

ANEXO A QUE SE REFERE O DECRETO Nº 5980/2017

REGULAMENTO QUE DEFINE O ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE PONTAL DO PARANÁ, SUAS DIRETRIZES E NORMAS DE USO

TÍTULO I

DO PLANO DIRETOR DE PONTAL DO PARANÁ

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º O Plano Diretor de Pontal do Paraná é o instrumento técnico-administrativo destinado a ordenar, promover e controlar o desenvolvimento urbanístico do Município, baseado nas condições socioeconômicas locais e sua consolidação e integração com os demais municípios da Região Litorânea.

Art. 2.º As políticas, diretrizes, normas, planos e programas deverão atender o que está estabelecido neste Regulamento e nas leis que integram o Plano Diretor de Pontal do Paraná.

Art. 3.º O Plano Diretor de Pontal do Paraná compõe-se fundamentalmente de:

I - Lei do Plano Diretor de Pontal do Paraná, que fixa os objetivos, as diretrizes e estratégias do Plano Diretor de Pontal do Paraná;

II - Lei do Perímetro Urbano, que delimita a área urbana;

III - Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, que classifica e regulamenta a modalidade, a intensidade e a qualidade do uso e ocupação do solo;

IV - Lei do Sistema Viário, que faz a classificação e hierarquiza o sistema viário municipal, de acordo com as categorias de vias;

V - Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que regula os loteamentos, desmembramentos e remembramentos nas Zonas Urbanas;

VI - Código de Obras, que regulamenta as construções, especialmente com vistas à sua segurança e habitabilidade;

VII - Código de Posturas, que estabelece as normas de polícia administrativa, a cargo do Município, em matéria de higiene, segurança, ordem pública e bem estar público;

VIII - Diretrizes de nível municipal, estadual e federal de obras e ações prioritárias decorrentes do Plano Diretor de Pontal do Paraná.

Art. 5º O Município não realizará nem licenciará obra, também não concederá qualquer tipo de Alvará, ainda que a título precário, em discordância com o Plano Diretor de Pontal do Paraná.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 6º O Plano Diretor de Pontal do Paraná é um instrumento básico da política de desenvolvimento municipal, principalmente, sob o aspecto de conservação e recuperação físico-ambiental, visando a orientação da atuação do poder público e da

iniciativa privada, bem como o atendimento às aspirações da comunidade, sendo a principal referência normatizadora das relações entre o cidadão, as instituições e a ocupação do meio físico.

Art. 7º São objetivos gerais do Plano Diretor de Pontal do Paraná:

- I - garantir o bem-estar do cidadão e a melhoria da qualidade de vida;
- II - fazer cumprir a função social da propriedade urbana, assegurando que esta prevaleça sobre o exercício do direito de propriedade individual;
- III - assegurar que a ação pública, administrativa e orçamentária do Poder Executivo e do Legislativo ocorra de forma planejada, respeitando as diretrizes do Plano Diretor;
- IV - aproveitar com menores custos e maiores benefícios as funções urbanas e os investimentos públicos e privados prioritariamente, buscando uma descentralização urbana e uma distribuição dos benefícios gerados pela urbanização;
- V - melhorar e resguardar a qualidade de vida no Município quanto à utilização dos recursos naturais, à manutenção da vida urbana e à adequação das necessidades da população com as exigências do equilíbrio ambiental, natural, cultural e construído;
- VI - orientar o crescimento urbano da sede Municipal, evitando a ocupação desordenada ou em locais inadequados e os chamados “vazios urbanos”;
- VII - orientar o crescimento da sede das localidades do interior do Município que estiverem sofrendo pressão de desenvolvimento, através de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo urbano;
- VIII - organizar o desenvolvimento urbano de forma a garantir a valorização dos aspectos naturais, paisagísticos, históricos e culturais do Patrimônio Municipal;
- IX - estimular e desenvolver canais que promovam o acesso dos cidadãos (residentes e transitórios) à formulação, implementação e avaliação das políticas públicas, buscando o aprendizado social na gestão urbana e na consolidação da cidadania;
- X - garantir a integração horizontal entre os órgãos e Conselhos Municipais, bem como todos os representantes da sociedade civil organizada, promovendo a atuação coordenada no desenvolvimento e implementação das diretrizes do Plano Diretor;
- XI - garantir a articulação das estratégias de desenvolvimento municipal no contexto regional, salvaguardando os interesses locais.

Art. 8.º Cabe ao Poder Público Municipal, por meio da Secretaria Municipal competente e da Procuradoria Geral do Município, garantir assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita à população, aos indivíduos, às entidades e aos grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social, desde que classificados como tal, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos existentes.

CAPÍTULO III

DA ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA DO MUNICÍPIO

Art. 9.º O Uso e Ocupação do Solo no Município obedecerá ao Plano Diretor do município e o presente Regulamento, ficando o município de Pontal do Paraná para fins administrativos e fiscais subdividido nas seguintes Áreas:

I - Área Urbana (AU);

II - Área Rural (AR);

§ 1.º Área Urbana é a área delimitada conforme descrição da Lei Municipal do Perímetro Urbano, sendo caracterizada pela edificação contínua e existência de infraestrutura e equipamentos públicos comunitários, destinados às funções urbanas básicas de habitação, trabalho, recreação, circulação.

§ 2.º Área Rural é toda área situada no território municipal, não incluída no perímetro da área urbana.

Art. 10. O município de Pontal do Paraná terá sua sede no lugar denominado Praia de Leste e poderá instituir sub-sedes, caso necessário.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 11. O Município utilizará os seguintes instrumentos urbanísticos e/ou tributários de intervenção no solo para o cumprimento da função social da propriedade:

I - Plano Diretor de Pontal do Paraná;

II - normas de uso e ocupação do solo;

III - áreas especiais;

IV - imposto progressivo sobre a propriedade territorial urbana, de acordo com o artigo 156, § 1º, e artigo 145, § 1º da Constituição Federativa do Brasil de 1988;

V - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; seguido do imposto progressivo no tempo; desapropriação com pagamento mediante título da dívida pública, de acordo com Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/01;

VI - contribuição de melhoria;

VII - direito de preempção;

VIII - outorga onerosa do direito de construir;

IX - operação urbana consorciada;

X - transferência do direito de construir; e

XI - estudo de impacto de vizinhança.

§ 1.º As áreas especiais são aquelas que exigem regime urbanístico específico, condicionando as suas peculiaridades no que se refere a características locais, formas de ocupação do solo e valores ambientais sendo, áreas especiais de interesse institucional e áreas especiais de interesse social.

§ 2.º A elaboração do estudo de impacto de vizinhança (EIV) não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO V

DA GESTÃO URBANA

Art. 12. O Município de Pontal do Paraná promoverá a gestão urbana:

I - induzindo, catalisando e mobilizando a ação cooperativa e integrada dos diversos agentes econômicos e sociais atuantes no Município;

II - articulando e coordenando, ações junto aos órgãos públicos federais, estaduais e municipais; e

III - fomentando o desenvolvimento das atividades fundamentais do Município.

Seção I

Do Sistema de Planejamento Municipal Urbano

Art. 13. O sistema de planejamento municipal urbano tem por objetivos:

I - instrumentalizar o processo de planejamento municipal e elaborar e controlar planos, programas, orçamentos e projetos relativos ao Município;

II - acompanhar e avaliar os resultados da implementação do Plano Diretor do Município;

III - conferir às ações da municipalidade, maior efetividade, eficácia e eficiência;

IV - propiciar a integração dos agentes setoriais de planejamento e de execução da administração direta, indireta e fundacional do Município, assim como dos órgãos e entidades federais e estaduais, para aplicação das diretrizes e políticas previstas no Plano Diretor;

V - possibilitar convergência entre as ações do poder público e das entidades comunitárias em favor do Município.

Art. 14. São atribuições do órgão do Executivo Municipal responsável pelo Planejamento Urbano e Rural, além da implementação do Plano Diretor de Pontal do Paraná:

I - análise e encaminhamento da proposta de criação das Unidades de Conservação Municipal;

II – análise, coordenação e fiscalização dos Projetos Urbanísticos locais, nesses incluídos os Projetos de Estruturação do Sistema Viário;

III - proposição de novos instrumentos de política urbana, em especial os definidos na Lei Federal nº 10.257/01, Estatuto da Cidade, e não implementados ainda no Plano Diretor;

IV - revisão sistemática do Plano Diretor;

V - implementação do Sistema de Informações Geográficas elaborado, mantendo e ampliando suas funções;

VI - avaliação e complementação do atual Cadastro Técnico Municipal;

VII - avaliação e adequação da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Pontal do Paraná;

VIII - o planejamento urbano e municipal de Pontal do Paraná.

§ 1.º Na complementação do cadastro técnico, o Poder Executivo municipal deverá atualizar sua base cartográfica, devendo, se for o caso, proceder as alterações dos Mapas de Zoneamento Municipal.

§ 2.º A atualização da base cartográfica deverá incluir revisão do sistema hidrográfico do município, permitindo, assim, melhor acompanhamento da

preservação das áreas de fundo de vale e demais assemelhadas.

Seção II

Das audiências e consultas públicas

Art. 15. A Audiência Pública é um instituto de participação administrativa aberta a indivíduos e a grupos sociais quaisquer, visando à legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em lei, pela qual se exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que podem conduzir o Poder Público a uma decisão de maior aceitação consensual.

Art. 16. No processo de revisão do Plano Diretor de Pontal do Paraná, quando de direito, e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I - a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

CAPÍTULO VI

DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 17. A estratégia das diretrizes urbanísticas tem como objetivos gerais promover a estruturação do espaço na cidade e a integração regional.

Seção I

Da Estruturação Urbana

Art. 18. A estratégia da estruturação urbana tem como objetivos disciplinar e ordenar a ocupação do solo através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana.

Art. 19. São diretrizes da política de estruturação urbana:

I - regulamentar e fiscalizar a ocupação do solo de toda a área urbana;

II - distribuir espacialmente os equipamentos comunitários e urbanos de modo a garantir o acesso de toda a população;

III - elaborar projeto de recuperação ambiental de áreas degradadas;

IV - criar mecanismos legais e urbanísticos que impeçam a descaracterização das áreas reservadas para o lazer dentro dos loteamentos aprovados;

V - utilizar os controles de uso e ocupação do solo de modo a preservar, recuperar e aproveitar racionalmente o patrimônio natural, paisagístico, histórico e cultural do Município;

VI - incentivar nos bairros a criação de áreas de densidade média para o desenvolvimento de atividades comerciais e de serviços;

VII - definir critérios para a localização de população de baixa renda na zona urbana do Município, favorecendo a criação de loteamentos populares e de conjuntos habitacionais de interesse social;

VIII - estabelecer os limites máximos de urbanização, considerando o sistema viário e as barreiras que condicionam a ocupação da área urbana;

IX - ordenar a ocupação na área urbana ainda não consolidada, evitando a ocorrência de loteamentos descontínuos;

X - coibir construções indiscriminadas em áreas de ocupação rarefeita e afastadas do centro urbano, mantendo estas áreas como zona rural;

XI - atingir uma densidade mínima que otimize o aproveitamento dos investimentos públicos e privados, através de incentivos à densificação das áreas centrais e de ocupação dos vazios urbanos.

Parágrafo único. A ocupação do solo será estimulada de acordo com a diversidade de suas partes, para buscar o complemento entre a cidade consolidada e a cidade de ocupação rarefeita.

Seção II

Da Regularização de loteamentos aprovados

Art. 20. Os Loteamentos aprovados no Município de Pontal do Paraná serão objetos de estudo e planejamento local visando à compatibilização entre suas implantações e os respectivos Projetos de Parcelamento do Solo aprovados.

§ 1.º O desenho urbano, resultante do parcelamento do solo implantado no município é base referencial sobre a qual incidirão as políticas de desenvolvimento urbano e se organizarão as zonas de uso e ocupação do solo.

§ 2.º Deverá ser criada a Câmara de Assessoramento Técnico para elaborar os estudos e propostas de compatibilização entre os loteamentos implantados e os respectivos Projetos.

§ 3.º A regularização fundiária de núcleos habitacionais, em áreas de propriedade municipal, de suas autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista dar-se-á mediante o uso de instrumentos jurídicos previstos em legislação federal e municipal pertinente.

Seção III

Do Sistema Viário Municipal

Art. 21. As diretrizes para o sistema viário básico do município de Pontal do Paraná são as estabelecidas na Lei Municipal que dispõe sobre o Sistema Viário Básico do Município de Pontal do Paraná, e respectivas regulamentações.

Art. 22. Não será permitida edificação, de qualquer natureza, nas faixas de domínio estabelecidas para as vias públicas existentes ou a serem implementadas.

Parágrafo único. Nas renovações de licenças de funcionamento às atividades existentes nas atuais edificações situadas nas faixas descritas no caput deste Artigo, o Poder Público deverá emitir Alvará em caráter precário, nele constando alertas de permanência.

Art. 23. O Município não realizará nem licenciará obra, também não concederá qualquer tipo de Alvará, ainda que a título precário, numa faixa de 100,00 metros paralela as margens da faixa de infraestrutura a ser implantada delimitada nos mapas (anexo IV e anexo V) deste decreto, até sua implantação.

Seção IV

Da Mobilidade Urbana

Art. 24. A estratégia de mobilidade urbana tem como objetivo geral qualificar a circulação e o transporte urbano, proporcionando os deslocamentos na cidade e as interfaces com a Região Litorânea e atendendo as distintas necessidades da população.

Art. 25. A política de mobilidade para a área urbana observará as seguintes diretrizes:

- I - priorizar os pedestres, os ciclistas, o transporte coletivo;
- II - caracterizar e detalhar projetos voltados à formação de uma rede de circulação preferencial aos pedestres;
- III - prever a distribuição de atividades e equipamentos de forma a garantir a mínima necessidade de deslocamento motorizado;
- IV - implantar as vias de circulação de acordo com as restrições legais e físico-ambientais objetivando a preservação e conservação ecológica e paisagística;
- V - implantar vias e/ou caracterizar novos corredores, com a intenção de desobstruir o tráfego de veículos provenientes da área central;
- VI - assegurar aos setores urbanos a mobilidade local;
- VII - estimular a implantação de garagens e estacionamentos com vistas à reconquista dos logradouros públicos como espaços abertos para integração social e circulação veicular;
- VIII - buscar soluções para o estacionamento de curta duração destinado aos veículos privados e de cargas;
- IX - promover e consolidar a hierarquização do sistema viário local;
- X - criar um Plano Geral de Circulação de Transportes, que abranja as questões físicas operacionais e tecnológicas ligadas ao transporte de alta, média e baixa capacidades, bem como o transporte seletivo, em suas diferentes modalidades;
- XI - definir áreas destinadas à novos Terminais de Transportes Públicos, que atendam a demanda municipal, intermunicipal e interestadual.

Parágrafo único. As disposições da Norma Técnica Brasileira - NBR, referente à acessibilidade de pessoas portadoras de deficiências, serão observadas na aplicação da estratégia de mobilidade urbana, no caso de obras de construção de praças, vias públicas, loteamentos e espaços urbanos em geral, tanto nos projetos e planos de iniciativa pública como de iniciativa privada.

CAPÍTULO VII DO MEIO AMBIENTE

Art. 26. As propostas na área ambiental têm como objetivo identificar áreas no Município valorizando o patrimônio ambiental, promovendo suas potencialidades, garantindo sua perpetuação e superando os conflitos referentes à poluição e degradação do ambiente natural.

Art. 27. A política de meio ambiente respeitará as seguintes diretrizes:

- I - adequar o uso e ocupação do solo às condições ambientais;
- II - recuperar as áreas degradadas e/ou as não convenientemente utilizadas;
- III - promover o desenvolvimento, garantindo o equilíbrio ambiental;

IV - proibir a implantação de atividades potenciais e efetivamente poluidoras em áreas ambientalmente frágeis;

V - incentivar e estimular a preservação, conservação e formação de áreas verdes públicas e privadas;

VI - priorizar a educação ambiental mediante a implementação de projetos e atividades visando questões de proteção e conservação do meio ambiente e defesa dos valores paisagísticos, históricos e culturais.

Art. 28. Para assegurar a proteção necessária aos recursos hídricos do Município serão definidas faixas de drenagem calculadas de acordo com dados e coeficientes de distribuição das chuvas, tempos de recorrência, de concentração, coeficiente de escoamento (run off) e vazão da bacia hidrográfica.

Parágrafo único. Quando a faixa de drenagem for inferior à faixa de preservação do Código Florestal Brasileiro, deverão ser respeitadas as determinações do mesmo.

TÍTULO II

DA ORGANIZAÇÃO FÍSICO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 29. A organização físico-territorial dispõe sobre a divisão do território do Município em áreas, zonas e setores e estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento da área urbana.

Art. 30. O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Pontal do Paraná será regido pelos dispositivos do Plano Diretor do Município e deste Regulamento, respeitando as unidades de conservação, estaduais e federais, que são regidas por zoneamentos específicos.

Art. 31. As disposições deste Regulamento deverão ser observadas obrigatoriamente em:

I - concessão de Alvará de Construção;

II - concessão de Alvará de Licença para Localização e Funcionamento de usos e atividades urbanas;

III - execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes à infraestrutura e às edificações de qualquer natureza;

IV - urbanização de áreas; e

V - parcelamento do solo.

Seção I

Dos Objetivos

Art. 32. O presente Regulamento tem como objetivos:

I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da propriedade;

II - ocupação urbana prioritariamente interna à área com infraestrutura atual, priorizando a ocupação dos imóveis que não estão cumprindo sua função social, assim entendidos como as glebas vazias, lotes baldios e construções subutilizadas;

- III - priorização do uso dos transportes coletivos e do uso de transportes alternativos não poluentes em detrimento do transporte individual motorizado;
- IV - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
- V - incentivar o adensamento das áreas já urbanizadas;
- VI - definir áreas, zonas e setores, adotando-se como um dos critérios a compatibilização da urbanização com o potencial ambiental, e a finalidade de amenizar os impactos ambientais;
- VII - formulação de políticas públicas por meio do Conselho Municipal da Cidade, colegiado constituído com ampla representação da sociedade civil organizada, e responsável pela formulação, aplicação e acompanhamento da política urbana;
- VIII - exigência de Estudos de Impactos de Vizinhança e Estudos de Impacto Ambiental de atividades ou empresas que visem instalarem-se no Município, com ênfase à definição de ações mitigadoras e/ou contrapartidas a serem exigidas das mesmas, com vistas ao auxílio ao desenvolvimento local;
- IX - definir áreas, zonas e setores, adotando-se como um dos critérios a diversificação dos usos;
- X - promover, por meio de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estéticos, paisagísticos, naturais, culturais e históricos - próprios do sítio geográfico;
- XI - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços públicos e da infraestrutura;
- XII - integrar as áreas urbanas com sistema viário adequado;
- XIII - desenvolver e recuperar as áreas periféricas, integrando-as ao espaço urbano.

Seção II

Dos Alvarás

Art. 33. Os usos das edificações, autorizados por meio do Alvará de Construção, Alvará de Reforma e Ampliação e/ou Alvará de Licença para Localização e Funcionamento, pela legislação anterior, que contrariam as disposições deste Regulamento, serão admitidos como regulares e poderão ser autorizados para ampliação, de acordo com os índices urbanísticos vigentes, e/ou Alvará de Licença para Localização e Funcionamento, por prazo de 05 (cinco) anos.

§ 1.º Para fins de aplicação do caput deste artigo, os pedidos serão analisados pelo Conselho Municipal da Cidade de Pontal do Paraná - CMC que poderá determinar medidas mitigadoras.

§ 2.º Após o prazo estipulado no caput deste artigo, analisando a tendência de desenvolvimento do entorno e suas compatibilidades, o Conselho Municipal da Cidade de Pontal do Paraná - CMC definirá os prazos para transferência gradativa dos empreendimentos incompatíveis, valendo-se ou não dos instrumentos da Política Urbana previstos no Estatuto da Cidade e na Lei do Plano Diretor Municipal.

§ 3.º A concessão de novos Alvarás de qualquer natureza, somente poderá ocorrer com observância das Normas de Uso e Ocupação do Solo estabelecidos neste

Regulamento.

Art. 34. As edificações, iniciadas ou não, com projeto e Alvará de Construção, expedidos até a data da aprovação do presente Regulamento e dentro do prazo de validade dos mesmos, terão seus direitos preservados.

Art. 35. Os novos Alvarás de Licenças para Localização e Funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e industriais somente serão concedidos desde que observadas às normas estabelecidas no Plano Diretor do Município e neste Regulamento, quanto ao uso do solo previsto para cada zona, exceto os casos previstos no artigo 33 deste Regulamento.

Art. 36. Os Alvarás de Licenças para Localização e Funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e industriais deverão atender as exigências ambientais, de segurança, de higiene, saúde, proteção do bem estar e sossego público, os quais deverão ser renovados anualmente sob pena de cassação dos mesmos.

Parágrafo único. Os alvarás a que se referem o caput deste artigo poderão ser cassados, sem gerar qualquer direito à indenização, ocorrendo descumprimento:

- a) do projeto, em partes essenciais, durante sua execução;
- b) da lei ou de regulamento que rege a execução da obra;
- c) das exigências do alvará da licença.

Art. 37. A manifestação expressa da vizinhança diretamente afetada, contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovadamente incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração de processo de cassação de alvará.

Art. 38. A transferência ou modificação do Alvará de Licença para Localização e Funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, já instalado no Município implica em novo licenciamento, o qual estará sujeito às exigências de um novo empreendimento, salvos os casos previstos no artigo 33 deste Regulamento.

CAPÍTULO II DA ORGANIZAÇÃO FÍSICO TERRITORIAL

Seção I

DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 39. A organização do espaço contido nos limites das Áreas Rural e Urbana é definida por este Regulamento em Zonas e Áreas Especiais, de acordo com os limites estabelecidos no mapa, anexo IV – Macrozoneamento Municipal, e assim dividida:

I – Área Rural (AR):

- a) Zona Protegida por Legislação Específica (ZPL);
- b) Zona de Expansão para Unidades de Conservação de Proteção Integral (ZEPI);
- c) Zona de Proteção de Manancial (ZM);
- d) Área Especial de Ocupação Indígena (AEI);
- e) Área Especial de Entorno de Bem Tombado (AET).

II – Área Urbana (AU).

Parágrafo único. As Zonas e Áreas Especiais, com exceção da área Especial de Parque Municipal, estão sujeitas a controle de uso por parte dos órgãos competentes do Estado e da União, e seu uso e ocupação devem seguir a legislação ambiental pertinente.

Seção II

DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 40. A área urbana do Município de Pontal do Paraná, Sede Municipal conforme o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano (anexo V), parte integrante deste Regulamento, fica subdividida em zonas e setores, definidos e delimitados de acordo com o padrão de uso e ocupação para os mesmos.

Art. 41. A área urbana do Município, conforme o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano (anexo V), e as tabelas (anexo I, II e III), partes integrantes deste Regulamento, fica subdividida nas seguintes zonas e setores:

I - Zona Residencial 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5 e ZR6);

II - Setor de Comércio e Serviços 1 e 2 (SECS1 e SECS2);

III - Zona Industrial e de Serviços (ZIS);

IV - Zona Especial Portuária (ZEP);

V - Zona Especial de Interesse Social 1 e 2 (ZEIS 1 e ZEIS 2);

VI - Zona Especial do Aterro Sanitário (ZEAS);

VII - Zona Especial de Turismo (ZETUR);

VIII - Zona de Ocupação Especial 1 e 2 (ZOE1 e ZOE2);

IX - Área Especial de Restinga (AER);

X - Área Especial de Parque Municipal (AEP).

Art. 42. Consideram-se Zonas Residenciais (ZR) aquelas com predominância do uso habitacional, diferenciadas por níveis de densidade de ocupação, estando classificadas como:

I – zona residencial um (ZR1) – aquela predominantemente destinada à implantação de moradias unifamiliares e de baixíssima densidade;

II – zona residencial dois (ZR2) – aquela destinada ao uso habitacional de baixa densidade e;

III – zona residencial três (ZR3) – aquela destinada ao uso habitacional de média densidade;

IV – zona residencial quatro (ZR4) – aquela destinada ao uso habitacional de média alta densidade e;

V – zona residencial cinco (ZR5) – aquela destinada ao uso habitacional de alta densidade e;

VI – zona residencial seis (ZR6) – aquela destinada ao uso habitacional de altíssima densidade e;

Art. 43. Consideram-se Setores de Comércio e Serviço (SECS), aqueles com predominância de usos comerciais e serviços, diferenciados por níveis de densidade de ocupação, sendo classificados como:

I – setor de comércio e serviço um (SECS1) correspondente a setores urbanos onde o comércio e serviço vicinal, de bairro e setorial já estão consolidados sendo, portanto, mantidos os parâmetros de uso e ocupação dessas áreas, sem recuo obrigatório, acompanhando as vias arteriais e coletoras que possuem maior infraestrutura para suportar tais atividades.

II – setor de comércio e serviço dois (SECS2) que corresponde aos imóveis lindeiros às rodovias PR-407 e PR-412, sendo caracterizadas pelo comércio e serviço de maior porte.

Art. 44. Considera-se Zona Industrial e de Serviços (ZIS), aquela com predominância de atividades industriais e de serviços, bem como das atividades que lhes são complementares.

Art. 45. Consideram-se Zonas Especiais, aquelas áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo, condicionadas às suas características locais, funcionais e/ou de ocupação urbanística, já existentes ou projetadas e aos objetivos e diretrizes da ocupação da cidade, conforme definições abaixo:

I – zona especial portuária (ZEP) – compreende as áreas que por suas características locais devem ter usos específicos para utilização dessa infraestrutura, sendo caracterizada pelo espaço destinado às instalações das atividades portuárias, das indústrias e serviços afetos ao desenvolvimento dessas atividades, da indústria mecânica pesada naval, todas relacionadas ao embarque e desembarque de cargas, passageiros e de serviços marítimos em alto mar, bem como atividades que lhe são complementares;

II – zona especial de interesse social um (ZEIS 1) – compreende as áreas destinadas a programas de regularização fundiária (de iniciativa pública ou privada), na forma estabelecida em lei, que em função de suas características requeiram tratamento urbanístico específico, enquadram-se ainda:

a) os loteamentos aprovados anteriormente, com lotes de área inferior a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), considerados anteriormente como habitação social;

III – zona especial de interesse social dois (ZEIS 2) – compreende as áreas destinadas ao desenvolvimento de assentamentos urbanos vinculados a programas habitacionais de interesse social, na forma estabelecida em lei, que em função de suas características requeiram tratamento urbanístico específico;

IV – zona especial do aterro sanitário (ZEAS) – compreende as áreas destinadas ao comércio e indústria de aterro sanitário, reciclagem e compostagem de materiais recicláveis e resíduos minerais, orgânicos ou afins;

V – zona especial de turismo (ZETUR) – áreas destinadas à exploração turística para instalação de marinas, complexos de atividades náuticas, complexos hoteleiros, chácaras de lazer e atividades complementares;

VI – zona de ocupação especial 1 (ZOE 1) – compreende as áreas com elementos naturais relevantes, que poderão ser ocupadas de forma a preservar ao máximo estas condições naturais, mediante estudo técnico ambiental prévio único, considerando todo o perímetro da ZOE, sujeito à aprovação do órgão ambiental

competente, obedecendo as seguintes diretrizes:

- a) a urbanização das áreas que compreendem as ZOE 1 deverá ser feita de modo a garantir um Parque Municipal Ambiental, com via urbana circundante ao redor de toda a sua extensão e integrado ao espaço urbano do entorno e com acesso livre da população, cujo o perímetro do referido parque será determinado pelo estudo técnico a que se refere o caput desse inciso; e, em nenhum dos casos poderá ter menos de 25% da área total da soma das propriedades da ZOE 1;
- b) após a realização de levantamento da vegetação, as áreas de lagoas, dunas e vegetação com estágio médio ou avançado deverão ser preferencialmente incorporadas ao Parque Municipal Ambiental;
- c) o Parque Municipal Ambiental deverá ter seu entorno imediato urbanizado com densidade média e uso e ocupação do solo misto que permita a instalação de habitações unifamiliares e multifamiliares integradas a comércio vicinal, serviços e usos institucionais proporcionando vitalidade ao espaço urbano e presença dos moradores, proprietários e usuários no uso e gestão do parque;
- d) para a via urbana circundante ao redor do Parque Municipal Ambiental, será definido lote mínimo de 800,00m², testada mínima de 15m e altura máxima das edificações de 6 pavimentos ou 24m;
- e) para as demais vias, será definido lote mínimo de 600,00m², testada mínima de 15m e altura máxima das edificações de 4 pavimentos ou 15m;
- f) todas as demais vias deverão proporcionar a conexão com a via circundante do parque e a conexão entre os setores urbanos existentes previamente antes da implantação do parque;
- g) somente serão autorizados empreendimentos servidos de rede pública de água e esgoto, com destinação à estação de tratamento;
- h) não poderão ser feitas movimentações de solo que interfiram diretamente na paisagem, na dinâmica hídrica ou geológica, sem anuência do órgão ambiental competente;
- i) fica vedado o uso dos imóveis para atividades industriais, comerciais ou de serviços, consideradas potencialmente prejudiciais ao meio ambiente, resguardando-se seu uso para comércio e serviço de atendimento das necessidades dos residentes próximos.

VII – zona de ocupação especial 2 (ZOE 2) – compreende as áreas entre a nova rodovia projetada e o canal, estas áreas servirão como barreira de ocupação e terão densidade reduzida, poderão ser ocupadas de forma a preservar ao máximo o fluxo da nova rodovia e as faixas do canal, obedecendo as seguintes diretrizes:

- a) a urbanização das áreas que compreendem as ZOE 2 deverá ser feita de modo a garantir um Parque Municipal Linear, com acesso livre da população e, em nenhum dos casos poderá ter menos de 25% da área total da soma das propriedades da ZOE 2;
- b) após a realização de levantamento da vegetação, as áreas de lagoas, dunas e vegetação com estágio médio ou avançado deverão ser preferencialmente incorporadas ao Parque Municipal Linear;
- c) o Parque Municipal Linear deverá ter seu entorno imediato urbanizado com

densidade baixa e uso e ocupação do solo misto que permita a instalação de habitações unifamiliares e multifamiliares proporcionando presença dos moradores no uso e gestão do parque;

d) será definido lote mínimo de 600,00m², testada mínima de 15m e altura máxima das edificações de 4 pavimentos ou 15m;

e) somente serão autorizados empreendimentos servidos de rede pública de água e esgoto, com destinação à estação de tratamento;

f) não poderão ser feitas movimentações de solo que interfiram diretamente na paisagem, na dinâmica hídrica ou geológica, sem anuência do órgão ambiental competente;

g) fica vedado o uso dos imóveis para atividades industriais, comerciais ou de serviços, consideradas potencialmente prejudiciais ao meio ambiente, resguardando-se seu uso para comércio e serviço de atendimento das necessidades dos residentes próximos.

VIII – Área Especial de Parque Municipal (AEP) – compreende as áreas de parques municipais existentes ou criados, tendo seu uso e ocupação definido de acordo com Decreto de Criação de cada Parque.

IX – Área Especial de Restinga (AER) – compreende as áreas com vegetação original de restinga, sujeita a legislação específica.

Art. 46. A delimitação física das zonas e setores é determinada pelo seu perímetro, definido por uma linha que percorre preferencialmente vias de circulação, logradouros públicos, acidentes naturais, divisas de lotes ou faixas paralelas a determinadas vias, contadas a partir da faixa de domínio ou da testada do lote.

Art. 47. Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea da taxa de ocupação, dos coeficientes de aproveitamento, do recuo frontal, do afastamento das divisas laterais e de fundos, da altura máxima da edificação, da taxa de permeabilidade e do número mínimo de vagas para estacionamento.

CAPÍTULO III

DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 48. Ficam classificados, definidos e relacionados os usos do solo para implantação do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Pontal do Paraná:

I – atividade habitacional: edificações destinadas à moradia permanente ou transitória;

II – atividade comercial e de serviços: atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando lucro, estabelecendo-se a circulação de mercadorias (comercial); e atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o emprego de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual (serviços), estando estas atividades classificadas quanto ao porte e à natureza e podendo, ao aumentarem seu porte, sofrerem nova classificação;

III – atividade industrial - a que resulta na produção de objetos e equipamentos diversos, através da transformação de matérias primas em insumos e/ou produtos;

IV – atividade extrativista: compreende as atividades de extração mineral e

vegetal, localizadas preferencialmente na zona rural, permissíveis em outras zonas, quando for atividade meio para instalação de outros usos, todas sujeitas à análise e autorização/licenciamento do órgão ambiental competente;

Art. 49. Os usos e as diferentes atividades estão classificados em cada zona ou setor, de acordo com sua categoria, escala e natureza:

I – uso adequado – compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente e com as atividades do entorno imediato;

II - uso permissível – compreendem as atividades cuja compatibilização para a destinação da zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso, em função de seus impactos negativos: ambientais, urbanísticos e de circulação;

III - uso proibido – compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades ambientais, urbanísticos e de circulação da zona ou setor correspondentes.

Art. 50. A classificação das atividades como de uso adequado, permissível ou proibido, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona, setor ou categoria funcional, estão contidas no anexo II, parte integrante deste Regulamento.

§ 1.º Para efeito de aplicação do anexo II de que trata o caput deste artigo, serão consideradas como de uso proibido, em cada zona ou setor, todas as atividades que não estejam relacionadas como de uso adequado ou permissível; excetuando-se:

a) usos similares aos elencados como adequados ou permissíveis que estarão sujeitos à análise da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, ouvido o CMC;

b) novos usos que venham a surgir posteriormente a este Regulamento, deverão ser regulamentados por decreto do Executivo Municipal, com parecer favorável do CMC.

§ 2.º Para efeito de aplicação do anexo II de que trata o caput deste artigo, consideram-se como integrante da zona ou setor, e sujeitos aos parâmetros do mesmo, os lotes e áreas cujas testadas e acessos para veículos estão voltadas à rua determinante do uso.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 51. O presente Regulamento se destina a disciplinar os projetos de parcelamento do solo urbano no Município de Pontal do Paraná, sendo elaborado nos termos das leis federais e estaduais e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município, assegurando a função social da propriedade urbana.

Parágrafo único. Serão sempre observadas nos casos de parcelamento, loteamento e subdivisões, as dimensões mínimas dos lotes de acordo com a zona ou setor onde estão inseridos, definidos no Anexo I deste Regulamento.

Art. 52. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbanas devidamente delimitadas na Lei de Perímetro Urbano, observando-se a Lei

de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Sistema Viário Municipal, Código de Obras, Código de Posturas e demais legislações cabíveis.

§ 1.º Poderão ser adotados os parâmetros de área urbana, para as glebas localizadas no limite entre a área urbana e área rural, desde que a área remanescente permaneça igual ou superior à mínima autorizada pelo INCRA.

§ 2.º O disposto no presente Regulamento obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos, realizados para venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

CAPÍTULO II

Dos Objetivos

Art. 53. O parcelamento do solo tem como objetivos:

I – Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II – Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III – Evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas; e

IV – Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 54. São partes integrantes e complementares deste Regulamento os seguintes anexos:

I - Anexo I - Tabela de Ocupação do Solo;

II - Anexo II - Tabela de Usos Adequados, Permissíveis e Proibidos;

III – Anexo III - Tabela de Áreas de Estacionamento;

IV – Anexo IV - Mapa de Macrozoneamento Municipal;

V – Anexo V - Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 55. Ficam vedados, no município de Pontal do Paraná, a execução de quaisquer acréscimos de marinha, salvo aqueles de utilidade pública, e mediante aprovação de Projeto com elaboração de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), ouvidos os órgãos federais e estaduais competentes.

Art. 56. As alterações e/ou emendas do Plano Diretor de Pontal do Paraná, serão submetidas preliminarmente a exame e parecer da equipe técnica da Secretaria Municipal competente e posteriormente pelo Conselho Municipal da Cidade e Conselho de Desenvolvimento Territorial do Litoral Paranaense.

Art. 57. Este Regulamento deverá ser revisto, pelo menos, a cada dez anos, de acordo com o §3º do Art. 40 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001.
