

LEI COMPLEMENTAR Nº. 590/2009

De: 18 de dezembro de 2009.

**DISPÕE SOBRE NORMAS RELATIVAS AO
ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO
DE SULINA, ESTADO DO PARANÁ - LEI DE
ORDENAMENTO TERRITORIAL - E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

CARLOS OLNEZ DALCIM, Prefeito Municipal de SULINA, faço saber a todos os habitantes do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte.

LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I

CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS GERAIS

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO E DOS OBJETIVOS

Art. 1º. O ordenamento territorial, para efeito do planejamento físico da Sede, dos Distritos e da área rural do Município de Sulina, será regido por esta Lei.

Art. 2º. Esta Lei de Ordenamento Territorial abrange a totalidade do território do Município de Sulina, adequando sua política de desenvolvimento urbano e ambiental à Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e tem como objetivos:

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

II - promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estéticos, paisagísticos, naturais e culturais, próprios do Município;

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

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

§1º A interpretação da presente Lei e seus anexos será realizada com o objetivo de articular de forma sistemática e integrada todos os dispositivos nela contidos.

§ 2º Visando a consecução da interpretação a que se refere o parágrafo anterior, deverá ser rigorosamente observado o significado dos conceitos, termos técnicos e expressões utilizados na presente Lei.

TÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO

Art. 3º. A estruturação espacial do município constitui-se na divisão do território em Macrozonas, zonas e eixos, estabelecendo o uso e ocupação do solo no município, tendo como referência as características do ambiente natural e construído.

§1º As Macrozonas são unidades territoriais contínuas que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias da Política Urbana, definindo uma visão de conjunto que integra todo o município.

§2º As Zonas são subdivisões homogêneas das Macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

§3º Os eixos são subdivisões homogêneas das Macrozonas em unidades territoriais que servem para orientar e qualificar o uso lindeiro dos principais acessos ao município e às áreas turísticas ou com potencial turístico.

SEÇÃO I

Das Macrozonas

Art.4º. O território do município de Sulina fica dividido em rural e urbano e subdividido em cinco Macrozonas.

§1º - As Macrozonas Rurais, criadas sob o critério da macro drenagem e sob a análise de sua influência sobre o meio urbano e subdividem-se em:

- I** – Macrozona Bacia de Captação;
- II** – Macrozona Bacia do Rio Capivara;
- III** – Macrozona Bacia do Rio Iguaçu;
- IV** – Macrozona Bacia do Rio Queixo da Anta;
- V** – Macrozona Urbana.

§2º. As Macrozonas são delimitadas por limites do município, do perímetro urbano, rios, vias, divisores de água e por divisas de lotes, conforme os mapas dos anexos I, II, III, IV e V desta lei.

Art. 5º. A Macrozona Bacia de Captação caracteriza-se por:

- I** – drenar para o Rio Capivara;
- II** – possuir o sistema de captação de água do município.

Art. 6º. Constituem objetivos para a Macrozona Bacia de Captação:

- I** - Preservação da mata ciliar;
- II** – Reflorestamento da mata ciliar;
- III** - Ações de conscientização e fiscalização ambiental quanto ao uso de agrotóxicos e despejo de dejetos;
- IV** - disciplinar uso do solo visando a proteção do manancial de captação.

Art. 7º. A Macrozona Bacia do Rio Capivara caracteriza-se por:

- I** – drenar para o Rio Capivara;
- II** – possuir a área urbana do município em seu território.

Art. 8º. Constituem objetivos para a Macrozona Bacia do Rio Capivara:

- I** - Preservação da mata ciliar;
- II** – Reflorestamento da mata ciliar;
- III** - Ações de conscientização e fiscalização ambiental na área urbana e rural quanto ao uso de agrotóxicos e despejo de dejetos;
- IV** - Disciplinar uso e ocupação urbana.

Art. 9º. As Macrozonas Bacia do Rio Iguaçu e Bacia do Rio Queixo da Anta caracterizam-se por:

- I** – drenar para o Rio Iguaçu e Rio Queixo da Anta respectivamente;
- II** – possuir as áreas urbanas dos distritos Sede Ouro e Queixo da Anta respectivamente, em seus territórios.

Art. 10º. Constituem objetivos para as Macrozonas Bacia do Rio Iguaçu e Bacia do Rio Queixo da Anta:

- I** - garantir o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos;
- II** - garantir a proteção dos mananciais;
- III** - garantir a preservação ambiental e o uso cuidadoso dos recursos naturais;
- IV** - recuperar as áreas ambientalmente degradadas;
- V** - promover o desenvolvimento econômico sustentável;
- VI** - Qualificar os núcleos urbanos incentivando o desenvolvimento das atividades comerciais e de prestação de serviços.

Art. 11º - A Macrozona Urbana corresponde à porção urbanizada do território com ocupação mais densa e consolidada.

Art. 12º. A Macrozona Urbana e caracteriza-se por:

- I** - Compreender a atual área urbana da cidade;
- II** - não possuir tratamento de esgoto;
- III** - possuir relativa carência de infraestrutura em áreas periféricas;
- IV**- ter a possibilidade de expansão das áreas urbanizadas nas direções Sul, eixo das águas termais e BR;
- V**- estar sobre influência do Rio Capivara;
- VI**- possuir tráfego pesado na área central;
- VII**- possuir relevo como barreira para o crescimento em determinadas áreas;

Art.13º. São objetivos da Macrozona Urbana:

- I**- Expansão urbana na direção sul, não industrial, sem afetar a área de captação de água;
- II**- Dotar de Infraestrutura básica toda a área;
- III**- Disciplinar ocupação das margens dos rios e córregos;
- IV**- Impedir crescimento em áreas impróprias;
- V**- Incentivos para criação de cinturão verde em torno da mesma;

SEÇÃO II

Do Zoneamento - Uso e Ocupação do Solo

Subseção Única Das Definições

Art.14. Para efeito de aplicabilidade da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Zoneamento: consiste na subdivisão da área delimitada pelo perímetro urbano do município, em zonas em que são definidos os usos e os critérios de ocupação do solo.

a) Uso do Solo é a classificação de diversas atividades para uma determinada zona, sendo estes usos definidos como:

1. Permitidos.
2. Permissíveis.
3. Proibidos.

b) Ocupação do Solo: é a forma como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são:

1. Índice de aproveitamento.
2. Taxa de ocupação.
3. Recuo frontal e afastamento.
4. Número de pavimentos.
5. Taxa de permeabilidade.

II - Dos índices urbanísticos:

a) Índice de Aproveitamento – IA: valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada zona:

$$IA = AT / AC$$

IA = índice de aproveitamento

AT= área do terreno

AC= área da construção

Parágrafo único. Não serão computadas para o cálculo do índice de aproveitamento as áreas destinadas à:

1. área de recreação e lazer comum com no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo coberto;
2. reservatório de água;
3. poço do elevador e casa de máquina;
4. hall de entrada e área de escadarias;
5. sacadas, desde que não vinculadas a área de serviço;
6. área de estacionamento/garagens obrigatórias;
6. áreas destinadas obrigatoriamente à circulação e estacionamento de veículos;
7. floreiras;
8. salão de festas.

b) Taxa de ocupação - TO: proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote.

$$TO = AP / AT \times 100$$

TO = taxa de ocupação

AP= área de projeção da edificação

AT= área do terreno

Parágrafo único. Não serão computados para efeito do cálculo da taxa de ocupação as áreas destinadas à:

1. hall de entrada, área de escadarias e poço do elevador.
2. áreas destinadas obrigatoriamente à circulação e estacionamento de veículos.
3. sacadas não vinculadas à área de serviço.

c) Recuo frontal: distância entre o limite extremo da edificação e a divisão frontal do lote;

d) Afastamentos: distâncias entre o limite extremo da edificação e as divisas laterais e de fundo do lote;

e) Número de pavimentos: altura máxima que uma edificação pode ter numa determinada zona, altura essa medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo, sendo este o acesso principal da edificação. Nos casos em que o terreno possuir duas frentes com níveis diferentes, o acesso principal (térreo) será considerado aquele com maior predominância de uso e ocupação do solo.

f) Taxa de permeabilidade: proporção entre a área mínima não pavimentada do lote e a área desse mesmo lote, sendo utilizada terra, areia, grama, brita ou equivalente, com no mínimo 5% (cinco por cento) da área do lote.

g) H: maior altura de uma edificação, medida a partir do acesso principal até o teto do último pavimento habitável. O acesso principal poderá situar-se em até 1,50 metros acima da via que lhe dá acesso.

h) H/10: critério de definição dos afastamentos laterais e de fundos de uma edificação para os compartimentos de Utilização Transitória (TR): cozinha, lavanderia, despensa, depósito, circulações, hall e instalações sanitárias; e Utilização Prolongada (PR): salas, dormitórios, escritórios, bibliotecas.

j) Pavimento: definido como a altura medida de piso a piso de uma edificação.

k) Subsolo: pavimento imediatamente abaixo do primeiro pavimento – pavimento térreo – este definido através do acesso principal da edificação.

III - Da terminologia

a) Alvará de Construção: documento expedido pela Municipalidade que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;

b) Consulta de Viabilidade Técnica: documento indispensável, prioritário de encaminhamento à municipalidade, buscando informações de uso, ocupação e parâmetros de construção, definidos para cada zona;

c) Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pela Municipalidade que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulação por Lei;

d) Habite-se: autorização concedida pela Municipalidade para utilização de uma edificação;

- e) Ampliação ou Reforma em Edificações: obra destinada a benfeitorias em edificações já existentes, sujeitas também a regulamentação pelo Código de Obras do Município;
- f) Equipamentos Comunitários: são os equipamentos de uso público de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público;
- g) Equipamentos Urbanos: são os equipamentos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais;
- h) Faixa de Proteção e Drenagem: faixa paralela a um curso d'água medida a partir de sua margem, destinada à proteção de erosão e a amenizar o problema das cheias;
- i) Regime Urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;
- j) Faixa de Domínio: área contígua marginal às vias de tráfego intermunicipal e interestadual, e paralelas às redes de energia de alta tensão, sendo vedada a construção:

1. Faixa de Domínio das Rodovias Estaduais – PR – corresponde a uma faixa de 30,00m (trinta metros) de largura ao longo da mesma;
 2. Faixa de Proteção das Linhas de Transmissão da COPEL – corresponde a uma faixa de 25,00m (vinte e cinco metros) de largura ao longo da linha de transmissão;
 3. Faixa de Proteção das Linhas de Transmissão da ELETROSUL – corresponde a uma faixa de 60,00m (sessenta metros) de largura ao longo da linha de transmissão.
- j) Área adjacente (faixa “*non aedificandi*”) das rodovias estaduais: é a faixa de terras com largura de 15 (quinze) metros, contados a partir da linha que define a faixa de domínio da estrada, estabelecida pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

SEÇÃO III

Dos Recuos e Afastamentos

Art.15. Os recuos frontais e afastamentos laterais e de fundos mínimos de cada edificação, com relação ao alinhamento predial e às divisas laterais e de fundos, serão sempre tomadas perpendicularmente em relação às mesmas, a partir do ponto mais avançado da edificação.

Art.16. Os espaços livres, definidos como recuos e afastamentos não são edificáveis, ressalvando-se o direito à realização das seguintes obras:

I - Muros de arrimo e de vedação dos terrenos, tapumes, cercas, divisórias, escadarias e rampas de acesso, necessárias em função da declividade natural do terreno;

II - Garagem ou estacionamento com capacidade máxima para dois veículos no afastamento frontal das edificações residenciais, quando implantadas em terrenos com inclinação igual ou superior a 30% que não permitam a execução de rampa de acesso no recuo frontal.

III - Central de gás, desde que atenda as normas do Corpo de Bombeiros;

IV - Poços de elevadores, caixa de escadaria e acesso principal à edificação, ocupando apenas parte de um dos afastamentos;

V - Sacadas poderão avançar até 50% (cinquenta por cento), sobre o recuo frontal, e ou afastamentos laterais ou de fundos, porém nunca distar menos de 1,50 m da(s) divisa(s).

VI - As garagens ou áreas comerciais poderão utilizar os afastamentos laterais e de fundos, e as áreas formadas por estas lajes poderão ser destinadas a terraços abertos desde que isolada das divisas através de parede cega com altura de 1,80 m;

VII - Nas divisas de lotes, o uso de elementos vazados e tijolos de vidro para fins de ventilação e iluminação deverão obedecer ao disposto no código civil;

VIII - Nas Zonas em que o uso multifamiliar é permitido, os afastamentos laterais e de fundos obrigatórios serão de 1,50 m para edificações multifamiliares, exceto para as edificações que tenham até 4 pavimentos;

IX - Os vãos de aberturas perpendiculares às divisas não necessitam respeitar os afastamentos laterais e de fundos mínimos de 1,50 metros;

X - Na Zona Central Consolidada o recuo frontal e afastamentos laterais poderão ser livres até o quarto pavimento, desde que o primeiro pavimento – pavimento térreo – tenha destinação comercial;

XI - Nas Zonas ZCC, ZUC, ZEIS e ZEU 1, os afastamentos laterais serão livres para o uso residencial unifamiliar;

XII - Nas Zonas ZUC, ZEIS e ZEU 1, em que os afastamentos laterais são livres, as edificações mistas – residencial/comercial – terão seus afastamentos igualmente livres, desde que, a altura piso/teto da edificação não ultrapasse 7,00 metros;

XIII - Nas edificações em que haja a previsão de duplex, o mesmo será computado na altura da edificação “H” para definição dos afastamentos mínimos;

XIV - Nas zonas ZCC e ZUC, para as paredes cegas acima do 4º pavimento, os afastamentos serão definidos através da relação H/10;

XV - Não são computadas na identificação da maior altura da edificação "H": casa de máquinas de elevadores, vãos de escadarias, reservatório de água elevado, área de recreação e lazer coberta com até 50% da área do pavimento tipo, garagens e outras dependências situadas abaixo do pavimento térreo.

XVI - Lojas e sobrelojas/mezaninos contarão como um único pavimento desde que, a área construída da sobreloja/mezanino possua no máximo 50% da área da loja.

SEÇÃO IV

Dos Usos do Solo Urbano

Art. 17. Os usos do solo urbano são classificados da seguinte forma:

I - Uso permitido: uso adequado às zonas, sem restrições;

II - Uso permissível: uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura, ouvido o parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§1º Para análise dos usos permissíveis serão adotados os seguintes procedimentos de avaliação quanto:

- a) Localização com relação ao sistema viário e o impacto causado no que diz respeito à acessibilidade e impacto no trânsito;
- b) Tipo de atividade e o impacto com relação ao meio ambiente no que se diz respeito à poluição visual, sonora, do ar, da água e do ar;
- c) Tipo de ocupação do solo e o impacto causado no que diz respeito à ventilação, iluminação, paisagem urbana e patrimônio histórico e cultural;

§2º Também deverão ser analisados com relação ao impacto causado pela atividade, os seguintes aspectos:

- d) Demanda por ampliação das redes de infraestrutura;
- e) Valorização ou desvalorização imobiliária;
- f) Demanda por equipamentos urbanos e comunitários;
- g) Adensamento populacional.

§3º No caso de impactos negativos referentes aos itens de análise, deverão ser apresentadas medidas que visem eliminar ou minimizar os estes impactos identificados.

§4º A análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal deve ser consolidada em parecer técnico conclusivo, contendo os resultados das referidas análises.

§5º Nos casos previstos no anexo IX – Tabela de Uso do Solo, deverá ser elaborado o estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos do Capítulo X do Título II desta lei.

§6º O estudo de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e a aprovação de Estudos Ambientais e outros, quando exigidos por legislação específica.

III - Uso proibido: uso inadequado às zonas.

SEÇÃO V

Das Atividades

Art. 18. As atividades que poderão ser desenvolvidas no Município classificam-se da seguinte forma:

I - Habitação:

- a) Unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
- b) Multifamiliar: edificação destinada a servir a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas (prédio de apartamentos);
- c) Conjuntos Habitacionais Populares: conjuntos habitacionais, assim definidos pelo sistema da habitação.
- d) Condomínios Horizontais: conjunto destinado a servir várias famílias, em unidades autônomas não superpostas.

II - Comércio: Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias;

III - Serviço: Atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra, ou assistência de ordem técnica, intelectual e espiritual;

IV - Indústria: Atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção de consumo;

V - Agrícola e Criação Animal: Atividade pela qual se utiliza o solo para a produção de alimentos, e animais para as necessidades do próprio agricultor ou com vistas de mercado.

SEÇÃO VI

Da Classificação das Zonas

Art.19. As Zonas são delimitadas através de ruas, fundos de lotes, rios e faixas de preservação permanente e de conservação ambiental.

Art.20. A Zona Central Consolidada (ZCC) caracteriza-se por possuir infraestrutura adequada, assim como baixa densidade, concentração de equipamentos comunitários, comércio e prestação de serviços.

Art.21. A Zona Central Consolidada (ZCC) tem por objetivo incentivar a instalação de atividades comerciais, de serviço e residenciais multifamiliares na área central do perímetro urbano, além de:

I - Implantação da rede de esgoto;

II – implantação de Passeios;

III - Densificar o uso do solo por meio de desmembramento de lotes e verticalização;

IV - Ampliação da rede pluvial;

V - Respeitar os recuos obrigatórios das áreas de preservação permanentes;

VI - Espaços ao ar livre para exercícios.

Art.22. A Zona Urbana em Consolidação (ZUC) caracteriza-se por possuir carência de infraestrutura em áreas periféricas, assim como baixa densidade e carência de equipamentos comunitários.

Art.23. A Zona Urbana em Consolidação (ZUC) tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de residências visando o adensamento baseado no dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, do sistema viário e da configuração da paisagem, além de:

I - Ampliação da rede de energia;

II – Pavimentação das ruas;

III- Implantação da Rede pluvial.

Art.24. As Zonas de Expansão Urbanas (ZEU) tem por objetivo constituir reservas de áreas propícias à urbanização futuras, caracterizando-se por seu potencial construtivo, no caso da ZEU 1, e por suas limitações à expansão urbana, no caso da ZEU 2. A Zona de Expansão Urbana subdivide-se em:

- I** - Zona de Expansão Urbanas ZEU 1
- II** - Zona de Expansão Urbanas ZEU 2

Art.25. A Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU 1) caracteriza-se por ser propícia para expansão residencial (horizontal e vertical), tendo como objetivos:

- I** – Incentivar a implantação de loteamentos;
- II** – Possibilitar densificação de uso e ocupação, mediante implantação de infraestrutura.

Art.26. A Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU 2) caracteriza-se por delimitar a entrada da cidade e por não ser propícia para ocupação residencial em função da rodovia, tendo como objetivos:

- I** – Implantação de urbanização na via e passeios;
- II** – Definição de critérios de uso / ocupação do solo.

Art.27. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) caracterizam-se por:

§1º Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1):

- I** – Zona de baixa densidade;
- II** – Não propícia à ocupação devido à proximidade do Rio Capivara.

§2º Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2):

- I** - Possui Infraestrutura.
- II** – Propícia ao adensamento.

§3º Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3):

- I** – Zona de baixa densidade / propícia para a ocupação por habitação popular;
- II** - Declividade acentuada em alguns pontos.

Art.28. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tem por objetivo destinar prioritariamente a produção de habitações de interesse social e ampliação de equipamentos urbanos beneficiando a população de baixa renda. Além de:

§1º Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1):

I - Relocação de famílias em áreas de risco ou de proteção permanente;

§2º Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2):

I - Regularizar áreas e destiná-las para habitação;

II - Construção de passeios;

III – Construção de praça com equipamento de lazer/ esportes.

§3º Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3):

I - Desmembramento de lotes;

II - Destinar lotes para habitação popular.

Art.29. As Zonas de Expansão do Perímetro Urbano (ZEP) caracteriza-se por:

§1º Zona de Expansão de Perímetro (ZEP 1):

I - Ligação com Sede ouro;

II - Futuro eixo de desenvolvimento turístico.

§2º Zona de Expansão de Perímetro (ZEP2):

I - Ligação com as termas de Sulina e com o Rio Iguaçu.

Art. 30. As Zonas de Expansão do Perímetro Urbano (ZEP) visam garantir a expansão futura do perímetro urbano de forma ordenada e qualificada, de acordo com suas características e potencialidades. Tendo como objetivos:

§1º Zona de Expansão de Perímetro (ZEP 1):

I - Monitorar a ocupação;

II – Pavimentação das ruas;

III – Implantação de Sinalização turística.

§2º Zona de Expansão de Perímetro (ZEP2):

I - Disciplinar a ocupação;

II – Pavimentação das ruas;

III – Implantação de Sinalização turística.

Art.31. As Áreas de Preservação Permanente (APP) tem por objetivo preservar as áreas definidas em lei.

Art.32º. A Zona de Interesse Turístico (ZIT) caracteriza-se por:

- I** - ser área turística;
- II** – possuir duas fontes água mineral;
- III** – possuir parcelamentos irregulares;
- IV** - Proximidade do Alagado e de outros atrativos turísticos;
- V** – Não possuir Infraestrutura adequada;

Art.33. A Zona de Interesse Turístico (ZIT) tem por objetivo estabelecer normas para a concentração de atividades turísticas, de lazer e de educação ambiental, além de:

- I** - Implantar Perímetro Urbano;
- II** - Incentivar uso do solo para turismo;
- III**- Dotar de Infraestrutura para turismo;
- IV** - Implantar o tratamento de esgotos nas ocupações atuais.

Art.34º. A Zona de Qualificação do Distrito (ZQD) caracteriza-se por constituir núcleos rurais do município, com pouca infraestrutura e equipamentos comunitários.

Art.35. A Zona de Qualificação do Distrito (ZQD) tem por objetivo incentivar a ocupação dos distritos rurais e loteamentos constituídos fora do perímetro urbano da sede além de:

- I** - Dotar núcleos de infraestrutura básica:
- II** – Pavimentação das ruas;
- III** - Implantação de luz;
- IV** - Implantação de telefonia;
- V** – Implantação de internet;
- VI** – Implantação de passeios;
- VII**- Implantação de parques infantis (lazer).

SEÇÃO VII

Da Classificação dos Eixos

Art.36º. O Eixo Viário Turístico 1 (EVT 1) caracteriza-se por:

- I**- Propício para instalação de indústrias;
- II**- Eixo principal de acesso ao município.

Art.37º O Eixo Viário Turístico 1 (EVT 1) tem como objetivos:

- I** - Definir critérios para a instalação de indústrias (ambientais e de infraestrutura);
- II** - Criar distrito industrial observada a bacia de captação.

Art.38º. O Eixo Viário Turístico 2 (EVT 2) caracteriza-se por:

I- Eixo propício ao turismo / ligação com Águas termais e Rio Iguaçu.

Art.39º O Eixo Viário Turístico 2 (EVT 2) tem como objetivos:

- I** - Urbanização e pavimentação do eixo;
- II** - Sinalização e usos visando o turismo.

Art.40º. O Eixo Viário Turístico 3 (EVT 3) caracteriza-se por:

I- Eixo propício ao turismo / ligação com Sede Ouro e o Rio Iguaçu.

Art.41º O Eixo Viário Turístico 3 (EVT 3) tem como objetivos:

- I** - Desenvolver futuro potencial turístico.
- II** – Pavimentação do eixo.

Art.42º. O Eixo Viário de Integração Regional (EVIR) caracteriza-se por servir de ligação regional passando próximo à área urbana do município.

Art. 43. O Eixo Viário de Integração Regional (EVIR) tem por objetivos:

- I** – Pavimentação das rodovias;
- II** – Implantação de Sinalização e Portal de entrada próximo à cidade.

SEÇÃO VIII

Da Classificação e Relação dos Usos do Solo

Art.44. Ficam assim identificados e relacionados os usos do solo da no município de Sulina, quanto às atividades:

- I** - USO 1 – Residenciais Unifamiliares;
- II** - USO 2 – Residenciais Multifamiliares;
- III** - USO 3 – Conjuntos Habitacionais de Interesse Social;
- IV** - USO 4 – Comércio Vicinal;
- V** - USO 5.A – Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1;
- VI** - USO 5.B – Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2;
- VII** - USO 6 – Comércio Atacadista;
- VIII** - USO 7 – Comércio e Serviços Especiais;
- IX** - USO 8 – Para Veículos;

- X** - USO 9 – Comércio de Veículos Leves;
- XI** - USO 10 – Educacional;
- XII** - USO 11 – Institucional;
- XIII** - USOS 12.A – Institucionais Especiais 1;
- XIV** - USOS 12.B – Institucionais Especiais 2;
- XV** - USO 13 – Saúde/Assistência Social;
- XVI** - USO 14 – Religioso;
- XVII** - USO 15 – Recreação e Lazer;
- XVIII** - USOS 16.A – Recreação e Lazer Especial 1;
- XIX** - USOS 16.B – Recreação e Lazer Especial 2;
- XX** - USOS 17 – Atividades Noturnas;
- XXI** - USO 18 – Hotéis e Pousadas;
- XXII** - USO 19 – Motéis;
- XXIII** - USO 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1;
- XXIV** - USO 21 – Atividades de Nível de Incômodo 2;
- XXV** - USO 22 – Atividades de Nível de Incômodo 3.

CAPÍTULO III

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 45. Lei específica de iniciativa do Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, seja pessoa de direito público ou privado, a exercer seu direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, nos termos deste Plano Diretor, ou aliená-lo, mediante escritura pública, parcial ou totalmente, para fins de:

- I** - implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- II** - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, arquitetônico, paisagístico, social ou cultural;
- III** - utilização em 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 Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

§2º A lei específica referida no caput deste artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, especificando a forma de cálculo do potencial construtivo a ser transferida ao imóvel receptor.

§3º Lei específica referida no caput deste artigo poderá determinar novas áreas para receber a transferência do potencial construtivo, desde que atenda as finalidades descritas nos incisos I a III do caput deste artigo.

Art. 46. As áreas passíveis de aplicação do instituto da transferência do direito de construir são:

- I - As Zonas Especiais de Interesse Social;
- II – As áreas de preservação ambiental;
- III – As Áreas Especiais de Interesse Cultural, Histórico e Arquitetônico, assim definidas por lei municipal.

Art. 47. São requisitos indispensáveis à aplicação do instituto da transferência do direito de construir:

Parágrafo único. Os imóveis poderão transferir apenas a diferença entre o direito de construir utilizado e o direito de construir expresso pelo coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 48. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o respectivo coeficiente básico de aproveitamento possa ser ultrapassado.

Parágrafo único. O potencial construtivo do imóvel receptor não poderá ultrapassar aquele definido pelo coeficiente de aproveitamento máximo do lote para a unidade territorial em que o mesmo está inserido, respeitando-se os estoques de direito de construir adicional estabelecido para a respectiva zona, na presente Lei.

CAPÍTULO IV

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 49. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preferência, ou direito de preempção, na aquisição de imóvel urbano que constitua objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O direito de preferência 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 - ordenamento e direcionamento do desenvolvimento urbano;
- IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V - criação de espaços públicos e áreas verdes;
- VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico e paisagístico.

Art. 50. Ficam definidas como áreas passíveis de direito de preferência, as seguintes zonas:

- I – ZCC;
- II - ZUC;

III – ZEIS 2 e 3.

IV – ZIT.

Parágrafo único. Novas áreas podem ser consideradas passíveis de aplicação do direito de preferência, desde que explicitados os critérios utilizados para a definição dessas áreas, juntamente com sua adequação aos objetivos e prioridades deste Plano Diretor, bem como uma das finalidades enumeradas nos incisos I a VI do parágrafo único do art. 49.

Art. 51. Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preferência deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel no prazo de vigência do instrumento.

Art. 52. Lei específica municipal regulará a aplicação do instituto do direito de preferência, observando as disposições expressas neste Plano Diretor e prevendo, no mínimo:

I - delimitação das áreas nas quais será exercido o direito de preferência;

II - enquadramento de cada área em que incidirá o direito de preferência em uma ou mais das finalidades enumeradas nos incisos I a VI do parágrafo único do art. 49;

III - prazo de vigência do instrumento, não podendo ser superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência;

IV - multas a serem aplicadas nos casos de descumprimento da lei específica;

V - procedimentos para entrega da intenção de venda por parte do proprietário.

Art. 53. A Administração Pública Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei a que se refere o artigo 52.

Parágrafo único. No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no caput, o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao Poder Público Municipal, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

CAPÍTULO V

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 54. Considera-se outorga onerosa do direito de construir a concessão emitida pelo Município para edificar acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§1º O direito de construir adicional será exercido até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo.

§2º Para os fins desta lei considera-se:

- a) coeficiente de aproveitamento o índice obtido através da divisão da área edificável pela área do lote;
- b) coeficiente de aproveitamento básico o limite de aproveitamento do lote abaixo do qual não há obrigatoriedade de contrapartida financeira;
- c) coeficiente de aproveitamento máximo o limite máximo de aproveitamento do lote.

§3º Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo estão definidos no Anexo X da presente Lei.

Art. 55. O Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, para fins de edificação em áreas delimitadas neste Plano Diretor, conforme disposto na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade –, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor.

Art. 56. São objetivos básicos da outorga onerosa do direito de construir:

- I** - a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- II** - propiciar uma contrapartida à sociedade pelo incremento na utilização da infraestrutura causado pelo adensamento construtivo;
- III** - a geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos urbanos e de serviços provocada pelo adensamento construtivo;
- IV** - a geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais.

Parágrafo único. Nas unidades territoriais citadas nos incisos deste artigo, somente será admitida a construção até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico para a zona em que se situe.

Art. 57 O direito de construir adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado, nos lotes, pelo coeficiente de aproveitamento máximo para as respectivas zonas, definido na Tabela constante no Anexo X da presente Lei.

Art. 58. A outorga onerosa do direito de construir poderá ser aplicada na regularização de edificações, desde que obedecidas as exigências quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo.

Art. 59. As condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando a forma de cálculo para a cobrança, os casos de isenção do pagamento e a contrapartida do beneficiário, bem como a taxa relativa a serviços administrativos, serão estabelecidas por lei específica, que seguirá as diretrizes contidas neste Plano Diretor.

CAPÍTULO VI

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 60. Operações urbanas consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliação dos espaços públicos e melhorias na infraestrutura e no sistema viário, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Art. 61. As Operações urbanas consorciadas têm como finalidades:

- I** - implantação de programas de habitação de interesse social;
- II** - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- III** - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- IV** - implantação de espaços públicos;
- V** - melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária estrutural, segundo as diretrizes expressas no “Mapa do Sistema Viário Municipal”, constante no Anexo VI;
- VI** - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano.

Art. 62. Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que, em conformidade com a Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade –, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor conterá, no mínimo:

- I** - delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II** - finalidade da operação;
- III** - comprovação da conformidade da operação com os objetivos e princípios deste Plano Diretor;
- IV** - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- V** - Estudo de Impacto Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VI** - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VII** - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
- VIII** - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- IX** - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- X** - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação dos moradores, usuários permanentes e investidores privados;
- XI** - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§1º Todas as operações urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§2º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa básico de ocupação da área e intervenções previstas, definido na lei de criação da operação urbana consorciada.

Art. 63. A outorga onerosa do direito de construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas rege-se-á, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 64. O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de operação urbana deverá ter seus critérios e limites definidos na Lei Municipal específica que criar e regulamentar a operação urbana consorciada, respeitando o coeficiente de aproveitamento máximo previsto nesta Lei.

CAPÍTULO VII

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 65. O Município poderá exigir do proprietário de imóvel não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento em prazo determinado, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

§1º As áreas passíveis de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são aquelas fixadas neste Plano Diretor e reguladas por leis específicas elaboradas com base na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

§2º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e na forma disposta nesse Plano Diretor.

Art. 66. São considerados passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados:

I - na Zona Central Consolidada.

§1º São considerados solo urbano não edificado, terrenos, lotes e glebas com área superior a 360 m² (trezentos metros quadrados) e que se encontrem vazios.

§2º São considerados solo urbano subutilizado, os terrenos e glebas com área superior ou igual a 360 m² (trezentos metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam, excetuando:

- a) os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;
- b) os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;
- c) os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município;
- d) os imóveis públicos.

§3º Lei específica definirá os critérios segundo os quais os terrenos não edificados ou subutilizados ocupados por estacionamentos e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação poderão ser considerados subutilizados.

§4º É considerado solo urbano não utilizado a unidade imobiliária autônoma que tenha sua área construída, na totalidade ou "em osso", e desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de execução de sentença judicial transitada em julgado ou resultantes de pendências judiciais e administrativas incidentes sobre o imóvel.

§5º Considera-se edificações "em osso" aquelas que se encontram com sua estrutura e demais elementos construtivos principais finalizados, aguardando apenas por revestimentos, acabamentos ou instalações de equipamentos necessários ao funcionamento da mesma.

Art. 67. Leis específicas baseadas neste Plano Diretor poderão especificar novas áreas de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 68. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 66 serão identificados e seus proprietários notificados.

§1º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§2º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto, e deverão ser concluídos no prazo máximo de três anos a contar da aprovação do projeto.

§3º As edificações enquadradas como não utilizadas, nos termos do artigo 66, deverão estar ocupadas ou terem suas obras reiniciadas no prazo máximo de um ano, a partir do recebimento da notificação.

Art. 69. Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão concluir o parcelamento ou a edificação em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o

empreendimento como um todo, desde que apresentado cronograma de execução das obras devidamente aprovado pelo órgão competente.

CAPÍTULO VIII

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 70. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nesta Lei para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme aplicável a cada caso.

§1º Lei específica, baseada no §1º do artigo 7º da Lei Federal nº. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto, sendo que esta não poderá exceder em duas vezes a do ano anterior, até o limite máximo de 15% (quinze por cento) do valor do imóvel.

§2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos referido no caput do presente artigo, o Poder Público manterá a cobrança até que se cumpra a referida obrigação.

§3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 71. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder com a desapropriação do imóvel mediante 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 6% (seis por cento) ao ano.

§2º O valor real da indenização:

a) 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 prevista nesta Lei;

b) 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, nestes 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 nesta Lei.

CAPÍTULO IV

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 72. O Poder Público Municipal poderá receber, por transferência, imóveis para fins de urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos, e que contenham imóveis subutilizados e não utilizados, de forma a garantir o seu melhor aproveitamento.

§1º O consórcio imobiliário tem o objetivo viabilizar a utilização do imóvel transferido, de forma a atender aos objetivos da política urbana e viabilizar o cumprimento da função social da propriedade.

§2º O proprietário que transferir seu imóvel para o Município, nos termos deste artigo, receberá como pagamento, após a realização das obras pelo Município, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§3º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será equivalente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observando a avaliação prévia a ser efetuada pelo Município, quando do estabelecimento do consórcio.

§4º O valor real desta indenização deverá:

- a) refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza;
- b) excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§5º O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar, quanto àqueles necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas neste Plano Diretor.

CAPÍTULO X

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 73. O proprietário poderá conceder a outrem o direito de superfície de 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 aos termos do contrato respectivo.

§5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 74. O direito de superfície poderá ser exercido, observado o disposto nos artigos 21 a 24 da Lei Federal 10.257/2001 Estatuto da Cidade, em todas as zonas do perímetro urbano.

CAPÍTULO X

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 75. Os empreendimentos que causam grande impacto urbano e ambiental, sem prejuízo do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pela Municipalidade e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 76. Os empreendimentos de impacto são aqueles usos ou atividades que podem causar impacto, alteração, ou ambos, no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

Art. 77. São consideradas de impacto todas as atividades de uso permissível previstos no anexo IX – Tabela de Uso do Solo, que irão requerer estudo de Impacto de Vizinhança, a ser analisado e deliberado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§1º Naqueles usos existentes que, embora não se enquadrem nos usos permitido ou permissíveis da zona na qual estão inseridos, e que tem condicionantes tais, relativos às suas dimensões e funcionamento, que não desfigurem aquela zona e que até a data da aprovação deste plano não tenham sido registradas nos órgãos competentes, reclamações por parte de moradores ou usuários do entorno, fica permitida a reforma e ampliação desta atividade desde que não descaracterize a área onde se encontra, a critério do CDM, cabendo ao proprietário apresentar estudo de impacto de vizinhança.

§2º Os usos existentes que descaracterizem claramente a área em que se encontram ficam vedados, inclusive qualquer obra de reforma ou ampliação que implique no aumento do exercício da atividade considerada incompatível, da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou da ocupação do solo a ela vinculada. Somente excetuam-se das disposições estabelecidas neste parágrafo, as obras essenciais à segurança e higiene das edificações.

Art. 78. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente, ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;

IV - impactos nas áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - ventilação e iluminação;

X - vibração;

XI - periculosidade;

XII - riscos ambientais;

XIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 79. O Poder Público Municipal, para eliminar ou minimizar eventuais impactos negativos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, visando a execução de melhorias na infraestrutura urbana e nos equipamentos urbanos e comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - destinação de área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres e semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os efeitos de atividades incômodas;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, considerando, ainda, a recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros recursos indutores de geração de emprego e renda;

VII - percentual de habitação de interesse social dentro do perímetro do empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade.

§1º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso pelo interessado, no qual este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do

empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§3º O certificado de conclusão da obra ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 80. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 81. Os documentos integrantes do EIV terão publicidade, ficando disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§1º Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§2º O órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Art. 82. Os casos não previstos nesta Lei, relacionados ao impacto de vizinhança, serão decididos pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, por meio de resolução.

TÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 83. Toda atividade que esteja em desacordo com este Plano Diretor será considerada atividade desconforme, podendo ser classificada em:

I - atividade compatível: aquela que, embora não se enquadrando nos parâmetros estabelecidos para a unidade territorial em que está inserida, tem características relativas às suas dimensões e funcionamento que não desfiguram a área, e que não tenha reclamações registradas por parte dos moradores do entorno;

II - atividade incompatível: aquela que está comprovadamente em desacordo com as diretrizes estabelecidas para a unidade territorial na qual está localizada.

§1º Fica permitida, a critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal, a ampliação da atividade considerada compatível, desde que não descaracterize a área onde esta se encontra.

§2º Ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento do exercício da atividade considerada incompatível, da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou da ocupação do solo a ela vinculada.

Art. 84. Ficam estabelecidos os seguintes prazos, contados imediatamente após a publicação da presente Lei:

- I** – de dois anos, para que o Poder Executivo Municipal elabore e encaminhe ao Poder Legislativo, os projetos de lei necessários à implantação dos instrumentos do plano diretor;
- II** – de até um ano, para que o Poder Executivo Municipal regulamente a presente lei, quando outro prazo não estiver estabelecido nesta Lei.

Art. 85. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sulina PR, 18 de dezembro de 2009.

CARLOS OLNEZ DALCIM
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se
Em 18 de dezembro de 2009.

ANEXO I - MAPA DE MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

ANEXO II - MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DA SEDE

ANEXO III - MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO QUEIXO DA ANTA

ANEXO IV - MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO DE SEDE OURO

ANEXO V - MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DAS ÁGUAS TERMAIS

ANEXO VI - MAPA DO SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL

ANEXO VII - USOS DO SOLO

USOS DO SOLO

USO 1 – RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

- Edificações isoladas ou geminadas

USO 2 – RESIDÊNCIAS MULTIFAMILIARES

- Edifícios de apartamentos
- apart-hotéis
- condomínios verticais e horizontais.

USO 3 – CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

USO 4 – COMÉRCIO VICINAL

- Mini-mercados de até 200m²
- Feiras livres
- Banca de revistas
- Padarias
- Farmácias
- Aviamentos
- Sapataria
- Bares/ lanchonetes /sorveterias
- Escritórios profissionais / Consultórios/ Clínicas
- Salão de beleza
- Ateliês profissionais

USO 5.A – COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 1

- Lojas
- Butiques
- Vidraçarias
- Confeitarias
- Academias
- Auto peças
- Lotéricas/ Jogos Eletrônicos
- Floriculturas
- Bancos
- Ópticas
- Joalherias

- Restaurantes, pontos de serviços leves.
- Escritórios
- Imobiliária
- Reparo de eletrodomésticos
- Vídeos locadoras
- Representações comerciais
- Centro de treinamento de condutores
- Estacionamentos.

USO 5.B – COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 2

- Lojas de Departamentos
- Supermercados
- Centros comerciais
- Loja de material de construção
- Construtoras
- Terminal rodoviário

USO 6 – COMÉRCIO ATACADISTA

- Deposito de materiais de construção e ferragens
- Armazéns gerais de estocagem
- Distribuidoras

USO 7 – COMÉRCIO E SERVIÇOS ESPECIAIS

- Postos de serviços pesados
- Depósitos pesados
- Transportadoras
- Oficinas de máquinas pesadas
- Revendas de caminhões e máquinas pesadas
- Guinchos

USO 8 – PARA VEÍCULOS

- Postos de serviços leves (abastecimentos, lubrificação, borracharia e lavação)
- Oficina mecânica
- Chapeação e pintura

USO 9 – COMÉRCIO DE VEÍCULOS LEVES

- Agência de automóveis
- Revenda de automóveis
- Agência de motocicletas
- Revenda de motocicletas

USO 10 – EDUCACIONAL

- Creche
- Estabelecimento de ensino (1º, 2º e 3º graus e específicos)
- Centros comunitários

USO 11 – INSTITUCIONAL

- Sede de órgãos públicos e autarquias
- Correios
- Telecomunicação
- Fórum de justiça
- Abrigos

USOS 12.A – INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 1

- Quartéis
- Bombeiros
- Delegacias

USOS 12.B – INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 2

- Cemitério
- Capela mortuária

USO 13 – SAÚDE / ASSISTÊNCIA SOCIAL

- Asilos
- Hospitais
- Casas de saúde
- Postos assistenciais/unidades sanitárias
- Clínicas

USO 14 – RELIGIOSO

- Templos
- Igrejas
- Salões paroquiais

USO 15 – RECREAÇÃO E LAZER

- Clubes
- Museus

- Teatro
- Cinema
- Auditórios

USOS 16.A – RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 1

- Ginásios
- Pequenas feiras (eventuais)
- Parques Ambientais

USOS 16.B – RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 2

- Camping
- Parques de diversão
- Circos
- Associações de funcionários (sede campestre)
- Parques de exposições e feiras de eventos

USOS 17 – ATIVIDADES NOTURNAS

- Boates
- Discotecas
- Danceterias
- Casas de espetáculos

USO 18 – HOTÉIS E POUSADAS

- Hotéis
- pousadas
- Hotéis parque
- hotéis fazenda

USO 19 – MOTÉIS

USO 20 – ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 1

- Indústria de materiais elétricos e de comunicação com exceção de pilhas, baterias e acumuladores.
- Fabricação de artigos de madeira para uso residencial, comercial ou industrial.
- Fabricação de artefatos de papel ou papelão não associados a produção de papel e papelão
- Fabricação de artefatos de couro e peles calçados em geral
- Indústria de artigos do vestuário, artefatos de tecido e acessório do vestuário.
- Fabricação de massas alimentícias, doces em geral, balas biscoitos e produtos de padaria.
- Indústrias editoriais e gráficas
- Fabricação de produtos de perfumaria
- Fabricação de velas

- Vidraçaria

USO 21 – ATIVIDADE DE NÍVEL DE INCÔMODO 2

- Todas as atividades de extração de produtos vegetais
- Fabricação de peças ornamentais e ou estruturais de cimento, gesso e/ou amianto.
- Fabricação de máquinas de artigos de metal com tratamento químico superficial e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação
- Fabricação de máquinas com tratamento galvanotécnico ou fundição
- Desdobramentos de madeira, inclusive serraria
- Fabricação de madeira aglomerada ou prensada
- Fabricação de artigos de borracha em geral
- Fiação ou tecelagem
- Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares.
- Matadouros, frigoríficos e laticínios.
- Usina de produção de concreto
- Indústrias que produzem artigos de material plástico, exceto fabricação de resinas plásticas, fibras artificiais e matérias plásticas
- Fabricação de móveis e artigos de mobiliário
- Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, granito e outras pedras
- Fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e/ ou galvanotécnico e/ ou pintura de aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação.
- Fabricação de máquina sem tratamento galvanotécnico e fundição
- Fabricação de cerveja, chopes, maltes e bebidas.
- Ferro Velho

USO 22 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 3

- Fabricação de papel e pasta mecânica
- Fabricação de carvão vegetal
- Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido.
- Secagem e salga de couros e peles
- Produção de fundidos ou forjados de ferro e aço com tratamento superficial e/ou galvanotécnico
- Metalúrgica dos metais não ferrosos em forma primária
- Produção de formas moldes e peças de metais não ferrosos, com fusão e tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico.
- Fabricação de celulose
- Curtimento e outras preparações para couro e pele
- Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais
- Britamento de pedra/ extração mineral

Abate e industrialização de produtos animais

ANEXO IX - TABELA DE USO DO SOLO

ZONAS	PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
ZCC	Uso 1 - Residências Unifamiliares Uso 2 – Residências Multifamiliares Uso 4 – Comércio Vicinal Uso 5 A – Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 (*) Uso 5B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 Uso 9 - Comércio de Veículos Leves Uso 10 – Educacional Uso 11 – Institucional Uso 12. A – Institucionais Especiais 1 Uso 13 – Saúde / Assistência Social Uso 14 – Religioso Uso 15 – Recreação E Lazer Usos 16. A – Recreação E Lazer Especial 1 Uso 18 – Hotéis e Pousadas	Uso 8 – Para Veículos (1) Uso 17 – Atividades Noturnas (1) Uso 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1 (1)
(*) – Exceto depósitos de materiais de construção.		
ZUC	Uso 1 - Residências Unifamiliares Uso 2 – Residências Multifamiliares Uso 4 – Comércio Vicinal Uso 5 A – Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 Uso 5B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 Uso 9 - Comércio de Veículos Leves Uso 10 – Educacional Uso 11 – Institucional Uso 12. A – Institucionais Especiais 1 Uso 13 – Saúde / Assistência Social Uso 18 – Hotéis e Pousadas	Uso 8 – Para Veículos (1) Uso 14 – Religioso (2) Uso 15 – Recreação e Lazer (2) Usos 16. A – Recreação e Lazer Especial 1 (2) Uso 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1 (1)
ZEU 1	Uso 1 - Residências Unifamiliares Uso 2 – Residências Multifamiliares Uso 4 – Comércio Vicinal Uso 5.A – Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 Uso 9 – Comércio De Veículos Leves Uso 10 – Educacional Uso 11 – Institucional	Uso 5.B – Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 Uso 8 – Para Veículos Uso 14 – Religioso Uso 15 – Recreação E Lazer Usos 16. A – Recreação E Lazer Especial 1 Usos 17 – Atividades Noturnas

	Uso 12. A – Institucionais Especiais 1 Uso 13 – Saúde / Assistência Social Uso 18 – Hotéis E Pousadas	Uso 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1 (1)
ZEU 2	Uso 6 – Comércio Atacadista Uso 7 – Comércio e Serviços Especiais Uso 8 – Para Veículos Uso 9 – Comércio de Veículos Leves Uso 12. A – Institucionais Especiais 1 Uso 18 – Hotéis e Pousadas	Uso 1 – Residências Unifamiliares Uso 2 – Residências Multifamiliares Uso 11 – Institucional Uso 17 – Atividades Noturnas (1) Uso 19 – Motéis Uso 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1 (1)
ZEP 1	Uso 1 – Residências Unifamiliares Uso 2 – Residências Multifamiliares Uso 6 – Comércio Atacadista Uso 7 – Comércio e Serviços Especiais Uso 8 – Para Veículos Uso 9 – Comércio de Veículos Leves Uso 12. A – Institucionais Especiais 1 Uso 18 – Hotéis e Pousadas	Uso 11 – Institucional Uso 17 – Atividades Noturnas (1) Uso 19 – Motéis Uso 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1 (1)
ZEP 2	Uso 1 – Residências Unifamiliares Uso 2 – Residências Multifamiliares Uso 11 – Institucional Uso 12. A – Institucionais Especiais 1 Uso 18 – Hotéis e Pousadas	Uso 6 – Comércio Atacadista Uso 17 – Atividades Noturnas (1) Uso 19 – Motéis
ZEIS 1	Uso 1 – Residências Unifamiliares Uso 4 – Comércio Vicinal	Uso 11 – Institucional Uso 13 – Saúde / Assistência Social Uso 14 – Religioso
ZEIS 2	Uso 1 – Residências Unifamiliares Uso 2 – Residências Multifamiliares Uso 3 – Conjuntos Habitacionais de Interesse Social Uso 4 – Comércio Vicinal Uso 10 – Educacional Uso 16. A – Recreação E Lazer Especial 1 Praças e centro comunitário	Uso 8 – Para Veículos Uso 11 – Institucional Uso 13 – Saúde / Assistência Social Uso 14 – Religioso
ZEIS 3	Uso 1 – Residências Unifamiliares Uso 2 – Residências Multifamiliares Uso 3 – Conjuntos Habitacionais de Interesse Social	Uso 8 – Para Veículos Uso 11 – Institucional Uso 13 – Saúde / Assistência Social

	Uso 4 – Comércio Vicinal Uso 10 – Educacional Usos 16. A – Recreação E Lazer Especial 1 Praças e centro comunitário	Uso 14 – Religioso
ZIT	Uso 1 – Residências Unifamiliares Uso 2 – Residências Multifamiliares Uso 15 – Recreação e Lazer Usos 16. A – Recreação e Lazer Especial 1 Usos 16. B – Recreação E Lazer Especial 2 Uso 18 – Hotéis e Pousadas	Usos 17 – Atividades Noturnas (1)
ZI	Uso 6 – Comércio Atacadista Uso 7 – Comércio e Serviços Especiais Uso 8 – Para Veículos Uso 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1 Uso 21 – Atividade de Nível de Incômodo 2	Uso 22 - Atividades de Nível de Incômodo 3 (1)
ZQD	Uso 1 – Residências Unifamiliares Uso 2 – Residências Multifamiliares Uso 4 – Comércio Vicinal Uso 5.A – Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 Uso 5B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 Uso 8 – Para Veículos Uso 10 – Educacional Uso 11 – Institucional Uso 12. A – Institucionais Especiais 1 Uso 13 – Saúde / Assistência Social Uso 14 – Religioso Uso 18 – Hotéis e Pousadas	Uso 6 – Comércio Atacadista Uso 12. B – Institucionais Especiais 2 Uso 15 – Recreação e Lazer Usos 16. A – Recreação e Lazer Especial 1 Usos 16. B – Recreação E Lazer Especial 2 Usos 17 – Atividades Noturnas Uso 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1 (1)
EVT 1	Uso 18 – Hotéis e Pousadas Uso 19 – Motéis	Usos 17 – Atividades Noturnas (1) Uso 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1 (1) Uso 21 – Atividades de Nível de Incômodo 2 (1) Uso 22 – Atividades de Nível de Incômodo 3 (1)
EVT 2	Uso 1 – Residências Unifamiliares Uso 2 – Residências Multifamiliares	Uso 6 – Comércio Atacadista Usos 17 – Atividades Noturnas (1)

	Uso 11 – Institucional Uso 12. A – Institucionais Especiais 1 Uso 18 – Hotéis e Pousadas	Uso 19 – Motéis
EVT 3	Uso 1 – Residências Unifamiliares Uso 2 – Residências Multifamiliares Uso 6 – Comércio Atacadista Uso 7 – Comércio e Serviços Especiais Uso 8 – Para Veículos Uso 9 – Comércio de Veículos Leves Uso 12. A – Institucionais Especiais 1 Uso 18 – Hotéis e Pousadas	Uso 11 – Institucional Usos 17 – Atividades Noturnas (1) Uso 19 – Motéis Uso 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1 (1)
EVIR	Uso 1 – Residências Unifamiliares Uso 2 – Residências Multifamiliares Uso 6 – Comércio Atacadista Uso 7 – Comércio e Serviços Especiais Uso 8 – Para Veículos Uso 9 – Comércio de Veículos Leves Uso 18 – Hotéis e Pousadas Uso 19 – Motéis	Usos 17 – Atividades Noturnas (1) Uso 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1 (1) Uso 21 – Atividades de Nível de Incômodo 2 (1) Uso 22 – Atividades de Nível de Incômodo 3 (1)

- (1) - Requer Estudo de Impacto de Vizinhança.
- (2) - Requer Estudo de Impacto de Vizinhança quando a capacidade do uso pretendido for maior que 150 pessoas.
- (3) - Requer Estudo de Impacto de Vizinhança quando a área do uso pretendido for maior que 250m².
- (4) - Requer Estudo de Impacto de Vizinhança para cemitérios.
- (5) - Requer Estudo de Impacto de Vizinhança para campings, parques e circos.

ANEXO X - TABELA DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA (m)	TO	CA			TP	NÚMERO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO LATERAL/ FUNDOS (m)
				Mínimo	Básico	Máximo				
ZCC	250,00	10,00	90%	0,5	5,4	7,2	5%	8 + 2	3,00	1,50 (*)
ZUC	250,00	10,00	70%	-	2,8		5%	4	3,00	1,50
ZEIS 1	150,00	10,00	70%	-	1,4	-	5%	2	3,00	1,50
ZEIS 2	150,00	10,00	70%	-	2,8	-	5%	4	3,00	1,50
ZEIS 3	150,00	10,00	70%	-	2,8		5%	4	3,00	1,50
ZEU 1	250,00	10,00	70%	-	2,8		5%	4	3,00	1,50
ZEU 2	450,00	15,00	50%	-	1,0	-	40%	2	3,00	1,50
ZEP 1	450,00	15,00	60%	-	1,8	-	10%	3	3,00	1,50
ZEP 2	450,00	15,00	60%	-	1,8	-	10%	3	3,00	1,50
APP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EVT 1	450,00	15,00	70%	-	2,1	-	10%	3	3,00	1,50
EVT 2	450,00	15,00	70%	-	2,1	-	10%	3	3,00	1,50
EVT 3	450,00	15,00	70%	-	2,1	-	10%	3	3,00	1,50
EVI	450,00	15,00	70%	-	2,1	-	10%	3	3,00	1,50
ZIT	250,00	10,00	70%	-	3,5	-	5%	5	3,00	1,50
ZQD	250,00	10,00	70%	-	2,8		5%	4	3,00	1,50

(*) – Na Zona ZCC os afastamentos laterais e de fundos poderão ser livres até o quarto pavimento (exceto o recuo frontal do pavimento térreo), desde que o primeiro pavimento – pavimento térreo – tenha destinação comercial; nesses casos, os afastamentos laterais e de fundos dos pavimentos acima do 4º pavimento se darão pela relação H/10.

Sumário

TÍTULO I	1
CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS GERAIS	1
CAPÍTULO I	1
DA CONCEITUAÇÃO E DOS OBJETIVOS	1
TÍTULO II	2
DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR	2
CAPÍTULO II	2
DO ZONEAMENTO	2
SEÇÃO I	2
Das Macrozonas	2
SEÇÃO II	4
Do Zoneamento - Uso e Ocupação do Solo	4
SEÇÃO III	7
Dos Recuos e Afastamentos	7
SEÇÃO IV	8
Dos Usos do Solo Urbano	8
SEÇÃO V	9
Das Atividades	9
SEÇÃO VI	10
Da Classificação das Zonas	10
SEÇÃO VII	13
SEÇÃO VIII	14
Da Classificação e Relação dos Usos do Solo	14
CAPÍTULO III	15
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	15
CAPÍTULO IV	16
DO DIREITO DE PREFERÊNCIA	16
CAPÍTULO V	17
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	17
CAPÍTULO VI	19
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	19
CAPÍTULO VII	20
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS	20
CAPÍTULO VIII	22
DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM	22
PAGAMENTO EM TÍTULOS	22
CAPÍTULO IV	23
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	23
CAPÍTULO X	23
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	23

CAPÍTULO X	24
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	24
TÍTULO XI	26
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	26
ANEXO I - MAPA DE MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	28
ANEXO II - MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DA SEDE	29
ANEXO III - MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO QUEIXO DA ANTA	30
ANEXO IV - MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO DE SEDE OURO	31
ANEXO V - MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DAS ÁGUAS TERMAIS	32
ANEXO VI - MAPA DO SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL	33
ANEXO VII - USOS DO SOLO	34
ANEXO IX - TABELA DE USO DO SOLO	39
ANEXO X - TABELA DE OCUPAÇÃO DO SOLO	43

