada em geral ao uso comercial atacadista, complementado pelo uso industrial de pequeno porte e pequeno potencial poluidor/degradador e outros compatíveis;

IV – Zona Industrial Um (ZI-1): destinada em geral ao uso industrial de pequeno e médio porte e de pequeno potencial poluidor/degradador;

V – A Zona Industrial Dois (ZI-2) destinada em geral ao uso industrial de grande porte e de grande potencial poluidor/degradador;

VI – Zona Especial de Preservação Permanente (ZEPP): destinada em geral à áreas de fundo de vale, matas e de proteção ecológica, que pelo seu potencial ecológico e paisagístico, deverão ser considerados bens de interesse comum à todos os habitantes. Constituem-se em zonas "non edificandi". Constituem essa zona todos os Fundos de Vale, áreas de nascentes e áreas de matas, mesmo fora do perímetro urbano, em todo o território do Município.

VII – As Zonas Especiais incluem as áreas consideradas patrimônios ou bens de interesse comum à população;

§1º – Os outros usos compatíveis a que aludem os itens I a VII retro serão tratados na forma do art. 7º desta Lei.

§2º – Nas vias locais, assim entendidas as da zona residencial, ficam proibidas as atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços geradoras de tráfego pesado e que possuam potencial perigoso, incômodo ou nocivo.

§3º – É desconforme o Uso Comercial Especial num raio de 200,00m (duzentos metros) a partir do centro do imóvel de Uso Institucional Religioso, de Saúde e Educacional, salvo compatibilidades decretadas na forma do parágrafo 1º deste artigo.

§4º – Para aplicação da Resolução CONAMA 1/90 e NBRs 10.151 e 10.152, independentemente da efetiva zona de uso, define-se como ZS – Zona de Silêncio e tratar-se-ão como residenciais urbanos os imóveis situados num raio de 100m dos limites de terrenos de escolas, creches, bibliotecas públicas, asilos e sedes dos poderes constituídos e como zona de hospitais os situados a 100m dos limites dos terrenos dos próprios, pronto-socorros e estabelecimentos de saúde com internamento.

§5º – O Anexo I desta Lei apresentará os Quadros indicando as ruas, avenidas, logradouros e rodovias que compõem as zonas dispostas nos incisos I a VII deste artigo.

[1] a ser obtido na Secretaria Municipal de Planejamento

Art. 7º – A implantação, instalação ou funcionamento de indústrias ou empresas de pequeno porte nas ZCCS e ZECS, ficam sujeitas à deliberação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano, se necessário, que analisará o caso à vista da classificação quanto à área construída, número de empregados e/ou nível de interferência ambiental, além de outros critérios que julgar pertinentes, em especial os dispostos nos parágrafos do art. 5º desta Lei, referentes à escala e natureza do empreendimento.

Art. 8º – As edificações de quaisquer usos deverão prever vagas para estacionamento de veículos na proporção constante da Tabela I, que passa a ser parte integrante desta Lei, considerado ainda as disposições do Código de Obras.

§1º – Para o cálculo das vagas considerar-se-á a área construída.

§2º – O espaço necessário para o estacionamento de veículos poderá localizar-se em outro imóvel, desde que à uma distância máxima de 300m do imóvel considerado, vinculando-se aquele à edificação que o originou.

§3º – Ampliações que não ultrapassem 20% da área existente ficam dispensadas da obrigatoriedade a reserva de vagas para estacionamento de veículos.

§4º – Quando se pretender a mudança de uso e ficar constatada a impossibilidade de atendimento ao disposto nesta Lei quanto ao espaço necessário para estacionamento, o caso poderá ser submetido à apreciação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano, que deliberará sobre a hipótese de redução ou eliminação das exigências, bem como do impedimento da mudança pretendida face a tais exigências.

Art. 9º – As edificações residenciais multifamiliares deverão prever áreas para recreação conforme o disposto no Código de Obras.

CAPÍTULO II

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 10 – A ocupação do solo se dará segundo os índices urbanísticos a seguir definidos, visando assegurar adequada insolação e ventilação naturais, racional distribuição populacional e proporção equilibrada entre edificações, lotes, equipamentos e espaços públicos:

I – taxa de ocupação (TO): que é a relação, expressa em porcentagem, entre a área da projeção horizontal da edificação (Ae) no lote e a área do mesmo (Al), segundo a fórmula abaixo:

$$TO = (Ae/Al)x100$$

II – recuo (R): que é a distância entre a edificação e as divisas do lote, tomada perpendicularmente em relação às mesmas;

III – gabarito (G): que é o número de pavimentos ou andares da edificação, tomado em relação ao nível do solo.

Art. 11 – Para o cálculo da taxa de ocupação, na área da projeção horizontal da edificação não são computadas as áreas de marquises, beirais, pérgulas, floreiras, toldos, reservatórios d'água, centrais de gás, depósitos de lixo, churrasqueiras, passagens cobertas, caixas de escadas salientes, piscinas, garagens, sacadas, guaritas, portarias, varandas e terraços em balanço, balcões, proteção/suporte para ar condicionado e detalhes arquitetônicos em relevo.

§1º – A taxa de ocupação de pavimentos subterrâneos pode ser de 100%, garantidas as condições mínimas de ventilação natural, considerando-se como subterrâneo o pavimento que tiver altura acima do nível do solo inferior ou igual a 1,20m.

§2º – Os vãos de ventilação deverão observar as seguintes proporções mínimas:

I – 1/6 (um sexto) de área de piso de salas, quartos, escritórios, sótãos e similares;

II – 1/8 (um oitavo) da área do piso de lavanderias, cozinhas e sanitários.

§3º – As esquadrias deverão garantir iluminação e ventilação efetivas de, no mínimo, a metade do vão exigido.

Art. 12 – Para o cálculo do número de pavimentos da edificação não são computados os reservatórios d'água, casas de máquinas, sub-solos, sobre-lojas, mezaninos, jiraus, varandas, terraços e coberturas.

§1º – Para efeito desta Lei, a altura-padrão do pavimento considerado é de 3,00m, sendo que quando ocorrer pé-direito com altura maior que a padrão, a soma do excesso total na edificação será considerada como pavimento adicional, se exceder a altura-padrão.

§2º – A exceção para varandas, terraços e coberturas a que se refere o "caput" deste artigo é para os que se situam no último pavimento superior do prédio cuja parte fechada não ultrapasse 50% da área do pavimento.

Art. 13 – Fica estipulado para Cambará o gabarito máximo de 12 (doze) pavimentos, respeitados os demais inferiores porventura determinados por zonas ou ruas ou calculados pela fórmula abaixo:

$$G = [3 (r + l)]/ h$$

onde "r" é o recuo frontal da edificação, em metros, "l" a largura da pista de rodagem da via, em metros, e "h" a altura-padrão do pavimento, em metros.

§1º – No caso de lote com mais de uma via confrontante e em níveis diferentes, o gabarito será considerado a partir do nível mais alto.

§2º – A testada do lote é sempre aquela que confrontar com a via de hierarquia superior, e no caso de mesma hierarquia, a que tiver menor extensão.

Art. 14 – Os recuos ou afastamentos laterais e de fundos (posterior) mínimos para edificações com aberturas diretas são de 2,00m para madeira e de 1,50m para alvenaria, até o final do 4º (quarto) pavimento, obedecendo daí para cima a relação H/8, onde H é a altura total da edificação, contada a partir do nível do solo, considerada a altura-padrão do pavimento a que se refere o parágrafo 1º do art. 13 desta Lei.

§1º – Até o final do 2º pavimento, se a edificação não possuir abertura, poderá avançar até a divisa, desde que em platibanda e com parede em alvenaria, na forma de empena, hipótese em que o emprego de tijolos translúcidos ou elementos vazados será permitido, mas somente em compartimentos de permanência transitória.

§2º – Havendo mais de uma edificação por lote, a distância entre as mesmas deverá ser igual à soma dos recuos devidos a cada uma, conforme o "caput" deste artigo, na hipótese da ocorrência de parcelamento do solo futuro.

§3º – Os recuos são obrigatórios também para sacadas, balcões, varandas, terraços e escadas (com exceção das de segurança contra incêndio).

§4º – Para paredes não ortogonais, junto às divisas, os recuos serão tomados perpendicularmente a tais paredes, a partir da extremidade da abertura mais próxima da divisa.

§5º – Nas paredes levantadas nas divisas (laterais e fundos) sem aberturas, o recuo obrigatório é dispensado, recomendando-se, porém, o mínimo de 1,50m.

Art. 15 – O recuo frontal mínimo para edificações é de 4,00m ou 0 (zero) em relação ao alinhamento predial, observado o disposto no parágrafo 2º deste artigo, podendo o Poder Público Municipal determinar recuo frontal com dimensões mínimas superiores a 5,00m, desde que haja recomendação técnica para tanto.

§1º – Quando o recuo frontal for utilizado para estacionamento de veículos deverá o mesmo ser de no mínimo 5,00m a partir do alinhamento predial, não podendo haver rebaixamento da guia de meio-fio em toda a sua extensão e prevendo-se pontos de entrada e saída conforme o Código de Obras.

§2º – Não havendo condições espaciais físicas para atendimento ao disposto no parágrafo anterior, não se permitirão estacionamentos frontais.

§3º – O pavimento térreo de edificações que possam avançar até o alinhamento predial, poderá ser recuado de maneira que se forme galeria em tal espaço, vedado o seu fechamento total ao longo do alinhamento predial.

§4º – O recuo frontal mínimo para edificações nas novas vias é de 5,00m em relação ao alinhamento predial, vedados alinhamentos intermediários.

Art. 16 – Somente poderão avançar sobre o passeio marquises, toldos, beirais, proteção/suporte para ar condicionado e detalhes arquitetônicos salientes, na forma do Código de Posturas e do Código de Obras:

I – até a altura de 3,30m e a partir da altura de 13,00m em relação ao nível do passeio, a largura deste menos 0,90m;

II – a partir da altura de 3,30m até a altura de 13,00m em relação ao nível do passeio, a largura deste menos 1,50m.

§1º – Quando a largura do passeio for inferior ou igual a 1,50m e não for previsto recuo frontal da edificação, a concessionária local de energia elétrica deverá ser consultada para analisar a situação específica.

§2º – Quando o avanço proposto em projeto para a edificação superar o limite fixado nos itens I e II deste artigo, caracterizando situação atípica, a concessionária local de energia elétrica deverá ser consultada antes da liberação do projeto, objetivando a análise do caso específico.

Art. 17 – As taxas de ocupação máxima permitidas por zona estão definidas na tabela II, que passa a ser parte integrante desta Lei, respeitados os recuos, faixas "non aedificandi" e outras restrições porventura incidentes.
§1º – Para a ZCCS a taxa de ocupação máxima permitida para os 2 (dois) primeiros pavimentos (embasamento) é de 100% e para os demais superiores (lâmina) é de 80%, e na ZECS a taxa máxima única é de 80%.
§2º – Para edificações exclusivamente residenciais na ZCCS vale a taxa de 80%.
§3º – As taxas a que aludem os parágrafos 1º e 2º deste artigo são aplicáveis também aos terrenos que tem acesso pelas vias que delimitam a ZCCS, localizados exteriormente à mesma.

CAPÍTULO III
DA EXPEDIÇÃO DE ALVARÁS

Art. 18 – Para construção, reconstrução, ampliação, reforma e demolição de edificações de quaisquer usos, de iniciativa pública ou privada, os interessados deverão formular consulta prévia à Municipalidade, que fornecerá todas as informações para elaboração do projeto e/ou procedimentos a tomar, segundo os dispositivos legais incidentes, em especial das faixas "non aedificandi", estas no que couber.
Parágrafo único. O início ou expansão de qualquer atividade dependerá igualmente de consulta prévia e obtenção de Alvará de Localização e Funcionamento junto à Municipalidade.
Art. 19 – Orientado pela consulta prévia, o interessado procederá à elaboração do projeto, quando for o caso, e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado, e providenciará os demais documentos necessários, para fins de aprovação e/ou licenciamento pela Municipalidade.
Art. 20 – A Municipalidade não expedirá Alvarás de Localização e Funcionamento ou Alvarás de Licença de Construção, Ampliação, Reforma, Reconstrução e Demolição, e nem aprovará projetos que contrariem as determinações do disposto nesta Lei e nas demais incidentes.
Art. 21 – Os alvarás expedidos após o início da vigência desta Lei poderão ser cassados, anulados ou revogados a qualquer tempo pela Municipalidade, independentemente de indenização, com exceção para a revogação, verificado o não cumprimento das determinações legais.
§1º – A cassação ocorrerá quando houver descumprimento incorrigível do projeto durante a sua execução.
§2º – A anulação, quando ocorrer obtenção de alvará com fraude ou desacato à lei.
§3º – A revogação, quando sobrevier motivo de utilidade pública ou interesse social que exija a não realização da obra licenciada.
Art. 22 – As edificações e as atividades iniciadas com descumprimento à presente Lei ficam sujeitas à notificação preliminar, embargo administrativo, multa (inclusive diária), demolição e interdição.
Art. 23 – Independentemente do disposto nesta Lei, sempre que julgar conveniente, o órgão executivo responsável pela expedição de alvarás ou autorizações, poderá submeter o objeto requerido à apreciação dos órgãos de deliberação coletiva integrantes da estrutura administrativa da Municipalidade.
Art. 24 – Os interessados deverão orientar-se pelo disposto nesta lei e na de parcelamento do solo, bem como os códigos de obra e postura para obtenção do licenciamento para construção e de funcionamento e localização de atividades.

Titulo III
Dos Instrumentos de Política Urbana
CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO, UTILIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 25 – Para os fins desta Lei e da Lei do Parcelamento do Solo, todo imóvel deverá atender à sua função social, estando o Poder Executivo Municipal autorizado a determinar a obrigação quanto ao parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que assim se definem:
§1º – Considera-se subutilizado ou não utilizado o imóvel:
I – cujo aproveitamento seja inferior aos padrões exigidos por esta Lei e pela Lei do Parcelamento do Solo;
II – os imóveis que, embora efetivamente utilizados, não tenham atingido o aproveitamento máximo a ele possível, não se sujeitam às sanções atribuídas aos imóveis subutilizados;

§2º – O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.
§3º – A notificação far-se-á:
I – por funcionário do órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.
§4º – Os prazos para cumprimento das obrigações quanto ao parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, deverem respeitar as seguintes disposições:
I – terá o proprietário um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
II – o proprietário terá dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.
III – o Poder Executivo Municipal poderá modificar os prazos acima estabelecidos, excepcionalmente, quando se tratar de empreendimentos de grande porte, ocasião em que se poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.
§5º – A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO II
DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 26 – Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do artigo 26 desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.
§1º – O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado por decreto do Poder Executivo Municipal, e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).
§2º – Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 28 desta Lei.
§3º – É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.
Art. 27 – Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.
§1º – Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.
§2º – O valor real da indenização:
I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o §2º do art. 26 desta Lei;
II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.
§3º – Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.
§4º – O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.
§5º – O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.
§6º – Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do §5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 26 desta Lei.

CAPÍTULO III
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 28 – O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§1º – O direito de preempção incidirá sobre imóveis situados nas áreas abaixo que atendam as necessidades disciplinadas no artigo 30 desta Lei:
I – ZR-3, para os fins constantes nos incisos I e III do artigo 30 desta Lei;
II – ZR-3 e ZR-4, para os fins constantes nos incisos II e IV do artigo 30 desta Lei;
III – ZE e ZEPP, para os fins constantes nos incisos V, VI e VIII do artigo 30 desta Lei;
IV – ZEPP, para os fins constantes no inciso VII do artigo 30 desta Lei.
§2º – O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de 2 (dois) anos.
Art. 29 – O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:
I – regularização fundiária;
II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
III – constituição de reserva fundiária;
IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.
Art. 30 – O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Poder Público Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.
§1º – À notificação mencionada no "caput" será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.
§2º – O Poder Público Municipal publicará em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do "caput" e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.
§3º – Transcorrido o prazo mencionado no "caput" sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.
§4º – Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Público Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.
§5º – A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.
§6º – Ocorrida a hipótese prevista no §5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

CAPÍTULO IV
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 31 – É fixado para todo o Município o coeficiente um de aproveitamento do terreno, que permite ao proprietário construir o equivalente à metragem quadrada do terreno, sem qualquer pagamento relativo à outorga onerosa do direito de construir.
§1º – Nas áreas tombadas e nas áreas de entorno de bens tombados e, ainda, naquelas onde, por lei, o Poder Público Municipal fixar índices de aproveitamento do terreno inferiores a um ou outros parâmetros urbanísticos dos quais resultem índices de aproveitamento do terreno inferiores a um, o proprietário não terá direito de construir a área correspondente à metragem quadrada da totalidade do terreno de que trata o *caput* deste artigo.
§2º – Para efeito de aplicação do coeficiente um serão computados na área total do terreno os eventuais recuos para ele exigidos.
Art. 32 – O Poder Público poderá autorizar a outorga onerosa do direito de construir como excedente do coeficiente um, mediante pagamento, observado o Índice de Aproveitamento de Terreno – IAT e os demais parâmetros urbanísticos fixados em lei.
Art. 33 – ***O valor a ser pago pela outorga onerosa do direito de construir será calculado pela multiplicação da quantidade de metros quadrados a serem edificados, que excederem à área do terreno, pelo valor do metro quadrado do terreno no mercado imobiliário e por uma fração que considerará o Índice de Aproveitamento do Terreno fixado pela legislação e um fator de correção que variará de cinco centésimos a um, conforme o período em que for outorgada a concessão e o bairro onde se localizar o terreno, de acordo com a seguinte fórmula:***

SC = (ATE – AT) X (V/AT) X (1/((IAT – IAT X fc) + 1))
sendo:
SC = valor a ser pago pelo solo criado;
V = valor do terreno no mercado imobiliário;
AT = área do terreno em metros quadrados não descontados os recuos obrigatórios;

ATE = área total edificada em metros quadrados;
IAT = índice de aproveitamento do terreno;
fc = fator de correção diferenciado por bairro e por ano.

§1º – O valor a ser pago pela outorga onerosa do direito de construir será fixado no ato da expedição da licença de construir, e o seu pagamento poderá ser efetuado em até doze parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pelos índices utilizados pelo Poder Público Municipal na correção de seus créditos, a partir da data da comunicação do início da obra, ficando a expedição do "habite-se" condicionada à quitação de todas as parcelas.

§2º – Lei de iniciativa do Poder Executivo, proposta em mensagem contendo exposição circunstanciada e tabela de valores, definirá o fator de correção (fc) para cada bairro, que variará progressivamente tendendo a um, de acordo com o período de outorga da concessão, e disporá sobre a disciplina de sua cobrança.

§3º – A lei a que se refere o §2º poderá estabelecer coeficientes de correção (fc) diferenciados por logradouros ou áreas públicas situadas numa mesma Unidade Espacial de Planejamento, para atender à variação de valorização do terreno no respectivo bairro.

Art. 34 – A lei poderá isentar, total ou parcialmente, o valor da outorga onerosa do direito de construir, para adequá-lo à dinâmica do desenvolvimento urbano do Município.

Art. 35 – O produto da arrecadação da outorga onerosa do direito de construir reverterá para o Fundo Municipal, nos termos da lei, e será aplicado exclusivamente na execução de projetos de construção de habitações para a população de baixa renda e de implantação de sistema de esgotamento sanitário nas comunidades por esta ocupadas.

§1º – O orçamento municipal detalhará, a cada exercício, as áreas de aplicação dos recursos dos Fundos Municipais provenientes da arrecadação da outorga onerosa do direito de construir, vedada a sua utilização em áreas não incluídas na lei orçamentária.

§2º – Responderá na forma da lei a autoridade de qualquer hierarquia que descumprir o disposto neste artigo e no § 1º ou permitir o seu descumprimento.

Art. 36 – O Poder Público Municipal levará à consulta do Conselho de Planejamento Urbano proposta de definição das áreas nas quais a outorga onerosa do direito de construir poderá ser exercida, elaborando-se, em seguida, e em conjunto com o referido Conselho, um projeto de lei consiste na apresentação de um anexo a esta Lei, que deverá ser aprovado pela Câmara Municipal.

CAPÍTULO V
DA URBANIZAÇÃO CONSORCIADA

Art. 37 – Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Art. 38 – Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 39 – Lei Municipal específica, baseada nesta Lei, delimitará as áreas para aplicação de operações consorciadas, consultado o Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

CAPÍTULO VI
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 40 – O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§1º – O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.
§2º – A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.
§3º – O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.
§4º – O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.
§5º – Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.
Art. 41 – Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.
Art. 42 – Extingue-se o direito de superfície:
I – pelo advento do termo;
II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.
Art. 43 – Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.
§1º – Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.
§2º – A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de móveis.

CAPÍTULO VII
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 44 – Lei municipal baseada nesta Lei poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto em legislação urbanística decorrente desta Lei, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:
I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.
§1º – A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.
§2º – A lei municipal referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

CAPÍTULO VIII
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 45 – O Poder Público Municipal, consultado o Conselho Municipal de Planejamento Urbano, elaborará Lei municipal definindo os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.
Art. 46 – O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:
I – adensamento populacional;
II – equipamentos urbanos e comunitários;
III – uso e ocupação do solo;
IV – valorização imobiliária;
V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
VI – ventilação e iluminação;
VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.
Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Art. 47 – A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO IX

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 48 – O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o art. 26 desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§1º – Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§2º – O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no §2º do art. 28 desta Lei.

CAPÍTULO X

DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Art. 49 – Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º – O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§2º – O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§3º – Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 50 – As áreas urbanas com mais de duzentos e cinqüenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§1º – O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§2º – A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§3º – Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§4º – O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§5º – As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 51 – Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petitórias ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 52 – São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de composse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§1º – Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§2º – O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 53 – A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.
Art. 54 – Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Título IV
Das Disposições Gerais e Finais
Art. 55 – Os usos não relacionados nesta Lei serão enquadrados por analogia aos usos nela previstos, a critério do Conselho Municipal de Planejamento Urbano, se necessário, e sujeitos à manifestação do órgão ambiental municipal ou regional no caso de dúvida no tocante à classificação de atividades quanto ao nível de degradação ou interferência ambiental.
Art. 56 – As edificações, usos, categorias de uso, instalações e atividades já instaladas que forem classificadas como toleradas, na forma do item III do art. 4º desta Lei, poderão ser ampliadas em terrenos que já possuem ou que venham a ser adquiridos até a data de publicação desta Lei.
Parágrafo único. Nos terrenos adjacentes que venham a ser adquiridos após a data de publicação desta Lei, valerá o uso que estiver estabelecido pela mesma para a zona onde se situarem.
Art. 57 – As reformas, ampliações, demolições, reconstruções, pinturas, adaptações, ocupação e utilização de edificações, monumentos e/ou espaços declarados legalmente como de interesse histórico ou arquitetônico dependerão de parecer prévio de órgão de deliberação coletiva específica.
Art. 58 – As operações de carga/descarga de mercadorias e embarque/desembarque de pessoas deverão ser realizadas dentro dos limites dos imóveis ou em locais, forma e horários estabelecidos ou aprovados pela Municipalidade.
Art. 59 – Visando a prevenção de prejuízos decorrentes de inundações, poderá a Municipalidade decretar medidas restritivas ao uso e ocupação de edificações e a empreendimentos atingidos por cotas de enchente previamente levantadas e informadas, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento Urbano.
Parágrafo único. As restrições incidem apenas sobre a parte que estiver abaixo da cota.
Art. 60 – Os casos omissos, os que suscitem dúvidas, divergências ou onde se verifique incompatibilidade de localização ou instalação relativamente aos usos circundantes, serão objeto de deliberação no Conselho Municipal de Planejamento Urbano, que considerará na apreciação os critérios de que fala o art. 8º desta Lei.
Art. 61 – Todas as pessoas físicas ou jurídicas no âmbito do território municipal ficam obrigadas a prestar as informações que forem solicitadas pela Municipalidade e dar acesso aos agentes públicos credenciados em suas propriedades, para efeito de verificação da aplicação do disposto nesta Lei e nas demais que integram o Plano Diretor.
Art. 62 – É do direito da Municipalidade indagar acerca das pretensões de proprietários ou interessados envolvendo assuntos tratados nesta Lei, objetivando orientá-los, coibir irregularidades previamente e/ou proteger o interesse público.
Art. 63 – Todas as edificações e atividades, sejam particulares ou públicas, ficam sujeitas à presente Lei.
Art. 64 – O Poder Público Municipal deverá criar no prazo de 90 (noventa) dias após a publicação desta Lei, o Fundo Municipal de que trata o artigo 36 desta Lei, bem como as exigências que se fizerem necessárias para o cumprimento de seus objetivos.
Art. 65 – A Municipalidade deverá imprimir a presente Lei de modo que se dê a mais ampla e qualitativa divulgação de seu conteúdo à sociedade, ficando desde já autorizada a efetuar as despesas que se fizerem necessárias para tanto.
Art. 66 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Cambará, Estado do Paraná, em 17 de agosto de 2009.

pjm/pclb

Av. Brasil, 1.082 – Cambará-PR – 86390-000 – (43) 3532-3535 – pjmcambara@visaonet.com.br

JOSÉ SALIM HAGGI NETO
Prefeito Municipal de Cambará

pjm/pclb

TABELA I

Vagas de estacionamento (art. 9º)

USO/CAT. DE USO	ATIVIDADES	Nº MÍNIMO DE VAGAS
Res. privativo	Unifamiliar	1/unid. habitacional
	Multifamiliar	▪ 1/unid. habitacional até 150 m2 ▪ 2/unid. habitacional acima de 150 m2
Res. Coletivo transitório	Hotéis, hospedarias, albergues	1/3 quartos ou aptos.
	Motéis	1/1 apto.
Res. Coletivo permanente	Internatos, pensionatos, asilos	1/5 quartos ou aptos.
Inst. Religioso	Igrejas, templos, catedral, capelas mortuárias	1/75 m2, que exceder de 150 m2
Inst. Recreacional	Clubes sociais, recreativos e desportivos, boates, danceterias, cinemas, teatros	1/50 m2, que exceder de 100 m2
	Estádios, ginásios	1/100 m2
Inst. Educacional	Creches, maternais, jardins de infância, berçários, pré-escola, escola de 1º grau, escola de 2º grau, escola de 3º grau, escola de ensino específico	1/75 m2
Inst. de saúde	Hospitais, manicômios, clínicas (c/ internamento)	1/75 m2
Inst. Admin.	Repartições públicas, justiça, fórum, órgão de segurança pública	1/75 m2
Com. vicinal	Verdureiras, quitandas, mercearias, açougues, peixarias, farmácias, perfumarias, bares, lanchonetes, pastelarias, cafés, padarias, confeitarias, botequins, bancas de jornais e revistas, tabacarias, bombonieres, floriculturas, papelarias	1/75 m2, que exceder de 120 m2 1/75 m2, que exceder de 120 m2 (cont.)
Com. diversificado	Mercados, supermercados, hipermercados, shopping-centers, centros comerciais, lojas de material de construção e ferragens, de departamentos, móveis, de material de escritório, artigos de cama, mesa e banho, artigos do vestuário, eletrodomésticos, livrarias, óticas, joalheiras, relojoarias, antiquários, bijuterias, autopeças e acessórios, restaurantes, pizzarias, churrascarias.	1/75 m2, que exceder de 120 m2
Com. especial	Postos de combustíveis, de gás, inflamáveis	1/100 m2, que exceder de 120 m2
	Casas noturnas, casas de espetáculos, bailões, discotecas, bilhares, casas de jogos e similares	1/50 m2, que exceder de 100 m2
Com. Atacadista	Armazéns de estocagem de mercadorias, depósitos de material de construção e ferragens, revenda de veículos de grande porte, distribuidoras de bebidas, entrepostos de mercadorias	1/75 m2, que exceder de 120 m2
Prest. de serv.	Sapatarias, chaveiros, oficinas de eletrodomésticos,	1/75 m2, que

vicinais Prest. de serv. Vicinais (cont.)	alfaiatarias, barbearia e salões de beleza, lavanderias (não industriais), escritórios, consultórios, clínicas (s/ intern.), saunas, massagens, manicures, atividades profissionais não incômodas, locadoras de áudio e vídeo, laboratórios	exceder de 120 m2 1/75 m2, que exceder de 120 m2 (cont.)
Prest. de serv. Diversificados	Agências de turismo, de seguro, funerárias, oficinas, comunicação (rádio, tv, jornal)	1/75 m2, que exceder de 120 m2
Prest. de serv. especiais	Oficinas e garagens de veículos de grande porte e agrícolas, guinchos e guindastes, transportadoras, terminais de carga e descarga	1/100 m2, que exceder de 150 m2
Industrial	Pequeno, médio e alto potencial poluidor/degradador	1/100 m2, que exceder de 150 m2

TABELA II

Taxas de ocupação máxima permitidas por zona (art. 18)

ZONAS	TO (%)
ZR	60
ZCCS	100/80 (*)
ZECS	80
ZEUR	70
ZI	70
ZEUI	70

(*) §s 1º, 2º e 3º do art. 18

ANEXO 1

CLASSIFICAÇÃO DAS INDÚSTRIAS

(A listagem a seguir caracteriza os tipos de indústria, baseada em estudo da Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental (CETESB) e do Centro Paulista de Municípios (CEPAM), do Estado de São Paulo)

As indústrias ficam classificadas conforme segue:

I - 5 INDÚSTRIAS DE GRANDE IMPACTO AMBIENTAL OU PERIGOSAS

Compreendendo os estabelecimentos assim definidos que possuem um ou mais de um dos seguintes processos:

a) álcool: fabricação de produtos, primários (destilação) e intermediários, derivados de álcool (inclusive produtos finais);
b) carvão de pedra: fabricação de produtos derivados da destilação;
c) cloro, cloroquímicos e derivados: fabricação;
d) gás de nafta craqueada: fabricação;
e) petróleo: fabricação de produtos de refino;
f) petroquímicos: fabricação de produtos primários e intermediários (inclusive produtos finais);
g) pólvora, explosivos e detonantes (inclusive munição para caça, esportes e artigos pirotécnicos): fabricação;

h) soda cáustica e derivados: fabricação.

I - 4 INDÚSTRIAS DE RISCO AMBIENTAL ALTO

Compreendendo os estabelecimentos assim definidos não enquadrados na categoria I-5, e, notadamente, aqueles que tenham uma das seguintes características:

a) alto potencial de poluição da atmosfera por queima de combustíveis ou odores;
b) produção ou estocagem de grande quantidade de resíduos sólidos ou líquidos perigosos;
c) risco de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais, ou de afetar a saúde;
d) operação com um dos processos a seguir:

1. asfalto: fabricação;
2. cal virgem, cal hidratada ou extinta: fabricação;
3. carne, sangue, ossos e assemelhados: fabricação de farinha de ossos;
4. celulose: fabricação;
5. cimento: fabricação;
6. clinquer: fabricação - Ferro e aço e ferro-ligas - formas primárias e semi-acabados (lingotes, bilhetes, palanquilhas, tarugos, placas e formas semelhantes): produção;
7. ferro esponja: produção;
8. fertilizantes fosfatados (superfosfatados, granulados, monamônio e diamônio fosfatado e assemelhados): fabricação;
9. fósforos de segurança: fabricação;
10. gelo, usando amônia como refrigerante: fabricação;
11. gusa: produção;
12. lixo doméstico: compostagem ou incineração;
13. metais não ferrosos, exceto metais preciosos (alumínio, chumbo, estanho, zinco, etc.): metalurgia em formas primárias;
14. ligas de metais não ferrosos, exceto metais preciosos (latão, bronze, etc.): produção em formas primárias;
15. minerais não metálicos (gesso, gipsita, mica, malacacheta, quartzo, cristal de rocha, talco, esteatita, agalmatolito, etc.): beneficiamento e preparação;
16. peixe, farinha de: preparação.

I - 3 INDÚSTRIAS DE RISCO AMBIENTAL *MODERADO*

Compreendendo os estabelecimentos assim definidos, não enquadrados nas categorias I-5 ou I-4, e aqueles que possuam uma das seguintes características:

a) área construída superior a 2.500m2;
b) potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustíveis ou odores;
c) produção ou estocagem de resíduos sólidos ou líquidos;
d) operação com um dos processos listados a seguir:

1. açúcar natural: fabricação;
2. adubos e corretivos do solo não fosfatados: fabricação;
3. animais: abate;
4. borracha natural: beneficiamento;
5. carne, conservas e salsicharia: produção com emissão de efluentes;
6. cimento-amianto: fabricação de peças e artefatos;
7. couros e peles: curtimento, secagem e salga;
8. leite e laticínios: preparação e fabricação com emissão de efluentes líquidos;
9. óleos, essências vegetais e congêneres: produção;
10. óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto: produção (exceto refinação de produtos alimentares);
11. pedras: britamento;
12. pescado: preparação e fabricação de conservas;
13. rações balanceadas para animais (exceto farinhas de carne, sangue, ossos e peixe): fabricação;
14. solventes: fabricação;
15. tijolos, telhas e outros artefatos de barro cozido, exceto cerâmica: produção.

I - 2 INDÚSTRIAS DE RISCO AMBIENTAL LEVE

Compreendendo os estabelecimentos assim definidos, não enquadrados nas categorias I-5, I-4 ou I-3, e aqueles possuam uma das seguintes características:

a) baixo potencial de poluição atmosférica;
b) efluentes líquidos industriais compatíveis com seu lançamento em rede pública coletora de esgoto, com ou sem tratamento prévio de acordo com a legislação vigente;
c) produção de resíduos sólidos, em pequena quantidade, de acordo com a legislação vigente;
d) operação com um dos processos listados a seguir:

1. aço: produção de laminados, relaminados, forjados, arames;
2. alimentares, produtos de origem vegetal: beneficiamento, moagem, torrefação, liofilização, preparação de conservas, condimentos e doces, exceto fabricação de óleos e confeitaria;
3. bebidas: fabricação de destilados, fermentados, sucos e refrigerantes;
4. borracha: fabricação de espuma, laminados e fios;
5. cerâmica: fabricação de peças e artefatos, exceto de barro cozido;
6. concentrados aromáticos, naturais e sintéticos: fabricação;
7. ferro e aço fundidos: fabricação;
8. fios e tecidos: beneficiamento, acabamento, fiação e tecelagem;
9. inseticidas e fungicidas: fabricação;
10. madeira: desdobramento;
11. metais não ferrosos e ligas: produção de peças fundidas, laminados, tubos e arames;
12. metalurgia do pó, inclusive peças moldadas;
13. óleos e gorduras para alimentação: refinação;
14. pasta mecânica: fabricação;
15. pedras: aparelhamento;
16. pneumáticos, câmaras de ar: fabricação;
17. resinas de fibras de fios artificiais: fabricação;
18. sabões, detergentes, germicidas, fungicidas: fabricação;
19. soldas anôdos: fabricação;
20. tabaco: preparação de fumo, cigarros e congêneres;
21. tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes e secantes: fabricação;
22. vidro e cristal: fabricação e elaboração de peças.

I - 1 INDÚSTRIAS VIRTUALMENTE SEM RISCO AMBIENTAL

Compreendendo os estabelecimentos que apresentem ausência ou quantidade desprezível de poluentes do ar, da água e do solo, e não enquadrados nas categorias I-5, I-4, I-3 ou I-2.

Av. Brasil, 1.082 – Cambará-PR – 86390-000 – (43) 3532-3535 – pjmcambara@visaonet.com.br

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Considerando que a Lei de Uso e Ocupação do Solo compõe o Plano Diretor;

Considerando que o Município de Cambará conta com mais de 22 mil habitantes;

Considerando o disposto no artigo art. 182, §1º, da Constituição Federal, que preconiza a exigência do Plano Diretor para os Municípios com mais de 20 mil habitantes;

Considerando que a Constituição Federal em seu Capítulo da Política Urbana, dispõe que compete aos Municípios executar a política de desenvolvimento urbano, através de diretrizes gerais fixadas em lei municipal, visando ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

Considerando que a Constituição do Estado do Paraná, em seu Capítulo de Política Urbana, artigo 152, prevê que o Plano Diretor disporá sobre: normas relativas ao desenvolvimento urbano; políticas de orientação da formação de planos setoriais; critérios de parcelamento, uso e ocupação do solo e zoneamento, prevendo áreas destinadas a moradias populares, com garantias de acesso aos locais de trabalho, serviço e lazer; proteção ambiental, e ordenação de usos, atividades e funções de interesse zonal;

Considerando que o Estatuto da Cidade, Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, artigo 41, estabelece o Plano Diretor como o instrumento da política urbana obrigatório para cidades: com mais de vinte mil habitantes e, integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

Considerando que o Estatuto da Cidade estabelece que as cidades enquadradas no artigo 41 devem aprovar o Plano Diretor no prazo de cinco anos contados da vigência da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001;

Considerando o art. 4º da Lei Estadual n. º 15.229/06, que determina que o Estado do Paraná somente firmará convênios de financiamento de obras e infra-estrutura e serviços com municípios que já possuam planos diretores aprovados pelas respectivas Câmaras Municipais;

Considerando que a Lei Orgânica Municipal de Cambará atribui competência a este para "legislar sobre assuntos de interesse local", nos termos do artigo 5º, I; "elaborar a Lei de Diretrizes Gerais de Desenvolvimento Urbano, o Plano Diretor, o Plano de Controle de Uso, do Parcelamento, de Ocupação do Solo Urbano e o Código de Obras", conforme artigo 5º, VIII, bem como "promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e de ocupação do solo urbano", segundo disposto no artigo 5º, IX da Lei Orgânica;

Considerando que a Lei Orgânica Municipal de Cambará atribui competência à Câmara Municipal para deliberar sobre todas as matérias de interesse local (artigo 30, I), especialmente sobre a "aprovação do Plano Diretor", nos termos do artigo 30, IX;

Considerando o disposto no artigo 43, §1º, "h"; e Titulo II da Lei Orgânica Municipal, em especial o capítulo II, Seção II e III, encaminho o presente Projeto de Lei Complementar que institui a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cambará à Câmara Municipal para deliberação e aprovação, e posterior sanção por este Executivo.

Gabinete do Prefeito Municipal de Cambará, Estado do Paraná, em 17 de agosto de 2009.

pjm/pclb

Av. Brasil, 1.082 – Cambará-PR – 86390-000 – (43) 3532-3535 – pjmcambara@visaonet.com.br

JOSÉ SALIM HAGGI NETO
Prefeito Municipal de Cambará

pjm/pclb

A O. Dia p/ Se...
Em 05 / 10 / 2009
PRESIDENTE

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROPOSIÇÃO: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 006/2009

AUTOR: PODER EXECUTIVO

MATÉRIA: CRIA A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICIPIO DE CAMBARA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

RELATOR: ROGÉRIO FRUTUOSO

PARECER

Somos pela aprovação do Projeto.

Sala das Comissões, em 05 de outubro de 2009.

Pastor Claudemir
Presidente

Renato Rodrigues Ferreira
Membro

Rogério Frutuoso
Relator