



Revisão do Plano Diretor Municipal de Cabedelo – PB

Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

Etapa 4 – Institucionalização do PDM

VERSÃO PRELIMINAR

## Apresentação

Este relatório é parte integrante da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Cabedelo – PB, referente ao Contrato nº. 004/2023 firmado entre a Prefeitura Municipal de Cabedelo – PB e a URBTEC™ na data de 18 de janeiro de 2023, com Ordem de Serviço expedida em 07 de fevereiro de 2023.

## Comissão Técnica Municipal

Portaria nº 3.707/2023

FLAVIO HENRIQUE DANTAS DA NÓBREGA | TITULAR  
LIVIA LIRA PIRES DE ASSIS | SUPLENTE  
*PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO*

EMANUEL SARMENTO MARACAJÁ | TITULAR  
ARMENIA NERY DE MIRANDA PINTO | SUPLENTE  
*SECRETARIA MUNICIPAL DO CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO*

JEYZON HENDREW SOUSA DE FARIAS | TITULAR  
MATHEUS ABRANTES CAVALCANTE AYRES | SUPLENTE  
*SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, PESCA E AQUICULTURA*

EDME QUEIROGA LIRA | TITULAR  
CARMEN JULIETA VILARIM GOMES | SUPLENTE  
*SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA*

RODRIGO MARTINES MOREIRA DE LIMA | TITULAR  
WELLINGTON ARAÚJO OLIVEIRA | SUPLENTE  
*SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO*

LEANDRO BORBA GOMES | TITULAR  
*SECRETARIA MUNICIPAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL E INSTITUCIONAL*

PRETONIO SILVA PEREIRA | TITULAR  
THIAGO RODRIGUES DIAS | SUPLENTE  
*SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA*

## Grupo de Acompanhamento

**EDLGEY BEZERRA DE CARVALHO**  
*INSTITUTO VIVA CLAUDINHA*

**HANNE GABRIELLE DE ARRUDA OLIVEIRA**  
*INSTITUTO VIVA CLAUDINHA*

**TALITA BALBINO**  
*INSTITUTO VIVA CLAUDINHA*

**ADALBERTO JOSÉ ROSSI**  
*INSTITUTO VIVA CLAUDINHA*

**AGUINALDO GONÇALVES DA SILVA**  
*MOVIMENTO NACIONAL DE LUTA PELA MORADIA*

**ANDRÉA KARLA DA SILVA MIRANDA**  
*COLETIVO CABEDELLO FORTE*

**DIEGO DA SILVA FRANÇA**  
*COLETIVO CABEDELLO FORTE*

**KARINA PEREIRA SOUTO**  
*COLETIVO CABEDELLO FORTE*

**EDILSON LIMEIRA**  
*COLETIVO CABEDELLO FORTE*

**VALÉRIA VON BULDRING**  
*CENTRO NÁUTICO JACARÉ*

**UBIRAJARA MARQUES DE ALMEIDA LIMA JUNIOR**  
*CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 21ª REGIÃO DA PARAÍBA*

**JULLIANA QUEIROGA DE LUCENA**  
*CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DA PARAÍBA*

**VALÉRIA CAMBOIM GOÉS**  
*INSTITUTO FEDERAL DA PARAÍBA*

**ILTON DA COSTA SOUZA FILHO**  
*UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA*

**MARIETA CAMPOS REZENDE**  
*FUNDAÇÃO FORTALEZA DE SANTA CATARINA*

**SEBASTIÃO FELINTRO**  
*ASSOCIAÇÃO PORTAL DO POÇO*

**RUAN PONTES NAVARRO LIMA**  
*GREENPEACE JOÃO PESSOA*

**ISAAC DA SILVA BARBOSA**  
*SOCIEDADE DE AÇÃO COMUNITÁRIA DO JACARÉ*

**NIDIA MARIA LORENCATO PAZZINI**  
*ASSOCIAÇÃO AMAZÔNIA PARK*

**ANA LÚCIA FRANÇA**  
*ASSOCIAÇÃO GUAJIRU*

**SUENIO SOARES DO RAMOS**  
*ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONJUNTO RENASCER II*

**JOSÉ EDGLEI RAMALHO**  
*ASSOCIAÇÃO FREI GREGÓRIO*

**NISELMA DO NASCIMENTO SANTOS**  
*ASSOCIAÇÃO DE MÃES PAIS E PESSOAS COM DEFICIÊNCIA*

**JANAINA CLEA CARVALHO CAVALCANTI**  
*INSTITUTO SOCIAL ESPORTE E CIDADANIA SURF ESCOLA*

**FRANÇUALDO ALVES DA SILVA**  
*COLETIVO EM DEFESA DO MEIO AMBIENTE - INTERMARES*

## Equipe Técnica Principal URBTEC™

GUSTAVO TANIGUCHI | COORDENADOR  
*M.e ENGENHEIRO CIVIL*

MANOELA FAIGENBAUM FEIGES | COORDENADORA ADJUNTA  
*M.a ARQUITETA URBANISTA*

DÉBORA PINTO FOLLADOR | COORDENADORA TÉCNICA  
*Dr.ª ARQUITETA URBANISTA*

ALTAIR ROSA  
*Dr. ENGENHEIRO AMBIENTAL*

LUCIANE LEIRIA TANIGUCHI  
*Esp. ADVOGADA*

MARIANO MATOS MACEDO  
*Dr. ECONOMISTA*

MAXIMO A. MIQUELES  
*Esp. ENGENHEIRO CARTÓGRAFO*

## Equipe Técnica Complementar URBTEC™

ALCEU DAL BOSCO JUNIOR  
*M.e. ENGENHEIRO CIVIL*

ARIADNE CRISTINA FERREIRA DE SOUZA  
*DESIGNER GRÁFICO E DE PRODUTO*

ARTHUR RIPKA BARBOSA  
*GEÓGRAFO*

AUGUSTO DOS SANTOS PEREIRA  
*DR. GEÓGRAFO*

CECÍLIA PAROLIM FERRAZ  
*ENGENHEIRA CARTÓGRAFA E AGRIMENSORA*

GIOVANNA KAPASI TRAMUJAS  
*ARQUITETA URBANISTA*

ILANA KRUCHELSKI  
*ARQUITETA E URBANISTA*

ISABELLE DE SANTIS SOUZA  
*DESIGNER*

**LISSANDRA BALDISSERA**  
*ARQUITETA URBANISTA*

**MARISTELA UEMA**  
*ASSISTENTE SOCIAL*

**MATHEUS ROCHA CARNEIRO**  
*JORNALISTA*

**MICHELLI STUMM**  
*ECONOMISTA*

**OTAVIO SOCACHEWSKY**  
*ARQUITETO URBANISTA*

**PAULO NASCIMENTO NETO**  
*DR. ARQUITETO URBANISTA*

**RENATO STALL FILHO**  
*ARQUITETO URBANISTA*

**SÉRGIO LUIZ ZACARIAS**  
*MSc. JORNALISTA*

**TATIANA QUADROS ZARTH**  
*ASSISTENTE SOCIAL*

**GABRIELA BORN**  
*ESTAGIÁRIA DE ARQUITETURA E URBANISMO*

**JÚLIA OLIVEIRA RODRIGUES**  
*ESTAGIÁRIA DE ARQUITETURA E URBANISMO*

**RICARDO LOPES**  
*ESTAGIÁRIO DE LETRAS*

## Siglas e Abreviaturas

ADA	Áreas diretamente afetadas
AID	Área de influência direta
All	Área de influência indireta
ANAC	Plano Básico da Zona de Proteção dos Aeródromos da Agência Nacional de Aviação Civil
ANATEL	Agência Nacional de Telecomunicações
APP	Áreas de Preservação Permanente
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CDRU	Concessão de Direito Real de Uso
CEPAC	Certificado de Estoque de Potencial Construtivo Adicional
CMPDU	Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
COMAER	Ministério da Defesa e do Comando da Aeronáutica
COMMEA	Conselho Municipal do Meio Ambiente do Município de Cabedelo
COMMEA	Conselho Municipal do Meio Ambiente de Cabedelo
CONSEMAC	Conselho Municipal de Meio Ambiente de Cabedelo
CSB	Comércio e serviço de bairro
CSE	Comércio e serviço específico
CSS	Comércio e serviço setorial
CSV	Comércio e serviço vicinal
DA	Diagnóstico Ambiental
DENATRAN	Departamento Nacional de Trânsito
ECS	Eixos de Comércio e Serviço
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EIT	Estudo de Impacto de Tráfego
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
ETR	estação transmissora de radiocomunicação
EVA	Estudos de Viabilidade Ambiental



**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

FDU	Fundo de Desenvolvimento Urbano
FIS	Fatores de Interesse Social
FVU	Fatores de Vitalidade Urbana
HIS	Habitação de Interesse Social
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
MAP	Macrozona de Adensamento Prioritário
MAP	Macrozona de Adensamento Prioritário
MAP	Macrozona de Adensamento Prioritário
MCE	Macrozona do Centro Expandido
MCE	Macrozona do Centro Expandido
MCE	Macrozona do Centro Expandido
MCO	Macrozona de Controle de Ocupação
MLIN	Macrozona Logístico Industrial
MPA	Macrozona de Proteção Ambiental
MPO	Macrozona Portuária
MQU	Macrozona de Qualificação Urbana
NBR	Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade
OODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
OUC	Operações Urbanas Consorciadas
OUC	Operação Urbana Consorciada
PDM	Plano Diretor Municipal
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
PGV	Planta Genérica de Valores
PLANMOB	Plano Municipal de Mobilidade Urbana
RIAP	Relatório de Impacto Ambiental Prévio
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
RN	Referência de Nível

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

SECOS	Secretaria Municipal do Controle do uso e Ocupação do Solo
SEMAM	Secretaria do Meio Ambiente
SEPLAH	Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação
TDC	Transferência do Direito de Construir
TO	Taxa de Ocupação
TP	Taxa de Permeabilidade
UFM	Unidade Fiscal do Município de Pato Branco
ZC	Zona Central
ZCS	Zonas de Comércio e Serviços
ZEIH	Zona Especial de Interesse Histórico
ZEIHA	Zona Especial de Interesse Histórico Almagre
ZEIR	Zona Especial da Ilha da Restinga
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZEP	Zona Especial Portuária
ZEPA	Zona Especial de Preservação Ambiental
ZEPTJ	Zona Especial do Parque Turístico do Jacaré
ZEPTJ	Zona Especial do Parque Turístico do Jacaré
ZGET	Zona de Grandes Equipamentos Turísticos
ZI	Zona Industrial
ZIT	Zona de Interesse Turístico
ZR	Zona Residencial

## Sumário

1.	Introdução .....	12
2.	Minutas de Lei.....	13
2.1.	Lei do Plano Diretor Municipal .....	13
2.1.1.	Versão preliminar .....	13
2.1.2.	Versão aprovada na Câmara Municipal de Cabedelo.....	72
2.2.	Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo .....	131
2.2.1.	Versão preliminar .....	131
2.2.2.	Versão aprovada na Câmara Municipal de Cabedelo.....	236
2.3.	Lei do Fundo de Desenvolvimento Urbano .....	347
2.4.	Lei do Direito de Preempção.....	349
2.5.	Lei do Estudo de Impacto de Vizinhança .....	352
2.6.	Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir .....	367
2.7.	Lei do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e do IPTU Progressivo no Tempo .....	373

# 1. Introdução

O presente documento trata-se do *Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei*, pertencente à *Etapa 4 – Institucionalização do PDM* da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Cabedelo, que apresenta as minutas de leis municipais revisadas ou elaboradas no âmbito desta revisão do PDM. Em conjunto ao *Produto 7 – Plano de Ação e Investimentos* e ao *Produto 9 – Planejamento da Estrutura Organizacional*, o conteúdo do Produto 8 consolida as propostas elaboradas de modo participativo na etapa anterior (*Etapa 3 – Definição e Pactuação das Diretrizes e Propostas*).

Os projetos de leis municipais definidos para institucionalizar o Plano Diretor Municipal de Cabedelo visam atualizar a legislação vigente, fornecendo mais clareza e transparência ao arcabouço legal urbanístico do município, bem como melhorando a sua aplicabilidade e fiscalização. Essas minutas de leis foram organizadas em:

- Lei do Plano Diretor Municipal;
- Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo;
- Lei do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU);
- Leis de instrumentos urbanísticos, sendo eles:
  - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
  - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
  - Direito de Preempção;
  - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo.

Após a pactuação dessas minutas com a população, é recomendado que o Poder Executivo encaminhe as propostas legislativas à Câmara de Municipal de Vereadores, com o intuito de aprová-las de forma conjunta, já que seus conteúdos são complementares. Tendo em vista que o processo de aprovação dos projetos de lei já foi encaminhado pelo Município de Cabedelo, este documento apresenta, adicionalmente, as versões aprovadas das minutas de Lei do Plano Diretor Municipal e do Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

## 2. Minutas de Lei

### 2.1. Lei do Plano Diretor Municipal

#### 2.1.1. Versão preliminar

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO  
MUNICÍPIO DE CABEDELLO, E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.

#### TÍTULO I DO PLANO DIRETOR DE CABEDELLO

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Cabedelo, que se aplica à totalidade de seu território, com fundamento nos artigos 30 e 182, da Constituição Federal; no §3º do artigo 40, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade); no inciso XIII do artigo 10, no §1º e no §2º do artigo 21, no §1º, §5º e §8º do artigo 185, da Constituição do Estado da Paraíba; e no inciso XVII do artigo 5º, artigo 150, artigo 151 e artigo 167 e seguintes da Lei Orgânica do Município de Cabedelo.

**Parágrafo único.** O Plano Diretor consolida as políticas públicas e os princípios, diretrizes e objetivos sucessivamente implantados no Município, incorpora novos princípios, diretrizes e objetivos alinhados às demais disposições legais e as dinâmicas demográfica, social, econômica e ambiental, orientando as ações futuras de adequação da estrutura urbana.

**Art. 2º** O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo ser observado na elaboração das Leis do Plano Plurianual, de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual, as quais devem incorporar as diretrizes, as ações e as estratégias nele contidas.

**Parágrafo único.** O Plano Diretor do Município observa os seguintes instrumentos:

- I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, bem como as leis federais e estaduais;
- II – planejamento da Região Metropolitana de João Pessoa, sem prejuízo à autonomia municipal;

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**III** – zoneamento das unidades de conservação previstas na legislação federal e estadual, como as áreas de proteção ambiental, e demais instrumentos estaduais de ordenamento territorial, como as unidades territoriais de planejamento, as áreas de proteção aos mananciais e a zona costeira;

**IV** – demais leis federais e estaduais.

**Art. 3º** Integram o Plano Diretor, instituído pela presente Lei Complementar, as seguintes Leis:

**I** – Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo;

**II** – Código de Edificações;

**III** – Código de Posturas;

**IV** – Legislação dos instrumentos de política urbana previstos neste Plano Diretor;

**V** – Código de Meio Ambiente;

**VI** – Código Tributário;

**VII** – Plano Setorial de Saneamento;

**VIII** – Plano Setorial de Mobilidade Urbano;

**IX** – demais Planos Setoriais.

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

**I** – tratem de matéria pertinente ao planejamento municipal;

**II** – mencionem expressamente em seu texto a condição de integrantes do conjunto de leis componentes do Plano Diretor;

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

**Art. 4º** Os instrumentos legais conexos à política de desenvolvimento do Município serão desenvolvidos ou adaptados em consonância com este Plano Diretor, constituindo parte do processo contínuo e integrado de planejamento territorial, respeitando e garantindo a participação popular.

**Art. 5º** Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

**I** – Mapa do Macrozoneamento Municipal; e

**II** – Mapa da divisão territorial do município de Cabedelo com a delimitação oficial dos bairros.

## **CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

**Art. 6º** Constituem princípios deste Plano Diretor:

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- I – atendimento à função social e ambiental das propriedades privadas e públicas;
- II – reordenamento territorial do Município para o fortalecimento de centralidades;
- III – implementação de um zoneamento promotor de uma cidade compacta;
- IV – retorno da valorização de imóveis decorrente dos investimentos públicos e das alterações da legislação de uso e ocupação do solo para a coletividade;
- V – compatibilização e distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados para atender às demandas atuais e futuras;
- VI – incremento das atividades portuárias, logísticas e retroportuárias;
- VII – adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e a degeneração de áreas do Município;
- VIII – reconfiguração ambiental do Município, destacando sua importância metropolitana e regional;
- IX – adequação dos usos das áreas verdes e consolidação das áreas ambientalmente frágeis;
- X – preservação e promoção do patrimônio histórico, cultural e ambiental;
- XI – prioridade no sistema viário para o transporte coletivo e os modos não motorizados;
- XII – promoção da modernização administrativa, da democratização e simplificação de informações e da integração e valorização profissional;
- XIII – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- XIV – desenvolvimento econômico e social baseado na requalificação do Município como integrante da Região Metropolitana de João Pessoa;
- XV – equidade de gênero consistente em um princípio de justiça social, que visa promover e garantir a equiparação de oportunidades entre os gêneros, partindo do reconhecimento e do respeito às diferenças e especificidades entre homens e mulheres, sobretudo frente às desigualdades socioespaciais vivenciadas entre ambos os grupos no cotidiano, com o intuito de superá-las.

**Parágrafo único.** A função social do município de Cabedelo corresponde à garantia do direito à terra, à moradia, ao saneamento ambiental, a uma cidade humanizada, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho, à cultura, ao lazer e ao meio ambiente sustentável, para as presentes e futuras gerações.

### Art. 7º São diretrizes de orientação deste Plano Diretor:

- I – a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;
- II – a proteção da paisagem, dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso, dos recursos naturais e dos mananciais hídricos de abastecimento de água do Município;
- III – a utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações;

**IV** – a adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

**V** – o planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar as distorções do crescimento urbano e corrigir seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;

**VI** – o incentivo à produção de habitação de interesse social, de equipamentos sociais e culturais e à proteção e ampliação de áreas livres e verdes;

**VII** – a priorização do transporte coletivo e dos modos não motorizados no sistema viário;

**VIII** – a revisão e simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com o intuito de aproximar a legislação da realidade urbana, assim como facilitar sua compreensão pela população;

**IX** – a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a proximidade ou os conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;

b) o parcelamento, a edificação ou os usos excessivos ou inadequados do solo em relação à infraestrutura urbana;

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

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;

f) a poluição e a degradação ambiental;

g) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;

h) o uso inadequado dos espaços públicos;

**X** – a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento aos interesses da sociedade.

**Art. 8º** São objetivos estratégicos deste Plano Diretor:

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

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

**III** – promover o desenvolvimento sustentável do Município, integrando a política físico-territorial e ambiental com a política socioeconômica;

**IV** – reafirmar os compromissos para com o desenvolvimento urbano sustentável;



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**V** – promover o reordenamento do território priorizando a racionalização, a sustentabilidade e a ocupação dos vazios urbanos;

**VI** – promover a ampliação do sistema logístico, por meio de:

a) ações de implantação de projetos de mobilidade urbana;

b) ações de incentivo ao transporte ferroviário, hidroviário e dutoviário, visando o equilíbrio da matriz de transportes do Porto de Cabedelo;

**VII** – adotar medidas mitigadoras e de adaptação para a resiliência climática;

**VIII** – fomentar, promover, desenvolver e aprimorar atividades e processos tecnológicos que resultem na redução das emissões de gases de efeito estufa (GEE);

**IX** – fomentar a diversidade econômica do Município, disciplinando a instalação de usos e atividades e criando mecanismos para a disseminação de centralidades no território;

**X** – promover a distribuição dos equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso público e das áreas verdes urbanas, de forma a atender às necessidades da população residente em todas as áreas do Município;

**XI** – universalizar a acessibilidade;

**XII** – acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade;

**XIII** – proporcionar à população o acesso a uma rede de transporte coletivo eficiente e de qualidade, bem como disponibilizar infraestrutura aos modos de transporte não motorizados;

**XIV** – promover a captação de recursos que possibilitem o cumprimento das estratégias, dos planos, dos programas e dos projetos, a qual também pode ocorrer mediante a criação de incentivos;

**XV** – coibir o uso especulativo dos imóveis urbanos de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

**XVI** – fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território;

**XVII** – fortalecer uma gestão urbana integrada, descentralizada e participativa;

**XVIII** – recuperar e reabilitar as áreas centrais do Município.

**Parágrafo único.** Os objetivos estratégicos referidos no inciso IV deste artigo são expressos, entre outros, pela implementação da Nova Agenda Urbana integrada à Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável com o alcance das Metas e Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial o ODS número 11, que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos em espaços mais inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

## TÍTULO II DAS DIRETRIZES SETORIAIS PARA O TERRITÓRIO

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 9º** A efetivação do Plano Diretor será feita com base nas diretrizes, estratégias e ações setoriais estabelecidas no Plano de Ação e Investimentos (PAI) que contemplam os eixos ambiental, econômico, social, de infraestrutura, de gestão, de mobilidade, de urbanismo e de habitação.

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

§ 2º As diretrizes estratégicas deverão ser implementadas de forma integral e sistemática pelo Poder Público Municipal, estabelecendo o trabalho em rede.

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

### CAPÍTULO II DO MEIO AMBIENTE

**Art. 10.** O meio ambiente abrange tanto o ambiente natural, que é bem de uso comum do povo, quanto o antrópico, e devem ser necessariamente protegidos pelo Poder Público e pela coletividade.

**Art. 11.** A política setorial do meio ambiente tem por objetivo a preservação, a melhoria e a recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar condições ao desenvolvimento socioeconômico, à proteção da dignidade da vida humana, à preservação da qualidade ambiental e à manutenção do equilíbrio ecológico.

**Art. 12.** São diretrizes setoriais para o meio ambiente:

- I – a resolução e a mitigação de problemas, conflitos e impactos ambientais existentes;
- II – o aperfeiçoamento e a complementação do planejamento ambiental municipal;
- III – a complementação da regulação e do gerenciamento ambiental;
- IV – a democratização e realização de parcerias na gestão ambiental;
- V – a promoção da fiscalização e do acompanhamento ambiental municipal;
- VI – o fortalecimento e o direcionamento da educação ambiental.

### CAPÍTULO III DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**Art. 13.** O desenvolvimento econômico corresponde ao processo de mudança estrutural de determinadas regiões do município de Cabedelo, em que a utilização dos recursos e das potencialidades se articula com a organização eficiente e a dinâmica de sistemas produtivos no território, conduzindo dessa maneira ao aumento da produtividade, à elevação das condições de vida da população e à redução das desigualdades sociais.

**Art. 14.** São diretrizes setoriais para o desenvolvimento econômico:

- I – a diversificação e o fortalecimento da estrutura da atividade econômica;
- II – o fortalecimento sustentável às cadeias produtivas de turismo, saúde, educação, indústria, tecnologia e logística, de forma a promover a integração no nível metropolitano, estadual e nacional;
- III – a promoção de iniciativas de empreendedorismo, contemplando os espaços especializados para tais atividades;
- IV – o fomento da atividade turística e da economia do turismo no Município;
- V – a elaboração de um plano de desenvolvimento para exploração das possibilidades do turismo náutico;
- VI – a exploração do potencial turístico do Parque Turístico Municipal da Praia de Jacaré.

**Art. 15.** São diretrizes setoriais do desenvolvimento econômico no que concerne às atividades portuárias, logísticas e retroportuárias:

- I – fortalecer a participação do Município em questões estratégicas portuárias, logísticas, retroportuárias e aquaviárias;
- II – fortalecer as operações portuárias de cruzeiros marítimos e o apoio às operações náuticas;
- III – identificar e potencializar áreas para implantação de atividades de apoio "offshore" e de estaleiros para construção e/ou manutenção de embarcações e estruturas marítimas em geral;
- IV – identificar novas áreas de interesse portuário, retroportuário e de apoio logístico, inclusive com a instalação de estacionamentos para caminhões;
- V – promover o planejamento e a ampliação do sistema logístico, fortalecendo o Município e o Porto de Cabedelo, contribuindo para o processo de desenvolvimento local, regional e nacional.

### CAPÍTULO IV DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 16.** O Poder Público Municipal priorizará a redução das desigualdades sociais adotando políticas públicas que promovam e ampliem a garantia do desenvolvimento social e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, atendendo às suas necessidades básicas e garantindo que tenham o acesso e a fruição dos bens e serviços socioculturais e urbanos que o Município oferece, orientando todas as políticas setoriais nessa direção e buscando a participação e a inclusão de todos os segmentos sociais, sem qualquer tipo de discriminação.

**Art. 17.** É pressuposto do desenvolvimento social do Município a integração de programas e projetos específicos como forma de potencializar seus efeitos positivos, particularmente quando envolvem a inclusão social e a diminuição das desigualdades.

**Art. 18.** A distribuição de equipamentos e serviços sociais deve respeitar as necessidades regionais e as prioridades definidas a partir da demanda, privilegiando as áreas de urbanização precária, com atenção para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e para as demais áreas com população em situação de vulnerabilidade social.

**Art. 19.** Constituem diretrizes para o desenvolvimento social:

- I – a qualificação dos serviços sociais;
- II – a promoção da melhoria da qualidade, do incremento da cobertura e da descentralização dos serviços de educação, saúde, assistência social, segurança pública, cultura, esporte e lazer;
- III – a promoção da melhoria das infraestruturas físicas dos equipamentos públicos comunitários e sociais existentes;
- IV – a promoção de maior inclusão, proteção social e redução de situações de vulnerabilidade;
- V – o desenvolvimento e a implantação de programas para prevenir e superar a condição de pobreza;
- VI – assegurar acesso equitativo aos serviços públicos, à educação, à saúde, à assistência social, às oportunidades de emprego, à formação profissional, às atividades culturais e esportivas, à informação e à inclusão digital com acesso à rede mundial de computadores;
- VII – a promoção da inclusão social, da igualdade entre os gêneros, raças e etnias e do respeito à diversidade sexual;
- VIII – a garantia da transversalidade das políticas de gênero e raça e das destinadas às crianças, aos adolescentes, aos jovens, aos idosos e às pessoas portadoras de necessidades especiais, permeando o conjunto das políticas sociais e buscando reduzir a desigualdade e a discriminação nas diversas áreas;
- IX – a realização de realinhamento profissional e a garantia de ensino profissionalizante e educação para os trabalhadores;
- X – a implantação e a integração, nas áreas de vulnerabilidade social, dos equipamentos voltados à execução de programas vinculados às políticas sociais;
- XI – a garantia do direito à segurança alimentar e nutricional.

## CAPÍTULO V DA INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO

**Art. 20.** Considera-se como saneamento ambiental o conjunto de serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais de:

- I – abastecimento de água potável;
- II – esgotamento sanitário;
- III – limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos;
- IV – drenagem e manejo de águas pluviais;
- V – limpeza e fiscalização preventiva das redes de infraestruturas urbanas.

**Art. 21.** Entende-se por salubridade ambiental a qualidade das condições em que vivem populações urbanas e rurais, especialmente sobre capacidade dessas populações para inibir, prevenir ou impedir a ocorrência de doenças ocasionadas por fatores ambientais, visando favorecer o pleno gozo da saúde e do bem-estar.

**Art. 22.** A prestação de serviços de saneamento ambiental para o Município deve ser priorizada de modo compatível com os respectivos planos plurianuais e com outros planos governamentais correlatos, buscando sempre que possível a sustentabilidade econômico-financeira mediante remuneração pela cobrança dos serviços.

**Art. 23.** A prestação dos serviços atenderá a requisitos mínimos de qualidade, incluindo a regularidade e continuidade dos produtos oferecidos para atendimento dos usuários, obedecidas as normas regulamentares e contratuais.

**Parágrafo único.** Na ausência de redes públicas de saneamento básico em loteamentos existentes, serão admitidas soluções individuais de abastecimento de água e de tratamento e destinação final dos esgotos sanitários, desde que sejam observadas as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pela política ambiental, sanitária e de recursos hídricos, conforme prevê a Lei Federal nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007 e a Lei Municipal nº 1.805, de 15 de dezembro de 2016, ou outra que venha a substituí-la.

**Art. 24.** Deverão ser promovidos a compatibilização, a integração e, quando possível, o compartilhamento entre a iluminação pública, as redes de água, de esgotamento sanitário, de drenagem pluvial, de energia e de comunicação de dados, nas fases de planejamento, projeto, implantação, operação e manutenção dos sistemas.

**Art. 25.** Constituem diretrizes para o saneamento básico:

- I – o incentivo à adoção de tecnologias inovadoras, alternativas e sustentáveis para soluções de saneamento básico, fomentando o desenvolvimento científico e a capacitação de recursos humanos;
- II – a articulação dos programas, dos projetos urbanísticos, do parcelamento do solo e da regularização fundiária, com as ações de saneamento, de forma a assegurar a preservação dos mananciais, a produção de água tratada, o tratamento dos esgotos sanitários, a drenagem urbana, o controle de vetores e a adequada coleta e disposição final dos resíduos;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- III** – a integração das políticas, programas, projetos e ações governamentais relacionadas com o saneamento, a saúde, os recursos hídricos, a biodiversidade, o desenvolvimento urbano e rural, a habitação e o uso e ocupação do solo;
- IV** – a definição de ações preventivas para a gestão dos recursos hídricos, a drenagem urbana, a gestão integrada dos resíduos sólidos e líquidos e a conservação das áreas de proteção e recuperação de mananciais e unidades de conservação;
- V** – a adoção de medidas para a sensibilização e a participação social, assegurando a participação efetiva da sociedade na formulação das políticas, no planejamento e no controle de serviços de saneamento;
- VI** – proporcionar, de forma interdisciplinar, a educação sanitária e ambiental;
- VII** – a priorização de planos, programas e projetos direcionados à ampliação de saneamento das áreas ocupadas por população de baixa renda;
- VIII** – a promoção de política tarifária que considere as condições econômicas, garantindo que a tarifa não seja empecilho para a prestação de serviços;
- IX** – o estabelecimento de mecanismos de controle sobre a atuação de concessionárias de serviços de saneamento, de maneira a assegurar a melhoria da gestão, a adequada prestação dos serviços e o pleno exercício do poder concedente por parte do Município;
- X** – a promoção do controle da poluição industrial, visando o enquadramento dos efluentes nos padrões de lançamento previamente estabelecidos;
- XI** – o incentivo de sistemas de monitoramento para o controle da contaminação do lençol freático nos aterros sanitários e nas áreas de depósito de resíduos industriais;
- XII** – a promoção do controle de vetores de doenças em todo o Município, visando à prevenção das zoonoses e à melhoria da qualidade de vida.

### SEÇÃO I DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA

**Art. 26.** O abastecimento de água é constituído pelos serviços necessários ao abastecimento público de água potável, desde sua captação até as ligações prediais e respectivos instrumentos de medição que envolvem o seu fornecimento à população.

**Parágrafo único.** São componentes do sistema de abastecimento de água:

- I** – a infraestrutura de captação, tratamento, adução, armazenamento e distribuição de água potável; e
- II** – os mananciais hídricos.

**Art. 27.** Constituem diretrizes para o abastecimento de água no Município:

- I** – a melhoria da estrutura do sistema de abastecimento e tratamento de água do Município;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- II – a articulação de ações com o Estado da Paraíba e com os municípios da Região Metropolitana de João Pessoa para a proteção e o controle dos mananciais para o abastecimento de água;
- III – o incentivo a alternativas de reutilização de águas servidas para usos que não requeiram condições de potabilidade;
- IV – a promoção de campanhas educativas para a redução e a racionalização do consumo de água.

### SEÇÃO II DO ESGOTAMENTO SANITÁRIO

**Art. 28.** O esgotamento sanitário compreende a coleta, o transporte, o tratamento e a disposição final de esgotos sanitários e dos lodos originários da operação de unidades de tratamento.

**Art. 29.** Constituem diretrizes para o esgotamento sanitário:

- I – o aumento da capacidade de carga do sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário;
- II – a ampliação da rede de coleta e tratamento de esgoto sanitário para toda a área habitada do Município;
- III – a erradicação do lançamento indevido de esgoto e resíduos sólidos na rede de drenagem urbana de água pluvial e a melhora do sistema de drenagem existente;
- IV – a priorização de investimentos para a implantação de sistema de esgotamento sanitário em áreas desprovidas de redes, especialmente naquelas servidas por fossas precárias ou cujos esgotos sejam lançados na rede pluvial, ou naquelas cujas características hidrogeológicas favorecem a contaminação das águas subterrâneas.

### SEÇÃO III DA GESTÃO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS E LIMPEZA URBANA

**Art. 30.** A gestão dos resíduos sólidos compreende a limpeza urbana e o manejo dos resíduos sólidos, que inclui a geração, o transporte, o transbordo, a triagem para fins de reutilização ou reciclagem, o tratamento e o destino final do lixo doméstico, do lixo originário da varrição e da limpeza de logradouros e vias públicas, do lixo proveniente de feiras livres, mercados, parques e edifícios públicos, e do lixo originário das demais atividades comerciais, como as industriais ou de serviços.

§ 1º Nos casos de resíduos sólidos industriais, comerciais, agrossilvipastoris, de serviços, de transportes, de mineração, de construção civil e de saúde, cujo manejo seja atribuído ao gerador, cabe ao mesmo a classificação, a segregação, a coleta, o transporte, o tratamento e a disposição final ambientalmente adequada do resíduo, em conformidade com as legislações específicas.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

§ 2º O Plano Municipal de Saneamento Básico contém as prescrições para o manejo dos resíduos sólidos urbanos, em especial dos originários de construção e demolição, com previsão de construção de usinas de reciclagem.

**Art. 31.** São diretrizes para a gestão dos resíduos sólidos e a limpeza urbana:

- I – a proteção da saúde pública e da qualidade do meio ambiente;
- II – a redução da geração dos resíduos sólidos, mediante práticas de consumo sustentável;
- III – a conscientização dos agentes produtores a respeito da responsabilidade que possuem pela gestão dos resíduos gerados em razão dos seus produtos ou dos seus sistemas de produção e suas conseqüentes externalidades negativas;
- IV – a ampliação do atendimento da rede pública de coleta seletiva de resíduos sólidos;
- V – a erradicação dos pontos de descarte indevido de resíduos sólidos no Município;
- VI – a busca por projetos, fundos e programas que auxiliem no custeio do sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos e adequação da taxa cobrada;
- VII – o controle dos efeitos potencialmente danosos ao meio ambiente e à saúde nas áreas de armazenamento, tratamento e destinação final de resíduos sólidos;
- VIII – incentivo a estudos e pesquisas direcionados para a busca de alternativas tecnológicas e metodológicas para a coleta, o transporte, o tratamento e a deposição final do lixo.

## SEÇÃO IV DO MANEJO DE ÁGUAS PLUVIAIS

**Art. 32.** O manejo de águas pluviais compreende as seguintes atividades:

- I – drenagem urbana;
- II – transporte de águas pluviais urbanas;
- III – detenção ou retenção de águas pluviais urbanas para amortecimento de vazões de cheias;
- IV – disposição final adequada das águas pluviais urbanas.

**Art. 33.** São diretrizes para o manejo de águas pluviais:

- I – a adoção de providências que visem implantar infraestrutura básica adequada para promoção do manejo das águas pluviais, de modo a garantir a segurança da vida e do patrimônio, bem como evitar e reduzir prejuízos ambientais e econômicos decorrentes de processos erosivos e de retenção de água;
- II – a garantia do equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento de águas pluviais a partir das características do solo e da capacidade de suporte das bacias hidrográficas, observando a obrigatoriedade da previsão de áreas para execução de estruturas e sistemas de drenagem sustentável;



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- III – a redução da ocorrência de enchentes e inundações;
- IV – o planejamento e a readequação dos pontos de lançamento de drenagem existentes, de forma a garantir a dissipação de energia antes do lançamento no leito dos córregos, respeitando a capacidade hídrica dos mesmos;
- V – o incentivo ao aproveitamento das águas pluviais mediante a captação ou o aproveitamento de águas pluviais nas edificações, em áreas públicas e privadas, condicionado ao atendimento dos requisitos de saúde pública e de proteção ambiental pertinentes;
- VI – a preservação e a recuperação das áreas de interesse para a drenagem, tais como várzeas, faixas marginais dos cursos de água, cabeceiras de drenagem e áreas sujeitas a inundações, compatibilizando, caso possível, com o uso de parques, praças e áreas de recreação;
- VII – a elaboração e a atualização contínua do diagnóstico da drenagem urbana no Município, enfocando os aspectos relacionados à prevenção e ao controle de inundações, às condições de risco à saúde, ao risco geológico e à expansão do sistema de circulação;
- VIII – a busca por alternativas de gestão que viabilizem a autossustentação econômica e financeira do sistema de drenagem urbana;
- IX – a realização de estudos e a adoção de medidas que previnem e evitam danos às áreas urbanas e unidades de conservação e às áreas de interesse ambiental;
- X – a adoção de medidas para a eliminação dos lançamentos clandestinos de efluentes líquidos e dos resíduos sólidos de qualquer natureza nos sistemas de drenagem pluvial;
- XI – o incentivo à adoção de implantação de drenagem sustentável nos empreendimentos.

## SEÇÃO V DA ENERGIA ELÉTRICA

**Art. 34.** São diretrizes setoriais do fornecimento de energia:

- I – a garantia de que todo habitante do município de Cabedelo possa dispor de uma rede de fornecimento eficaz e contínuo de energia elétrica para uso de tal recurso;
- II – a promoção do uso racional e eficiente da energia elétrica e do gás natural para os segmentos residencial, comercial, industrial, automotivo e institucional;
- III – o estímulo à introdução permanente de tecnologias eficientes, tanto para a oferta quanto para a demanda de energia, com a finalidade de reduzir a necessidade de investimentos;
- IV – o incentivo a fontes renováveis e sustentáveis de geração de energia elétrica.

## CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E GESTÃO ADMINISTRATIVA

**Art. 35.** São diretrizes para o desenvolvimento institucional da administração pública e para a gestão administrativa municipal:

- I** – a instituição do sistema municipal de planejamento;
- II** – a atualização constante do Cadastro Técnico Geoprocessado Multifinalitário para o devido conhecimento do território;
- III** – a garantia de meios administrativos, financeiros, operacionais e políticos para o controle e gestão do uso do solo, assim como para a implantação das ações prioritizadas pelo Plano Diretor;
- IV** – a promoção da integração entre as secretarias e os demais órgãos da Prefeitura Municipal;
- V** – a garantia ao trabalho em rede entre as secretarias de natureza fim, integrado com as demais secretarias da Prefeitura e com os órgãos públicos;
- VI** – o controle, o melhoramento e a informatização dos processos de trabalho;
- VII** – a garantia do número adequado de servidores na concepção, na produção e na avaliação dos serviços públicos municipais por meio da realização de concursos públicos;
- VIII** – a capacitação dos servidores para a gestão pública;
- IX** – o monitoramento e o controle do Plano de Ação e Investimentos do Plano Diretor, garantindo sua publicização junto à população de Cabedelo;
- X** – a consolidação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) como espaço democrático de decisão sobre a política de desenvolvimento urbano, apoiando a garantia da gestão democrática na elaboração, na revisão e na implantação do Plano Diretor e das políticas dele derivadas.

## CAPÍTULO VII DA MOBILIDADE URBANA E ACESSIBILIDADE UNIVERSAL

**Art. 36.** A política municipal de mobilidade urbana tem o compromisso de facilitar os deslocamentos e a circulação de pessoas e bens na cidade, conforme diretrizes que seguem:

- I** – a priorização do uso do transporte público coletivo em relação ao transporte individual motorizado e o modo de deslocamento não motorizado em relação ao motorizado, em especial no Centro;
- II** – a melhora e a ampliação da integração do transporte público coletivo no Município e a busca pela consolidação da integração metropolitana;
- III** – a promoção da integração entre os modos de deslocamento motorizados e não

motorizados e o transporte público coletivo;

**IV** – a ampliação e a participação do transporte público coletivo e do modo de deslocamento não motorizado na divisão modal;

**V** – a promoção da conectividade no sistema viário, adotando estratégias para redução dos congestionamentos;

**VI** – o incentivo ao uso de modos ativos nos deslocamentos intraurbanos;

**VII** – a proposição de rede cicloviária que atenda à demanda existente e que estimule a utilização da bicicleta para deslocamentos diários a trabalho ou estudo, com infraestrutura conectada;

**VIII** – a implantação de proposta de reestruturação do Sistema de Transporte Público Coletivo do Município, em consonância com os resultados do Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

**IX** – o incentivo da criação de novas centralidades e o fortalecimento das já existentes, evitando o espraiamento urbano;

**X** – a facilitação ao deslocamento com segurança, autonomia e conforto no Município através da criação uma rede integrada de vias, de estrutura cicloviária e de ruas preferenciais ou exclusivas para pedestres;

**XI** – a garantia do acesso aos serviços básicos e equipamentos sociais a todos os cidadãos, com a redução das desigualdades socioespaciais;

**XII** – o uso dos princípios do desenho universal na mobilidade urbana e no acesso aos sistemas de transporte;

**XIII** – a compatibilização do planejamento e da gestão da mobilidade urbana, objetivando a promoção da melhoria da qualidade do meio ambiente, de modo a estabelecer políticas de mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas nas vias do Município;

**XIV** – a realização periódica de estudos e pesquisas para a identificação e o monitoramento das características dos deslocamentos usuais da população e suas variações;

**XV** – a garantia da segurança viária em todos os componentes do sistema de transporte e trânsito, promovendo o respeito à vida;

**XVI** – o desenvolvimento de programas e campanhas educativas objetivando a divulgação das normas de trânsito para uma circulação mais segura, a conscientização quanto ao uso racional dos modais de transporte, a integração intermodal e o compartilhamento do espaço público;

**XVII** – o incentivo do desenvolvimento científico-tecnológico e o uso de energias renováveis e menos poluentes nas frotas de ônibus;

**XVIII** – a regulamentação de Polos Geradores de Viagens;

**XIX** – a promoção da integração de ações e políticas intersecretariais para a consolidação da abordagem integrada na gestão da mobilidade urbana;

**XX** – o incentivo da ampla participação da sociedade civil no planejamento da mobilidade urbana.

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

**Art. 37.** As diretrizes norteadoras da política de acessibilidade e mobilidade urbana para a gestão do espaço urbano são as seguintes:

- I – a priorização das calçadas como o principal sistema de circulação do Município;
- II – a padronização das calçadas de modo a garantir as normas em vigor acerca da acessibilidade e da segurança para o pedestre, incluindo as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e buscando estabelecer rotas acessíveis que conectem:
  - a) espaços públicos;
  - b) instituições de ensino;
  - c) equipamentos de saúde;
  - d) equipamentos públicos;
  - e) áreas comerciais;
  - f) áreas de serviços.
- III – a requalificação das calçadas, considerando a acessibilidade e segurança do pedestre;
- IV – a adequação das calçadas com largura inadequada às condições de acessibilidade a partir de critérios e procedimentos objetivos, avançando a calçada sobre as faixas de rolamento ou por meio de estímulos ou sanções aos proprietários para cessão dos recuos dos lotes para uso público;
- V – a definição objetiva de critérios e procedimentos para a implantação de rede cicloviária, adequando o espaço dos veículos motorizados individuais nas vias arteriais e coletoras para garantir a circulação segura de ciclistas;
- VI – a priorização da circulação dos veículos de transporte público coletivo nas vias arteriais e coletoras, preferencialmente pela segregação física das faixas de rolamento destinadas ao transporte público coletivo;
- VII – a restrição do espaço destinado ao estacionamento de veículos motorizados individuais nas áreas públicas, em especial nos corredores estruturais de transporte coletivo.

## CAPÍTULO VIII DO USO DO SOLO E HABITAÇÃO

**Art. 38.** São diretrizes da urbanização, do uso, da ocupação do solo e da habitação:

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

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

sustentável;

**II** – a atuação na fiscalização, a prevenção e a mitigação de riscos na aplicação da legislação urbanística;

**III** – a ordenação do uso e da ocupação do território municipal de forma a garantir a qualidade de vida da população e o desenvolvimento das atividades humanas de forma plena e sustentável;

**IV** – a promoção do estabelecimento de áreas urbanizadas mais compactas no território;

**V** – a promoção da urbanização estruturada ao longo das principais infraestruturas de conexão, com o aumento das densidades demográficas ao longo da rede viária estrutural;

**VI** – a promoção da flexibilização de usos, de modo a reduzir os deslocamentos e equilibrar a distribuição dos locais de emprego e trabalho no Município;

**VII** – a promoção da integração dos parcelamentos residenciais distribuídos de forma dispersa e fragmentada no território e os núcleos urbanos consolidados vizinhos;

**VIII** – o estímulo à ocupação dos vazios residuais das áreas urbanizadas dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, preferencialmente direcionado à criação de novas áreas urbanas, de forma a otimizar a capacidade da infraestrutura instalada e a reduzir os custos de urbanização, observando as condicionantes ambientais do território;

**IX** – a proposição e a admissão de novas formas de urbanização;

**X** – a atuação na preservação do patrimônio histórico e cultural;

**XI** – a redução progressiva do déficit social urbano representado pela carência de infraestrutura urbana, de serviços sociais e de moradia, por meio de investimentos e da aplicação dos instrumentos jurídicos, tributários e financeiros previstos nesta Lei Complementar;

**XII** – o estímulo às melhorias urbanas e habitacionais, com a promoção da infraestrutura básica e a regularização fundiária;

**XIII** – a garantia do direito à moradia digna;

**XIV** – a viabilização do aumento de áreas destinadas aos programas e projetos habitacionais, preferencialmente em áreas urbanas já consolidadas ou em consolidação, observando a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território, e evitando a criação de novos núcleos urbanos dissociados da trama urbana existente;

**XV** – a promoção de programas que estabeleçam a ocupação do território de forma equilibrada, com setores socialmente diversificados e áreas integradas ao meio ambiente natural, desde que respeitem as áreas de risco à saúde e a capacidade de suporte socioambiental.

**Parágrafo único.** A ocupação de áreas com restrições ambientais somente será permitida quando observada a legislação específica para licenciamento ambiental.

## CAPÍTULO IX DA INTEGRAÇÃO COM OS MUNICÍPIOS LÍMITROFES DA REGIÃO METROPOLITANA DE JOÃO PESSOA, COM O ESTADO E COM A UNIÃO

**Art. 39.** O Plano Diretor visa propiciar melhores condições para o desenvolvimento integrado, harmônico e sustentável de Cabedelo com a Região Metropolitana de João Pessoa, constituindo-se como o instrumento básico, global e estratégico da política de desenvolvimento urbano, determinante para todos os agentes, públicos e privados.

**Art. 40.** O desenvolvimento integrado com os municípios limítrofes e com os demais municípios da Região Metropolitana de João Pessoa será realizado por meio de Planos, Programas e Projetos conjuntos firmados entre o município de Cabedelo e os demais, a partir de consórcios públicos, convênios ou acordos de cooperação.

**Parágrafo único.** Os consórcios, convênios ou acordos de cooperação terão por objetivo a prestação de serviços, a aquisição de bens, produtos e equipamentos, e a instalação de infraestrutura e serviços para o saneamento ambiental.

**Art. 41.** Constituem diretrizes para a integração entre os entes metropolitanos e federados no Município:

**I** – a integração do processo e a elaboração do macroplanejamento com o objetivo de normatizar e criar critérios para instalação de infraestrutura e serviços de interesse comum, além de definir normas para sua operação e manutenção;

**II** – a atuação técnica, política e financeira para a implantação de programas, projetos e obras segundo os interesses metropolitanos e coletivos;

**III** – o fortalecimento da governança voltada às ações ambientais para obtenção de maior controle na gestão das áreas protegidas ou de fragilidade ambiental, evitando ocupações e usos divergentes daqueles estabelecidos pela legislação, pelo zoneamento e pelos planos de manejo;

**IV** – a promoção da gestão integrada dos recursos hídricos, com foco na prestação de serviços ecossistêmicos, no manejo sustentável e no comprometimento em função dos objetivos sociais, econômicos e ambientais;

**V** – a integração das cadeias produtivas locais de forma a agregar valor na produção regional e na melhoria do desenvolvimento do município de Cabedelo.

**Art. 42.** O planejamento e a gestão das políticas públicas do município de Cabedelo deverão considerar as diferenças e especificidades regionais, buscando a redução das desigualdades sociais, a melhoria das condições ambientais e o desenvolvimento econômico.

## TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

### CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

**Art. 43.** Os objetivos do ordenamento territorial no município de Cabedelo são:

- I** – garantir a justa distribuição de benefícios e ônus do processo de urbanização;
- II** – dotar as áreas do território do Município com a infraestrutura necessária para o seu desenvolvimento compatível com as diretrizes e objetivos de sustentabilidade, bem como promover melhorias nas áreas em que essas estruturas já são existentes, garantindo assim a universalização das políticas urbanas;
- III** – promover a distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo, de forma equilibrada com relação à infraestrutura, aos sistemas de transportes e ao meio ambiente, evitando a ociosidade ou a sobrecarga, a fim de potencializar os investimentos coletivos e públicos;
- IV** – propor e admitir novas formas de urbanização adequadas às necessidades decorrentes de novas tecnologias e do desenvolvimento social, possibilitando a eliminação de passivos urbanos e a recuperação de áreas degradadas e/ou ocupadas irregularmente;
- V** – promover a regularização fundiária e urbanística, garantindo a implantação dos planos urbanísticos e de infraestrutura urbana nas áreas regularizadas pelo Município;
- VI** – instituir, na área urbana, mecanismos e regramentos urbanísticos destinados a estimular o adensamento sustentável de áreas com infraestrutura ociosa;
- VII** – implantar mecanismos de incentivo à recuperação e à conservação do patrimônio cultural, natural e construído;
- VIII** – investir na Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP) do município, com o objetivo prioritário de fixar e diversificar os usos e a população, além do adensamento sustentável, garantindo o direito à moradia e o acesso à infraestrutura e aos serviços públicos;
- IX** – garantir o direito a uma cidade sustentável, que compreende os direitos ao acesso à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, aos sistemas de transportes, aos serviços públicos, ao trabalho, à cultura e ao lazer, para a presente e as futuras gerações;
- X** – definir a adoção de padrões de produção, de consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;
- XI** – garantir à população o direito à saúde, por meio de medidas proativas nas áreas de saneamento;
- XII** – estabelecer exigências e sanções para controle do impacto da implantação de empreendimentos que possam representar sobrecarga na capacidade de infraestrutura, inclusive a viária, ou danos ao ambiente natural e construído em suas áreas de influência;
- XIII** – fortalecer diretrizes e procedimentos que possibilitem a mitigação dos efeitos negativos da implantação de empreendimentos geradores de impacto, harmonizando-os com o entorno;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**XIV** – reforçar ações para coibir as ocupações em áreas de risco ambiental, áreas de preservação permanente e outras áreas não edificáveis, a partir da ação integrada dos setores municipais responsáveis pelo planejamento, pelo controle urbano, pela defesa civil, pelas obras e manutenções e pelas redes de agentes comunitários, ambientais e de saúde;

**XV** – adotar medidas para garantir a transferência de atividades consideradas incompatíveis com a zona em que se encontram, priorizando o atendimento às demandas de habitação de interesse social;

**XVI** – desenvolver, por meio de instrumentos de incentivo, parcerias com a iniciativa privada, com o intuito de implantar programas de preservação, revitalização e urbanização do território municipal;

**XVII** – estimular iniciativas de produção cooperativa, empresas ou atividades desenvolvidas por meio de micro e pequenos empreendimentos, em especial nas áreas mais vulneráveis em termos sociais.

## CAPÍTULO II DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO

**Art. 44.** O perímetro urbano compreende a totalidade do território municipal e é composto por áreas com melhoramentos e serviços públicos, especialmente unidades de educação, de saúde e de assistência social, pavimentação, drenagem, transporte coletivo, rede de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, rede de iluminação pública e coleta de lixo, nos termos da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, que trata sobre o Sistema Tributário Nacional.

**Parágrafo único.** O município de Cabedelo possui 24 bairros, cuja divisão oficial está estabelecida no Anexo II desta Lei, em conformidade com a Lei Municipal nº 1.540, de 12 de agosto de 2011.

## CAPÍTULO III DO MACROZONEAMENTO

**Art. 45.** O território do município de Cabedelo é constituído por sete Macrozonas espacialmente delimitadas conforme o Anexo I desta Lei Complementar, compreendendo:

- I** – Macrozona do Centro Expandido (MCE);
- II** – Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP);
- III** – Macrozona de Qualificação Urbana (MQU);
- IV** – Macrozona de Controle de Ocupação (MCO);
- V** – Macrozona de Proteção Ambiental (MPA);
- VI** – Macrozona Logístico Industrial (MLIN);



## VII – Macrozona Portuária (MPO).

§ 1º As Macrozonas caracterizam-se como espaços territoriais homogêneos cujos usos e ocupações são subordinados às restrições ambientais, locacionais e funcionais presentes no território municipal.

§ 2º O adensamento, bem como os usos e as atividades permitidos, são conformados às características de cada Macrozona, orientam a oferta de infraestrutura e serviços e buscam a redução dos custos de administração municipal.

**Art. 46.** As Macrozonas são divididas em Zonas de Uso e Ocupação, estas identificadas de acordo com suas características culturais, espaciais e ambientais similares estabelecidas no Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 47.** A ordenação do território consiste no processo de organização do espaço físico de forma a possibilitar as ocupações, a utilização e a transformação do ambiente de acordo com as suas potencialidades, aproveitando as infraestruturas existentes e assegurando a preservação de recursos limitados.

**Art. 48.** As características de cada Macrozona de acordo com as vocações intrínsecas às áreas e aos objetivos deste Plano Diretor para a gestão do uso e da ocupação do território são:

**I – Macrozona do Centro Expandido (MCE):** correspondente a área do centro histórico de Cabedelo e adjacências, inclui os bairros Centro, Ponta de Matos, Monte Castelo, Formosa, Camalaú, Jardim Brasília e parte de Areia Dourada, caracterizada pela oferta de modais de transporte público, comércio e serviços, dotada de áreas públicas e equipamentos comunitários, na qual se objetiva a consolidação da ocupação mista de média densidade, com expansão das atividades vinculadas ao turismo, melhoria das condições de mobilidade ativa e saneamento ambiental, e o estabelecimento de rota turística intermunicipal;

**II – Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP):** corresponde à porção intermedial leste de Cabedelo, somada ao recorte correspondente à praia fluvial do Jacaré e adjacências (oeste), inclui os bairros de Intermares, Ponta da Campina, Poço, Camboinha e, de forma parcial, os bairros Areia Dourada, Portal do Poço e Jacaré, na qual se objetiva a extensão da Avenida Oceano Atlântico ao sul, conectando o bairro de Intermares ao bairro do Bessa, em João Pessoa, como acesso urbano prioritário e alternativo ao fluxo rodoviário intenso da BR-230, e a consolidação de centros de bairro, e ocupação de uso misto de alta densidade e verticalização, ressalvada a limitação estabelecidas na Constituição do Estado da Paraíba;

**III – Macrozona de Qualificação Urbana (MQU):** corresponde a áreas do território municipal com menores restrições ambientais e disponibilidade de infraestrutura mínima que possibilitariam a ocupação urbana de média densidade, englobando as áreas do Amazônia Park e do Renascer, que se constituem como alternativas de expansão urbana às áreas limediras à Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP);

**IV – Macrozona de Controle de Ocupação (MCO):** corresponde às áreas do compartimento oeste intermedial do território municipal estabelecida entre o eixo rodoviário da BR-230 e o eixo ferroviário, caracterizadas por comércio e serviços de grande porte defronte à rodovia, além das áreas de apoio portuárias defronte à ferrovia, com conflitos marcantes de uso do solo e entre os tráfegos urbano e de

carga, e próximas as áreas de manguezal do estuário do Rio Paraíba, área ambientalmente sensível, na qual deve haver restrição à ocupação de forma a desestimular a expansão urbana na área e redirecioná-la para a Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP);

**V – Macrozona de Proteção Ambiental (MPA):** compreende áreas ambientalmente sensíveis do território municipal, como a Floresta Nacional da Restinga de Cabedelo, o Parque Natural Municipal, os manguezais e a Ilha da Restinga, que demandam fiscalização e controle da degradação ambiental em curso, e onde se objetiva a realização de ações de recuperação ambiental e de programas de educação ambiental;

**VI – Macrozona Logística Industrial (MLIN):** compreende a área do território municipal conurbada ao município de João Pessoa, estabelecida como corredor transporte logístico e de carga, fácil acesso à BR-230 e à ferrovia com potencial de abrigar novos empreendimentos industriais e logísticos, e prioritária para o desenvolvimento econômico e estabelecimento de instalações de apoio portuárias.

**VII – Macrozona Portuária (MPO):** compreende áreas do entorno do Porto Organizado de Cabedelo em que já estão presentes silos, edificações destinadas à armazenamento e correlatos, para os quais prevê-se a manutenção das condições para a adequada operação portuária, bem como o amortecimento do uso portuário incômodo em interface com a ocupação urbana tradicional.

**Art. 49.** As Macrozonas de Proteção Ambiental (MPA) e Macrozona de Controle de Ocupação (MCO) compreendem as áreas com características originais dos ecossistemas, as áreas consideradas estratégicas para a garantia de preservação e conservação dos recursos e reservas naturais ou de transição a essas áreas.

#### **CAPÍTULO IV DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 50.** As zonas de uso e ocupação do solo do município de Cabedelo são porções do território definidas para efeitos de parcelamento, ocupação, aproveitamento e uso do solo.

**Art. 51.** A implementação e a gestão do zoneamento de uso e ocupação do solo devem garantir:

- I –** a segregação de atividades incompatíveis devido ao porte e à natureza delas;
- II –** a manutenção de padrões de conforto ambiental, eficiência energética, respeito à ventilação, iluminação, insolação e mobilidade urbana.

**Art. 52.** O Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo delimitará as compartimentações das zonas de acordo com o Macrozoneamento, com o suporte natural e com a infraestrutura, definindo para cada zona os usos permitidos e os parâmetros construtivos, como os índices de aproveitamento básicos e máximos, as dimensões mínimas dos lotes nos parcelamentos e demais parâmetros urbanísticos de forma a cumprir a função social da propriedade e da cidade.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 53.** Os usos permitidos são as atividades que apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou do setor correspondente.

**Art. 54.** O índice de aproveitamento é a relação entre a área construída computável e a área do terreno, sendo:

- I – o índice de aproveitamento básico o potencial construtivo definido para o lote outorgado gratuitamente;
- II – o índice de aproveitamento máximo o limite máximo edificável para os lotes, a ser outorgado de forma onerosa;

**Parágrafo único.** A definição do índice de aproveitamento máximo considerará a hierarquia viária, a infraestrutura urbana disponível, a localização dos centros e subcentros locais, as praças e áreas econômicas, além dos condicionantes ambientais e da política de desenvolvimento urbano.

**Art. 55.** A concessão do índice de aproveitamento máximo será condicionada à avaliação do Município a respeito da capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano.

**Art. 56.** O potencial construtivo adicional é um bem jurídico dominical, de titularidade do município de Cabedelo, o qual consiste na autorização dada pelo Município para a construção acima do índice de aproveitamento básico permitido.

§ 1º O uso dos índices de aproveitamento máximo estará vinculado à comprovação de existência de infraestrutura de drenagem pública, pavimentação do sistema viário e infraestrutura de abastecimento de água e coleta, tratamento e destinação final de esgoto.

§ 2º A comprovação das infraestruturas citadas no parágrafo anterior será avaliada pelo órgão municipal competente, mediante a apresentação pelo empreendedor de certidões emitidas pelos órgãos responsáveis.

§ 3º Caso a existência das infraestruturas não seja comprovada, deverá ser utilizado o índice de aproveitamento básico.

## SEÇÃO I DAS ZONAS ESPECIAIS

**Art. 57.** Zonas Especiais são porções do território do Município com destinação específica e normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, regulamentadas no Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e que incluem minimamente:

- I – as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- II – a Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPA);
- III – a Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR);
- IV – a Zona Especial do Parque Turístico do Jacaré (ZEPTJ);
- V – a Zona Especial Portuária (ZEP);
- VI – as Zonas Especiais de Interesse Histórico, subdivididas em:

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

- a) Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH); e
- b) Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA).

**SUBSEÇÃO I  
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 58.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) correspondem tanto às áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidas espontaneamente, consolidadas, carentes de infraestrutura básica e passíveis de urbanização, regularização fundiária ou construção de habitação de interesse social, regulamentadas por Lei Específica.

**Art. 59.** Os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social são:

- I – reconhecer o direito à cidade das comunidades instaladas;
- II – priorizar investimentos que garantam condições adequadas de habitabilidade aos moradores, com parâmetros diferenciados em função de suas características socioeconômicas, morfológicas e tipológicas e das condicionantes ambientais do território onde estão inseridas;
- III – promover a regularização urbanística e fundiária;
- IV – inibir a especulação imobiliária e comercial sobre os imóveis situados nessas áreas;
- V – promover a instalação de equipamentos e implantação de espaços coletivos.

**SUBSEÇÃO II  
DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL**

**Art. 60.** A Zona Especial de Preservação Ambiental são porções do território nos quais o interesse social de preservação, manutenção e recuperação de características ambientais impõe a restrição à ocupação urbana, mediante estabelecimento de usos e limites de ocupação compatíveis com a garantia do meio ambiente equilibrado, e inclui as Áreas de Preservação Permanente (APPs) e outras áreas de interesse de preservação no Município, como as matas privadas preservadas, as Unidades de Conservação e os parques urbanos.

**SUBSEÇÃO III  
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO**

**Art. 61.** As Zonas Especiais de Interesse Histórico são porções do território municipal nas quais o interesse social de preservação, manutenção e recuperação de características

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

históricas e culturais impõe normas específicas e diferenciadas para o uso e ocupação do solo, regulamentadas no Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, que abrangem minimamente:

**I** – Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH), correspondente às áreas do entorno do bem tombado Fortaleza de Santa Catarina;

**II** – Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA), correspondente às áreas de entorno do bem tombado Ruínas de Almagre;

**Parágrafo único.** Aplicam-se aos terrenos particulares situados nas Zonas Especiais de Interesse Histórico o instrumento da Transferência do Direito de Construir, conforme o que é disposto por legislação específica, mediante adesão do interessado em programa de preservação ou restauração.

**Art. 62.** O Poder Executivo poderá instituir, mediante lei específica, novas áreas como Zonas Especiais de Interesse Histórico de acordo com os seguintes aspectos e instrumentos:

**I** – referência histórico-cultural;

**II** – importância para a preservação da paisagem e da memória urbana;

**III** – importância para a manutenção da identidade do bairro;

**IV** – valor estético formal ou de uso social, relacionado com a significação para a coletividade;

**V** – instrumentos de preservação do patrimônio cultural material e imaterial estabelecidos pelo Programa Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural Material e Imaterial – Memória Viva, instituído pela Lei Municipal nº 2.305, de 03 de julho de 2023;

**VI** – tombamento pelo Estado da Paraíba;

**VII** – tombamento pela União.

### SUBSEÇÃO IV DA ZONA ESPECIAL PORTUÁRIA

**Art. 63.** A Zona Especial Portuária (ZEP) regulamentada no Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, compreende área terrestre contínua ou descontínua com facilidade de acesso à linha de água, já ocupadas pelo Porto Organizado de Cabedelo e adjacências, onde se desenvolvem atividades de embarque e desembarque de cargas e passageiros, com pátios, armazéns e intensa circulação de veículos pesados, onde se pretende minimizar os conflitos existentes com a ocupação urbana.

## CAPÍTULO V DAS ORLAS MARÍTIMA E ESTUARIANA

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 64.** As orlas marítima e estuarina são patrimônios ambientais de Cabedelo, nas quais deverá ser observado o disposto no Plano de Gestão Integrada da Orla (PGI) de Cabedelo e nas demais normas municipais, estaduais e federais correlatas.

**Art. 65.** Na orla marítima, numa faixa de 500 m (quinhentos metros) a partir da preamar de sizígia em direção ao continente, deverão ser seguidos os seguintes requisitos, nos termos do art. 229 da Constituição Estadual da Paraíba:

I – nas áreas já urbanizadas ou loteadas, a altura máxima das edificações obedecerá a um escalonamento a partir de 12,90 m (doze metros e noventa centímetros) de altura, compreendendo pilotis e 3 (três) pavimentos, até 35,00 m (trinta e cinco metros) de altura no limite da faixa mencionada no caput deste artigo;

II – nas áreas a serem urbanizadas, a primeira quadra da praia deve distar 150 m (cento e cinquenta metros) da linha de preamar de sizígia em direção ao continente.

§ 1º O Código do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo definirá:

I – a linha de preamar de sizígia;

II – os critérios para o escalonamento da altura máxima das edificações, que obedecerá a uma variação em faixas de 100 m (cem metros) a partir da preamar de sizígia.

§ 2º Excetua-se do disposto neste artigo a área do Porto Organizado de Cabedelo.

## CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

**Art. 66.** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento e suas derivações, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, desde que sejam observadas as disposições desta Lei Complementar e as legislações municipal, estadual e federal pertinentes.

§ 1º Considera-se como loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura, modificação, ampliação ou prolongamento de vias e logradouros públicos.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas ou lotes em partes menores destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário já implantado, desde que:

I – não implique na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos;

II – não configure prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação e logradouros já existentes; e

III – não configure utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.

§ 3º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, paisagismo e pavimentação das vias de circulação e das calçadas.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 67.** O parcelamento, nas suas diversas modalidades, atende ao Plano Diretor e cumpre com a função social da propriedade quando destina, sem ônus para o Município, Áreas Institucionais, Áreas Verdes Públicas e o Sistema Viário, que serão transferidas ao município de Cabedelo, conforme diretrizes fixadas em lei específica e neste Plano Diretor.

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

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

**Art. 68.** Nos processos de parcelamento caberá ao empreendedor ou proprietário implantar infraestrutura básica estabelecida no § 3º do art. 63, e quando a mesma for inexistente, reservar áreas para os equipamentos urbanos e comunitários, e o sistema viário, que compreende a abertura e a terraplenagem, para as estruturas de contenção, drenagem, infraestrutura básica, iluminação e pavimentação das pistas de circulação de veículos e calçadas, e para outras obras necessárias definidas no processo de aprovação, conforme legislação específica.

**Parágrafo único.** Como garantia da execução das obras definidas em processo de aprovação, será prestada garantia pelo empreendedor, cujo valor deve cobrir integralmente o custo dos serviços a serem realizados.

**Art. 69.** A área destinada à implantação de áreas livres e institucionais não poderá ser inferior ao fixado na legislação específica.

## CAPÍTULO VII DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO E POLÍTICA URBANA

**Art. 70.** No planejamento e na gestão da política urbana do município de Cabedelo, conforme estabelecido nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, regulamentados pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, serão aplicados tanto os instrumentos previstos pela Lei Federal quanto os disciplinados por esta Lei Complementar.

**Art. 71.** De modo a garantir a aplicação desta Lei Complementar, serão utilizados, entre outros instrumentos:

- I – o Plano Plurianual;
- II – a Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- III – a Lei de Orçamento anual;
- IV – o Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo;
- V – o Código de Edificações;
- VI – o Código de Posturas;
- VII – o Código de Meio Ambiente;
- VIII – o Código Tributário Municipal;

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

- IX** – o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de João Pessoa, conforme Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015;
- X** – os planos de desenvolvimento econômico e social;
- XI** – os planos, programas e projetos setoriais;
- XII** – os programas e projetos especiais de urbanização;
- XIII** – e os demais planos definidos por Lei.

**Art. 72.** Consideram-se instrumentos jurídicos e urbanísticos da política municipal:

- I** – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);
- II** – Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo (IPTU Progressivo);
- III** – Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV** – Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- V** – Plano de Manejo de Unidades de Conservação;
- VI** – Plano de Uso dos Parques Municipais;
- VII** – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- VIII** – Transferência do Direito de Construir (TDC);
- IX** – Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- X** – Consórcio Imobiliário;
- XI** – Direito de Preempção;
- XII** – Direito de Superfície;
- XIII** – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- XIV** – Estudos Ambientais;
- XV** – Arrecadação de bens abandonados;
- XVI** – Fruição Pública;
- XVII** – Fachada Ativa;
- XVIII** – Tombamento;
- XIX** – Desapropriação;
- XX** – Demais instrumentos jurídicos definidos por Lei.

**§ 1º** Os instrumentos mencionados nesse artigo regem-se segundo legislação própria, desde que sejam observadas as disposições desta Lei Complementar.

**§ 2º** Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos pelo Poder Executivo Municipal devem ser objeto de controle social, garantindo a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil por meio dos conselhos e das comissões municipais.

**Art. 73.** Consideram-se instrumentos jurídico-administrativos da política municipal:

- I** – servidão administrativa e limitações administrativas;



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- II – concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
- III – contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- IV – definição de objetivos de expansão de atendimento da rede municipal de água e esgoto como elemento essencial do contrato com a concessionária pública municipal desses serviços públicos;
- V – convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- VI – termo administrativo de ajustamento de conduta;
- VII – doação de imóveis em pagamento de dívida.

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

**Art. 74.** Consideram-se instrumentos tributários e financeiros da política municipal:

- I – impostos municipais;
- II – taxas e tarifas públicas específicas;
- III – contribuição de melhoria;
- IV – incentivos e benefícios fiscais e financeiros.

### SEÇÃO I

#### DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

**Art. 75.** O Poder Executivo Municipal, nos termos fixados em lei específica, poderá exigir do proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação dos mecanismos previstos no Estatuto da Cidade referentes:

- I – ao Parcelamento, à Edificação ou à Utilização Compulsórios;
- II – ao Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III – à desapropriação com pagamento através de emissão de títulos da dívida pública.

**Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei, considera-se:

- I – imóvel não edificado ou subutilizado: aquele cuja área construída seja inferior ao índice de aproveitamento mínimo estabelecido para a zona onde se encontra;
- II – imóvel não utilizado: aquele com edificações desocupadas por um período igual ou superior a 5 (cinco) anos, ou com edificação em ruínas, ou que tenha sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio.

**Art. 76.** O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória poderão ser aplicados nos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados em lotes com área superior a 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) na Macrozona do Centro Expandido (MCE) e na Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP), exceto em imóveis:

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- I – com função ambiental essencial tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- II – de interesse do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou ambiental.

**Art. 77.** Todos os proprietários de imóveis passíveis da aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios serão notificados pelo Poder Executivo, nos termos do contido no art. 5º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a fim de que destinem melhor aproveitamento aos seus imóveis, devendo a notificação ser averbada no Ofício de Registro de Imóveis competente.

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

§ 2º Pelo mesmo proprietário, só poderão ser apresentados pedidos de aprovação de projeto sem interrupção de quaisquer prazos até duas vezes para o mesmo lote.

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

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

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

## SEÇÃO II

### DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO

**Art. 78.** Em caso de descumprimento do estabelecido no art. 75, art. 76 e art. 77 desta Lei, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), majoradas anualmente, respeitando a alíquota máxima de 12,8% (doze vírgula oito por cento), até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso, na forma estabelecida no Código Tributário Municipal.

§ 1º A gradação anual das alíquotas do IPTU Progressivo no Tempo se dará na forma estabelecida no Código Tributário Municipal, estabelecido pela Lei Complementar nº 02, de 30 de dezembro de 1997.

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

§ 3º A transmissão do imóvel por ato inter vivos ou causa mortis posterior ao início da aplicação do IPTU Progressivo no tempo transfere as obrigações previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**§ 4º** A progressividade das alíquotas poderá ser interrompida antes da conclusão do processo de desapropriação mencionado no art. 75 desta Lei Complementar, retornando ao lançamento da alíquota livre da progressividade caso seja cumprida a obrigação mencionada no art. 75, por meio de processo administrativo específico, sem prejuízo da progressividade, até que tenham sido efetivamente comprovadas no referido processo, conforme o caso, as obrigações de:

- I – utilizar o imóvel edificado;
- II – construir edificação atendendo ao índice de aproveitamento mínimo da zona em que o lote estiver localizado;
- III – parcelar ou implantar empreendimento na gleba.

**Art. 79.** Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização do imóvel, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamentos realizados através da emissão de títulos da dívida pública, mediante condições definidas na lei específica e baseadas no art. 8º do Estatuto da Cidade.

**Art. 80.** A aplicação do IPTU Progressivo no tempo objetiva:

- I – o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, nos lugares em que o Plano Diretor considerar prioritário;
- II – fazer cumprir o disposto nos art. 75, art. 76 e art. 77 desta Lei, que trata do parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- III – aumentar a oferta de lotes urbanizados nas áreas já consolidadas da malha urbana de Cabedelo;
- IV – combater o processo de ocupação desordenada;
- V – inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização.

**Art. 81.** Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização adequada, é facultado ao Poder Público Municipal proceder à desapropriação do imóvel, com pagamentos realizados através da emissão de títulos da dívida pública, os quais deverão ter sua emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurando o valor real da indenização e os juros legais.

**Art. 82.** Após a desapropriação referida no art. 75 desta Lei, o município de Cabedelo deverá, no prazo máximo de cinco anos contados a partir da incorporação ao patrimônio público, proceder com o adequado aproveitamento do imóvel.

### SEÇÃO III DA ARRECADAÇÃO DE BENS ABANDONADOS

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 83.** O instrumento de Arrecadação de Bens Abandonados consiste na possibilidade de que imóveis urbanos em comprovada situação de abandono, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio e que não se encontram na posse de outrem, sejam incorporados ao patrimônio do Município, na condição de bens vagos, após a realização de regular processo administrativo nos termos da legislação nacional e da regulamentação municipal.

§ 1º Os imóveis de que trata este artigo, após arrecadados, poderão ser destinados: aos programas de habitação de interesse social; aos equipamentos públicos; à prestação de serviços públicos; ao fomento da regularização fundiária de interesse social; ou à concessão de direito real de uso para entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos, de fomento ao desenvolvimento ou empreendedorismo, entre outros, de acordo com o interesse público municipal.

§ 2º Caso não haja interesse da Administração Pública Municipal no imóvel arrecadado, poderá ser determinada a alienação dele, desde que sejam respeitados os procedimentos previstos na legislação vigente.

§ 3º O Poder Público fará publicar, no site institucional, a relação dos imóveis urbanos abandonados, bem como os que forem incorporados ao patrimônio do Município.

**Art. 84.** A Arrecadação de Bens Abandonados incidirá em todo o território municipal, com prioridade na Macrozona do Centro Expandido (MCE) e na Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP).

## SEÇÃO IV DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**Art. 85.** O Consórcio Imobiliário é uma forma de se viabilizar planos de urbanização ou edificação por meio da transferência do imóvel ao Poder Público Municipal, por parte de seu proprietário, para a realização das obras necessárias, na qual o proprietário recebe, como pagamento pela transferência, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 1º A instituição do consórcio imobiliário dependerá do juízo de conveniência e oportunidade do Poder Executivo Municipal e deverá atender a uma ou mais das seguintes finalidades:

- I – promover Habitação de Interesse Social;
- II – implantar equipamentos urbanos e comunitários;
- III – melhorar a infraestrutura urbana local.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto nos incisos I e II do parágrafo 2º do artigo 8º da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 3º O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente ou de objeto de

regularização fundiária urbana para fins de regularização fundiária o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

## SEÇÃO V DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

**Art. 86.** O Município poderá receber em concessão, por meio de Administração Direta ou Indireta, nos termos da legislação em vigor, o direito de superfície de bens imóveis para viabilizar a implementação de ações e objetivos previstos nesta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

**Art. 87.** O Município poderá ceder, mediante contrapartida de interesse público, conforme regulamento, o direito de superfície de seus bens imóveis, incluindo o espaço aéreo e subterrâneo deles, com o objetivo de implantar as ações e os objetivos previstos nesta Lei, incluindo a instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e para a implantação de utilidades energéticas.

**Art. 88.** A concessão do direito de superfície tratada no artigo 87 poderá ser gratuita ou onerosa.

## SEÇÃO VI DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO (CDRU)

**Art. 89.** Poderá ser outorgada a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, de terrenos públicos para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra ou utilização de interesse social.

**Art. 90.** A Concessão do Direito Real de Uso rege-se por legislação própria observado o disposto nesta Lei e, em especial, as disposições do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967 ou de legislação federal que o substitua.

**Art. 91.** Poderá ser concedido o Direito Real de Uso aos ocupantes de imóvel localizado em áreas urbanas, privadas e públicas de propriedade do Município ou de suas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista, definidas como prioritárias para esse fim, não urbanizadas ou edificadas anteriormente à ocupação, que aí tenham estabelecido moradia, desde que comprovem que não são proprietários de outro imóvel e que possuem baixa renda mediante o preenchimento das seguintes condições:

- I – utilização da área, desde o início de sua posse, para residência própria ou de sua família por cinco anos até a data de publicação desta Lei Complementar, ininterruptos e sem oposição;
- II – utilização do espaço ocupado, por indivíduo ou unidade familiar, não superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitados os direitos adquiridos até a publicação desta Lei Complementar; e

III – comprovação de baixa renda e de não ser proprietário de qualquer imóvel urbano ou rural.

## SEÇÃO VII DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

**Art. 92.** O Poder Público poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Parágrafo único.** Lei municipal delimitará as áreas nas quais incidirá o direito de preempção, enquadrando-as em uma ou mais das finalidades estabelecidas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e fixando um prazo de vigência não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial.

**Art. 93.** O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso de notificação recebida nos termos do artigo 93 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

**Art. 94.** Os proprietários dos imóveis afetados pelo direito de preempção deverão ser notificados para que registrem a averbação quanto à preempção na respectiva matrícula do imóvel.

**Art. 95.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município manifeste por escrito seu interesse em adquiri-lo no prazo máximo de 30 (trinta) dias, conforme previsto no artigo 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º A notificação mencionada no caput será anexada à proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º Transcorrido o prazo mencionado no caput, sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 4º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 5º Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo anterior, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor de base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

§ 6º O processo administrativo relativo à notificação do qual trata esta Lei Complementar deverá ser instruído pelo órgão gestor municipal de planejamento.

## SEÇÃO VIII DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

**Art. 96.** O município de Cabedelo poderá outorgar, onerosamente, o direito de construir acima do índice de aproveitamento básico até o limite do índice de aproveitamento máximo do lote, correspondente ao potencial construtivo adicional, determinado no Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e na legislação específica, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos termos dos artigos 28 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e de acordo com a lei específica que regulamentar o instrumento.

**§ 1º** A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) será regulamentada por lei municipal específica que poderá estabelecer novas áreas que poderão receber potencial construtivo adicional e regulamentará as modalidades e as condições a serem observadas, a qual também deverá determinar:

- I – índice de aproveitamento máximo;
- II – definições de contrapartida;
- III – fórmulas de cálculos;
- IV – estudos técnicos, nos casos necessários;
- V – procedimentos administrativos necessários;
- VI – condições de aplicação do instrumento.

**§ 2º** Não poderá ser concedido benefício de isenção para outorga onerosa do direito de construir para novas edificações, exceto habitações de interesse social e para equipamentos públicos.

## SEÇÃO IX DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

**Art. 97.** A transferência do direito de construir consiste na faculdade do Município, mediante lei específica, autorizar o proprietário de imóvel urbano a:

- I – exercer totalmente ou parcialmente o seu direito de construir, limitado pelo índice de aproveitamento máximo do lote, em outro local passível de receber potencial construtivo adicional;
- II – alienar, totalmente ou parcialmente, o seu direito de construir, mediante escritura pública, que poderá ser aplicado em locais onde o índice de aproveitamento máximo do lote o permita.

**Parágrafo único.** A lei específica referida no caput deste artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

**Art. 98.** A transferência do direito de construir, conforme o art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, somente será autorizada para os seguintes fins:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

II – preservação de lotes situados nos espaços que integram áreas de proteção e interesse ambiental ou de imóvel com interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;

III – atendimento a programas de regularização fundiária voltados à população de baixa renda e à construção de habitação de interesse social.

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

§ 2º A transferência do direito de construir relativa aos imóveis de interesse sociocultural-ambiental poderá ser concedida para construção no próprio imóvel, a título de incentivo construtivo, desde que haja área remanescente para tanto e que respeite o entorno desses bens.

**Art. 99.** A utilização do potencial construtivo passível de transferência, nos termos dispostos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, deverá obedecer ao índice de equivalência entre os imóveis cedente e receptor, considerando o índice máximo do lote receptor com os documentos referentes à transferência e à alienação do direito de construir devidamente averbados no registro imobiliário, junto à matrícula do imóvel cedente e do receptor.

## SEÇÃO X DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

**Art. 100.** Considera-se como Operação Urbana Consorciada (OUC) o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1º As áreas do território do município de Cabedelo nas quais poderá ser aplicada a operação urbana consorciada serão definidas por legislações específicas que estabelecerão o respectivo plano, que terá como conteúdo mínimo o que é definido no art. 33 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 2º Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas (OUC), entre outras medidas:

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

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

III – a concessão de incentivos às Operações Urbanas Consorciadas (OUC) que comprovem a utilização, nas construções de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, e que especifiquem as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

§ 3º A operação urbana poderá prever a autorização da Transferência do Direito de



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

Construir (TDC) como contrapartida da transferência não onerosa de imóvel ao Município, sendo vedado, nessa hipótese, o pagamento de indenização por qualquer título ao particular.

**§ 4º** As contrapartidas previstas na operação urbana consorciada em função dos benefícios estabelecidos em sua lei específica não se confundem com as medidas mitigadoras ou compensatórias impostas aos empreendedores em decorrência de processos de licenciamento urbanístico ou ambiental, tampouco com as medidas de qualificação urbanística aplicáveis às mesmas como condição de viabilização da nova regulação conferida pela aplicação do instrumento.

**§ 5º** As Operações Urbanas Consorciadas deverão prever que as alterações da ocupação e do uso do solo ocorram de forma compatível com a preservação dos imóveis, das atividades tradicionais e dos espaços urbanos de especial valor cultural protegidos por tombamento ou por lei, bem como com os planos específicos para áreas de interesse social.

**Art. 101.** A lei específica referente à operação urbana consorciada pode prever que a execução de obras públicas por agentes da iniciativa privada seja remunerada pela concessão para exploração econômica do serviço implantado.

**Art. 102.** Com fundamento na diretriz da recuperação da valorização advinda do processo de transformação urbana prevista nesta Lei e de modo a privilegiar a função social da propriedade urbana, o cálculo do valor a ser inicialmente ofertado como justa indenização pela desapropriação dos imóveis necessários à implantação do plano urbanístico das Operações Urbanas Consorciadas não poderá incluir a valorização imobiliária decorrente da implantação da operação urbana consorciada.

**Parágrafo único.** Para fins de aplicação do disposto no caput deste artigo, a valorização imobiliária no perímetro da operação urbana deverá ser aferida considerando o valor estimado do metro quadrado apurado em estudo de viabilidade econômica e financeira a ser publicado anteriormente ao encaminhamento da lei específica da operação urbana consorciada.

**Art. 103.** O planejamento das Operações Urbanas Consorciadas (OUC) deverá ocorrer de forma a integrar as políticas de parcelamento, ocupação e uso do solo às demais temáticas que são objeto desta Lei, especialmente àquelas relativas ao meio ambiente, à preservação do patrimônio cultural, à mobilidade urbana e à política social.

**§ 1º** As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) podem determinar condições especiais para regularização de parcelamentos do solo, de edificações e de uso.

**§ 2º** As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) promoverão a concessão de incentivos a empreendimentos que comprovem a utilização, nas construções e no uso de edificações, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais.

**§ 3º** Na lei específica referente às Operações Urbanas Consorciadas (OUC) devem constar:

- I – os objetivos da operação;
- II – a identificação das áreas envolvidas;
- III – os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

necessários ao cumprimento dos objetivos da operação;

**IV** – os parâmetros urbanísticos, edifícios e de posturas a serem adotados na operação;

**V** – o estoque de potencial construtivo adicional previsto para a área de Operação Urbana Consorciada (OUC);

**VI** – as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação e seus respectivos prazos de cumprimento, dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Executivo por meio do instrumento, observando a legislação federal;

**VII** – a programação de intervenções urbanísticas, articulada com as formas de ocupação e de uso dos terrenos;

**VIII** – o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pelas Operações Urbanas Consorciadas (OUC);

**IX** – os incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;

**X** – as disposições específicas sobre outros instrumentos de política urbana que possam maximizar os efeitos das Operações Urbanas Consorciadas (OUC), sobretudo no cumprimento da função social da propriedade;

**XI** – os instrumentos para o monitoramento e a avaliação dos efeitos das intervenções urbanas, da ocupação e do uso do solo na área das Operações Urbanas Consorciadas (OUC);

**XII** – a forma de controle e os mecanismos de gestão da operação, obrigatoriamente compartilhados com representação da sociedade civil;

**XIII** – as obrigações dos agentes envolvidos nas Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e os prazos para seu cumprimento, bem como as penalidades referentes ao seu descumprimento;

**XIV** – a criação de um fundo específico, de natureza contábil, ao qual devem ser destinados os recursos provenientes das contrapartidas das Operações Urbanas Consorciadas (OUC).

**Art. 104.** O encaminhamento à Câmara Municipal de Cabedelo do projeto de lei relativo às Operações Urbanas Consorciadas (OUC) deve ser precedido:

**I** – da elaboração de plano urbanístico relativo às Operações Urbanas Consorciadas (OUC) contendo:

a) o programa básico de ocupação com regras especiais para parcelamento, uso e ocupação do solo, edificações e de posturas;

b) as intervenções urbanísticas para melhoria das condições habitacionais, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos terrenos e espaços públicos;

c) as etapas de implementação das intervenções urbanas.

**II** – da definição do estoque de potencial construtivo adicional específico para a área de Operações Urbanas Consorciadas (OUC);

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

III – da elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

IV – da elaboração de avaliação de viabilidade econômica e financeira que:

a) ateste a proporcionalidade entre os benefícios concedidos e as contrapartidas prestadas;

b) estime o equilíbrio entre a arrecadação decorrente da contrapartida pelos benefícios concedidos e o dispêndio de recursos necessário à implementação do plano urbanístico.

§ 1º As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) devem prever atendimento de programas habitacionais e sociais para população de baixa renda residente na área, com garantia de atendimento às famílias moradoras que possam ser realocadas em função de obras necessárias à implementação do plano urbanístico.

§ 2º Nas Operações Urbanas Consorciadas (OUC), parte da receita estimada deverá ser destinada à implementação da política municipal de habitação, preferencialmente para a construção de unidades habitacionais em áreas dotadas de adequada acessibilidade aos serviços públicos.

**Art. 105.** Os recursos obtidos pelo Executivo na forma do inciso VI do § 3º do art. 103 desta Lei serão aplicados, exclusivamente, na própria Operação Urbana Consorciada (OUC).

**Art. 106.** As regras para emissão e utilização de Certificados de Estoques de Potencial Construtivo Adicional (CEPACs) serão determinadas pela lei específica de cada Operação Urbana Consorciada (OUC), que deverá estabelecer, no mínimo:

I – a forma de conversão dos CEPACs em metros quadrados de construção ou em outros parâmetros urbanísticos;

II – a forma de vinculação dos CEPACs aos terrenos ou empreendimentos;

III – o valor mínimo do CEPAC.

## SEÇÃO XI DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

**Art. 107.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) destina-se à avaliação dos efeitos negativos e positivos decorrentes da implantação de empreendimento ou atividade econômica em um determinado local e à identificação de medidas para a redução, mitigação ou extinção dos efeitos negativos, obedecendo ao constante nos arts. 36 ao 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

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

§ 2º A realização do Estudo de Impacto de Vizinhança não substituirá quaisquer outros estudos ambientais exigidos pela legislação ambiental.

**Art. 108.** O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá conter informações e análises mínimas que embasem o poder municipal quanto aos impactos urbanísticos a serem gerados pelo empreendimento e às medidas compensatórias e mitigadoras a serem exigidas.

## SEÇÃO XII DOS INCENTIVOS FISCAIS

**Art. 109.** O município de Cabedelo, objetivando estimular investimentos com vistas à proteção do ambiente natural, das edificações de interesse histórico-cultural e dos programas de valorização do ambiente urbano, poderá conceder incentivos fiscais.

**Parágrafo único.** Os benefícios e incentivos previstos nesta seção serão regulamentados em legislação específica.

## SEÇÃO XIII DOS ESTUDOS AMBIENTAIS

**Art. 110.** Os Estudos Ambientais são aqueles relativos aos aspectos ambientais relacionados à localização, instalação, ampliação e operação de atividades ou empreendimentos, e que se apresentem como subsídio para a análise da licença requerida.

**Art. 111.** A localização, implantação, ampliação, modificação, operação e desativação de estabelecimentos, empreendimentos ou atividades utilizadoras de reservas ambientais considerados efetivamente ou potencialmente causadores de impacto ambiental local, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental municipal competente, sem prejuízo de outras licenças e autorizações legalmente exigíveis.

**Art. 112.** A Licença Ambiental para estabelecimentos, empreendimentos ou atividades causadoras de significativo impacto ambiental dependerão da avaliação dos estudos ambientais pertinentes, de acordo com o potencial poluidor, a utilização de recursos naturais e os impactos provocados.

**Parágrafo único.** Considera-se como impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante de atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetem:

- I – a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- II – as atividades sociais e econômicas;
- III – a biota;
- IV – as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;
- V – a qualidade dos recursos ambientais.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 113.** Os estudos ambientais referidos nesta Seção, como o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), deverão ser desenvolvidos em observância às diretrizes fixadas por legislação federal, estadual e municipal, por equipe multidisciplinar habilitada a qual será responsável tecnicamente pelos resultados apresentados.

§ 1º Será de encargo do proponente todas as despesas e os custos referentes à elaboração de estudos ambientais referidos, como EIA e RIMA, tais como coleta e aquisição de dados e informações, trabalhos e inspeções de campo, análises de tráfego e outras que sejam requeridas, estudos técnicos e científicos, acompanhamento e monitoração dos impactos, e a elaboração do RIMA com indicação das medidas mitigadoras necessárias.

§ 2º Poderão ser realizadas audiências públicas para apresentação e discussão de EIA e RIMA, para subsidiar a concessão da licença ambiental.

**Art. 114.** Com relação aos demais estudos ambientais, o órgão municipal licenciador estabelecerá os estudos pertinentes de acordo com a atividade a ser licenciada, com a emissão do Termo de Referência estabelecendo o conteúdo mínimo a ser apresentado.

**Art. 115.** O Executivo fará o licenciamento ambiental na esfera de sua competência, observando as regras procedimentais estabelecidas na legislação específica.

**Parágrafo único.** As normas procedimentais do licenciamento ambiental deverão ser fixadas através de legislação ordinária específica, observando, no mínimo:

- I – a fixação de diretrizes e termos de referência;
- II – a análise da proposta e da mitigação apresentada;
- III – a atuação do Conselho Municipal do Meio Ambiente do Município de Cabedelo (COMMEA) no âmbito de sua competência;
- IV – a audiência pública, quando exigida;
- V – a expedição da Licença Ambiental com a devida publicidade;
- VI – o monitoramento dos impactos decorrentes de empreendimentos e atividades sujeitos à avaliação de EIA-RIMA.

## SEÇÃO XIV DA FRUIÇÃO PÚBLICA

**Art. 116.** A área de Fruição Pública corresponde à área de imóvel particular localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão no mesmo nível do logradouro e demais espaços públicos, destinada à ampliação da área de circulação e convívio público de pessoas, não sendo de uso exclusivo dos usuários e moradores.

**Art. 117.** A área de fruição pública:

- I – não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, e poderá ter controle de acesso fora dos horários comerciais, a ser regulamentado por ato do Poder Executivo municipal;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**II** – deverá ter tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote;

**III** – deverá ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis;

**IV** – deverá garantir as larguras mínimas de calçadas indicadas no art. 119 desta Lei;

**V** – deverá ser mantida em boas condições de uso, garantindo a acessibilidade universal, sob responsabilidade do proprietário do imóvel.

**Parágrafo único.** Fica vedada a utilização da área de Fruição Pública para estacionamentos, depósito de lixo, central de gás, guarita, escadas, rampas ou qualquer outro obstáculo aos transeuntes, de modo a garantir uma total integração com a via pública e a ampliação da área destinada à circulação de pessoas.

**Art. 118.** Com aplicação da área de Fruição Pública, o imóvel terá acrescido ao seu potencial construtivo básico uma área construída computável equivalente à área destinada para a circulação pública.

§ 1º O potencial construtivo adicional só poderá ser utilizado no lote que o originou.

§ 2º O lote poderá ainda receber potencial construtivo da OODC e da TDC, limitado pelo índice de aproveitamento máximo da zona.

**Art. 119.** Na aplicação da área de Fruição Pública, deverão ser conformadas calçadas com no mínimo:

**I** – 2 m (dois metros) de largura em vias locais;

**II** – 3 m (três metros) de largura em vias coletoras;

**III** – 4 m (quatro metros) de largura em vias arteriais.

**Parágrafo único.** As larguras indicadas dizem respeito à largura total da calçada, contada a partir do meio-fio, observando o Código de Edificações e o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

## TÍTULO IV

### DA GESTÃO DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

**Art. 120.** A elaboração, a revisão, o aperfeiçoamento, a implementação e o acompanhamento dos objetivos gerais do Plano Diretor e de planos, programas e projetos setoriais, locais e específicos, serão efetuados mediante processo participativo para a concretização dos seus objetivos e das suas funções sociais, por meio da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação.

## CAPÍTULO I

### DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 121.** O Poder Executivo promoverá articulações com municípios da Região Metropolitana de João Pessoa, podendo formular políticas, diretrizes e ações comuns que abranjam totalmente ou parcialmente o território dos mesmos, baseando-se nesta Lei Complementar, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou consórcios para o mesmo objetivo, sem prejuízo de igual articulação entre o Estado da Paraíba e a União.

**SEÇÃO I  
DA GESTÃO E IMPLEMENTAÇÃO**

**Art. 122.** Os planos integrantes do processo de gestão do Plano Diretor deverão ser compatíveis entre si e seguir as políticas setoriais contidas nesta Lei Complementar, bem como considerar os planos intermunicipais e metropolitanos de cuja elaboração o Município tenha participado.

**SEÇÃO II  
DA GESTÃO DE SUSTENTABILIDADE DO PLANO DIRETOR**

**Art. 123.** Entende-se por Gestão de Sustentabilidade do Plano Diretor os mecanismos de planejamento, incentivos, monitoramento, avaliação e efetivação dos planos, projetos e programas tratados neste Plano Diretor.

**Art. 124.** A Gestão de Sustentabilidade do Plano Diretor é composta pelos seguintes processos:

- I – de articulação;
- II – de monitoramento.

**SUBSEÇÃO I  
DO PROCESSO DE ARTICULAÇÃO**

**Art. 125.** Entende-se como processo de articulação os mecanismos de promoção de aporte de investimentos, de produção de indicadores e de qualificação da sociedade, para a implementação do Plano Diretor, considerando o conjunto de políticas públicas nos níveis federal, estadual, regional e metropolitano.

**Art. 126.** O processo de articulação baseia-se, principalmente, em planos e programas existentes nas políticas públicas nos níveis de governo federal, estadual e regional, com a finalidade de interligar as políticas públicas das diversas esferas com as Políticas Municipais de Desenvolvimento Econômico e de Desenvolvimento Sustentável.

**Art. 127.** Compete à Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação estabelecer a sistemática de coleta, processamento e divulgação dos dados oriundos dos planos e

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

programas federais, estaduais e regionais implementados no âmbito de cada Secretaria Municipal.

**Art. 128.** Os planos e programas federais, estaduais e regionais utilizados, bem como as análises resultantes do processo de articulação, deverão estar disponíveis à população em geral por meio digital em portal oficial do município de Cabedelo.

### SUBSEÇÃO II DO PROCESSO DE MONITORAMENTO

**Art. 129.** Entende-se como processo de monitoramento o mecanismo de avaliação permanente do Plano Diretor com base em um conjunto de indicadores georreferenciados.

**Art. 130.** O processo de monitoramento necessário à sustentabilidade do Plano Diretor visa subsidiar e instrumentalizar o diagnóstico do processo de desenvolvimento do Município, com ênfase na qualificação e na inclusão social.

**Parágrafo único.** Os indicadores georreferenciados a serem utilizados para avaliação deste Plano Diretor deverão dimensionar e estabelecer eficiência e resultados das mudanças relacionadas às ações implantadas conforme diretrizes e objetivos previstos nesta Lei Complementar.

**Art. 131.** Os indicadores georreferenciados do Plano Diretor serão compostos a partir de quatro aspectos específicos interligados:

- I – aspecto ambiental;
- II – aspecto social;
- III – aspecto econômico;
- IV – aspecto institucional.

**Art. 132.** Cada aspecto específico contará com um subconjunto de indicadores georreferenciados a serem monitorados e manterá conexão com todos os planos, projetos e programas tratados por este Plano Diretor.

**Parágrafo único.** Os indicadores utilizados deverão ser oriundos de órgãos oficiais de reconhecida competência em níveis internacional, nacional, estadual, regional, metropolitano e local.

**Art. 133.** Compete à Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação e à Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo o estabelecimento da sistemática de coleta, processamento e divulgação dos subconjuntos de indicadores e informações.

**Art. 134.** O conjunto de indicadores e informações, bem como as análises resultantes do processo de monitoramento, devem ser disponibilizados anualmente à população por meio do portal oficial do município de Cabedelo.

### SUBSEÇÃO III DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES



**Art. 135.** O Sistema de Informações é composto por uma infraestrutura de dados cadastrais e espaciais, por uma infraestrutura logística e computacional e por uma equipe técnica multidisciplinar vinculada às Secretarias correlatas e alocada no Setor de Geoprocessamento, sendo gerenciado pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação.

**Art. 136.** Integram o Sistema de Informações:

**I** – a base cartográfica municipal, constituída pela rede de referência cadastral municipal e pelo sistema cartográfico municipal, em conformidade com o Sistema de Referência Geodésica Brasileira, de acordo com a Resolução do IBGE n.º 25/2005, e realizada de acordo com normativas da Comissão Nacional de Cartografia (CONCAR);

**II** – o Cadastro Técnico Multifinalitário, seguindo as diretrizes da Portaria Ministerial 511, de 7 de dezembro de 2009, publicada no Diário Oficial da União em 8 de dezembro de 2009;

**III** – a cartografia temática;

**IV** – o banco de dados unificando as infraestruturas de dados cadastrais e espaciais;

**V** – a infraestrutura logística de acesso ao banco de dados;

**VI** – a estrutura online de acesso às informações espaciais e cadastrais do Município, a partir de um portal sigweb;

**VII** – a equipe técnica multidisciplinar de suporte ao Sistema de Informações; e

**VIII** – os demais dados e informações georreferenciados, tais como:

a) o Sistema de Monitoramento e Avaliação através da análise e interpretação das informações;

b) a base de dados cartográficos em meio digital dos sistemas de infraestrutura implantados e das diretrizes do Plano Diretor, além de suas legislações urbanísticas, ambientais e demais leis que incidam no território municipal;

c) o cadastro e o mapeamento das licenças, autorizações, alvarás, outorgas e autuações, e dos demais documentos expedidos pelos órgãos competentes do Município relativos à urbanização, ao parcelamento, ao uso e à ocupação do solo, empreendimentos com impacto de vizinhança e instrumentos previstos nesta Lei Complementar;

d) o cadastro e o mapeamento das áreas vegetadas, dos cursos d'água e das nascentes da rede hidrográfica;

e) o cadastro e o mapeamento referente à questão habitacional e fundiária do Município;

f) o cadastro e o mapeamento de áreas de risco, como risco à inundação e ao escorregamento, e de áreas com vulnerabilidade;

g) o mapeamento de equipamentos e obras públicas.

**Art. 137.** Constituem diretrizes para implantação do Sistema de Informações no Município:

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- I – atualizar e manter a base cartográfica e cadastral;
- II – integrar os cadastros municipais de base territorial existentes em um só Cadastro Técnico Multifinalitário;
- III – cadastrar e mapear todas as obras e os serviços públicos e privados;
- IV – cadastrar e mapear todas as licenças, alvarás, permissões, autorizações, outorgas e outuações relativos à urbanização, ao parcelamento, ao uso e à ocupação do solo, empreendimentos com impacto de vizinhança e instrumentos previstos nesta Lei Complementar;
- V – disponibilizar base cartográfica municipal em formato digital para o público em geral, por meio de portal sigweb quando disponível;
- VI – democratizar o acesso à informação para o planejamento urbano, disponibilizando-a para as unidades locais de planejamento e para a população em geral, através de um portal online;
- VII – informatizar a consulta de parâmetros de uso e de ocupação do solo para disponibilização online para o público em geral;
- VIII – atender aos princípios da publicidade, simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança.

### SEÇÃO III DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL

**Art. 138.** Entende-se como Sistema de Planejamento Municipal o conjunto de órgãos, normas, sistemas georreferenciados e recursos humanos e técnicos, que objetiva a coordenação das ações dos setores público e privado e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental, para o cumprimento do que rege este Plano Diretor.

**Art. 139.** O objetivo do Sistema de Planejamento Municipal é garantir um processo dinâmico, permanente e transparente de implementação dos objetivos gerais do Plano Diretor, bem como de suas diretrizes, através dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar e nas demais normas disciplinadoras, propiciando o adequado acompanhamento e controle.

**Art. 140.** Compete ao Sistema de Planejamento Municipal articular as ações dos órgãos de administração direta e indireta do Município, bem como da iniciativa privada, para a implementação deste Plano Diretor.

**Art. 141.** Compõem o Sistema de Planejamento Municipal como órgãos de apoio e informação para as decisões referentes à realização dos objetivos, das diretrizes, das ações e das estratégias do Plano Diretor:

- I – a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação;
- II – o Comitê Intersecretarial para acompanhamento do Plano Diretor;
- III – a Câmara Técnica de Licenciamento Urbano;

**IV – o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.**

**§ 1º** As Secretarias Municipais e os demais órgãos de administração direta e indireta deverão participar da implementação das disposições desta Lei Complementar, atualizando as informações georreferenciadas em banco de dados único e elaborando e atualizando os planos de ação integrada e os projetos de normas disciplinadoras nas áreas de sua competência.

**§ 2º** O Sistema de Planejamento Municipal será criado de forma integrada, sob coordenação e monitoramento da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação.

**Art. 142.** À Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, além das suas atribuições atuais, compete:

**I** – coordenar e manter a atualização, no Sistema de Informações Geográficas do Município, das informações e do cadastramento de interesse para o planejamento do Município, garantindo o acesso dos mesmos aos munícipes;

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

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

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

**V** – coordenar a gestão do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FDU, estabelecido em lei específica;

**VI** – coordenar as revisões deste Plano Diretor e de suas normas regulamentadoras;

**VII** – assegurar a participação dos munícipes e de suas entidades representativas em todas as fases do processo de planejamento urbano e municipal;

**VIII** – outras atribuições a serem definidas por lei específica.

**SUBSEÇÃO I**

**DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
– CMPDU**

**Art. 143.** O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU é o órgão colegiado municipal que tem como objetivo a formulação, a elaboração e o acompanhamento da Política Urbana Municipal, segundo diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e deste Plano Diretor, de modo a garantir a gestão democrática da cidade através do acompanhamento das políticas locais de desenvolvimento urbano, segundo diretrizes da Legislação Federal, em especial do Estatuto da Cidade.

**Parágrafo único.** O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU é uma unidade colegiada vinculada por linha de tutela e subordinação à

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo à qual organicamente se incumbem da Política Urbana Municipal.

**Art. 144.** São atribuições do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU:

- I – promover a participação da sociedade no acompanhamento e controle da implementação do Plano Diretor e no seu processo de revisão;
- II – propor, acompanhar, fiscalizar e avaliar a implementação do Plano Diretor, bem como dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III – apresentar, apreciar e avaliar propostas de revisão e adequação do Plano Diretor e da legislação urbanística correlata;
- IV – debater e indicar planos e programas de ação estratégicos para o desenvolvimento urbano do Município;
- V – acompanhar a implementação dos instrumentos da política de desenvolvimento urbano;
- VI – validar os relatórios anuais de acompanhamento produzidos pelo Comitê Intersecretarial;
- VII – elaborar seu Regimento Interno;
- VIII – emitir pareceres e julgar questões omissas referentes à matéria urbanística;
- IX – exercer outras competências previstas em lei.

**Art. 145.** A composição do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU será estabelecida em ato do Poder Executivo Municipal, devendo ser paritária.

§ 1º Para cumprir suas finalidades, o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU terá Secretaria Executiva e Regimento próprios, inclusive para definir processo de indicação ou eleição de conselheiros e formas de transparência dos seus atos, os quais serão regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

§ 2º Os representantes de entidades e instituições representativas que irão compor o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU deverão comprovar atuação no âmbito do município de Cabedelo.

§ 3º Os trabalhos do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU serão presididos pelo Secretário de Planejamento Urbano e Habitação ou, em caso de ausência ou impedimento, por representante a ser indicado pelo chefe do Poder Executivo Municipal, cabendo ao presidente o voto de desempate, se necessário.

§ 4º A função de Conselheiro será voluntária e não remunerada, sendo considerada como serviço público relevante para os fins de direito e podendo ser suspensa a bem do interesse público ou pela ausência do titular em forma regulamentada regimentalmente.

§ 5º A indicação dos membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU obedecerá a critérios de conveniência e oportunidade do Poder Público Municipal.

**Art. 146.** O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU poderá instituir, exclusivamente para fins de assessoria técnica interna, Câmaras Temáticas para acompanhar a efetividade local nas diretrizes municipais da Política Urbana.

**Art. 147.** As alterações do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU deverão ser regulamentadas no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir do início das atividades ou da posse de seus membros e respectivos suplentes, indicados por cada segmento, devendo seu formato regimental se ajustar, quando necessário, de forma consoante e simultânea à lei do Plano Diretor Municipal e a qualquer legislação correlata que incida na Política Urbana Municipal.

## SUBSEÇÃO II DA CÂMARA TÉCNICA DE LICENCIAMENTO URBANO

**Art. 148.** A Câmara Técnica de Licenciamento Urbano é um órgão técnico e consultivo, que tem as seguintes atribuições:

- I – propor resoluções sobre questões postas à Câmara em caso de reiteradas decisões sobre o assunto, desde que não infrinjam dispositivo legal;
- II – analisar questões relativas à aplicação do Plano Diretor e de sua legislação complementar;
- III – manifestar-se sobre a criação e modificação de macrozonas, zoneamentos e áreas especiais, respeitando os procedimentos de alteração da legislação urbanística estabelecidos nesta Lei, devendo ser precedidos de estudos técnicos, pela participação popular e pelo processo legislativo;
- IV – aprovar, observando as previsões deste Plano Diretor e das demais leis específicas, os empreendimentos de impacto, com base nos estudos de impacto realizados e na classificação procedida, nos termos da lei, pela Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo;
- V – exercer outras competências previstas em lei.

§ 1º A validade das decisões da Câmara será de até 1 (um) ano contado a partir da data de emissão das resoluções, no caso de não ter havido alteração da legislação urbanística ou fatos novos que ensejem nova análise para os processos deliberados a partir desta Lei.

§ 2º A Câmara terá sua estrutura administrativa vinculada à Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação.

**Art. 149.** A composição da Câmara Técnica e sua regulamentação serão estabelecidas em ato do Poder Executivo Municipal.

§ 1º Cada Membro terá um suplente que o substituirá em suas ausências, faltas, licenças, afastamentos e em caso de morte.

§ 2º Os membros terão mandato de quatro anos, com a possibilidade de serem reconduzidos ao cargo, para um segundo mandato sucessivo da entidade a qual representa uma única vez.

§ 3º A Câmara será presidida pelo Secretário Municipal de Planejamento Urbana e Habitação ou, no caso de sua ausência, pelo seu respectivo suplente.

### SUBSEÇÃO III

#### DO COMITÊ INTERSECRETARIAL PARA ACOMPANHAMENTO DO PLANO DIRETOR

**Art. 150.** O Comitê Intersecretarial é órgão consultivo interno do município de Cabedelo que tem como objetivos:

- I – manter atualizados os indicadores de monitoramento e avaliação do Plano Diretor;
- II – revisar e aprimorar o conjunto de indicadores utilizados para o monitoramento dos instrumentos estabelecidos no Plano Diretor referentes à realização de seus objetivos, ações prioritárias, instrumentos e programas;
- III – elaborar Relatório Anual de Avaliação da Implementação do Plano Diretor;
- IV – apoiar a implementação de melhorias nas bases de dados existentes.

**Parágrafo único.** A composição e a forma de atuação do Comitê Intersecretarial serão regulamentadas por ato do Poder Executivo municipal.

### SEÇÃO IV

#### DA REVISÃO E ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

**Art. 151.** O Plano Diretor deverá ser revisado pelo menos uma vez a cada dez anos, conforme estabelece o §3º do art. 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º A Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, como órgão gestor de planejamento, será responsável pela operacionalização do processo de revisão.

§ 2º O processo de revisão do Plano Diretor compreenderá a execução de atividades técnicas voltadas para a produção de estudos, diagnósticos e formulação de propostas e atividades estruturadas para a sua discussão com a sociedade, através de oficinas comunitárias e divulgação por meio da realização de audiências públicas.

§ 3º A proposta de revisão do Plano Diretor será submetida à discussão em Audiência Pública, com publicidade e leitura prévia do regulamento, convocada especialmente para esse fim, com ampla participação dos segmentos governamentais e da sociedade civil, que terá fins consultivos e propositivos e deverá ser divulgada previamente.

§ 4º Após a aprovação da proposta em Audiência Pública, da qual trata o parágrafo 3º deste artigo, ela deverá ser submetida a uma instância de validação técnica pelo órgão gestor municipal de planejamento que realizará as adequações que sejam necessárias.

**Art. 152.** As alterações do Plano Diretor, da legislação urbanística a ele correlata ou de qualquer outra legislação que proponha alteração de limites de zoneamento, macrozoneamento ou parâmetros urbanísticos, deverão ser precedidas de estudos técnicos, devendo ser garantidas pelos poderes Executivo e Legislativo municipais:

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- I – a participação social e debates com a população e associações representativas dos vários segmentos da sociedade;
- II – a publicidade dos eventos com ampla divulgação prévia das datas, dos horários e dos locais, por meio da imprensa e da internet;
- III – a publicidade em tempo hábil dos documentos e informações produzidos a quaisquer interessados, por meio do portal oficial do município de Cabedelo.

## CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO DEMOCRÁTICA

### SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 153.** A gestão democrática é a garantia da participação popular em conjunto com o Poder Público Municipal no processo de planejamento, gestão e desenvolvimento da cidade considerando as diretrizes, objetivos, princípios, ações e estratégias estabelecidos neste Plano Diretor.

**Art. 154.** Para garantir a gestão democrática nos termos desta Lei Complementar serão utilizados os seguintes instrumentos:

- I – órgãos colegiados de política urbana;
- II – debates, audiências e consultas públicas;
- III – conselhos;
- IV – estudo de impacto de vizinhança;
- V – projetos e programas específicos;
- VI – iniciativa popular de Projeto de Lei.

**Art. 155.** Além dos instrumentos previstos nesta Lei, o município de Cabedelo poderá estimular a criação de outros espaços de participação popular.

**Art. 156.** A participação de toda população na gestão municipal será assegurada pelo Poder Público, mediante a convocação das entidades da sociedade civil e dos cidadãos, especialmente daqueles que serão diretamente atingidos por decisões e atos tomados nos termos da presente Lei.

**Art. 157.** A informação acerca da realização dos debates, das reuniões, das conferências e das audiências públicas será garantida por meio de veiculação de publicidade específica nas rádios, nos jornais locais e na internet, podendo ocorrer ainda para tal a utilização de outros meios de divulgação desde que assegurem tudo o que consta nesta Lei.

## SEÇÃO II DOS DEBATES

**Art. 158.** O poder público poderá realizar sessões públicas periódicas de debates sobre temas relevantes para o interesse público.

**Art. 159.** A realização dos debates poderá ser solicitada ao município pelos Conselhos Municipais e por outras instituições representativas de classe e demais entidades de representação da sociedade.

## SEÇÃO III DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

**Art. 160.** A audiência pública é um instituto de participação administrativa aberta a indivíduos e a grupos sociais determinados, visando à legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em Lei, por meio da 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. 161.** As audiências públicas serão promovidas pelo Poder Público para garantir a gestão democrática do Município, nos termos do art. 43 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Art. 162.** As audiências públicas terão por objetivo a mobilização do governo municipal e da sociedade civil na elaboração e na avaliação das políticas públicas, configurando-se assim como eventos nos quais serão discutidas as metas e prioridades para o Município.

**Parágrafo único.** A realização de audiências públicas é condição prévia para alteração de legislação urbanística e encaminhamento para o poder legislativo municipal, em especial quando do processo de revisão da Lei do Plano Diretor.

**Art. 163.** As audiências públicas e a abrangência das mesmas serão especificadas no regulamento próprio.

§ 1º O regulamento próprio do qual trata o caput deverá ser utilizado, necessariamente, para definir os procedimentos para a realização de audiências públicas.

§ 2º Todos os documentos relativos ao tema da respectiva audiência pública serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, em tempo hábil.

§ 3º As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos das informações relacionadas a esses eventos, devendo, portanto, o Conselho respectivo ao tema reter para seu acervo uma cópia da lavratura da ata de realização da conferência.

## SEÇÃO IV DAS CONSULTAS PÚBLICAS



**Art. 164.** A consulta pública é um instituto de participação administrativa aberta a indivíduos e a grupos sociais determinados, visando à legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em Lei, por meio da qual o Poder Público disponibiliza todos os documentos relativos ao tema, em tempo hábil, para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, a qualquer interessado.

## SEÇÃO V DOS CONSELHOS

**Art. 165.** A participação da população na gestão municipal se dará também por meio de Conselhos de caráter consultivo, deliberativo, propositivo e fiscalizatório, dentro de suas atribuições e apenas nos limites de sua competência, os quais deverão sempre ser fixados por lei.

## CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

**Art. 166.** O Orçamento Anual e Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Código Tributário do Município deverão observar e incorporar os objetivos, as diretrizes, as ações, as estratégias, os planos e os programas estabelecidos nesta Lei Complementar, assim como no Plano de Ação e Investimentos que integra o Plano Diretor, como instrumentos de financiamento da política urbana.

## SEÇÃO I DOS FUNDOS MUNICIPAIS

**Art. 167.** Os Fundos Municipais referentes à provisão de recursos para o atendimento ao que é disposto neste Plano Diretor são previstos por leis específicas e têm natureza contábil financeira, sem personalidade jurídica.

§ 1º Os recursos dos Fundos Municipais deverão ser aplicados conforme a legislação específica de cada um.

§ 2º Poderão ser criados novos Fundos ou alterados os Fundos previstos nesta Seção mediante lei específica.

## SUBSEÇÃO I DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FDU

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 168.** O Fundo de Desenvolvimento Urbano – FDU, regulamentado por lei específica, destina-se a dar o suporte financeiro à implementação de políticas de desenvolvimento urbano voltadas às ações relativas ao planejamento e às ações relativas à urbanização, à revitalização e à requalificação de áreas urbanas.

§ 1º Todos os recursos provenientes da aplicação dos instrumentos da política urbana deverão ser obrigatoriamente destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano – FDU e aplicados à execução das políticas urbanas previstas neste Plano Diretor, exceto os recursos provenientes de Operações Urbanas Consorciadas que possuem destinação específica conforme legislação própria a ser estabelecida.

§ 2º A gestão da aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FDU cabe ao seu Comitê Gestor, atendendo aplicação discricionária nos objetivos estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 3º Os dados referentes à aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FDU deverão ser publicados em portal oficial do município de Cabedelo, garantindo a transparência, o acesso à informação e o controle social.

### SUBSEÇÃO II

#### DOS DEMAIS FUNDOS MUNICIPAIS RELACIONADOS AO PLANO DIRETOR

**Art. 169.** As políticas públicas indicadas neste Plano Diretor têm suporte financeiro nos Fundos Municipais Setoriais, conforme seus respectivos objetivos, criados por legislação específica.

### TÍTULO V

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 170.** O Plano Diretor deverá ser adequado, no que couber e em assuntos de interesse comum à metrópole, ao Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) da Região Metropolitana de João Pessoa no prazo de até dois anos após o início de vigência da lei que regulamentar o PDUI.

**Art. 171.** As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar serão pagas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 172.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 173.** Deverão ser encaminhados à Câmara Municipal de Cabedelo os projetos da legislação urbanística complementar compatíveis com as políticas, os princípios, os objetivos e as diretrizes previstas neste Plano Diretor, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação desta Lei.

§ 1º Enquanto não forem aprovadas as leis urbanísticas complementares, continuarão em vigência todas as leis que, de alguma forma, tratam do planejamento urbano do Município, devendo ser aplicadas em consonância ao previsto neste Plano Diretor,

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

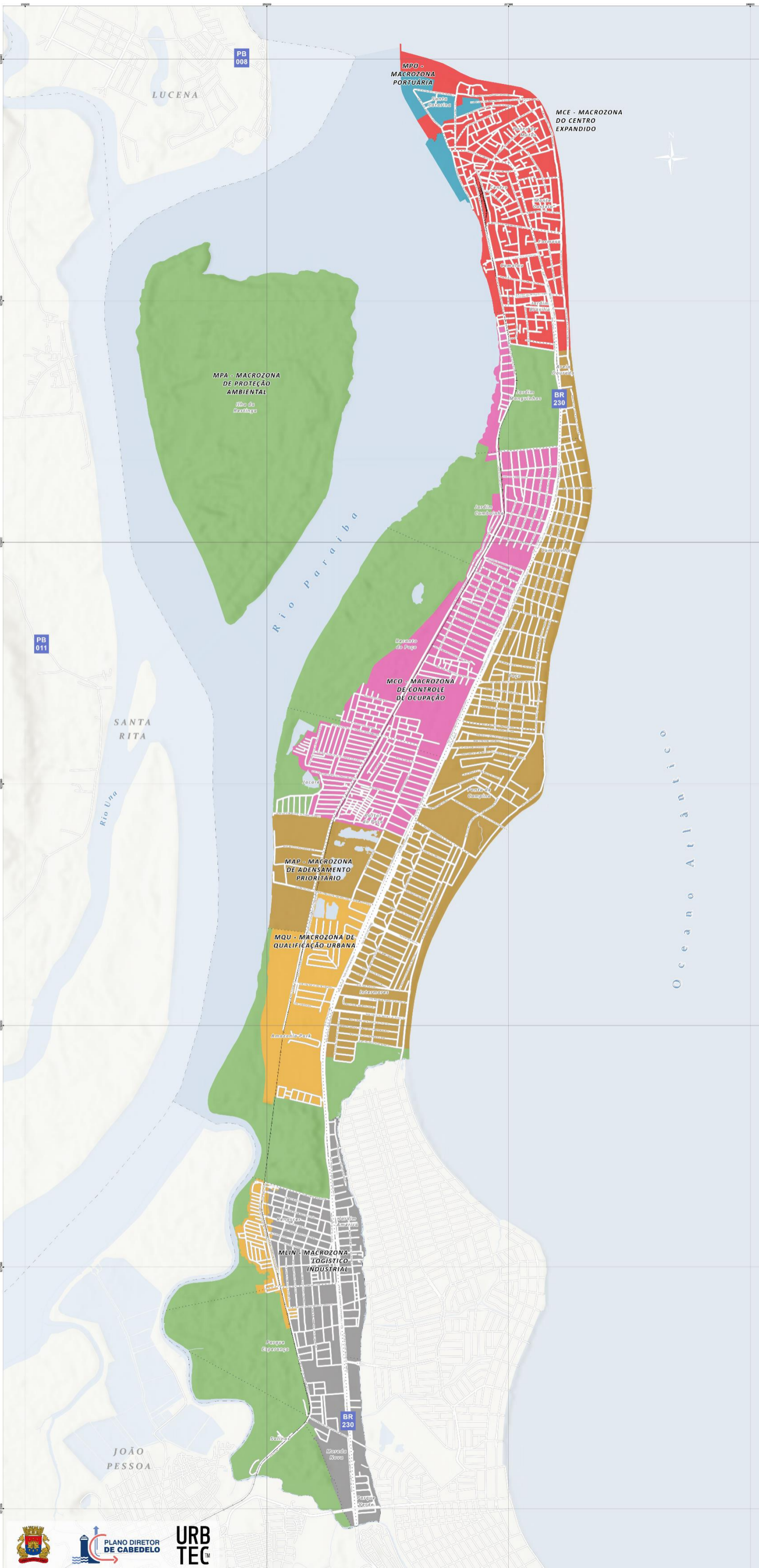
considerando-se ainda que as normas e os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei entram em vigor a partir da sua promulgação.

**§ 2º** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 20, de 14 de julho de 2006.

VERSÃO PRELIMINAR

**ANEXO I – Mapa do Macrozoneamento Municipal**

VERSÃO PRELIMINAR



**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Ferrovias
  - Hidrografia
  - Limite de Bairros
  - Limites Municipais
  - Malha Viária
  - Massas d'Água
- Macrozoneamento<sup>1</sup>**
- Macrozona Logístico Industrial (MLI)
  - Macrozona Portuária (MP)
  - Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP)
  - Macrozona de Controle de Ocupação (MCO)
  - Macrozona de Proteção Ambiental (MPA)
  - Macrozona de Qualificação Urbana (MQU)
  - Macrozona do Centro Expandido (MCE)

**REFERÊNCIAS:**

ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÓ  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ [2023] | PMC [2023]  
 IBGE [2010, 2020] | ANA [2020]  
 DATA: dezembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:

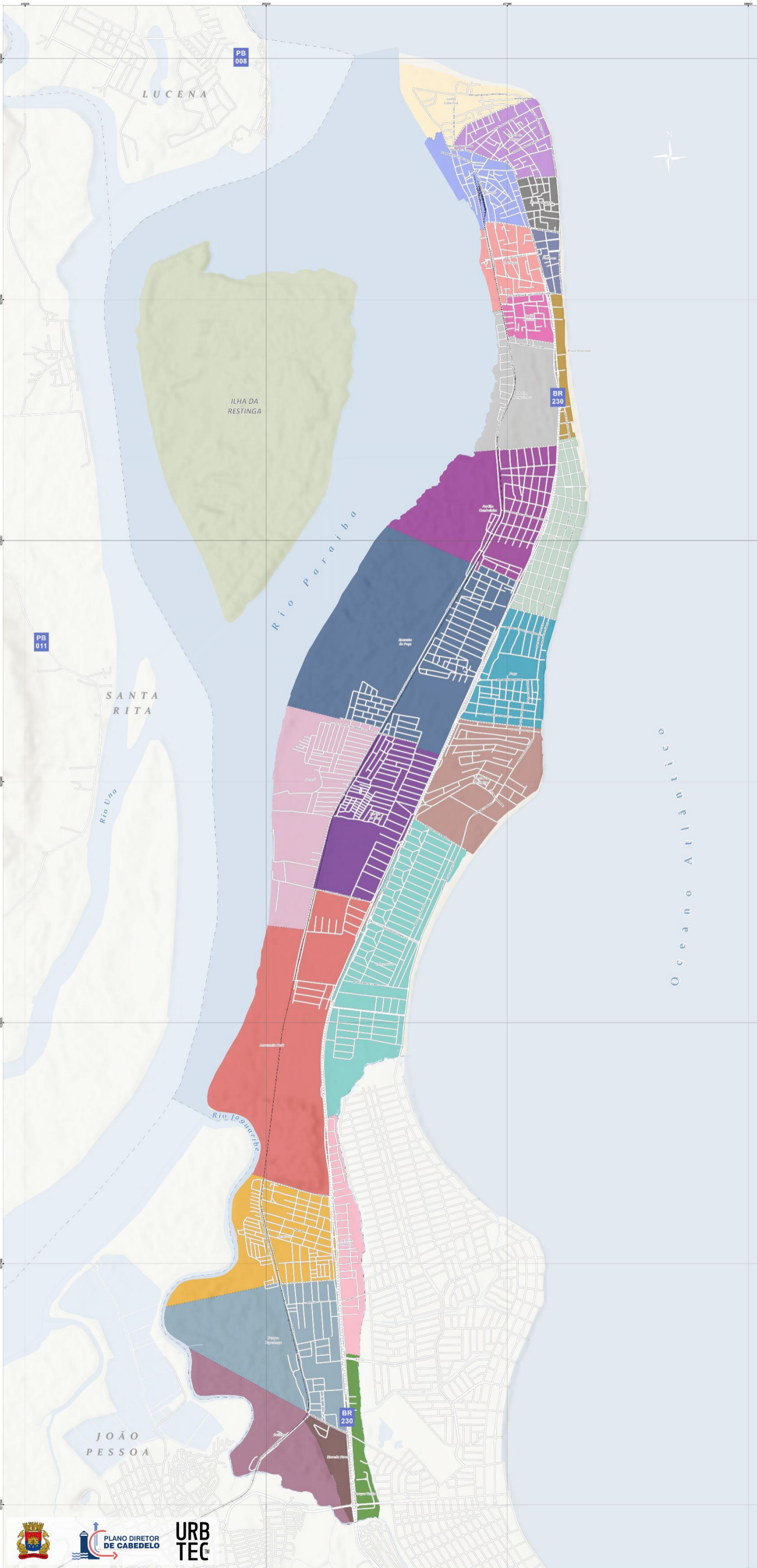
PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSO:



**MACROZONEAMENTO MUNICIPAL ANEXO I**  
**- MUNICÍPIO DE CABEDELÓ -**

**ANEXO II – Mapa da divisão territorial do município de Cabedelo com a delimitação oficial dos bairros**

VERSÃO PRELIMINAR



**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Ferrovias
- Hidrografia
- Limite de Bairros
- Limites Municipais
- Malha Viária
- Massas d'Água
- Bairros**
- Amazonia Park
- Areia Dourada
- Camalau
- Cambinha
- Centro
- Formosa
- Ilha da Restinga
- Intermares
- Jacaré
- Jardim América
- Jardim Brasília
- Jardim Cambinha
- Jardim Manguinhos
- Monte Castelo
- Morada Nova
- Parque Esperança
- Parque Verde
- Ponta de Campina
- Ponta de Matos
- Portal do Poço
- Poço
- Recanto do Poço
- Renascer
- Salinas
- Santa Catarina



**REFERÊNCIAS:**

ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÓ  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ (2023) | PIMC (2023)  
 IBGE (2010, 2020) | ANA (2020)  
 DATA: novembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:

PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSO:



## 2.1.2. Versão aprovada na Câmara Municipal de Cabedelo

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO  
MUNICÍPIO DE CABEDELÓ, E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.

#### TÍTULO I DO PLANO DIRETOR DE CABEDELÓ

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Cabedelo, que se aplica à totalidade de seu território, com fundamento nos artigos 30 e 182, da Constituição Federal; no §3º do artigo 40, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade); no inciso XIII do artigo 10, no §1º e no §2º do artigo 21, no §1º, §5º e §8º do artigo 185, da Constituição do Estado da Paraíba; e no inciso XVII do artigo 5º, artigo 150, artigo 151 e artigo 167 e seguintes da Lei Orgânica do Município de Cabedelo.

**Parágrafo único.** O Plano Diretor consolida as políticas públicas e os princípios, diretrizes e objetivos sucessivamente implantados no Município, incorpora novos princípios, diretrizes e objetivos alinhados às demais disposições legais e as dinâmicas demográfica, social, econômica e ambiental, orientando as ações futuras de adequação da estrutura urbana.

**Art. 2º** O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo ser observado na elaboração das Leis do Plano Plurianual, de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual, as quais devem incorporar as diretrizes, as ações e as estratégias nele contidas.

**Parágrafo único.** O Plano Diretor do Município observa os seguintes instrumentos:

- I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, bem como as leis federais e estaduais;
- II – planejamento da Região Metropolitana de João Pessoa, sem prejuízo à autonomia municipal;
- III – zoneamento das unidades de conservação previstas na legislação federal e estadual, como as áreas de proteção ambiental, e demais instrumentos estaduais de ordenamento territorial, como as unidades territoriais de planejamento, as áreas de proteção aos mananciais e a zona costeira;
- IV – demais leis federais e estaduais.



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 3º** Integram o Plano Diretor, instituído pela presente Lei Complementar, as seguintes Leis:

- I – Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo;
- II – Código de Edificações;
- III – Código de Posturas;
- IV – Legislação dos instrumentos de política urbana previstos neste Plano Diretor;
- V – Código de Meio Ambiente;
- VI – Código Tributário;
- VII – Plano Setorial de Saneamento;
- VIII – Plano Setorial de Mobilidade Urbano;
- IX – demais Planos Setoriais.

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

- I – tratem de matéria pertinente ao planejamento municipal;
- II – mencionem expressamente em seu texto a condição de integrantes do conjunto de leis componentes do Plano Diretor;
- III – definam as ligações existentes e a compatibilidade entre os seus dispositivos e aqueles das outras leis já componentes do Plano Diretor, fazendo remissão, quando for o caso, aos artigos dessas Leis.

**Art. 4º** Os instrumentos legais conexos à política de desenvolvimento do Município serão desenvolvidos ou adaptados em consonância com este Plano Diretor, constituindo parte do processo contínuo e integrado de planejamento territorial, respeitando e garantindo a participação popular.

**Art. 5º** Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

- I – Mapa do Macrozoneamento Municipal; e
- II – Mapa da divisão territorial do município de Cabedelo com a delimitação oficial dos bairros.

## CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

**Art. 6º** Constituem princípios deste Plano Diretor:

- I – atendimento à função social e ambiental das propriedades privadas e públicas;
- II – reordenamento territorial do Município para o fortalecimento de centralidades;
- III – implementação de um zoneamento promotor de uma cidade compacta;
- IV – retorno da valorização de imóveis decorrente dos investimentos públicos e das alterações da legislação de uso e ocupação do solo para a coletividade;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**V** – compatibilização e distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados para atender às demandas atuais e futuras;

**VI** – incremento das atividades portuárias, logísticas e retroportuárias;

**VII** – adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e a degeneração de áreas do Município;

**VIII** – reconfiguração ambiental do Município, destacando sua importância metropolitana e regional;

**IX** – adequação dos usos das áreas verdes e consolidação das áreas ambientalmente frágeis;

**X** – preservação e promoção do patrimônio histórico, cultural e ambiental;

**XI** – prioridade no sistema viário para o transporte coletivo e os modos não motorizados;

**XII** – promoção da modernização administrativa, da democratização e simplificação de informações e da integração e valorização profissional;

**XIII** – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

**XIV** – desenvolvimento econômico e social baseado na requalificação do Município como integrante da Região Metropolitana de João Pessoa;

**XV** – equidade de gênero consistente em um princípio de justiça social, que visa promover e garantir a equiparação de oportunidades entre os gêneros, partindo do reconhecimento e do respeito às diferenças e especificidades entre homens e mulheres, sobretudo frente às desigualdades socioespaciais vivenciadas entre ambos os grupos no cotidiano, com o intuito de superá-las.

**Parágrafo único.** A função social do município de Cabedelo corresponde à garantia do direito à terra, à moradia, ao saneamento ambiental, a uma cidade humanizada, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho, à cultura, ao lazer e ao meio ambiente sustentável, para as presentes e futuras gerações.

**Art. 7º** São diretrizes de orientação deste Plano Diretor:

**I** – a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;

**II** – a proteção da paisagem, dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso, dos recursos naturais e dos mananciais hídricos de abastecimento de água do Município;

**III** – a utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações;

**IV** – a adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do município;

**V** – planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar as distorções do crescimento urbano e corrigir seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**VI** – incentivo à produção de habitação de interesse social, de equipamentos sociais e culturais e à proteção e ampliação de áreas livres e verdes;

**VII** – priorização do transporte coletivo e dos modos não motorizados no sistema viário;

**VIII** – revisão e simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com o intuito de aproximar a legislação da realidade urbana, assim como facilitar sua compreensão pela população;

**IX** – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a proximidade ou os conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;

b) o parcelamento, a edificação ou os usos excessivos ou inadequados do solo em relação à infraestrutura urbana;

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

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;

f) a poluição e a degradação ambiental;

g) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;

h) uso inadequado dos espaços públicos;

**X** – a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento aos interesses da sociedade.

### Art. 8º São objetivos estratégicos deste Plano Diretor:

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

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

**III** – promover o desenvolvimento sustentável do Município, integrando a política físico-territorial e ambiental com a política socioeconômica;

**IV** – reafirmar os compromissos para com o desenvolvimento urbano sustentável;

**V** – promover o reordenamento do território priorizando a racionalização, a sustentabilidade e a ocupação dos vazios urbanos;

**VI** – promover a ampliação do sistema logístico, por meio de:

a) ações de implantação de projetos de mobilidade urbana;

b) ações de incentivo ao transporte ferroviário, hidroviário e dutoviário, visando o equilíbrio da matriz de transportes do Porto de Cabedelo;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- VII** – adotar medidas mitigadoras e de adaptação para a resiliência climática;
- VIII** – fomentar, promover, desenvolver e aprimorar atividades e processos tecnológicos que resultem na redução das emissões de gases de efeito estufa (GEE);
- IX** – fomentar a diversidade econômica do Município, disciplinando a instalação de usos e atividades e criando mecanismos para a disseminação de centralidades no território;
- X** – promover a distribuição dos equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso público e das áreas verdes urbanas, de forma a atender às necessidades da população residente em todas as áreas do Município;
- XI** – universalizar a acessibilidade;
- XII** – acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade;
- XIII** – proporcionar à população o acesso a uma rede de transporte coletivo eficiente e de qualidade, bem como disponibilizar infraestrutura aos modos de transporte não motorizados;
- XIV** – promover a captação de recursos que possibilitem o cumprimento das estratégias, dos planos, dos programas e dos projetos, a qual também pode ocorrer mediante a criação de incentivos;
- XV** – coibir o uso especulativo dos imóveis urbanos de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- XVI** – fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território;
- XVII** – fortalecer uma gestão urbana integrada, descentralizada e participativa;
- XVIII** – e reabilitar as áreas centrais do Município.

**Parágrafo único.** Os objetivos estratégicos referidos no inciso IV deste artigo são expressos, entre outros, pela implementação da Nova Agenda Urbana integrada à Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável com o alcance das Metas e Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial o ODS número 11, que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos em espaços mais inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

## TÍTULO II DAS DIRETRIZES SETORIAIS PARA O TERRITÓRIO

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 9º** A efetivação do Plano Diretor será feita com base nas diretrizes, estratégias e ações setoriais estabelecidas no Plano de Ação e Investimentos (PAI) que contemplam os eixos ambiental, econômico, social, de infraestrutura, de gestão, de mobilidade, de urbanismo e de habitação.

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

§ 2º As diretrizes estratégicas deverão ser implementadas de forma integral e sistemática pelo Poder Público Municipal, estabelecendo o trabalho em rede.

§ 3º implementação do Plano Diretor ocorrerá de forma orientada pelo Plano de Ação e Investimentos (PAI), documento técnico que estabelece as ações estratégicas de curto, médio e longo prazos, considerando a capacidade orçamentária do Município.

## CAPÍTULO II DO MEIO AMBIENTE

**Art. 10.** meio ambiente abrange tanto o ambiente natural, que é bem de uso comum do povo, quanto o antrópico, e devem ser necessariamente protegidos pelo Poder Público e pela coletividade.

**Art. 11.** A política setorial do meio ambiente tem por objetivo a preservação, a melhoria e a recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar condições ao desenvolvimento socioeconômico, à proteção da dignidade da vida humana, à preservação da qualidade ambiental e à manutenção do equilíbrio ecológico.

**Art. 12.** São diretrizes setoriais para o meio ambiente:

- I – a resolução e a mitigação de problemas, conflitos e impactos ambientais existentes;
- II – o aperfeiçoamento e a complementação do planejamento ambiental municipal;
- III – a complementação da regulação e do gerenciamento ambiental;
- IV – a democratização e realização de parcerias na gestão ambiental;
- V – a promoção da fiscalização e do acompanhamento ambiental municipal;
- VI – fortalecimento e o direcionamento da educação ambiental.

## CAPÍTULO III DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**Art. 13.** O desenvolvimento econômico corresponde ao processo de mudança estrutural de determinadas regiões do município de Cabedelo, em que a utilização dos recursos e das potencialidades se articula com a organização eficiente e a dinâmica de sistemas produtivos

no território, conduzindo dessa maneira ao aumento da produtividade, à elevação das condições de vida da população e à redução das desigualdades sociais.

**Art. 14.** São diretrizes setoriais para o desenvolvimento econômico:

- I – a diversificação e o fortalecimento da estrutura da atividade econômica;
- II – o fortalecimento sustentável às cadeias produtivas de turismo, saúde, educação, indústria, tecnologia e logística, de forma a promover a integração no nível metropolitano, estadual e nacional;
- III – a promoção de iniciativas de empreendedorismo, contemplando os espaços especializados para tais atividades;
- IV – o fomento da atividade turística e da economia do turismo no Município;
- V – a elaboração de um plano de desenvolvimento para exploração das possibilidades do turismo náutico;
- VI – a exploração do potencial turístico do Parque Turístico Municipal da Praia de Jacaré.

**Art. 15.** São diretrizes setoriais do desenvolvimento econômico no que conceme às atividades portuárias, logísticas e retroportuárias:

- I – fortalecer a participação do Município em questões estratégicas portuárias, logísticas, retroportuárias e aquaviárias;
- II – fortalecer a participação do Município em questões estratégicas portuárias, logísticas, retroportuárias e aquaviárias;
- III – identificar e potencializar áreas para implantação de atividades de apoio "offshore" e de estaleiros para construção e/ou manutenção de embarcações e estruturas marítimas em geral;
- IV – identificar novas áreas de interesse portuário, retroportuário e de apoio logístico, inclusive com a instalação de estacionamentos para caminhões;
- V – promover o planejamento e a ampliação do sistema logístico, fortalecendo o Município e o Porto de Cabedelo, contribuindo para o processo de desenvolvimento local, regional e nacional.

#### **CAPÍTULO IV DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

**Art. 16.** O Poder Público Municipal priorizará a redução das desigualdades sociais adotando políticas públicas que promovam e ampliem a garantia do desenvolvimento social e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, atendendo às suas necessidades básicas e garantindo que tenham o acesso e a fruição dos bens e serviços socioculturais e urbanos que o Município oferece, orientando todas as políticas setoriais nessa direção e buscando a participação e a inclusão de todos os segmentos sociais, sem qualquer tipo de discriminação.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 17.** É pressuposto do desenvolvimento social do Município a integração de programas e projetos específicos como forma de potencializar seus efeitos positivos, particularmente quando envolvem a inclusão social e a diminuição das desigualdades.

**Art. 18.** A distribuição de equipamentos e serviços sociais deve respeitar as necessidades regionais e as prioridades definidas a partir da demanda, privilegiando as áreas de urbanização precária, com atenção para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e para as demais áreas com população em situação de vulnerabilidade social.

**Art. 19.** Constituem diretrizes para o desenvolvimento social:

- I – a qualificação dos serviços sociais;
- II – a promoção da melhoria da qualidade, do incremento da cobertura e da descentralização dos serviços de educação, saúde, assistência social, segurança pública, cultura, esporte e lazer;
- III – a promoção da melhoria das infraestruturas físicas dos equipamentos públicos comunitários e sociais existentes;
- IV – a promoção de maior inclusão, proteção social e redução de situações de vulnerabilidade;
- V – o desenvolvimento e a implantação de programas para prevenir e superar a condição de pobreza;
- VI – assegurar acesso equitativo aos serviços públicos, à educação, à saúde, à assistência social, às oportunidades de emprego, à formação profissional, às atividades culturais e esportivas, à informação e à inclusão digital com acesso à rede mundial de computadores;
- VII – a promoção da inclusão social, da igualdade entre os gêneros, raças e etnias e do respeito à diversidade sexual;
- VIII – a garantia da transversalidade das políticas de gênero e raça e das destinadas às crianças, aos adolescentes, aos jovens, aos idosos e às pessoas portadoras de necessidades especiais, permeando o conjunto das políticas sociais e buscando reduzir a desigualdade e a discriminação nas diversas áreas;
- IX – a realização de realinhamento profissional e a garantia de ensino profissionalizante e educação para os trabalhadores;
- X – a implantação e a integração, nas áreas de vulnerabilidade social, dos equipamentos voltados à execução de programas vinculados às políticas sociais;
- XI – a garantia do direito à segurança alimentar e nutricional.

## CAPÍTULO V DA INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO

**Art. 20.** Considera-se como saneamento ambiental o conjunto de serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais de:

- I – abastecimento de água potável;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- II – esgotamento sanitário;
- III – limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos;
- IV – drenagem e manejo de águas pluviais;
- V – limpeza e fiscalização preventiva das redes de infraestruturas urbanas.

**Art. 21.** Entende-se por salubridade ambiental a qualidade das condições em que vivem populações urbanas e rurais, especialmente sobre capacidade dessas populações para inibir, prevenir ou impedir a ocorrência de doenças ocasionadas por fatores ambientais, visando favorecer o pleno gozo da saúde e do bem-estar.

**Art. 22.** A prestação de serviços de saneamento ambiental para o Município deve ser priorizada de modo compatível com os respectivos planos plurianuais e com outros planos governamentais correlatos, buscando sempre que possível a sustentabilidade econômico-financeira mediante remuneração pela cobrança dos serviços.

**Art. 23.** A prestação dos serviços atenderá a requisitos mínimos de qualidade, incluindo a regularidade e continuidade dos produtos oferecidos para atendimento dos usuários, obedecidas as normas regulamentares e contratuais.

**Parágrafo único.** Na ausência de redes públicas de saneamento básico em loteamentos existentes, serão admitidas soluções individuais de abastecimento de água e de tratamento e destinação final dos esgotos sanitários, desde que sejam observadas as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pela política ambiental, sanitária e de recursos hídricos, conforme prevê a Lei Federal nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007 e a Lei Municipal nº 1.805, de 15 de dezembro de 2016, ou outra que venha a substituí-la.

**Art. 24.** Deverão ser promovidos a compatibilização, a integração e, quando possível, o compartilhamento entre a iluminação pública, as redes de água, de esgotamento sanitário, de drenagem pluvial, de energia e de comunicação de dados, nas fases de planejamento, projeto, implantação, operação e manutenção dos sistemas.

**Art. 25.** Constituem diretrizes para o saneamento básico:

- I – o incentivo à adoção de tecnologias inovadoras, alternativas e sustentáveis para soluções de saneamento básico, fomentando o desenvolvimento científico e a capacitação de recursos humanos;
- II – a articulação dos programas, dos projetos urbanísticos, do parcelamento do solo e da regularização fundiária, com as ações de saneamento, de forma a assegurar a preservação dos mananciais, a produção de água tratada, o tratamento dos esgotos sanitários, a drenagem urbana, o controle de vetores e a adequada coleta e disposição final dos resíduos;
- III – a integração das políticas, programas, projetos e ações governamentais relacionadas com o saneamento, a saúde, os recursos hídricos, a biodiversidade, o desenvolvimento urbano e rural, a habitação e o uso e ocupação do solo;
- IV – a definição de ações preventivas para a gestão dos recursos hídricos, a drenagem urbana, a gestão integrada dos resíduos sólidos e líquidos e a conservação das áreas de proteção e recuperação de mananciais e unidades de conservação;



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- V** – a adoção de medidas para a sensibilização e a participação social, assegurando a participação efetiva da sociedade na formulação das políticas, no planejamento e no controle de serviços de saneamento;
- VI** – proporcionar, de forma interdisciplinar, a educação sanitária e ambiental;
- VII** – a priorização de planos, programas e projetos direcionados à ampliação de saneamento das áreas ocupadas por população de baixa renda;
- VIII** – a promoção de política tarifária que considere as condições econômicas, garantindo que a tarifa não seja empecilho para a prestação de serviços;
- IX** – o estabelecimento de mecanismos de controle sobre a atuação de concessionárias de serviços de saneamento, de maneira a assegurar a melhoria da gestão, a adequada prestação dos serviços e o pleno exercício do poder concedente por parte do Município;
- X** – a promoção do controle da poluição industrial, visando o enquadramento dos efluentes nos padrões de lançamento previamente estabelecidos;
- XI** – o incentivo de sistemas de monitoramento para o controle da contaminação do lençol freático nos aterros sanitários e nas áreas de depósito de resíduos industriais;
- XII** – a promoção do controle de vetores de doenças em todo o Município, visando à prevenção das zoonoses e à melhoria da qualidade de vida.

### SEÇÃO I DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA

**Art. 26.** O abastecimento de água é constituído pelos serviços necessários ao abastecimento público de água potável, desde sua captação até as ligações prediais e respectivos instrumentos de medição que envolvem o seu fornecimento à população.

**Parágrafo único.** São componentes do sistema de abastecimento de água:

- I** – a infraestrutura de captação, tratamento, adução, armazenamento e distribuição de água potável;
- II** – os mananciais hídricos.

**Art. 27.** Constituem diretrizes para o abastecimento de água no Município:

- I** – a melhoria da estrutura do sistema de abastecimento e tratamento de água do Município;
- II** – a articulação de ações com o Estado da Paraíba e com os municípios da Região Metropolitana de João Pessoa para a proteção e o controle dos mananciais para o abastecimento de água;
- III** – o incentivo a alternativas de reutilização de águas servidas para usos que não requeiram condições de potabilidade;
- IV** – promoção de campanhas educativas para a redução e a racionalização do consumo de água.

## SEÇÃO II DO ESGOTAMENTO SANITÁRIO

**Art. 28.** O esgotamento sanitário compreende a coleta, o transporte, o tratamento e a disposição final de esgotos sanitários e dos lodos originários da operação de unidades de tratamento.

**Art. 29.** Constituem diretrizes para o esgotamento sanitário:

- I – o aumento da capacidade de carga do sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário;
- II – a ampliação da rede de coleta e tratamento de esgoto sanitário para toda a área habitada do Município;
- III – a erradicação do lançamento indevido de esgoto e resíduos sólidos na rede de drenagem urbana de água pluvial e a melhora do sistema de drenagem existente;
- IV – a priorização de investimentos para a implantação de sistema de esgotamento sanitário em áreas desprovidas de redes, especialmente naquelas servidas por fossas precárias ou cujos esgotos sejam lançados na rede pluvial, ou naquelas cujas características hidrogeológicas favorecem a contaminação das águas subterrâneas.

## SEÇÃO III DA GESTÃO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS E LIMPEZA URBANA

**Art. 30.** A gestão dos resíduos sólidos compreende a limpeza urbana e o manejo dos resíduos sólidos, que inclui a geração, o transporte, o transbordo, a triagem para fins de reutilização ou reciclagem, o tratamento e o destino final do lixo doméstico, do lixo originário da varrição e da limpeza de logradouros e vias públicas, do lixo proveniente de feiras livres, mercados, parques e edifícios públicos, e do lixo originário das demais atividades comerciais, como as industriais ou de serviços.

§ 1º Nos casos de resíduos sólidos industriais, comerciais, agrossilvipastoris, de serviços, de transportes, de mineração, de construção civil e de saúde, cujo manejo seja atribuído ao gerador, cabe ao mesmo a classificação, a segregação, a coleta, o transporte, o tratamento e a disposição final ambientalmente adequada do resíduo, em conformidade com as legislações específicas.

§ 2º O Plano Municipal de Saneamento Básico contém as prescrições para o manejo dos resíduos sólidos urbanos, em especial dos originários de construção e demolição, com previsão de construção de usinas de reciclagem.

**Art. 31.** São diretrizes para a gestão dos resíduos sólidos e a limpeza urbana:

- I – a proteção da saúde pública e da qualidade do meio ambiente;
- II – a redução da geração dos resíduos sólidos, mediante práticas de consumo sustentável;

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

- III** – a conscientização dos agentes produtores a respeito da responsabilidade que possuem pela gestão dos resíduos gerados em razão dos seus produtos ou dos seus sistemas de produção e suas conseqüentes externalidades negativas;
- IV** – a ampliação do atendimento da rede pública de coleta seletiva de resíduos sólidos;
- V** – a erradicação dos pontos de descarte indevido de resíduos sólidos no Município;
- VI** – a busca por projetos, fundos e programas que auxiliem no custeio do sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos e adequação da taxa cobrada;
- VII** – o controle dos efeitos potencialmente danosos ao meio ambiente e à saúde nas áreas de armazenamento, tratamento e destinação final de resíduos sólidos;
- VIII** – incentivo a estudos e pesquisas direcionados para a busca de alternativas tecnológicas e metodológicas para a coleta, o transporte, o tratamento e a deposição final do lixo.

**SEÇÃO IV  
DO MANEJO DE ÁGUAS PLUVIAIS**

**Art. 32.** O manejo de águas pluviais compreende as seguintes atividades:

- I** – drenagem urbana;
- II** – transporte de águas pluviais urbanas;
- III** – detenção ou retenção de águas pluviais urbanas para amortecimento de vazões de cheias;
- IV** – disposição final adequada das águas pluviais urbanas.

**Art. 33.** São diretrizes para o manejo de águas pluviais:

- I** – a adoção de providências que visem implantar infraestrutura básica adequada para promoção do manejo das águas pluviais, de modo a garantir a segurança da vida e do patrimônio, bem como evitar e reduzir prejuízos ambientais e econômicos decorrentes de processos erosivos e de retenção de água;
- II** – a garantia do equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento de águas pluviais a partir das características do solo e da capacidade de suporte das bacias hidrográficas, observando a obrigatoriedade da previsão de áreas para execução de estruturas e sistemas de drenagem sustentável;
- III** – a redução da ocorrência de enchentes e inundações;
- IV** – o planejamento e a readequação dos pontos de lançamento de drenagem existentes, de forma a garantir a dissipação de energia antes do lançamento no leito dos córregos, respeitando a capacidade hídrica dos mesmos;
- V** – o incentivo ao aproveitamento das águas pluviais mediante a captação ou o aproveitamento de águas pluviais nas edificações, em áreas públicas e privadas, condicionado ao atendimento dos requisitos de saúde pública e de proteção

ambiental pertinentes;

**VI** – a preservação e a recuperação das áreas de interesse para a drenagem, tais como várzeas, faixas marginais dos cursos de água, cabeceiras de drenagem e áreas sujeitas a inundações, compatibilizando, caso possível, com o uso de parques, praças e áreas de recreação;

**VII** – a elaboração e a atualização contínua do diagnóstico da drenagem urbana no Município, enfocando os aspectos relacionados à prevenção e ao controle de inundações, às condições de risco à saúde, ao risco geológico e à expansão do sistema de circulação;

**VIII** – a busca por alternativas de gestão que viabilizem a autossustentação econômica e financeira do sistema de drenagem urbana;

**IX** – a realização de estudos e a adoção de medidas que previnem e evitam danos às áreas urbanas e unidades de conservação e às áreas de interesse ambiental;

**X** – a adoção de medidas para a eliminação dos lançamentos clandestinos de efluentes líquidos e dos resíduos sólidos de qualquer natureza nos sistemas de drenagem pluvial;

**XI** – o incentivo à adoção de implantação de drenagem sustentável nos empreendimentos.

## SEÇÃO V DA ENERGIA ELÉTRICA

**Art. 34.** São diretrizes setoriais do fornecimento de energia:

**I** – a garantia de que todo habitante do município de Cabedelo possa dispor de uma rede de fornecimento eficaz e contínuo de energia elétrica para uso de tal recurso;

**II** – a promoção do uso racional e eficiente da energia elétrica e do gás natural para os segmentos residencial, comercial, industrial, automotivo e institucional;

**III** – o estímulo à introdução permanente de tecnologias eficientes, tanto para a oferta quanto para a demanda de energia, com a finalidade de reduzir a necessidade de investimentos;

**IV** – o incentivo a fontes renováveis e sustentáveis de geração de energia elétrica.

## CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E GESTÃO ADMINISTRATIVA

**Art. 35.** São diretrizes para o desenvolvimento institucional da administração pública e para a gestão administrativa municipal:

**I** – a instituição do sistema municipal de planejamento;

**II** – a atualização constante do Cadastro Técnico Geoprocessado Multifinalitário para

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

o devido conhecimento do território;

**III** – a garantia de meios administrativos, financeiros, operacionais e políticos para o controle e gestão do uso do solo, assim como para a implantação das ações prioritizadas pelo Plano Diretor;

**IV** – a promoção da integração entre as secretarias e os demais órgãos da Prefeitura Municipal;

**V** – a garantia ao trabalho em rede entre as secretarias de natureza fim, integrado com as demais secretarias da Prefeitura e com os órgãos públicos;

**VI** – o controle, o melhoramento e a informatização dos processos de trabalho;

**VII** – a garantia do número adequado de servidores na concepção, na produção e na avaliação dos serviços públicos municipais por meio da realização de concursos públicos;

**VIII** – a capacitação dos servidores para a gestão pública;

**IX** – o monitoramento e o controle do Plano de Ação e Investimentos do Plano Diretor, garantindo sua publicização junto à população de Cabedelo;

**X** – a consolidação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) como espaço democrático de decisão sobre a política de desenvolvimento urbano, apoiando a garantia da gestão democrática na elaboração, na revisão e na implantação do Plano Diretor e das políticas dele derivadas.

## **CAPÍTULO VII DA MOBILIDADE URBANA E ACESSIBILIDADE UNIVERSAL**

**Art. 36.** A política municipal de mobilidade urbana tem o compromisso de facilitar os deslocamentos e a circulação de pessoas e bens na cidade, conforme diretrizes que seguem:

**I** – a priorização do uso do transporte público coletivo em relação ao transporte individual motorizado e o modo de deslocamento não motorizado em relação ao motorizado, em especial no Centro;

**II** – a melhora e a ampliação da integração do transporte público coletivo no Município e a busca pela consolidação da integração metropolitana;

**III** – a promoção da integração entre os modos de deslocamento motorizados e não motorizados e o transporte público coletivo;

**IV** – a ampliação e a participação do transporte público coletivo e do modo de deslocamento não motorizado na divisão modal;

**V** – a promoção da conectividade no sistema viário, adotando estratégias para redução dos congestionamentos;

**VI** – o incentivo ao uso de modos ativos nos deslocamentos intraurbanos;

**VII** – a proposição de rede cicloviária que atenda à demanda existente e que estimule a utilização da bicicleta para deslocamentos diários a trabalho ou estudo, com

infraestrutura conectada;

**VIII** – a implantação de proposta de reestruturação do Sistema de Transporte Público Coletivo do Município, em consonância com os resultados do Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

**IX** – o incentivo da criação de novas centralidades e o fortalecimento das já existentes, evitando o espraiamento urbano;

**X** – a facilitação ao deslocamento com segurança, autonomia e conforto no Município através da criação uma rede integrada de vias, de estrutura cicloviária e de ruas preferenciais ou exclusivas para pedestres;

**XI** – a garantia do acesso aos serviços básicos e equipamentos sociais a todos os cidadãos, com a redução das desigualdades socioespaciais;

**XII** – o uso dos princípios do desenho universal na mobilidade urbana e no acesso aos sistemas de transporte;

**XIII** – a compatibilização do planejamento e da gestão da mobilidade urbana, objetivando a promoção da melhoria da qualidade do meio ambiente, de modo a estabelecer políticas de mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas nas vias do Município;

**XIV** – a realização periódica de estudos e pesquisas para a identificação e o monitoramento das características dos deslocamentos usuais da população e suas variações;

**XV** – a garantia da segurança viária em todos os componentes do sistema de transporte e trânsito, promovendo o respeito à vida;

**XVI** – o desenvolvimento de programas e campanhas educativas objetivando a divulgação das normas de trânsito para uma circulação mais segura, a conscientização quanto ao uso racional dos modais de transporte, a integração intermodal e o compartilhamento do espaço público;

**XVII** – o incentivo do desenvolvimento científico-tecnológico e o uso de energias renováveis e menos poluentes nas frotas de ônibus;

**XVIII** – a regulamentação de Polos Geradores de Viagens;

**XIX** – a promoção da integração de ações e políticas intersecretariais para a consolidação da abordagem integrada na gestão da mobilidade urbana;

**XX** – o incentivo da ampla participação da sociedade civil no planejamento da mobilidade urbana.

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

**Art. 37.** As diretrizes norteadoras da política de acessibilidade e mobilidade urbana para a gestão do espaço urbano são as seguintes:

**I** – a priorização das calçadas como o principal sistema de circulação do Município;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**II** – a padronização das calçadas de modo a garantir as normas em vigor acerca da acessibilidade e da segurança para o pedestre, incluindo as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e buscando estabelecer rotas acessíveis que conectem:

- a) espaços públicos;
- b) instituições de ensino;
- c) equipamentos de saúde;
- d) equipamentos públicos;
- e) áreas comerciais;
- f) áreas de serviços.

**III** – a requalificação das calçadas, considerando a acessibilidade e segurança do pedestre;

**IV** – a adequação das calçadas com largura inadequada às condições de acessibilidade a partir de critérios e procedimentos objetivos, avançando a calçada sobre as faixas de rolamento ou por meio de estímulos ou sanções aos proprietários para cessão dos recuos dos lotes para uso público;

**V** – a definição objetiva de critérios e procedimentos para a implantação de rede cicloviária, adequando o espaço dos veículos motorizados individuais nas vias arteriais e coletoras para garantir a circulação segura de ciclistas;

**VI** – a priorização da circulação dos veículos de transporte público coletivo nas vias arteriais e coletoras, preferencialmente pela segregação física das faixas de rolamento destinadas ao transporte público coletivo;

**VII** – a restrição do espaço destinado ao estacionamento de veículos motorizados individuais nas áreas públicas, em especial nos corredores estruturais de transporte coletivo.

## **CAPÍTULO VIII DO USO DO SOLO E HABITAÇÃO**

**Art. 38.** São diretrizes da urbanização, do uso, da ocupação do solo e da habitação:

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

**II** – a atuação na fiscalização, a prevenção e a mitigação de riscos na aplicação da legislação urbanística;

**III** – a ordenação do uso e da ocupação do território municipal de forma a garantir a qualidade de vida da população e o desenvolvimento das atividades humanas de forma plena e sustentável;

**IV** – a promoção do estabelecimento de áreas urbanizadas mais compactas no território;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**V** – a promoção da urbanização estruturada ao longo das principais infraestruturas de conexão, com o aumento das densidades demográficas ao longo da rede viária estrutural;

**VI** – a promoção da flexibilização de usos, de modo a reduzir os deslocamentos e equilibrar a distribuição dos locais de emprego e trabalho no Município;

**VII** – a promoção da integração dos parcelamentos residenciais distribuídos de forma dispersa e fragmentada no território e os núcleos urbanos consolidados vizinhos;

**VIII** – o estímulo à ocupação dos vazios residuais das áreas urbanizadas dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, preferencialmente direcionado à criação de novas áreas urbanas, de forma a otimizar a capacidade da infraestrutura instalada e a reduzir os custos de urbanização, observando as condicionantes ambientais do território;

**IX** – a proposição e a admissão de novas formas de urbanização;

**X** – a atuação na preservação do patrimônio histórico e cultural;

**XI** – a redução progressiva do déficit social urbano representado pela carência de infraestrutura urbana, de serviços sociais e de moradia, por meio de investimentos e da aplicação dos instrumentos jurídicos, tributários e financeiros previstos nesta Lei Complementar;

**XII** – o estímulo às melhorias urbanas e habitacionais, com a promoção da infraestrutura básica e a regularização fundiária;

**XIII** – a garantia do direito à moradia digna;

**XIV** – a viabilização do aumento de áreas destinadas aos programas e projetos habitacionais, preferencialmente em áreas urbanas já consolidadas ou em consolidação, observando a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território, e evitando a criação de novos núcleos urbanos dissociados da trama urbana existente;

**XV** – a promoção de programas que estabeleçam a ocupação do território de forma equilibrada, com setores socialmente diversificados e áreas integradas ao meio ambiente natural, desde que respeitem as áreas de risco à saúde e a capacidade de suporte socioambiental.

**Parágrafo único.** A ocupação de áreas com restrições ambientais somente será permitida quando observada a legislação específica para licenciamento ambiental.

## CAPÍTULO IX

### DA INTEGRAÇÃO COM OS MUNICÍPIOS LIMÍTROFES DA REGIÃO METROPOLITANA DE JOÃO PESSOA, COM O ESTADO E COM A UNIÃO

**Art. 39.** O Plano Diretor visa propiciar melhores condições para o desenvolvimento integrado, harmônico e sustentável de Cabedelo com a Região Metropolitana de João Pessoa, constituindo-se como o instrumento básico, global e estratégico da política de desenvolvimento urbano, determinante para todos os agentes, públicos e privados.



**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 40.** O desenvolvimento integrado com os municípios limítrofes e com os demais municípios da Região Metropolitana de João Pessoa será realizado por meio de Planos, Programas e Projetos conjuntos firmado entre o município de Cabedelo e os demais, a partir de consórcios públicos, convênios ou acordos de cooperação.

**Parágrafo único.** Os consórcios, convênios ou acordos de cooperação terão por objetivo a prestação de serviços, a aquisição de bens, produtos e equipamentos, e a instalação de infraestrutura e serviços para o saneamento ambiental.

**Art. 41.** Constituem diretrizes para a integração entre os entes metropolitanos e federados no Município:

**I** – a integração do processo e a elaboração do macroplanejamento com o objetivo de normatizar e criar critérios para instalação de infraestrutura e serviços de interesse comum, além de definir normas para sua operação e manutenção;

**II** – a atuação técnica, política e financeira para a implantação de programas, projetos e obras segundo os interesses metropolitanos e coletivos;

**III** – o fortalecimento da governança voltada às ações ambientais para obtenção de maior controle na gestão das áreas protegidas ou de fragilidade ambiental, evitando ocupações e usos divergentes daqueles estabelecidos pela legislação, pelo zoneamento e pelos planos de manejo;

**IV** – a promoção da gestão integrada dos recursos hídricos, com foco na prestação de serviços ecossistêmicos, no manejo sustentável e no comprometimento em função dos objetivos sociais, econômicos e ambientais;

**V** – a integração das cadeias produtivas locais de forma a agregar valor na produção regional e na melhoria do desenvolvimento do município de Cabedelo.

**Art. 42.** O planejamento e a gestão das políticas públicas do município de Cabedelo deverão considerar as diferenças e especificidades regionais, buscando a redução das desigualdades sociais, a melhoria das condições ambientais e o desenvolvimento econômico.

### TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

#### CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

**Art. 43.** Os objetivos do ordenamento territorial no município de Cabedelo são:

**I** – garantir a justa distribuição de benefícios e ônus do processo de urbanização;

**II** – dotar as áreas do território do Município com a infraestrutura necessária para o seu desenvolvimento compatível com as diretrizes e objetivos de sustentabilidade, bem como promover melhorias nas áreas em que essas estruturas já são existentes, garantindo assim a universalização das políticas urbanas;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**III** – promover a distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo, de forma equilibrada com relação à infraestrutura, aos sistemas de transportes e ao meio ambiente, evitando a ociosidade ou a sobrecarga, a fim de potencializar os investimentos coletivos e públicos;

**IV** – propor e admitir novas formas de urbanização adequadas às necessidades decorrentes de novas tecnologias e do desenvolvimento social, possibilitando a eliminação de passivos urbanos e a recuperação de áreas degradadas e/ou ocupadas irregularmente;

**V** – promover a regularização fundiária e urbanística, garantindo a implantação dos planos urbanísticos e de infraestrutura urbana nas áreas regularizadas pelo Município;

**VI** – instituir, na área urbana, mecanismos e regramentos urbanísticos destinados a estimular o adensamento sustentável de áreas com infraestrutura ociosa;

**VII** – implantar mecanismos de incentivo à recuperação e à conservação do patrimônio cultural, natural e construído;

**VIII** – investir na Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP) do município, com o objetivo prioritário de fixar e diversificar os usos e a população, além do adensamento sustentável, garantindo o direito à moradia e o acesso à infraestrutura e aos serviços públicos;

**IX** – garantir o direito a uma cidade sustentável, que compreende os direitos ao acesso à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, aos sistemas de transportes, aos serviços públicos, ao trabalho, à cultura e ao lazer, para a presente e as futuras gerações;

**X** – definir a adoção de padrões de produção, de consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

**XI** – garantir à população o direito à saúde, por meio de medidas proativas nas áreas de saneamento;

**XII** – estabelecer exigências e sanções para controle do impacto da implantação de empreendimentos que possam representar sobrecarga na capacidade de infraestrutura, inclusive a viária, ou danos ao ambiente natural e construído em suas áreas de influência;

**XIII** – fortalecer diretrizes e procedimentos que possibilitem a mitigação dos efeitos negativos da implantação de empreendimentos geradores de impacto, harmonizando-os com o entorno;

**XIV** – reforçar ações para coibir as ocupações em áreas de risco ambiental, áreas de preservação permanente e outras áreas não edificáveis, a partir da ação integrada dos setores municipais responsáveis pelo planejamento, pelo controle urbano, pela defesa civil, pelas obras e manutenções e pelas redes de agentes comunitários, ambientais e de saúde;

**XV** – adotar medidas para garantir a transferência de atividades consideradas incompatíveis com a zona em que se encontram, priorizando o atendimento às demandas de habitação de interesse social;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**XVI** – desenvolver, por meio de instrumentos de incentivo, parcerias com a iniciativa privada, com o intuito de implantar programas de preservação, revitalização e urbanização do território municipal;

**XVII** – estimular iniciativas de produção cooperativa, empresas ou atividades desenvolvidas por meio de micro e pequenos empreendimentos, em especial nas áreas mais vulneráveis em termos sociais.

### **CAPÍTULO II DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO**

**Art. 44.** O perímetro urbano compreende a totalidade do território municipal e é composto por áreas com melhoramentos e serviços públicos, especialmente unidades de educação, de saúde e de assistência social, pavimentação, drenagem, transporte coletivo, rede de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, rede de iluminação pública e coleta de lixo, nos termos da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, que trata sobre o Sistema Tributário Nacional.

**Parágrafo único.** O município de Cabedelo possui 24 bairros, cuja divisão oficial está estabelecida no Anexo II desta Lei, em conformidade com a Lei Municipal nº 1.540, de 12 de agosto de 2011.

### **CAPÍTULO III DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 45.** O território do município de Cabedelo é constituído por sete Macrozonas espacialmente delimitadas conforme o Anexo I desta Lei Complementar, compreendendo:

- I** – Macrozona do Centro Expandido (MCE);
- II** – Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP);
- III** – Macrozona de Qualificação Urbana (MQU);
- IV** – Macrozona de Controle de Ocupação (MCO);
- V** – Macrozona de Proteção Ambiental (MPA);
- VI** – Macrozona Logístico Industrial (MLIN);
- VII** – Macrozona Portuária (MPO).

**§ 1º** As Macrozonas caracterizam-se como espaços territoriais homogêneos cujos usos e ocupações são subordinados às restrições ambientais, locacionais e funcionais presentes no território municipal.

**§ 2º** O adensamento, bem como os usos e as atividades permitidos, são conformados às características de cada Macrozona, orientam a oferta de infraestrutura e serviços e buscam a redução dos custos de administração municipal.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 46.** As Macrozonas são divididas em Zonas de Uso e Ocupação, estas identificadas de acordo com suas características culturais, espaciais e ambientais similares estabelecidas no Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 47.** A ordenação do território consiste no processo de organização do espaço físico de forma a possibilitar as ocupações, a utilização e a transformação do ambiente de acordo com as suas potencialidades, aproveitando as infraestruturas existentes e assegurando a preservação de recursos limitados.

**Art. 48.** As características de cada Macrozona de acordo com as vocações intrínsecas às áreas e aos objetivos deste Plano Diretor para a gestão do uso e da ocupação do território são:

I – Macrozona do Centro Expandido (MCE): correspondente a área do centro histórico de Cabedelo e adjacências, inclui os bairros Centro, Ponta de Matos, Monte Castelo, Formosa, Camalaú, Jardim Brasília e parte de Areia Dourada, caracterizada pela oferta de modais de transporte público, comércios e serviços, dotada de áreas públicas e equipamentos comunitários, na qual se objetiva a consolidação da ocupação mista de média densidade, com expansão das atividades vinculadas ao turismo, melhoria das condições de mobilidade ativa e saneamento ambiental, e o estabelecimento de rota turística intermunicipal;

II – Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP): corresponde à porção intermedial leste de Cabedelo, somada ao recorte correspondente à praia fluvial do Jacaré e adjacências (oeste), inclui os bairros de Intermares, Ponta da Campina, Poço, Camboinha e, de forma parcial, os bairros Areia Dourada, Portal do Poço e Jacaré, na qual se objetiva a extensão da Avenida Oceano Atlântico ao sul, conectando o bairro de Intermares ao bairro do Bessa, em João Pessoa, como acesso urbano prioritário e alternativo ao fluxo rodoviário intenso da BR-230, e a consolidação de centros de bairro, e ocupação de uso misto de alta densidade e verticalização, ressalvada a limitação estabelecidas na Constituição do Estado da Paraíba;

III – Macrozona de Qualificação Urbana (MQU): corresponde a áreas do território municipal com menores restrições ambientais e disponibilidade de infraestrutura mínima que possibilitariam a ocupação urbana de média densidade, englobando as áreas do Amazônia Park e do Renascer, que se constituem como alternativas de expansão urbana às áreas lindeiras à Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP);

IV – Macrozona de Controle de Ocupação (MCO): corresponde às áreas do compartimento oeste intermedial do território municipal estabelecida entre o eixo rodoviário da BR-230 e o eixo ferroviário, caracterizadas por comércios e serviços de grande porte defronte à rodovia, além das áreas de apoio portuárias defronte à ferrovia, com conflitos marcantes de uso do solo e entre os tráfegos urbano e de carga, e próximas as áreas de manguezal do estuário do Rio Paraíba, área ambientalmente sensível, na qual deve haver restrição à ocupação de forma a desestimular a expansão urbana na área e redirecioná-la para a Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP);

V – Macrozona de Proteção Ambiental (MPA): compreende áreas ambientalmente sensíveis do território municipal, como a Floresta Nacional da Restinga de Cabedelo, o Parque Natural Municipal, os manguezais e a Ilha da Restinga, que demandam fiscalização e controle da degradação ambiental em curso, e onde se objetiva a

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

realização de ações de recuperação ambiental e de programas de educação ambiental;

VI – Macrozona Logística Industrial (MLIN): compreende a área do território municipal conurbada ao município de João Pessoa, estabelecida como corredor transporte logístico e de carga, fácil acesso à BR-230 e à ferrovia com potencial de abrigar novos empreendimentos industriais e logísticos, e prioritária para o desenvolvimento econômico e estabelecimento de instalações de apoio portuárias.

VII – Macrozona Portuária (MPO): compreende áreas do entorno do Porto Organizado de Cabedelo em que já estão presentes silos, edificações destinadas à armazenamento e correlatos, para os quais prevê-se a manutenção das condições para a adequada operação portuária, bem como o amortecimento do uso portuário incômodo em interface com a ocupação urbana tradicional.

**Art. 49.** As Macrozonas de Proteção Ambiental (MPA) e Macrozona de Controle de Ocupação (MCO) compreendem as áreas com características originais dos ecossistemas, as áreas consideradas estratégicas para a garantia de preservação e conservação dos recursos e reservas naturais ou de transição a essas áreas.

## CAPÍTULO IV DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 50.** As zonas de uso e ocupação do solo do município de Cabedelo são porções do território definidas para efeitos de parcelamento, ocupação, aproveitamento e uso do solo.

**Art. 51.** A implementação e a gestão do zoneamento de uso e ocupação do solo devem garantir:

- I – a segregação de atividades incompatíveis devido ao porte e à natureza delas;
- II – a manutenção de padrões de conforto ambiental, eficiência energética, respeito à ventilação, iluminação, insolação e mobilidade urbana.

**Art. 52.** O Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo delimitará as compartimentações das zonas de acordo com o Macrozoneamento, com o suporte natural e com a infraestrutura, definindo para cada zona os usos permitidos e os parâmetros construtivos, como os índices de aproveitamento básicos e máximos, as dimensões mínimas dos lotes nos parcelamentos e demais parâmetros urbanísticos de forma a cumprir a função social da propriedade e da cidade.

**Art. 53.** Os usos permitidos são as atividades que apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou do setor correspondente.

**Art. 54.** O índice de aproveitamento é a relação entre a área construída computável e a área do terreno, sendo:

- I – o índice de aproveitamento básico o potencial construtivo definido para o lote outorgado gratuitamente;
- II – o índice de aproveitamento máximo o limite máximo edificável para os lotes, a ser outorgado de forma onerosa;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Parágrafo único.** A definição do índice de aproveitamento máximo considerará a hierarquia viária, a infraestrutura urbana disponível, a localização dos centros e subcentros locais, as praças e áreas econômicas, além dos condicionantes ambientais e da política de desenvolvimento urbano.

**Art. 55.** A concessão do índice de aproveitamento máximo será condicionada à avaliação do Município a respeito da capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano.

**Art. 56.** O potencial construtivo adicional é um bem jurídico dominical, de titularidade do município de Cabedelo, o qual consiste na autorização dada pelo Município para a construção acima do índice de aproveitamento básico permitido.

§ 1º O uso dos índices de aproveitamento máximo estará vinculado à comprovação de existência de infraestrutura de drenagem pública, pavimentação do sistema viário e infraestrutura de abastecimento de água e coleta, tratamento e destinação final de esgoto.

§ 2º A comprovação das infraestruturas citadas no parágrafo anterior será avaliada pelo órgão municipal competente, mediante a apresentação pelo empreendedor de certidões emitidas pelos órgãos responsáveis.

§ 3º Caso a existência das infraestruturas não seja comprovada, deverá ser utilizado o índice de aproveitamento básico.

### SEÇÃO I DAS ZONAS ESPECIAIS

**Art. 57.** Zonas Especiais são porções do território do Município com destinação específica e normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, regulamentadas no Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e que incluem minimamente:

- I – as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- II – a Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPA);
- III – a Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR);
- IV – a Zona Especial do Parque Turístico do Jacaré (ZEPTJ);
- V – a Zona Especial Portuária (ZEP);
- VI – as Zonas Especiais de Interesse Histórico, subdivididas em:
  - a) Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH); e
  - b) Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA).

### SUBSEÇÃO I DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 58.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) correspondem tanto às áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidas espontaneamente, consolidadas, carentes de infraestrutura básica e passíveis de urbanização, regularização fundiária ou construção de habitação de interesse social, regulamentadas por Lei Específica.

**Art. 59.** Os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social são:

- I – reconhecer o direito à cidade das comunidades instaladas;
- II – priorizar investimentos que garantam condições adequadas de habitabilidade aos moradores, com parâmetros diferenciados em função de suas características socioeconômicas, morfológicas e tipológicas e das condicionantes ambientais do território onde estão inseridas;
- III – promover a regularização urbanística e fundiária;
- IV – inibir a especulação imobiliária e comercial sobre os imóveis situados nessas áreas;
- V – promover a instalação de equipamentos e implantação de espaços coletivos.

### SUBSEÇÃO II DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

**Art. 60.** A Zona Especial de Preservação Ambiental são porções do território nos quais o interesse social de preservação, manutenção e recuperação de características ambientais impõe a restrição à ocupação urbana, mediante estabelecimento de usos e limites de ocupação compatíveis com a garantia do meio ambiente equilibrado, e inclui as Áreas de Preservação Permanente (APPs) e outras áreas de interesse de preservação no Município, como as matas privadas preservadas, as Unidades de Conservação e os parques urbanos.

### SUBSEÇÃO III DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO

**Art. 61.** As Zonas Especiais de Interesse Histórico são porções do território municipal nas quais o interesse social de preservação, manutenção e recuperação de características históricas e culturais impõe normas específicas e diferenciadas para o uso e ocupação do solo, regulamentadas no Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, que abrangem minimamente:

- I – Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH), correspondente às áreas do entorno do bem tombado Fortaleza de Santa Catarina;
- II – Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA), correspondente às áreas de entorno do

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

bem tombado Ruínas de Almagre.

**Parágrafo único.** Aplicam-se aos terrenos particulares situados nas Zonas Especiais de Interesse Histórico o instrumento da Transferência do Direito de Construir, conforme o que é disposto por legislação específica, mediante adesão do interessado em programa de preservação ou restauração.

**Art. 62.** O Poder Executivo poderá instituir, mediante lei específica, novas áreas como Zonas Especiais de Interesse Histórico de acordo com os seguintes aspectos e instrumentos:

- I – referência histórico-cultural;
- II – importância para a preservação da paisagem e da memória urbana;
- III – importância para a manutenção da identidade do bairro;
- IV – valor estético formal ou de uso social, relacionado com a significação para a coletividade;
- V – instrumentos de preservação do patrimônio cultural material e imaterial estabelecidos pelo Programa Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural Material e Imaterial – Memória Viva, instituído pela Lei Municipal nº 2.305, de 03 de julho de 2023;
- VI – tombamento pelo Estado da Paraíba;
- VII – tombamento pela União.

### SUBSEÇÃO IV DA ZONA ESPECIAL PORTUÁRIA

**Art. 63.** A Zona Especial Portuária (ZEP) regulamentada no Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, compreende área terrestre contínua ou descontínua com facilidade de acesso à linha de água, já ocupadas pelo Porto Organizado de Cabedelo e adjacências, onde se desenvolvem atividades de embarque e desembarque de cargas e passageiros, com pátios, armazéns e intensa circulação de veículos pesados, onde se pretende minimizar os conflitos existentes com a ocupação urbana.

### CAPÍTULO V DAS ORLAS MARÍTIMA E ESTUARIANA

**Art. 64.** As orlas marítima e estuarina são patrimônios ambientais de Cabedelo, nas quais deverá ser observado o disposto no Plano de Gestão Integrada da Orla (PGI) de Cabedelo e nas demais normas municipais, estaduais e federais correlatas.

**Art. 65.** Na orla marítima, numa faixa de 500 m (quinhentos metros) a partir da preamar de sizígia em direção ao continente, deverão ser seguidos os seguintes requisitos, nos termos do art. 229 da Constituição Estadual da Paraíba:



I – nas áreas já urbanizadas ou loteadas, a altura máxima das edificações obedecerá a um escalonamento a partir de 12,90 m (doze metros e noventa centímetros) de altura, compreendendo pilotis e 3 (três) pavimentos, até 35,00 m (trinta e cinco metros) de altura no limite da faixa mencionada no caput deste artigo;

II – nas áreas a serem urbanizadas, a primeira quadra da praia deve distar 150 m (cento e cinquenta metros) da linha de preamar de sizígia em direção ao continente.

§ 1º O Código do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo definirá:

I – a linha de preamar de sizígia;

II – os critérios para o escalonamento da altura máxima das edificações, que obedecerá a uma variação em faixas de 100 m (cem metros) a partir da preamar de sizígia.

§ 2º Excetua-se do disposto neste artigo a área do Porto Organizado de Cabedelo.

## CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

**Art. 66.** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento e suas derivações, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, desde que sejam observadas as disposições desta Lei Complementar e as legislações municipal, estadual e federal pertinentes.

§ 1º Considera-se como loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura, modificação, ampliação ou prolongamento de vias e logradouros públicos.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas ou lotes em partes menores destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário já implantado, desde que:

I – não implique na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos;

II – não configure prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação e logradouros já existentes;

III – não configure utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.

§ 3º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, paisagismo e pavimentação das vias de circulação e das calçadas.

**Art. 67.** O parcelamento, nas suas diversas modalidades, atende ao Plano Diretor e cumpre com a função social da propriedade quando destina, sem ônus para o Município, Áreas Institucionais, Áreas Verdes Públicas e o Sistema Viário, que serão transferidas ao município de Cabedelo, conforme diretrizes fixadas em lei específica e neste Plano Diretor.

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

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

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

**Art. 68.** Nos processos de parcelamento caberá ao empreendedor ou proprietário implantar infraestrutura básica estabelecida no § 3º do art. 63, e quando a mesma for inexistente, reservar áreas para os equipamentos urbanos e comunitários, e o sistema viário, que compreende a abertura e a terraplenagem, para as estruturas de contenção, drenagem, infraestrutura básica, iluminação e pavimentação das pistas de circulação de veículos e calçadas, e para outras obras necessárias definidas no processo de aprovação, conforme legislação específica.

**Parágrafo único.** Como garantia da execução das obras definidas em processo de aprovação, será prestada garantia pelo empreendedor, cujo valor deve cobrir integralmente o custo dos serviços a serem realizados.

**Art. 69.** A área destinada à implantação de áreas livres e institucionais não poderá ser inferior ao fixado na legislação específica.

## CAPÍTULO VII DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO E POLÍTICA URBANA

**Art. 70.** No planejamento e na gestão da política urbana do município de Cabedelo, conforme estabelecido nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, regulamentados pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, serão aplicados tanto os instrumentos previstos pela Lei Federal quanto os disciplinados por esta Lei Complementar.

**Art. 71.** De modo a garantir a aplicação desta Lei Complementar, serão utilizados, entre outros instrumentos:

- I – o Plano Plurianual;
- II – a Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- III – a Lei de Orçamento anual;
- IV – o Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo;
- V – o Código de Edificações;
- VI – o Código de Posturas;
- VII – o Código de Meio Ambiente;
- VIII – o Código Tributário Municipal;
- IX – o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de João Pessoa, conforme Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015;
- X – os planos de desenvolvimento econômico e social;
- XI – os planos, programas e projetos setoriais;
- XII – os programas e projetos especiais de urbanização;

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**XIII** – e os demais planos definidos por Lei.

**Art. 72.** Consideram-se instrumentos jurídicos e urbanísticos da política municipal:

- I** – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);
- II** – Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo (IPTU Progressivo);
- III** – Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV** – Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- V** – Plano de Manejo de Unidades de Conservação;
- VI** – Plano de Uso dos Parques Municipais;
- VII** – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- VIII** – Transferência do Direito de Construir (TDC);
- IX** – Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- X** – Consórcio Imobiliário;
- XI** – Direito de Preempção;
- XII** – Direito de Superfície;
- XIII** – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- XIV** – Estudos Ambientais;
- XV** – Arrecadação de bens abandonados;
- XVI** – Fruição Pública;
- XVII** – Fachada Ativa;
- XVIII** – Tombamento;
- XIX** – Desapropriação;
- XX** – Demais instrumentos jurídicos definidos por Lei.

§ 1º Os instrumentos mencionados nesse artigo regem-se segundo legislação própria, desde que sejam observadas as disposições desta Lei Complementar.

§ 2º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos pelo Poder Executivo Municipal devem ser objeto de controle social, garantindo a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil por meio dos conselhos e das comissões municipais.

**Art. 73.** Consideram-se instrumentos jurídico-administrativos da política municipal:

- I** – servidão administrativa e limitações administrativas;
- II** – concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
- III** – contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- IV** – definição de objetivos de expansão de atendimento da rede municipal de água e esgoto como elemento essencial do contrato com a concessionária pública municipal desses serviços públicos;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- V – convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- VI – termo administrativo de ajustamento de conduta;
- VII – doação de imóveis em pagamento de dívida.

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

**Art. 74.** Consideram-se instrumentos tributários e financeiros da política municipal:

- I – impostos municipais;
- II – taxas e tarifas públicas específicas;
- III – contribuição de melhoria;
- IV – incentivos e benefícios fiscais e financeiros.

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

**Art. 75.** O Poder Executivo Municipal, nos termos fixados em lei específica, poderá exigir do proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação dos mecanismos previstos no Estatuto da Cidade referentes:

- I – ao Parcelamento, à Edificação ou à Utilização Compulsórios;
- II – ao Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III – à desapropriação com pagamento através de emissão de títulos da dívida pública

**Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei, considera-se:

- I – imóvel não edificado ou subutilizado: aquele cuja área construída seja inferior ao índice de aproveitamento mínimo estabelecido para a zona onde se encontra;
- II – imóvel não utilizado: aquele com edificações desocupadas por um período igual ou superior a 5 (cinco) anos, ou com edificação em ruínas, ou que tenha sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio.

**Art. 76.** O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória poderão ser aplicados nos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados em lotes com área superior a 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) na Macrozona do Centro Expandido (MCE) e na Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP), exceto em imóveis:

- I – com função ambiental essencial tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- II – de interesse do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou ambiental.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 77.** Todos os proprietários de imóveis passíveis da aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios serão notificados pelo Poder Executivo, nos termos do contido no art. 5º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a fim de que destinem melhor aproveitamento aos seus imóveis, devendo a notificação ser averbada no Ofício de Registro de Imóveis competente.

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

§ 2º Pelo mesmo proprietário, só poderão ser apresentados pedidos de aprovação de projeto sem interrupção de quaisquer prazos até duas vezes para o mesmo lote.

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

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

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

## SEÇÃO II

### DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO

**Art. 78.** Em caso de descumprimento do estabelecido no art. 75, art. 76 e art. 77 desta Lei, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), majoradas anualmente, respeitando a alíquota máxima de 12,8% (doze vírgula oito por cento), até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso, na forma estabelecida no Código Tributário Municipal.

§ 1º A gradação anual das alíquotas do IPTU Progressivo no Tempo se dará na forma estabelecida no Código Tributário Municipal, estabelecido pela Lei Complementar nº 02, de 30 de dezembro de 1997.

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

§ 3º A transmissão do imóvel por ato inter vivos ou causa mortis posterior ao início da aplicação do IPTU Progressivo no tempo transfere as obrigações previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 4º A progressividade das alíquotas poderá ser interrompida antes da conclusão do processo de desapropriação mencionado no art. 75 desta Lei Complementar, retornando ao lançamento da alíquota livre da progressividade caso seja cumprida a obrigação mencionada no art. 75, por meio de processo administrativo específico, sem prejuízo da progressividade, até que tenham sido efetivamente comprovadas no

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

referido processo, conforme o caso, as obrigações de:

- I – utilizar o imóvel edificado;
- II – construir edificação atendendo ao índice de aproveitamento mínimo da zona em que o lote estiver localizado;
- III – parcelar ou implantar empreendimento na gleba.

**Art. 79.** Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização do imóvel, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamentos realizados através da emissão de títulos da dívida pública, mediante condições definidas na lei específica e baseadas no art. 8º do Estatuto da Cidade.

**Art. 80.** A aplicação do IPTU Progressivo no tempo objetiva:

- I – o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, nos lugares em que o Plano Diretor considerar prioritário;
- II – fazer cumprir o disposto nos art. 75, art. 76 e art. 77 desta Lei, que trata do parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- III – aumentar a oferta de lotes urbanizados nas áreas já consolidadas da malha urbana de Cabedelo;
- IV – combater o processo de ocupação desordenada;
- V – inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização.

**Art. 81.** Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização adequada, é facultado ao Poder Público Municipal proceder à desapropriação do imóvel, com pagamentos realizados através da emissão de títulos da dívida pública, os quais deverão ter sua emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurando o valor real da indenização e os juros legais.

**Art. 82.** Após a desapropriação referida no art. 75 desta Lei, o município de Cabedelo deverá, no prazo máximo de cinco anos contados a partir da incorporação ao patrimônio público, proceder com o adequado aproveitamento do imóvel.

### SEÇÃO III DA ARRECADAÇÃO DE BENS ABANDONADOS

**Art. 83.** O instrumento de Arrecadação de Bens Abandonados consiste na possibilidade de que imóveis urbanos em comprovada situação de abandono, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio e que não se encontram na posse de outrem, sejam incorporados ao patrimônio do Município, na condição de bens vagos,

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

após a realização de regular processo administrativo nos termos da legislação nacional e da regulamentação municipal.

**§ 1º** Os imóveis de que trata este artigo, após arrecadados, poderão ser destinados: aos programas de habitação de interesse social; aos equipamentos públicos; à prestação de serviços públicos; ao fomento da regularização fundiária de interesse social; ou à concessão de direito real de uso para entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos, de fomento ao desenvolvimento ou empreendedorismo, entre outros, de acordo com o interesse público municipal.

**§ 2º** Caso não haja interesse da Administração Pública Municipal no imóvel arrecadado, poderá ser determinada a alienação dele, desde que sejam respeitados os procedimentos previstos na legislação vigente.

**§ 3º** O Poder Público fará publicar, no site institucional, a relação dos imóveis urbanos abandonados, bem como os que forem incorporados ao patrimônio do Município.

**Art. 84.** A Arrecadação de Bens Abandonados incidirá em todo o território municipal, com prioridade na Macrozona do Centro Expandido (MCE) e na Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP).

### SEÇÃO IV DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**Art. 85.** O Consórcio Imobiliário é uma forma de se viabilizar planos de urbanização ou edificação por meio da transferência do imóvel ao Poder Público Municipal, por parte de seu proprietário, para a realização das obras necessárias, na qual o proprietário recebe, como pagamento pela transferência, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**§ 1º** A instituição do consórcio imobiliário dependerá do juízo de conveniência e oportunidade do Poder Executivo Municipal e deverá atender a uma ou mais das seguintes finalidades:

- I – promover Habitação de Interesse Social;
- II – implantar equipamentos urbanos e comunitários;
- III – melhorar a infraestrutura urbana local.

**§ 2º** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto nos incisos I e II do parágrafo 2º do artigo 8º da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

**§ 3º** O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente ou de objeto de regularização fundiária urbana para fins de regularização fundiária o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

## SEÇÃO V DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

**Art. 86.** O Município poderá receber em concessão, por meio de Administração Direta ou Indireta, nos termos da legislação em vigor, o direito de superfície de bens imóveis para viabilizar a implementação de ações e objetivos previstos nesta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

**Art. 87.** O Município poderá ceder, mediante contrapartida de interesse público, conforme regulamento, o direito de superfície de seus bens imóveis, incluindo o espaço aéreo e subterrâneo deles, com o objetivo de implantar as ações e os objetivos previstos nesta Lei, incluindo a instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e para a implantação de utilidades energéticas.

**Art. 88.** A concessão do direito de superfície tratada no artigo 87 poderá ser gratuita ou onerosa.

## SEÇÃO VI DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO (CDRU)

**Art. 89.** Poderá ser outorgada a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, de terrenos públicos para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra ou utilização de interesse social.

**Art. 90.** A Concessão do Direito Real de Uso rege-se por legislação própria observado o disposto nesta Lei e, em especial, as disposições do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967 ou de legislação federal que o substitua.

**Art. 91.** Poderá ser concedido o Direito Real de Uso aos ocupantes de imóvel localizado em áreas urbanas, privadas e públicas de propriedade do Município ou de suas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista, definidas como prioritárias para esse fim, não urbanizadas ou edificadas anteriormente à ocupação, que aí tenham estabelecido moradia, desde que comprovem que não são proprietários de outro imóvel e que possuem baixa renda mediante o preenchimento das seguintes condições:

**I** – utilização da área, desde o início de sua posse, para residência própria ou de sua família por cinco anos até a data de publicação desta Lei Complementar, ininterruptos e sem oposição;

**II** – utilização do espaço ocupado, por indivíduo ou unidade familiar, não superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitados os direitos adquiridos até a publicação desta Lei Complementar; e

**III** – comprovação de baixa renda e de não ser proprietário de qualquer imóvel urbano ou rural.



## SEÇÃO VII DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

**Art. 92.** O Poder Público poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Parágrafo único.** Lei municipal delimitará as áreas nas quais incidirá o direito de preempção, enquadrando-as em uma ou mais das finalidades estabelecidas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e fixando um prazo de vigência não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial.

**Art. 93.** O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso de notificação recebida nos termos do artigo 93 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

**Art. 94.** Os proprietários dos imóveis afetados pelo direito de preempção deverão ser notificados para que registrem a averbação quanto à preempção na respectiva matrícula do imóvel.

**Art. 95.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município manifeste por escrito seu interesse em adquiri-lo no prazo máximo de 30 (trinta) dias, conforme previsto no artigo 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º A notificação mencionada no caput será anexada à proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º Transcorrido o prazo mencionado no caput, sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 4º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 5º Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo anterior, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor de base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

§ 6º O processo administrativo relativo à notificação do qual trata esta Lei Complementar deverá ser instruído pelo órgão gestor municipal de planejamento.

## SEÇÃO VIII DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 96.** O município de Cabedelo poderá outorgar, onerosamente, o direito de construir acima do índice de aproveitamento básico até o limite do índice de aproveitamento máximo do lote, correspondente ao potencial construtivo adicional, determinado no Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e na legislação específica, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos termos dos artigos 28 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e de acordo com a lei específica que regulamentar o instrumento.

§ 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) será regulamentada por lei municipal específica que poderá estabelecer novas áreas que poderão receber potencial construtivo adicional e regulamentará as modalidades e as condições a serem observadas, a qual também deverá determinar:

- I – índice de aproveitamento máximo;
- II – definições de contrapartida;
- III – fórmulas de cálculos;
- IV – estudos técnicos, nos casos necessários;
- V – procedimentos administrativos necessários;
- VI – condições de aplicação do instrumento.

§ 2º Não poderá ser concedido benefício de isenção para outorga onerosa do direito de construir para novas edificações, exceto habitações de interesse social e para equipamentos públicos.

### SEÇÃO IX DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

**Art. 97.** A transferência do direito de construir consiste na faculdade do Município, mediante lei específica, autorizar o proprietário de imóvel urbano a:

- I – exercer totalmente ou parcialmente o seu direito de construir, limitado pelo índice de aproveitamento máximo do lote, em outro local passível de receber potencial construtivo adicional;
- II – alienar, totalmente ou parcialmente, o seu direito de construir, mediante escritura pública, que poderá ser aplicado em locais onde o índice de aproveitamento máximo do lote o permita.

**Parágrafo único.** A lei específica referida no caput deste artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

**Art. 98.** A transferência do direito de construir, conforme o art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, somente será autorizada para os seguintes fins:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – preservação de lotes situados nos espaços que integram áreas de proteção e interesse ambiental ou de imóvel com interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;

III – atendimento a programas de regularização fundiária voltados à população de baixa renda e à construção de habitação de interesse social.

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

§ 2º A transferência do direito de construir relativa aos imóveis de interesse sociocultural-ambiental poderá ser concedida para construção no próprio imóvel, a título de incentivo construtivo, desde que haja área remanescente para tanto e que respeite o entorno desses bens.

**Art. 99.** A utilização do potencial construtivo passível de transferência, nos termos dispostos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, deverá obedecer ao índice de equivalência entre os imóveis cedente e receptor, considerando o índice máximo do lote receptor com os documentos referentes à transferência e à alienação do direito de construir devidamente averbados no registro imobiliário, junto à matrícula do imóvel cedente e do receptor.

## SEÇÃO X DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

**Art. 100.** Considera-se como Operação Urbana Consorciada (OUC) o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1º As áreas do território do município de Cabedelo nas quais poderá ser aplicada a operação urbana consorciada serão definidas por legislações específicas que estabelecerão o respectivo plano, que terá como conteúdo mínimo o que é definido no art. 33 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 2º Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas (OUC), entre outras medidas:

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

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

III – a concessão de incentivos às Operações Urbanas Consorciadas (OUC) que comprovem a utilização, nas construções de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, e que especifiquem as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

§ 3º A operação urbana poderá prever a autorização da Transferência do Direito de Construir (TDC) como contrapartida da transferência não onerosa de imóvel ao Município, sendo vedado, nessa hipótese, o pagamento de indenização por qualquer título ao particular.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

§ 4º As contrapartidas previstas na operação urbana consorciada em função dos benefícios estabelecidos em sua lei específica não se confundem com as medidas mitigadoras ou compensatórias impostas aos empreendedores em decorrência de processos de licenciamento urbanístico ou ambiental, tampouco com as medidas de qualificação urbanística aplicáveis às mesmas como condição de viabilização da nova regulação conferida pela aplicação do instrumento.

§ 5º As Operações Urbanas Consorciadas deverão prever que as alterações da ocupação e do uso do solo ocorram de forma compatível com a preservação dos imóveis, das atividades tradicionais e dos espaços urbanos de especial valor cultural protegidos por tombamento ou por lei, bem como com os planos específicos para áreas de interesse social.

**Art. 101.** A lei específica referente à operação urbana consorciada pode prever que a execução de obras públicas por agentes da iniciativa privada seja remunerada pela concessão para exploração econômica do serviço implantado.

**Art. 102.** Com fundamento na diretriz da recuperação da valorização advinda do processo de transformação urbana prevista nesta Lei e de modo a privilegiar a função social da propriedade urbana, o cálculo do valor a ser inicialmente ofertado como justa indenização pela desapropriação dos imóveis necessários à implantação do plano urbanístico das Operações Urbanas Consorciadas não poderá incluir a valorização imobiliária decorrente da implantação da operação urbana consorciada.

**Parágrafo único.** Para fins de aplicação do disposto no caput deste artigo, a valorização imobiliária no perímetro da operação urbana deverá ser aferida considerando o valor estimado do metro quadrado apurado em estudo de viabilidade econômica e financeira a ser publicado anteriormente ao encaminhamento da lei específica da operação urbana consorciada.

**Art. 103.** O planejamento das Operações Urbanas Consorciadas (OUC) deverá ocorrer de forma a integrar as políticas de parcelamento, ocupação e uso do solo às demais temáticas que são objeto desta Lei, especialmente àquelas relativas ao meio ambiente, à preservação do patrimônio cultural, à mobilidade urbana e à política social.

§ 1º As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) podem determinar condições especiais para regularização de parcelamentos do solo, de edificações e de uso.

§ 2º As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) promoverão a concessão de incentivos a empreendimentos que comprovem a utilização, nas construções e no uso de edificações, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais.

§ 3º Na lei específica referente às Operações Urbanas Consorciadas (OUC) devem constar:

- I – os objetivos da operação;
- II – a identificação das áreas envolvidas;
- III – os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação;
- IV – os parâmetros urbanísticos, edílios e de posturas a serem adotados na operação;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- V** – o estoque de potencial construtivo adicional previsto para a área de Operação Urbana Consorciada (OUC);
- VI** – as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação e seus respectivos prazos de cumprimento, dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Executivo por meio do instrumento, observando a legislação federal;
- VII** – a programação de intervenções urbanísticas, articulada com as formas de ocupação e de uso terrenos;
- VIII** – o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pelas Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- IX** – os incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
- X** – as disposições específicas sobre outros instrumentos de política urbana que possam maximizar os efeitos das Operações Urbanas Consorciadas (OUC), sobretudo no cumprimento da função social da propriedade;
- XI** – os instrumentos para o monitoramento e a avaliação dos efeitos das intervenções urbanas, da ocupação e do uso do solo na área das Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- XII** – a forma de controle e os mecanismos de gestão da operação, obrigatoriamente compartilhados com representação da sociedade civil;
- XIII** – as obrigações dos agentes envolvidos nas Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e os prazos para seu cumprimento, bem como as penalidades referentes ao seu descumprimento;
- XIV** – a criação de um fundo específico, de natureza contábil, ao qual devem ser destinados os recursos provenientes das contrapartidas das Operações Urbanas Consorciadas (OUC).

**Art. 104.** O encaminhamento à Câmara Municipal de Cabedelo do projeto de lei relativo às Operações Urbanas Consorciadas (OUC) deve ser precedido:

- I** – da elaboração de plano urbanístico relativo às Operações Urbanas Consorciadas (OUC) contendo:
  - a) o programa básico de ocupação com regras especiais para parcelamento, uso e ocupação do solo, edíficias e de posturas;
  - b) as intervenções urbanísticas para melhoria das condições habitacionais, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos terrenos e espaços públicos;
  - c) as etapas de implementação das intervenções urbanas.
- II** – da definição do estoque de potencial construtivo adicional específico para a área de Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- III** – da elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- IV** – da elaboração de avaliação de viabilidade econômica e financeira que:
  - a) ateste a proporcionalidade entre os benefícios concedidos e as contrapartidas

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

prestadas;

b) estime o equilíbrio entre a arrecadação decorrente da contrapartida pelos benefícios concedidos e o dispêndio de recursos necessário à implementação do plano urbanístico.

**§ 1º** As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) devem prever atendimento de programas habitacionais e sociais para população de baixa renda residente na área, com garantia de atendimento às famílias moradoras que possam ser realocadas em função de obras necessárias à implementação do plano urbanístico.

**§ 2º** Nas Operações Urbanas Consorciadas (OUC), parte da receita estimada deverá ser destinada à implementação da política municipal de habitação, preferencialmente para a construção de unidades habitacionais em áreas dotadas de adequada acessibilidade aos serviços públicos.

**Art. 105.** Os recursos obtidos pelo Executivo na forma do inciso VI do § 3º do art. 103 desta Lei serão aplicados, exclusivamente, na própria Operação Urbana Consorciada (OUC).

**Art. 106.** As regras para emissão e utilização de Certificados de Estoques de Potencial Construtivo Adicional (CEPACs) serão determinadas pela lei específica de cada Operação Urbana Consorciada (OUC), que deverá estabelecer, no mínimo:

- I – a forma de conversão dos CEPACs em metros quadrados de construção ou em outros parâmetros urbanísticos;
- II – a forma de vinculação dos CEPACs aos terrenos ou empreendimentos;
- III – o valor mínimo do CEPAC.

## SEÇÃO XI DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

**Art. 107.** O Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) destina-se à avaliação dos efeitos negativos e positivos decorrentes da implantação de empreendimento ou atividade econômica em um determinado local e à identificação de medidas para a redução, mitigação ou extinção dos efeitos negativos, obedecendo ao constante nos arts. 36 ao 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**§ 1º** Lei municipal específica definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

**§ 2º** A realização do Estudo de Impacto de Vizinhaça não substituirá quaisquer outros estudos ambientais exigidos pela legislação ambiental.

**Art. 108.** O Estudo de Impacto de Vizinhaça deverá conter informações e análises mínimas que embasem o poder municipal quanto aos impactos urbanísticos a serem gerados pelo empreendimento e às medidas compensatórias e mitigadoras a serem exigidas.

## SEÇÃO XII DOS INCENTIVOS FISCAIS

**Art. 109.** O município de Cabedelo, objetivando estimular investimentos com vistas à proteção do ambiente natural, das edificações de interesse histórico-cultural e dos programas de valorização do ambiente urbano, poderá conceder incentivos fiscais.

**Parágrafo único.** Os benefícios e incentivos previstos nesta seção serão regulamentados em legislação específica.

## SEÇÃO XIII DOS ESTUDOS AMBIENTAIS

**Art. 110.** Os Estudos Ambientais são aqueles relativos aos aspectos ambientais relacionados à localização, instalação, ampliação e operação de atividades ou empreendimentos, e que se apresentem como subsídio para a análise da licença requerida.

**Art. 111.** A localização, implantação, ampliação, modificação, operação e desativação de estabelecimentos, empreendimentos ou atividades utilizadoras de reservas ambientais considerados efetivamente ou potencialmente causadores de impacto ambiental local, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental municipal competente, sem prejuízo de outras licenças e autorizações legalmente exigíveis.

**Art. 112.** A Licença Ambiental para estabelecimentos, empreendimentos ou atividades causadoras de significativo impacto ambiental dependerão da avaliação dos estudos ambientais pertinentes, de acordo com o potencial poluidor, a utilização de recursos naturais e os impactos provocados.

**Parágrafo único.** Considera-se como impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante de atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetem:

- I – a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- II – as atividades sociais e econômicas;
- III – a biota;
- IV – as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;
- V – a qualidade dos recursos ambientais.

**Art. 113.** Os estudos ambientais referidos nesta Seção, como o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), deverão ser desenvolvidos em observância às diretrizes fixadas por legislação federal, estadual e municipal, por equipe multidisciplinar habilitada a qual será responsável tecnicamente pelos resultados apresentados.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

§ 1º Será de encargo do proponente todas as despesas e os custos referentes à elaboração de estudos ambientais referidos, como EIA e RIMA, tais como coleta e aquisição de dados e informações, trabalhos e inspeções de campo, análises de tráfego e outras que sejam requeridas, estudos técnicos e científicos, acompanhamento e monitoração dos impactos, e a elaboração do RIMA com indicação das medidas mitigadoras necessárias.

§ 2º Poderão ser realizadas audiências públicas para apresentação e discussão de EIA e RIMA, para subsidiar a concessão da licença ambiental.

**Art. 114.** Com relação aos demais estudos ambientais, o órgão municipal licenciador estabelecerá os estudos pertinentes de acordo com a atividade a ser licenciada, com a emissão do Termo de Referência estabelecendo o conteúdo mínimo a ser apresentado.

**Art. 115.** O Executivo fará o licenciamento ambiental na esfera de sua competência, observando as regras procedimentais estabelecidas na legislação específica.

**Parágrafo único.** As normas procedimentais do licenciamento ambiental deverão ser fixadas através de legislação ordinária específica, observando, no mínimo:

- I – a fixação de diretrizes e termos de referência;
- II – a análise da proposta e da mitigação apresentada;
- III – a atuação do Conselho Municipal do Meio Ambiente do Município de Cabedelo (COMMEA) no âmbito de sua competência;
- IV – a audiência pública, quando exigida;
- V – a expedição da Licença Ambiental com a devida publicidade;
- VI – o monitoramento dos impactos decorrentes de empreendimentos e atividades sujeitos à avaliação de EIA-RIMA.

## SEÇÃO XIV DA FRUIÇÃO PÚBLICA

**Art. 116.** A área de Fruição Pública corresponde à área de imóvel particular localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão no mesmo nível do logradouro e demais espaços públicos, destinada à ampliação da área de circulação e convívio público de pessoas, não sendo de uso exclusivo dos usuários e moradores.

**Art. 117.** A área de fruição pública:

- I – não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, e poderá ter controle de acesso fora dos horários comerciais, a ser regulamentado por ato do Poder Executivo municipal;
- II – deverá ter tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote;



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- III – deverá ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis;
- IV – deverá garantir as larguras mínimas de calçadas indicadas no art. 119 desta Lei;
- V – deverá ser mantida em boas condições de uso, garantindo a acessibilidade universal, sob responsabilidade do proprietário do imóvel.

**Parágrafo único.** Fica vedada a utilização da área de Fruição Pública para estacionamentos, depósito de lixo, central de gás, guarita, escadas, rampas ou qualquer outro obstáculo aos transeuntes, de modo a garantir uma total integração com a via pública e a ampliação da área destinada à circulação de pessoas.

**Art. 118.** Com aplicação da área de Fruição Pública, o imóvel terá acrescido ao seu potencial construtivo básico uma área construída computável equivalente à área destinada para a circulação pública.

§ 1º O potencial construtivo adicional só poderá ser utilizado no lote que o originou.

§ 2º O lote poderá ainda receber potencial construtivo da OODC e da TDC, limitado pelo índice de aproveitamento máximo da zona.

**Art. 119.** Na aplicação da área de Fruição Pública, deverão ser conformadas calçadas com no mínimo:

- I – 2 m (dois metros) de largura em vias locais;
- II – 3 m (três metros) de largura em vias coletoras;
- III – 4 m (quatro metros) de largura em vias arteriais.

**Parágrafo único.** As larguras indicadas dizem respeito à largura total da calçada, contada a partir do meio-fio, observando o Código de Edificações e o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

## TÍTULO IV DA GESTÃO DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

**Art. 120.** A elaboração, a revisão, o aperfeiçoamento, a implementação e o acompanhamento dos objetivos gerais do Plano Diretor e de planos, programas e projetos setoriais, locais e específicos, serão efetuados mediante processo participativo para a concretização dos seus objetivos e das suas funções sociais, por meio da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação.

## CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

**Art. 121.** O Poder Executivo promoverá articulações com municípios da Região Metropolitana de João Pessoa, podendo formular políticas, diretrizes e ações comuns que abranjam totalmente ou parcialmente o território dos mesmos, baseando-se nesta Lei Complementar, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

como firmar convênios ou consórcios para o mesmo objetivo, sem prejuízo de igual articulação entre o Estado da Paraíba e a União.

**SEÇÃO I  
DA GESTÃO E IMPLEMENTAÇÃO**

**Art. 122.** Os planos integrantes do processo de gestão do Plano Diretor deverão ser compatíveis entre si e seguir as políticas setoriais contidas nesta Lei Complementar, bem como considerar os planos intermunicipais e metropolitanos de cuja elaboração o Município tenha participado.

**SEÇÃO II  
DA GESTÃO DE SUSTENTABILIDADE DO PLANO DIRETOR**

**Art. 123.** Entende-se por Gestão de Sustentabilidade do Plano Diretor os mecanismos de planejamento, incentivos, monitoramento, avaliação e efetivação dos planos, projetos e programas tratados neste Plano Diretor.

**Art. 124.** A Gestão de Sustentabilidade do Plano Diretor é composta pelos seguintes processos:

- I – de articulação;
- II – de monitoramento.

**SUBSEÇÃO I  
DO PROCESSO DE ARTICULAÇÃO**

**Art. 125.** Entende-se como processo de articulação os mecanismos de promoção de aporte de investimentos, de produção de indicadores e de qualificação da sociedade, para a implementação do Plano Diretor, considerando o conjunto de políticas públicas nos níveis federal, estadual, regional e metropolitano.

**Art. 126.** O processo de articulação baseia-se, principalmente, em planos e programas existentes nas políticas públicas nos níveis de governo federal, estadual e regional, com a finalidade de interligar as políticas públicas das diversas esferas com as Políticas Municipais de Desenvolvimento Econômico e de Desenvolvimento Sustentável.

**Art. 127.** Compete à Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação estabelecer a sistemática de coleta, processamento e divulgação dos dados oriundos dos planos e programas federais, estaduais e regionais implementados no âmbito de cada Secretaria Municipal.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 128.** Os planos e programas federais, estaduais e regionais utilizados, bem como as análises resultantes do processo de articulação, deverão estar disponíveis à população em geral por meio digital em portal oficial do município de Cabedelo.

### SUBSEÇÃO II DO PROCESSO DE MONITORAMENTO

**Art. 129.** Entende-se como processo de monitoramento o mecanismo de avaliação permanente do Plano Diretor com base em um conjunto de indicadores georreferenciados.

**Art. 130.** O processo de monitoramento necessário à sustentabilidade do Plano Diretor visa subsidiar e instrumentalizar o diagnóstico do processo de desenvolvimento do Município, com ênfase na qualificação e na inclusão social.

**Parágrafo único.** Os indicadores georreferenciados a serem utilizados para avaliação deste Plano Diretor deverão dimensionar e estabelecer eficiência e resultados das mudanças relacionadas às ações implantadas conforme diretrizes e objetivos previstos nesta Lei Complementar.

**Art. 131.** Os indicadores georreferenciados do Plano Diretor serão compostos a partir de quatro aspectos específicos interligados:

- I – aspecto ambiental;
- II – aspecto social;
- III – aspecto econômico;
- IV – aspecto institucional.

**Art. 132.** Cada aspecto específico contará com um subconjunto de indicadores georreferenciados a serem monitorados e manterá conexão com todos os planos, projetos e programas tratados por este Plano Diretor.

**Parágrafo único.** Os indicadores utilizados deverão ser oriundos de órgãos oficiais de reconhecida competência em níveis internacional, nacional, estadual, regional, metropolitano e local.

**Art. 133.** Compete à Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação e à Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo o estabelecimento da sistemática de coleta, processamento e divulgação dos subconjuntos de indicadores e informações.

**Art. 134.** O conjunto de indicadores e informações, bem como as análises resultantes do processo de monitoramento, devem ser disponibilizados anualmente à população por meio do portal oficial do município de Cabedelo.

### SUBSEÇÃO III DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 135.** O Sistema de Informações é composto por uma infraestrutura de dados cadastrais e espaciais, por uma infraestrutura logística e computacional e por uma equipe técnica multidisciplinar vinculada às Secretarias correlatas e alocada no Setor de Geoprocessamento, sendo gerenciado pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação.

**Art. 136.** Integram o Sistema de Informações:

**I** – a base cartográfica municipal, constituída pela rede de referência cadastral municipal e pelo sistema cartográfico municipal, em conformidade com o Sistema de Referência Geodésica Brasileira, de acordo com a Resolução do IBGE n.º 25/2005, e realizada de acordo com normativas da Comissão Nacional de Cartografia (CONCAR);

**II** – o Cadastro Técnico Multifinalitário, seguindo as diretrizes da Portaria Ministerial 511, de 7 de dezembro de 2009, publicada no Diário Oficial da União em 8 de dezembro de 2009;

**III** – a cartografia temática;

**IV** – o banco de dados unificando as infraestruturas de dados cadastrais e espaciais;

**V** – a infraestrutura logística de acesso ao banco de dados;

**VI** – a estrutura online de acesso às informações espaciais e cadastrais do Município, a partir de um portal sigweb;

**VII** – a equipe técnica multidisciplinar de suporte ao Sistema de Informações; e

**VIII** – os demais dados e informações georreferenciados, tais como:

a) o Sistema de Monitoramento e Avaliação através da análise e interpretação das informações;

b) a base de dados cartográficos em meio digital dos sistemas de infraestrutura implantados e das diretrizes do Plano Diretor, além de suas legislações urbanísticas, ambientais e demais leis que incidam no território municipal;

c) o cadastro e o mapeamento das licenças, autorizações, alvarás, outorgas e autuações, e dos demais documentos expedidos pelos órgãos competentes do Município relativos à urbanização, ao parcelamento, ao uso e à ocupação do solo, empreendimentos com impacto de vizinhança e instrumentos previstos nesta Lei Complementar;

d) o cadastro e o mapeamento das áreas vegetadas, dos cursos d'água e das nascentes da rede hidrográfica;

e) o cadastro e o mapeamento referente à questão habitacional e fundiária do Município;

f) o cadastro e o mapeamento de áreas de risco, como risco à inundação e ao escorregamento, e de áreas com vulnerabilidade;

g) o mapeamento de equipamentos e obras públicas.

**Art. 137.** Constituem diretrizes para implantação do Sistema de Informações no Município:

**I** – atualizar e manter a base cartográfica e cadastral;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- II – integrar os cadastros municipais de base territorial existentes em um só Cadastro Técnico Multifinalitário;
- III – cadastrar e mapear todas as obras e os serviços públicos e privados;
- IV – cadastrar e mapear todas as licenças, alvarás, permissões, autorizações, outorgas e autuações relativos à urbanização, ao parcelamento, ao uso e à ocupação do solo, empreendimentos com impacto de vizinhança e instrumentos previstos nesta Lei Complementar;
- V – disponibilizar base cartográfica municipal em formato digital para o público em geral, por meio de portal sigweb quando disponível;
- VI – democratizar o acesso à informação para o planejamento urbano, disponibilizando-a para as unidades locais de planejamento e para a população em geral, através de um portal online;
- VII – informatizar a consulta de parâmetros de uso e de ocupação do solo para disponibilização online para o público em geral;
- VIII – atender aos princípios da publicidade, simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança.

### SEÇÃO III DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL

**Art. 138.** Entende-se como Sistema de Planejamento Municipal o conjunto de órgãos, normas, sistemas georreferenciados e recursos humanos e técnicos, que objetiva a coordenação das ações dos setores público e privado e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental, para o cumprimento do que rege este Plano Diretor.

**Art. 139.** O objetivo do Sistema de Planejamento Municipal é garantir um processo dinâmico, permanente e transparente de implementação dos objetivos gerais do Plano Diretor, bem como de suas diretrizes, através dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar e nas demais normas disciplinadoras, propiciando o adequado acompanhamento e controle.

**Art. 140.** Compete ao Sistema de Planejamento Municipal articular as ações dos órgãos de administração direta e indireta do Município, bem como da iniciativa privada, para a implementação deste Plano Diretor.

**Art. 141.** Compõem o Sistema de Planejamento Municipal como órgãos de apoio e informação para as decisões referentes à realização dos objetivos, das diretrizes, das ações e das estratégias do Plano Diretor:

- I – a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação;
- II – o Comitê Intersecretarial para acompanhamento do Plano Diretor;
- III – a Câmara Técnica de Licenciamento Urbano;
- IV – o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

§ 1º As Secretarias Municipais e os demais órgãos de administração direta e indireta deverão participar da implementação das disposições desta Lei Complementar, atualizando as informações georreferenciadas em banco de dados único e elaborando e atualizando os planos de ação integrada e os projetos de normas disciplinadoras nas áreas de sua competência.

§ 2º O Sistema de Planejamento Municipal será criado de forma integrada, sob coordenação e monitoramento da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação.

**Art. 142.** Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, além das suas atribuições atuais, compete:

I – coordenar e manter a atualização, no Sistema de Informações Geográficas do Município, das informações e do cadastramento de interesse para o planejamento do Município, garantindo o acesso dos mesmos aos munícipes;

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

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

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

V – coordenar a gestão do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FDU, estabelecido em lei específica;

VI – coordenar as revisões deste Plano Diretor e de suas normas regulamentadoras;

VII – assegurar a participação dos munícipes e de suas entidades representativas em todas as fases do processo de planejamento urbano e municipal;

VIII – outras atribuições a serem definidas por lei específica.

### SUBSEÇÃO I

#### DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – CMPDU

**Art. 143.** O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU é o órgão colegiado municipal que tem como objetivo a formulação, a elaboração e o acompanhamento da Política Urbana Municipal, segundo diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e deste Plano Diretor, de modo a garantir a gestão democrática da cidade através do acompanhamento das políticas locais de desenvolvimento urbano, segundo diretrizes da Legislação Federal, em especial do Estatuto da Cidade.

**Parágrafo único.** O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU é uma unidade colegiada vinculada por linha de tutela e subordinação à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo à qual organicamente se incumbe

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

da Política Urbana Municipal.

**Art. 144.** São atribuições do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU:

- I – promover a participação da sociedade no acompanhamento e controle da implementação do Plano Diretor e no seu processo de revisão;
- II – propor, acompanhar, fiscalizar e avaliar a implementação do Plano Diretor, bem como dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III – apresentar, apreciar e avaliar propostas de revisão e adequação do Plano Diretor e da legislação urbanística correlata;
- IV – debater e indicar planos e programas de ação estratégicos para o desenvolvimento urbano do Município;
- V – acompanhar a implementação dos instrumentos da política de desenvolvimento urbano;
- VI – validar os relatórios anuais de acompanhamento produzidos pelo Comitê Intersecretarial;
- VII – elaborar seu Regimento Interno;
- VIII – emitir pareceres e julgar questões omissas referentes à matéria urbanística;
- IX – exercer outras competências previstas em lei.

**Art. 145.** A composição do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU será estabelecida em ato do Poder Executivo Municipal, devendo ser paritária.

§ 1º Para cumprir suas finalidades, o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU terá Secretaria Executiva e Regimento próprios, inclusive para definir processo de indicação ou eleição de conselheiros e formas de transparência dos seus atos, os quais serão regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

§ 2º Os representantes de entidades e instituições representativas que irão compor o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU deverão comprovar atuação no âmbito do município de Cabedelo.

§ 3º Os trabalhos do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU serão presididos pelo Secretário de Planejamento Urbano e Habitação ou, em caso de ausência ou impedimento, por representante a ser indicado pelo chefe do Poder Executivo Municipal, cabendo ao presidente o voto de desempate, se necessário.

§ 4º A função de Conselheiro será voluntária e não remunerada, sendo considerada como serviço público relevante para os fins de direito e podendo ser suspensa a bem do interesse público ou pela ausência do titular em forma regulamentada regimentalmente.

§ 5º A indicação dos membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU obedecerá a critérios de conveniência e oportunidade do Poder Público Municipal.

**Art. 146.** O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU poderá instituir, exclusivamente para fins de assessoria técnica interna, Câmaras Temáticas para acompanhar a efetividade local nas diretrizes municipais da Política Urbana.

**Art. 147.** As alterações do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU deverão ser regulamentadas no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir do início das atividades ou da posse de seus membros e respectivos suplentes, indicados por cada segmento, devendo seu formato regimental se ajustar, quando necessário, de forma consoante e simultânea à lei do Plano Diretor Municipal e a qualquer legislação correlata que incida na Política Urbana Municipal.

## SUBSEÇÃO II DA CÂMARA TÉCNICA DE LICENCIAMENTO URBANO

**Art. 148.** Câmara Técnica de Licenciamento Urbano é um órgão técnico e consultivo, que tem as seguintes atribuições:

- I – propor resoluções sobre questões postas à Câmara em caso de reiteradas decisões sobre o assunto, desde que não infrinjam dispositivo legal;
- II – analisar questões relativas à aplicação do Plano Diretor e de sua legislação complementar;
- III – manifestar-se sobre a criação e modificação de macrozonas, zoneamentos e áreas especiais, respeitando os procedimentos de alteração da legislação urbanística estabelecidos nesta Lei, devendo ser precedidos de estudos técnicos, pela participação popular e pelo processo legislativo;
- IV – aprovar, observando as previsões deste Plano Diretor e das demais leis específicas, os empreendimentos de impacto, com base nos estudos de impacto realizados e na classificação procedida, nos termos da lei, pela Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo;
- V – exercer outras competências previstas em lei.

§ 1º validade das decisões da Câmara será de até 1 (um) ano contado a partir da data de emissão das resoluções, no caso de não ter havido alteração da legislação urbanística ou fatos novos que ensejem nova análise para os processos deliberados a partir desta Lei.

§ 2º A Câmara terá sua estrutura administrativa vinculada à Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação.

**Art. 149.** A composição da Câmara Técnica e sua regulamentação serão estabelecidas em ato do Poder Executivo Municipal.

§ 1º Cada Membro terá um suplente que o substituirá em suas ausências, faltas, licenças, afastamentos e em caso de morte.

§ 2º Os membros terão mandato de quatro anos, com a possibilidade de serem reconduzidos ao cargo, para um segundo mandato sucessivo da entidade a qual representa uma única vez.



§ 3º A Câmara será presidida pelo Secretário Municipal de Planejamento Urbana e Habitação ou, no caso de sua ausência, pelo seu respectivo suplente.

### SUBSEÇÃO III

#### DO COMITÊ INTERSECRETARIAL PARA ACOMPANHAMENTO DO PLANO DIRETOR

**Art. 150.** O Comitê Intersecretarial é órgão consultivo interno do município de Cabedelo que tem como objetivos:

- I – manter atualizados os indicadores de monitoramento e avaliação do Plano Diretor;
- II – revisar e aprimorar o conjunto de indicadores utilizados para o monitoramento dos instrumentos estabelecidos no Plano Diretor referentes à realização de seus objetivos, ações prioritárias, instrumentos e programas;
- III – elaborar Relatório Anual de Avaliação da Implementação do Plano Diretor;
- IV – apoiar a implementação de melhorias nas bases de dados existentes.

**Parágrafo único.** A composição e a forma de atuação do Comitê Intersecretarial serão regulamentadas por ato do Poder Executivo municipal.

### SEÇÃO IV

#### DA REVISÃO E ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

**Art. 151.** O Plano Diretor deverá ser revisado pelo menos uma vez a cada dez anos, conforme estabelece o §3º do art. 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º A Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, como órgão gestor de planejamento, será responsável pela operacionalização do processo de revisão.

§ 2º O processo de revisão do Plano Diretor compreenderá a execução de atividades técnicas voltadas para a produção de estudos, diagnósticos e formulação de propostas e atividades estruturadas para a sua discussão com a sociedade, através de oficinas comunitárias e divulgação por meio da realização de audiências públicas.

§ 3º A proposta de revisão do Plano Diretor será submetida à discussão em Audiência Pública, com publicidade e leitura prévia do regulamento, convocada especialmente para esse fim, com ampla participação dos segmentos governamentais e da sociedade civil, que terá fins consultivos e propositivos e deverá ser divulgada previamente.

§ 4º Após a aprovação da proposta em Audiência Pública, da qual trata o parágrafo 3º deste artigo, ela deverá ser submetida a uma instância de validação técnica pelo órgão gestor municipal de planejamento que realizará as adequações que sejam necessárias.

**Art. 152.** As alterações do Plano Diretor, da legislação urbanística a ele correlata ou de qualquer outra legislação que proponha alteração de limites de zoneamento, macrozoneamento ou parâmetros urbanísticos, deverão ser precedidas de estudos técnicos, devendo ser garantidas pelos poderes Executivo e Legislativo municipais:

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- I – a participação social e debates com a população e associações representativas dos vários segmentos da sociedade;
- II – a publicidade dos eventos com ampla divulgação prévia das datas, dos horários e dos locais, por meio da imprensa e da internet;
- III – a publicidade em tempo hábil dos documentos e informações produzidos a quaisquer interessados, por meio do portal oficial do município de Cabedelo.

## CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO DEMOCRÁTICA

### SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 153.** A gestão democrática é a garantia da participação popular em conjunto com o Poder Público Municipal no processo de planejamento, gestão e desenvolvimento da cidade considerando as diretrizes, objetivos, princípios, ações e estratégias estabelecidos neste Plano Diretor.

**Art. 154.** Para garantir a gestão democrática nos termos desta Lei Complementar serão utilizados os seguintes instrumentos:

- I – órgãos colegiados de política urbana;
- II – debates, audiências e consultas públicas;
- III – conselhos;
- IV – estudo de impacto de vizinhança;
- V – projetos e programas específicos;
- VI – iniciativa popular de Projeto de Lei.

**Art. 155.** Além dos instrumentos previstos nesta Lei, o município de Cabedelo poderá estimular a criação de outros espaços de participação popular.

**Art. 156.** A participação de toda população na gestão municipal será assegurada pelo Poder Público, mediante a convocação das entidades da sociedade civil e dos cidadãos, especialmente daqueles que serão diretamente atingidos por decisões e atos tomados nos termos da presente Lei.

**Art. 157.** A informação acerca da realização dos debates, das reuniões, das conferências e das audiências públicas será garantida por meio de veiculação de publicidade específica nas rádios, nos jornais locais e na internet, podendo ocorrer ainda para tal a utilização de outros meios de divulgação desde que assegurem tudo o que consta nesta Lei.

## SEÇÃO II DOS DEBATES

**Art. 158.** O poder público poderá realizar sessões públicas periódicas de debates sobre temas relevantes para o interesse público.

**Art. 159.** A realização dos debates poderá ser solicitada ao município pelos Conselhos Municipais e por outras instituições representativas de classe e demais entidades de representação da sociedade.

## SEÇÃO III DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

**Art. 160.** A audiência pública é um instituto de participação administrativa aberta a indivíduos e a grupos sociais determinados, visando à legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em Lei, por meio da 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. 161.** As audiências públicas serão promovidas pelo Poder Público para garantir a gestão democrática do Município, nos termos do art. 43 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Art. 162.** As audiências públicas terão por objetivo a mobilização do governo municipal e da sociedade civil na elaboração e na avaliação das políticas públicas, configurando-se assim como eventos nos quais serão discutidas as metas e prioridades para o Município.

**Parágrafo único.** A realização de audiências públicas é condição prévia para alteração de legislação urbanística e encaminhamento para o poder legislativo municipal, em especial quando do processo de revisão da Lei do Plano Diretor.

**Art. 163.** As audiências públicas e a abrangência das mesmas serão especificadas no regulamento próprio.

§ 1º O regulamento próprio do qual trata o caput deverá ser utilizado, necessariamente, para definir os procedimentos para a realização de audiências públicas.

§ 2º Todos os documentos relativos ao tema da respectiva audiência pública serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, em tempo hábil.

§ 3º As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos das informações relacionadas a esses eventos, devendo, portanto, o Conselho respectivo ao tema reter para seu acervo uma cópia da lavratura da ata de realização da conferência.

## SEÇÃO IV DAS CONSULTAS PÚBLICAS

**Art. 164.** A consulta pública é um instituto de participação administrativa aberta a indivíduos e a grupos sociais determinados, visando à legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em Lei, por meio da qual o Poder Público disponibiliza todos os documentos relativos ao tema, em tempo hábil, para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, a qualquer interessado.

## SEÇÃO V DOS CONSELHOS

**Art. 165.** A participação da população na gestão municipal se dará também por meio de Conselhos de caráter consultivo, deliberativo, propositivo e fiscalizatório, dentro de suas atribuições e apenas nos limites de sua competência, os quais deverão sempre ser fixados por lei.

## CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

**Art. 166.** O Orçamento Anual e Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Código Tributário do Município deverão observar e incorporar os objetivos, as diretrizes, as ações, as estratégias, os planos e os programas estabelecidos nesta Lei Complementar, assim como no Plano de Ação e Investimentos que integra o Plano Diretor, como instrumentos de financiamento da política urbana.

## SEÇÃO I DOS FUNDOS MUNICIPAIS

**Art. 167.** Os Fundos Municipais referentes à provisão de recursos para o atendimento ao que é disposto neste Plano Diretor são previstos por leis específicas e têm natureza contábil financeira, sem personalidade jurídica.

§ 1º Os recursos dos Fundos Municipais deverão ser aplicados conforme a legislação específica de cada um.

§ 2º Poderão ser criados novos Fundos ou alterados os Fundos previstos nesta Seção mediante lei específica.

## SUBSEÇÃO I DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FDU

**Art. 168.** O Fundo de Desenvolvimento Urbano – FDU, regulamentado por lei específica, destina-se a dar o suporte financeiro à implementação de políticas de desenvolvimento urbano voltadas às ações relativas ao planejamento e às ações relativas à urbanização, à revitalização e à requalificação de áreas urbanas.

§ 1º Todos os recursos provenientes da aplicação dos instrumentos da política urbana deverão ser obrigatoriamente destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano – FDU e aplicados à execução das políticas urbanas previstas neste Plano Diretor, exceto os recursos provenientes de Operações Urbanas Consorciadas que possuem destinação específica conforme legislação própria a ser estabelecida.

§ 2º A gestão da aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FDU cabe ao seu Comitê Gestor, atendendo aplicação discricionária nos objetivos estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 3º Os dados referentes à aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FDU deverão ser publicados em portal oficial do município de Cabedelo, garantindo a transparência, o acesso à informação e o controle social.

## SUBSEÇÃO II

### DOS DEMAIS FUNDOS MUNICIPAIS RELACIONADOS AO PLANO DIRETOR

**Art. 169.** As políticas públicas indicadas neste Plano Diretor têm suporte financeiro nos Fundos Municipais Setoriais, conforme seus respectivos objetivos, criados por legislação específica.

## TÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 170.** O Plano Diretor deverá ser adequado, no que couber e em assuntos de interesse comum à metrópole, ao Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) da Região Metropolitana de João Pessoa no prazo de até dois anos após o início de vigência da lei que regulamentar o PDUI.

**Art. 171.** As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar serão pagas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 172.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 173.** Deverão ser encaminhados à Câmara Municipal de Cabedelo os projetos da legislação urbanística complementar compatíveis com as políticas, os princípios, os objetivos e as diretrizes previstas neste Plano Diretor, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação desta Lei.

§ 1º Enquanto não forem aprovadas as leis urbanísticas complementares, continuarão em vigência todas as leis que, de alguma forma, tratam do planejamento urbano do Município, devendo ser aplicadas em consonância ao previsto neste Plano Diretor, considerando-se ainda que as normas e os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei entram em vigor a partir da sua promulgação.

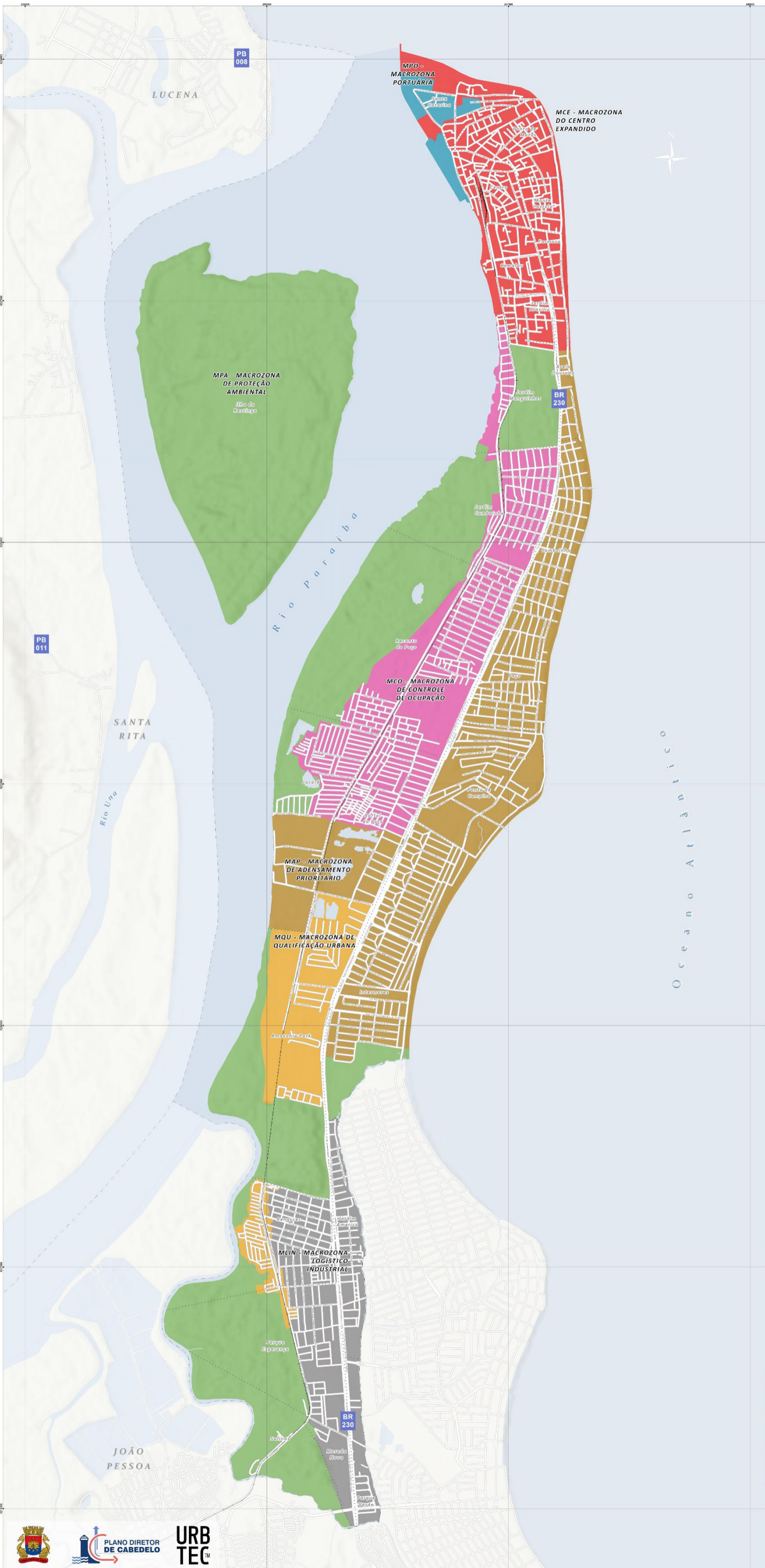
**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

§ 2º Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 20, de 14 de julho de 2006.

VERSÃO PRELIMINAR

**ANEXO I – Mapa do Macrozoneamento Municipal**

VERSÃO PRELIMINAR



**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Ferrovias
- Hidrografia
- Limite de Bairros
- Limites Municipais
- Malha Viária
- Massas d'Água
- Macrozoneamento<sup>1</sup>**
- Macrozona Logístico Industrial (MLI)
- Macrozona Portuária (MP)
- Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP)
- Macrozona de Controle de Ocupação (MCO)
- Macrozona de Proteção Ambiental (MPA)
- Macrozona de Qualificação Urbana (MQU)
- Macrozona do Centro Expandido (MCE)

**REFERÊNCIAS:**

ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÓ  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ [2023] | PMC [2023]  
 IBGE [2010, 2020] | ANA [2020]  
 DATA: dezembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:

PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSO:

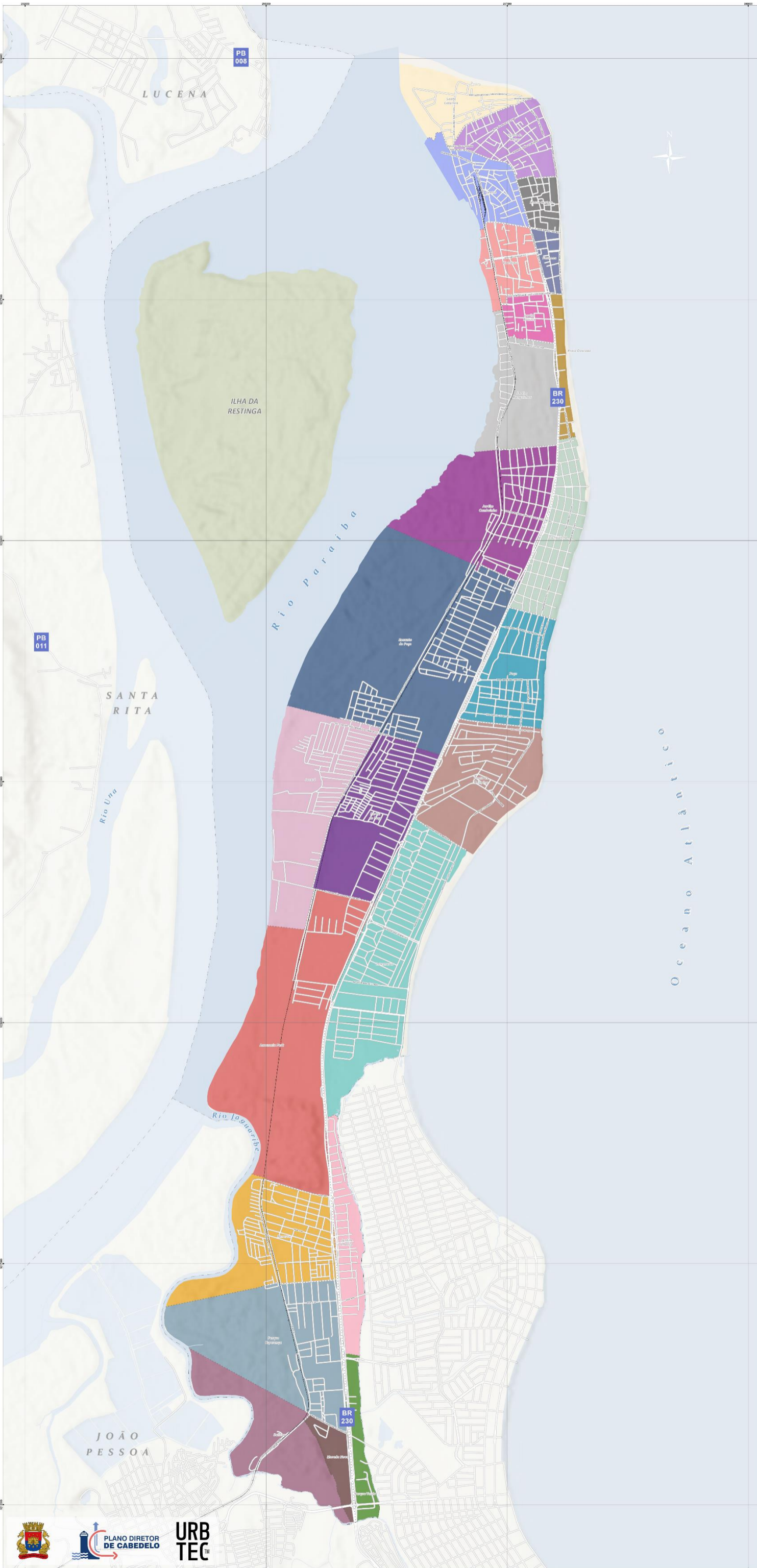


**MACROZONEAMENTO MUNICIPAL ANEXO I - MUNICÍPIO DE CABEDELÓ -**



**ANEXO II – Mapa da divisão territorial do município de Cabedelo com a delimitação oficial dos bairros**

VERSÃO PRELIMINAR



**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Ferrovias
- Hidrografia
- Limite de Bairros
- Limites Municipais
- Malha Viária
- Massas d'Água
- Bairros**
- Amazonia Park
- Areia Dourada
- Camalau
- Cambinha
- Centro
- Formosa
- Ilha da Restinga
- Intermares
- Jacaré
- Jardim América
- Jardim Brasília
- Jardim Cambinha
- Jardim Manguinhos
- Monte Castelo
- Morada Nova
- Parque Esperança
- Parque Verde
- Ponta de Campina
- Ponta de Matos
- Portal do Poço
- Poço
- Recanto do Poço
- Renascer
- Salinas
- Santa Catarina



**REFERÊNCIAS:**

ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÓ  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ (2023) | PIMC (2023)  
 IBGE (2010, 2020) | ANA (2020)  
 DATA: novembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:



PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSO:



## 2.2. Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo

### 2.2.1. Versão preliminar

#### **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR CÓDIGO DE ZONEAMENTO**

INSTITUIU O CÓDIGO DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CABEDELÓ-PB E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

#### **TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES**

**Art. 1º** Esta Lei Complementar dispõe sobre a divisão do território do Município de Cabedelo em zonas, estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamentos e condomínios, critérios do planejamento do sistema viário, e proteção da paisagem urbana, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento e o desenvolvimento sustentável do município, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), a Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 (Estatuto da Metrópole) e a Lei que institui o Plano Diretor de Cabedelo.

**Art. 2º** As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I – na concessão de alvarás de construção (reforma, demolição, regularização e ampliação);
- II – na concessão de alvarás de licença de usos (Alvará de Funcionamento) e atividades urbanas;
- III – na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificação de qualquer natureza;
- IV – na urbanização de áreas;
- V – no parcelamento do solo e nos condomínios.

**Art. 3º** São objetivos do zoneamento, para o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Município de Cabedelo:

- I – qualificar o adensamento demográfico, com intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem para a estruturação da transformação urbana;
- II – promover a implantação, adequação e racionalização da infraestrutura urbana necessária para o deslocamento e convívio da população;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- III – reduzir o número de domicílios em áreas irregulares e inibir a instalação de novos domicílios em áreas irregulares;
- IV – reduzir as áreas ociosas dotadas de infraestrutura do município;
- V – promover centralidades nos bairros com o fortalecimento das identidades territoriais e do sentido de pertencimento;
- VI – garantir que os usos do solo sejam combinados para gerar ambientes urbanos com vitalidade, corroborando para a melhoria da acessibilidade aos equipamentos públicos, culturais, de lazer, aos espaços de trabalho, de comércio e de serviços;
- VII – promover a qualificação ambiental do Município, em especial nos setores de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal;
- VIII – condicionar a instalação de empreendimentos de médio e grande porte, tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;
- IX – simplificar as regras de parcelamento, de condomínio, e de uso e ocupação do solo, em especial nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano;
- X – promover o desenvolvimento sustentável para o alcance das metas e Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas, em especial o ODS 11, que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

**Art. 4º** Como estratégia de ordenamento territorial, a área urbana do Município fica dividida em Zonas e Eixos, caracterizados pelo conjunto de regras e parâmetros de parcelamento, de uso e ocupação, de parcelamento do solo e para condomínios.

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

- I – Glossário, que indica, para os efeitos desta Lei, os significados de alguns dos vocábulos e expressões por ela utilizados; (inserir o glossário no anexo)
- II – Mapa de Zoneamento;
- III – Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social;
- IV – Mapa das Unidades de Conservação;
- V – Mapa das Faixas de Restrição da Orla Marítima;
- VI – Quadro de Definição dos Usos do Solo;
- VII – Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo;
- VIII – Quadro de Estacionamentos conforme o Uso e Ocupação;
- IX – Quadro de Parâmetros de Parcelamento do Solo;
- X – Quadro de Ocupação de Condomínios;

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

- XI** – Mapa da Hierarquia do Sistema Viário;
- XII** – Relação de Vias Conforme Hierarquização,
- XIII** – Parâmetros e dimensionamento das Vias

**TÍTULO II  
DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 6º** O Zoneamento do Município de Cabedelo é estabelecido pela divisão do território em Zonas, Zonas Especiais de Interesse Social, e Unidades de Conservação de características diversificadas, para as quais incidem parâmetros próprios de uso, de ocupação e de parcelamento do solo, que são estabelecidos nos quadros do Anexos VI, VII, VIII, IX e X da presente Lei com o objetivo de ordenar o desenvolvimento da cidade de acordo com critérios urbanísticos, ambientais, culturais e turístico de cada região para melhor utilização em função do sistema viário, topografia, transporte e infraestrutura existente.

**Art. 7º** Zona, para efeito desta Lei Municipal Complementar, constitui área onde predominam um ou mais usos, sendo delimitada por vias existentes ou projetadas, logradouros públicos, divisas de lotes, acidentes topográficos, faixas de proteção de fundo de vale, cursos d'água, coordenadas geográficas e outros marcos referenciais da paisagem natural e edificada e estão delimitadas no Mapa do Anexo II desta Lei.

**Art. 8º** Eixo, para efeitos desta Lei Municipal Complementar, correspondem às áreas lindas às vias identificadas no Anexo II desta Lei.

**§ 1º** Consideram-se como integrantes dos eixos, e sujeitos aos parâmetros dos mesmos, os lotes com testadas à via definidora do eixo, numa faixa máxima paralela à testada do imóvel de 100,00m (cem metros) de profundidade.

**§ 2º** Os imóveis integrantes dos que tenham profundidade superior a 100,00m (cem metros) deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo da seguinte forma:

**I** – a área conformada pela testada do lote e por uma faixa paralela a esta com 100,00m (cem metros) de profundidade deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para os respectivos Eixos;

**II** – a área excedente ao disposto no inciso I deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo onde a porção do imóvel estiver inserida de acordo com o Anexo II desta Lei.

**Art. 9º** As Unidades de Conservação estão delimitadas no Anexo IV, para as quais deverão ser aplicadas, em todas as Zonas, as regras e parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo previstas em seus Planos de Manejo e na legislação estadual ou federal pertinente, quando mais restritivas.

**Art. 10.** O zoneamento, uso e ocupação do solo deverá observar as diretrizes do Sistema Viário Básico estabelecidas nesta Lei.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Parágrafo único.** O Sistema Viário Básico é o conjunto de vias públicas que constituem o suporte físico da circulação urbana do território do Município de Cabedelo.

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

I – da Zona que abranja a maior porção da área total do lote, para o caso de lotes com até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

II – das respectivas Zonas, conforme delimitação constante no Anexo II da presente Lei, para os lotes com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

**Parágrafo único.** O disposto no *caput* do artigo não se aplica:

I – na Zona de Interesse Turístico (ZIT), na Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH), na Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA), na Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR), na Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA), na Zona Especial Portuária (ZEP) e nas Zonas Industriais 1 e 2 (ZI1 e ZI2), nos quais os parâmetros de uso, de ocupação e de parcelamento de solo se aplicam exatamente nas delimitações apresentadas no Mapa do Anexo II;

II – nos lotes integrantes dos Eixos de Comércio e Serviço 1 e 2 (ECS1 e ECS2), para os quais os parâmetros de uso, de ocupação e de parcelamento do solo se aplicam conforme o disposto no Art. 8º desta Lei.

## CAPÍTULO II DAS ZONAS E EIXOS

**Art. 12.** Conforme Mapa de Zoneamento estabelecido no Anexo II desta Lei, o zoneamento do Município de Cabedelo é dividido nas seguintes zonas e eixos:

I – Zona Central (ZC);

II – Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS1);

III – Zona de Comércio e Serviço 2 (ZCS2);

IV – Eixo de Comércio e Serviço 1 (ECS1);

V – Eixo de Comércio e Serviço 2 (ECS2);

VI – Zona de Interesse Turístico (ZIT);

VII – Zona de Grandes Equipamentos Turísticos (ZGET);

VIII – Zona Especial do Parque Turístico do Jacaré (ZEPTJ);

IX – Zona Residencial 1 (ZR1);

X – Zona Residencial 2 (ZR2);

XI – Zona Residencial 3 (ZR3)

XII – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

XIII – Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH);

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- XIV – Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA);
- XV – Zona Especial Portuária (ZEP);
- XVI – Zona Industrial 1 (ZI1);
- XVII – Zona Industrial 2 (ZI2);
- XVIII – Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR);
- XIX – Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA).

### Seção I Da Zona CENTRAL (ZC)

**Art. 13.** A Zona Central (ZC) compreende o centro tradicional da cidade, é caracterizada pela grande concentração e variedade de atividades e funções urbanas, na qual se concentram os principais equipamentos comunitários e institucionais do município, e maior disponibilidade de linhas de transporte coletivo.

**Art. 14.** São objetivos da Zona Central (ZC):

- I – conformar uma região segura e prioritária à circulação de modos ativos de transporte;
- II – fomentar a diversidade de usos e edificações de uso misto;
- III – promover a verticalização e o adensamento construtivo;
- IV – estimular a adoção de fachadas ativas das formas de uso e ocupação do solo à escala do pedestre;
- V – incentivar a ocupação de vazios urbanos em áreas bem servidas por infraestruturas e serviços públicos.

### Seção II Das Zonas de Comércio e Serviços (ZCS)

**Art. 15.** As Zonas de Comércio e Serviços (ZCS) compreendem áreas onde se concentram atividades urbanas diversas, de ocupação mista, principalmente de comércio e de prestação de serviços e estão divididas em 2 (duas) categorias, segundo suas características e intensidade de ocupação:

- I – Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS1);
- II – Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS2).

#### Subseção I Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS1)

**Art. 16.** A Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS1) compreende áreas no entorno da BR-230 defronte a rodovia e áreas adjacentes específicas, na qual prevê-se a instalação de

atividades comerciais e de serviço de maior porte, que demandem da acessibilidade de cargas e pessoas promovidas pelo eixo rodoviário.

## **Subseção II**

### **Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS2)**

**Art. 17.** A Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS-2) compreende áreas destinadas ao desenvolvimento de atividades urbanas diversificadas de média densidade, destinada a formar de um ambiente de transição entre as áreas centrais e de maior densidade e as zonas urbanas periféricas de menor densidade na qual se pretende promover o desenvolvimento urbano qualificado, condizente à realidade local.

## **Seção III**

### **Dos Eixos de Comércio e Serviços (ECS)**

**Art. 18.** Os Eixos de Comércio e Serviços (ECS) compreendem vias onde se concentram atividades urbanas diversas, de ocupação mista, principalmente de comércio e de prestação de serviços, com incidência estabelecida pelo Art. 8º desta Lei, e estão divididas em 2 (duas) categorias, segundo suas características e intensidade de ocupação:

- I – Eixo de Comércio e Serviços 1 (ECS1);
- II – Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2).

## **Subseção I**

### **Eixo de Comércio e Serviços 1 (ECS1)**

**Art. 19.** O Eixo de Comércio e Serviços 1 (ECS1) corresponde às vias cujo objetivo é receber principalmente empreendimentos de atividades comerciais e de serviço de maior porte, que demandem da acessibilidade de cargas e pessoas promovidas pelo eixo rodoviário, com testada para a BR – 230 (Rodovia Transamazônica) e suas Vias Marginais.

## **Subseção II**

### **Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2)**

**Art. 20.** O Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2) corresponde às vias internas aos bairros cujo objetivo é receber principalmente empreendimentos de atividades comerciais e de serviço de médio porte, para a consolidação dessas atividades na escala de bairro:

- I – Rua Caroline Cardoso;
- II – Rua Vitorino Cardoso;
- III – Avenida Oceano Atlântico (Trecho do Bairro de Ponta de Campina);
- IV – Rua Annita Luiza Mello di Lascio;



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- V – Avenida Mar Vermelho;
- VI – Avenida Djalma Vilar de Gusmão.

### **Seção IV** **Da Zona de Interesse Turístico (ZIT)**

**Art. 21.** A Zona de Interesse Turístico (ZIT) compreende áreas em frente à orla marítima e lindeiras à ZR1 e ZC, bem como em frente à orla fluvial no bairro Jacaré, na qual se objetiva ocupação de alta densidade com preponderância de uso misto, favorecendo-se a instalação de hotéis, caracterizando-se ainda pela incidência mais restritiva do limite de gabarito estabelecido no Art. 229 da Constituição do Estado da Paraíba e estabelecido neste Código.

### **Seção V** **Da Zona de Grandes Equipamentos Turísticos (ZGET)**

**Art. 22.** A Zona de Grandes Equipamentos Turísticos (ZGET) corresponde a compartimentos específicos lindeiros à ZR1 e ZIT nos quais, pela localização no quadro urbano de Cabedelo, espera-se ocupação com usos hoteleiros de alta capacidade de atração turística, favorecendo-se a instalação de resorts e usos correlatos.

### **Seção VI** **Da Zona Especial do Parque Turístico do Jacaré (ZEPTJ)**

**Art. 23.** A Zona Especial do Parque Turístico do Jacaré (ZEPTJ) corresponde ao polígono definido na Lei Municipal nº 2.330/2023 para o Parque Turístico Municipal da Praia do Jacaré, na qual se objetiva a preservação do parque e o incentivo às atividades turísticas e comerciais sustentáveis.

### **Seção VII** **Das Zonas Residenciais**

**Art. 24.** As Zonas Residenciais se caracterizam pela predominância do uso habitacional, horizontal ou verticalizado, podendo esse uso ser compartilhado com outros compatíveis, em especial os associados ao comércio e serviço, e estão divididas em 3 (três) categorias, conforme as tipologias de usos, dimensionamento dos lotes, disponibilidade de equipamentos urbanos e infraestrutura básica disponível.

### **Subseção I** **Zona Residencial 1 (ZR1)**

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 25.** A Zona Residencial 1 (ZR-1) compreende ocupação habitacional com maior densidade, conforme sua infraestrutura básica constituída, onde também são permitidos usos compatíveis, principalmente de comércio e serviços vicinais e de bairro.

### **Subseção II Zona Residencial 2 (ZR2)**

**Art. 26.** A Zona Residencial 2 (ZR-2) compreende área de ocupação habitacional de densidade média, conforme sua infraestrutura básica, onde também são permitidos usos compatíveis, principalmente de comércio e serviços vicinais e de bairro com menores restrições ambientais e disponibilidade de infraestrutura.

### **Subseção III Zona Residencial 3 (ZR3)**

**Art. 27.** A Zona Residencial 3 (ZR-3), compreende áreas próxima a áreas ambientalmente sensíveis, onde se pretende incentivar atividades econômicas de baixo e médio impacto relacionadas ao desenvolvimento sustentável e ao turismo e que apresenta restrições de uso e ocupação a depender das condições ambientais e da existência de infraestrutura básica.

### **Seção VIII Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**

**Art. 28.** A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), compreende área urbana de assentamentos informais consolidados destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

### **Seção IX Das Zonas Especial de Interesse Histórico**

**Art. 29.** As Zonas Especiais de Interesse Histórico se caracterizam pelos bens tombados e seus entornos, constituída por edificações de valor histórico, cultural e paisagístico relevantes para a preservação da memória do processo de ocupação da cidade, e estão divididas em 2 (duas) categorias conforme suas especificidades.

### **Subseção I Da Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH)**

**Art. 30.** A Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH) compreende as áreas de entorno do bem tombado da Fortaleza de Santa Catarina, submetida a regime urbanístico especial com restrições ao uso e ocupação do solo e o condicionamento do licenciamento à análise

do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano.

## Subseção II

### Da Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA)

**Art. 31.** A Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA) compreende as áreas de entorno das Ruínas de Almagre, submetida a regime urbanístico especial com restrições ao uso e ocupação do solo e o condicionamento do licenciamento à análise do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano

## Seção X

### Da Zona Especial Portuária (ZEP)

**Art. 32.** A Zona Especial Portuária (ZEP) compreende área terrestre contínua ou descontínua com facilidade de acesso à linha de água, já ocupadas pelo Porto Organizado de Cabedelo e adjacências, onde se desenvolvem atividades de embarque e desembarque de cargas e passageiros, com pátios, armazéns e intensa circulação de veículos pesados, onde se pretende minimizar os conflitos existentes com a ocupação urbana.

## Seção XI

### Das Zonas Industriais (ZI)

**Art. 33.** As Zonas Industriais (ZI) compreendem áreas destinadas à implantação de atividades industriais nas quais se objetiva disciplinar e potencializar o uso industrial.

**Art. 34.** As Zonas Industriais são classificadas conforme porte, natureza, necessidade de confinamento e geração de tráfego e se subdividem em:

I – Zona Industrial 1 (ZI1);

II – Zona Industrial 2 (ZI2).

## Subseção I

### Da Zona Industrial 1 (ZI1)

**Art. 35.** A Zona Industrial 1 (ZI1) compreende as áreas potenciais para instalação de empreendimentos industriais, de logística e tecnologia e serviços equivalentes de grande porte e moderado ou alto impacto socioambiental, na qual se pretende consolidar o uso industrial em áreas de logística adequada próximas às redes rodoviárias e distantes das áreas habitacionais, viabilizar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local e incentivar a implantação de comércio e serviços setoriais de apoio à indústria.

## Subseção II Da Zona Industrial 2 (ZI2)

**Art. 36.** A Zona Industrial 2 (ZI2) compreende as áreas industriais já existentes, próximas ao tecido urbano consolidado, nas quais se promove a instalação de indústrias e atividades relacionadas, de pequeno e médio porte, e de baixo impacto à vizinhança e ao meio físico.

## Seção XII Da Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR)

**Art. 37.** A Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR) compreende área da Ilha da Restinga, de interesse de proteção ambiental, com restrição a ocupação e parcelamento, sendo permitido apenas o licenciamento de atividades para usos turísticos sustentáveis e de baixo impacto ambiental, mediante realização de estudos ambientais prévios que mensurem a capacidade de suporte local, os riscos envolvidos e as medidas a serem adotadas para impedir a degradação do meio ambiente.

**Parágrafo único.** O uso e ocupação nesta zona será analisado especificamente, sempre vinculado à elaboração e aprovação de Estudos de Viabilidade Ambiental (EVA), Diagnóstico Ambiental (DA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou outros instrumentos de análise que se façam necessários, a serem determinados pela Secretaria do Meio Ambiente (SEMAM).

## Subseção XIII Da Zona Especial De Proteção Ambiental (ZEPA)

**Art. 38.** A Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA) compreende as áreas ambientalmente protegidas por legislação federal, estadual ou municipal, as Unidades de Conservação e áreas de interesse de proteção da paisagem e áreas de proteção ambiental, com restrição à ocupação e ao parcelamento do solo urbano a depender das fragilidades físico-ambientais, sendo de especial interesse para a proteção da paisagem e a preservação do ambiente natural, da fauna e da flora nativas.

**§ 1º** O uso e ocupação nesta zona será analisado especificamente, sempre vinculado à elaboração e aprovação de Estudos de Viabilidade Ambiental (EVA), Diagnóstico Ambiental (DA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou outros instrumentos de análise que se façam necessários, a serem determinados pela Secretaria do Meio Ambiente (SEMAM).

**§ 2º** Os usos, atividades e a ocupação do solo nas Unidades de Conservação estabelecidas na ZEPA, delimitadas no Anexo IV, devem atender ao disposto na legislação federal e os seus planos de manejo, quando couber, de modo a garantir o controle e a adequação da ocupação e dos usos condizentes com os preceitos de proteção ambiental.

### CAPÍTULO III DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

**Art. 39.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) representam áreas destinadas ou ocupadas por população de baixa renda onde haja interesse em ordenar a ocupação por meio de urbanização ou regularização fundiária bem como implementar programas habitacionais de interesse social, ainda que complementares, e que tenham critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, e de edificação.

**Art. 40.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas constituídas em locais já ocupados por população de baixa renda, apresentando irregularidades urbanísticas e precariedade de infraestrutura e de equipamentos públicos delimitadas nos Mapas dos Anexos II e III.

**Art. 41.** Os usos e as atividades, bem como os parâmetros de ocupação do solo de cada Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) serão indicados pelos respectivos Planos Urbanísticos ou de Regularização Fundiária, tendo por base os estudos técnicos elaborados.

**§ 1º** Os Planos Urbanísticos de cada Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) devem conter:

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

**II** – diagnóstico da área de implantação da ZEIS que contenha no mínimo:

a) análise físico-ambiental;

b) análise urbanística e fundiária;

c) caracterização socioeconômica da população;

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

**IV** – instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

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

**VI** – fontes de recursos para a implementação das intervenções;

**VII** – atividades de geração de emprego e renda;

**VIII** – plano de ação social;

**IX** – realocação das famílias que ocupam imóvel localizado em áreas de preservação permanente ou área de risco, para áreas dotadas de infraestrutura, devendo ser

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

garantido o direito à moradia digna, preferencialmente em empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), implementados nas ZEIS.

§ 2º No caso de estabelecimento de nova Zona Especial de Interesse Social as diretrizes serão determinadas pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) e os parâmetros de ocupação do solo devem respeitar os seguintes parâmetros:

I – lote mínimo de 120 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados);

II – testada mínima de 6 m (seis metros), exceto para lotes de esquina que devem ser de 10 m (dez metros).

§ 3º Os Planos que envolvam regularização fundiária deverão ser elaborados nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ou outra que venha substituí-la.

**Art. 42.** No caso de Plano Urbanístico que defina parâmetros de uso e ocupação do solo diferentes daqueles estabelecidos por esta Lei Complementar para a Zona Urbana na qual está inserida a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), deverá ser encaminhado para análise e aprovação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e instituída mediante Lei Municipal.

### TÍTULO III DO USO DO SOLO

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 43.** Os usos e atividades no Município de Cabedelo são classificados em categorias, sendo permitidos e proibidos, de acordo com a Zona em que se localiza o imóvel, e estão estabelecidos no Anexo VII da presente Lei.

**Art. 44.** Em qualquer Zona é admitido o uso do mesmo lote por mais de uma edificação ou atividade, desde que permitidas ou permissíveis, e que sejam atendidas, em cada caso, as características, os parâmetros e as exigências estabelecidas nesta Lei e demais diplomas legais.

**Art. 45.** O Município licenciará as atividades urbanas de comércio, serviços e indústrias através da concessão de Alvará de Funcionamento, em conformidade com o disposto nos Códigos de Posturas e Tributário do Município juntamente com as prescrições desta Lei.

**Art. 46.** Nenhuma atividade de pessoas físicas ou jurídicas, entidades públicas, privadas ou religiosas, poderá ser exercida no Município de Cabedelo sem o Alvará de Funcionamento concedido pelo município que serão concedidos sempre a título precário, em caráter temporário ou não.

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

§ 2º A renovação será concedida desde que a atividade não tenha demonstrado

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

qualquer um dos inconvenientes apontados no parágrafo anterior.

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

## CAPÍTULO II DA LOCALIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES

**Art. 47.** De acordo com a localização, natureza e porte de edificações e atividades, bem como do ordenamento urbanístico de cada Zona, os usos do solo serão classificados em:

**I** – Uso permitido: usos permitidos a serem implantados na Zona;

**II** – Uso permissível: usos cujo licenciamento será condicionado a apresentação e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que avaliará a interferência do respectivo uso e/ou empreendimento em seu entorno imediato na forma da legislação específica;

**III** – Uso proibido: usos que não são considerados permitidos na Zona independente das condições apresentadas.

**§ 1º** Os usos permitidos para as Zonas se encontram disciplinados no Anexo VII desta Lei.

**§ 2º** Os usos que não se encontram discriminados no Anexo VII desta Lei são classificados como proibidos.

**§ 3º** Os usos permissíveis sob análise de EIV serão apreciados pela Câmara Técnica de Licenciamento Urbano, ouvidos os demais órgãos competentes, que avaliarão eventual ocorrência de conflitos no entorno de implantação da atividade, levando em consideração potenciais prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos e/ou ao sistema viário.

**§ 4º** Em função do porte, natureza ou localização da edificação pretendida, a Secretaria Municipal do Controle do uso e Ocupação do Solo - SECOS poderá solicitar estudos técnicos complementares, indicando o objetivo dessa solicitação.

**§ 5º** O EIV é disciplinado por Lei específica e é condicionante para o licenciamento dos usos considerados permissíveis.

**Art. 48.** A classificação dos usos e das atividades, de acordo com o seu grau de adequação em cada Zona, é indicada no Anexo VII, parte integrante desta Lei.

**Art. 49.** Com a finalidade de controle urbanístico e ambiental, assim como a promoção do desenvolvimento harmônico da cidade, fica vedada a construção de edificações para atividades que são consideradas não permitidas para a Zona.

## CAPÍTULO III DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 50.** Os usos do solo se classificam em:

- I – Usos habitacionais: são aqueles destinados à habitação permanente de um indivíduo ou grupo de indivíduos;
- II – Usos não habitacionais: são aqueles destinados às atividades comerciais, de serviços, industriais, especiais, primários e usos de infraestrutura urbana.

**Seção I**  
**Dos Usos Habitacionais**

**Art. 51.** Os usos habitacionais, de acordo com a sua tipologia, classificam-se em:

- I – Habitação uni ou bifamiliar (R1): até duas unidades habitacionais no lote, geminadas, isoladas ou superpostas;
- II – Habitação multifamiliar horizontal (R2a): mais que duas unidades habitacionais autônomas isoladas ou geminadas no lote e não superpostas, com acesso direto ao logradouro público ou por meio de via interna privativa;
- III – Habitação multifamiliar vertical (R2b, R3, R4, R5 e R6): a partir de duas unidades sobrepostas verticalmente no lote, com acesso comum ao logradouro público, cuja variação numérica no código é relativa ao número de pavimentos.

**Art. 52.** As habitações multifamiliares somente serão permitidas em lotes com área total de até 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

§ 1º Poderão ser admitidas, mediante parecer da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano, conjuntos habitacionais em lotes com área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), quando comprovada a não existência de impacto no trânsito local ou que esse impacto possa ser mitigado com outras alternativas a serem implantadas pelo empreendedor, não ultrapassando o comprimento máximo de quadra estabelecido para as Zonas no Anexo II.

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

**Seção II**  
**Dos Usos Não Habitacionais**

**Art. 53.** Os usos não habitacionais, de acordo com o tipo das atividades, classificam-se em:

- I – Usos de comércio e serviço: atividades caracterizadas pela relação de troca visando o lucro, estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou pelo emprego de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual e institucional;
- II – Usos comunitários: atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde,



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, não tem potencial de produzir impactos significativos sobre a malha urbana nem produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno.

**III – Usos industriais:** atividades das quais resulta a produção de bens pela transformação de insumos;

**IV – Estadia transitória:** não constitui habitação de caráter permanente e recebe hóspedes mediante remuneração (uso comercial), englobando hotéis, apart-hotel, flats, pensões e similares.

**Parágrafo único.** O Anexo VI da presente Lei estabelece a classificação desses usos, de acordo com o porte ou a atividade.

### Subseção I Dos Usos de Comércio e de Serviços

**Art. 54.** Os usos comerciais e de serviços, de acordo com o porte, classificam-se em:

**I – Comércio e serviço vicinal (CSV):** atividades comerciais e de serviços de uso cotidiano e que não causam incômodo em seu entorno, tais como lanchonete, padarias, açougues, consultórios individuais, salões de beleza locais, escritórios de contabilidade, entre outros;

**II – Comércio e serviço de bairro (CSB):** atividades comerciais e de serviços diversificados, que não causam incômodo em seu entorno, e atendem ao bairro, tais como academia, borracharia, lavanderia, restaurante, centros comerciais, serviço de lavagem de veículo, entre outros;

**III – Comércio e serviço setorial (CSS):** atividades comerciais e de serviços destinado à uma abrangência maior e que pela sua natureza podem causar conflitos viários ou de uso do solo, tais como shopping center, hipermercados, clínicas médicas, edifícios de escritórios, entre outros.

**IV – Comércio e serviço específico (CSE):** atividades comerciais e de serviços que por sua natureza podem causar conflitos viários, de uso do solo ou impactos ambientais de maior monta, tais como centros de distribuição logística, oficinas de reparação de veículos, comércios atacadistas, entre outros.

**§ 1º** As atividades omissas deverão ser analisadas e enquadradas conforme similaridade de funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas previstas nesta Lei devendo ser deliberadas pela Câmara Técnica de Licenciamento Urbano, tomando-se por critério a similaridade com outras atividades e o grau de impacto gerado à vizinhança.

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

## Subseção II Dos Usos Comunitários

**Art. 55.** Os usos comunitários, de acordo com o porte, classificam-se em:

**I** – Uso comunitário 1: atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, não tem potencial de produzir impactos significativos sobre a malha urbana nem produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno, tais como ambulatório, berçário, museu, entre outros;

**II** – Uso comunitário 2: atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, tem potencial de produzir impactos sobre a malha urbana ou produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno, tais como escolas de primeiro ou segundo grau, hospitais, centro de eventos, entre outros; e

**III** – Uso comunitário 3: atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, tem potencial de produzir grandes impactos sobre a malha urbana, gerar elevado volume de viagens ou produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno, tais como centro de ensino superior, estádio, sede recreativa e esportiva, entre outros.

## Subseção III Dos Usos Industriais

**Art. 56.** Os usos industriais, de acordo com o porte e o potencial poluidor, classificam-se em:

**I** – Industrial tipo 1: atividades de baixo impacto, sem potencial poluidor e que não geram demandas de tráfego de carga ou incômodos ao entorno residencial, podendo se distribuir pelo território municipal, tal como pequenas malharias, fabricação de produtos naturais e confecção de cortinas;

**II** – Indústria tipo 2: atividades de baixo ou médio impacto, eventualmente com potencial poluidor, mas que por sua natureza devem estar segregados do uso residencial por gerarem demandas de tráfego de carga ou incômodos, tais como indústria de panificação, serralheria e fábrica de móveis; e

**III** – Indústria tipo 3: usos específicos: atividades de médio ou alto impacto, eventualmente com potencial poluidor, que por sua natureza exigem padrões específicos de localização, acesso, tráfego e ocupação do solo, tais como frigoríficos, indústria mecânica e fabricação de adubos e defensivos agrícolas.

## Seção III Dos Usos de Infraestrutura Urbana

**Art. 57.** Classificam-se como usos de infraestrutura urbana, entre outros, os equipamentos de:

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- I – mobilidade urbana terrestre, tais como terminais rodoviários interurbanos de transporte de passageiros, terminais de ônibus urbano e demais modais de transporte público coletivo urbano;
- II – transporte aéreo, tais como aeroportos, aeródromos e helipontos;
- III – abastecimento de gás natural;
- IV – geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, tais como estações e subestações reguladoras de energia elétrica e sistema de transmissão de energia elétrica;
- V – rede de telecomunicações;
- VI – estação transmissora de radiocomunicação (ETR);
- VII – saneamento básico, tais como infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, e drenagem e manejo de águas pluviais;
- VIII – serviços portuários.

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

§ 2º Enquanto não houver regulamentação específica, os usos de Infraestrutura Urbana serão objeto de parecer do Câmara Técnica de Licenciamento Urbano ouvidos os órgãos competentes.

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

## TÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 58.** São parâmetros de ocupação do solo:

- I – área mínima do lote;
- II – testada mínima do lote;
- III – coeficiente de aproveitamento (CA);
- IV – número de pavimentos;
- V – taxa de ocupação (TO);
- VI – taxa de permeabilidade (TP);
- VII – recuo frontal;
- VIII – afastamento lateral;
- IX – afastamento de fundo.

**Parágrafo único.** Os parâmetros urbanísticos estabelecidos para ocupação do solo

nas Zonas e Eixos estão expressos no Anexo VII desta Lei.

## CAPÍTULO I DA ÁREA E TESTADA MÍNIMAS DO LOTE

**Art. 59.** A dimensão mínima do lote é estabelecida por meio dos seguintes parâmetros:

I – área mínima do lote – corresponde à área mínima de parcelamento, seja na modalidade de desmembramento ou loteamento, onde o é expresso em metro quadrado;

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

**Parágrafo único.** Os parâmetros definidos para a dimensão mínima são estabelecidos por Zona onde se situa o imóvel, conforme indicado nos Anexos VIII e IX.

## CAPÍTULO II DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

**Art. 60.** Para efeitos desta lei, o coeficiente de aproveitamento (CA) corresponde ao índice que, multiplicado pela área do lote, tem como resultado a área total edificada que o lote pode comportar.

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

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

§ 3º O CA máximo é o limite máximo edificável para os lotes, a ser outorgado por meio da aplicação dos instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir (TDC) e da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme as leis municipais específicas de regulamentação destes instrumentos previstos pela Lei do PDM.

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

**Art. 61.** Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos do cálculo do CA as seguintes áreas da edificação:

I – áreas construídas em subsolo destinado ao uso exclusivo de estacionamento, considerando as áreas de vagas e de circulação, ou outro pavimento com o mesmo uso que atendam ao limite total de vagas obrigatórias;

II – áreas destinadas a circulação vertical e horizontal de pessoas;

III – para edificações de uso misto, o pavimento térreo destas, quando esse possuir no mínimo 30% (trinta por cento) de sua área destinada ao uso comercial ou de

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

serviço, desde que esteja voltada para a fachada do edifício, conformando assim fachada ativa;

**IV** – áreas de sótão e ático, definidas de acordo com os critérios do Código de Edificações Municipal;

**V** – áreas de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás, centrais de ar-condicionado e lajes técnicas;

**VI** – portarias, guaritas e bilheterias, desde que vinculados ao limite de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), sendo o restante computável; e

**VII** – áreas de lazer e de recreação coletivos equipadas de condomínios, as quais, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade.

**§ 1º** O inc. III deste artigo se aplica exclusivamente para edificações de uso misto, edificações de uso exclusivamente comercial terão a área do térreo computável para efeitos do CA.

**§ 2º** As áreas de sacadas e de terraços privativos não estão incluídas no rol estabelecido pelo caput deste artigo e são consideradas como computáveis para efeitos do CA.

**§ 3º** Nos edifícios garagens toda a área destinada às vagas de estacionamento e demais áreas construídas serão computáveis.

### CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS DE VERTICALIZAÇÃO

#### Seção I Do Número De Pavimentos

**Art. 62.** A altura da edificação é dada pelo número de pavimentos permitidos no lote e está expressa no Anexo VII da presente Lei.

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

**§ 2º** O número de pavimentos máximo corresponde a quantidade de pavimentos adicional a ser outorgada quando o coeficiente de aproveitamento da edificação ultrapassar o valor básico (CA básico) estabelecido para a Zona, mediante aplicação dos instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir (TDC) e da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

**Art. 63.** Para aplicação do previsto nesta Seção, será considerado como distância de piso a piso máximo no pavimento térreo a medida de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e nos demais pavimentos a medida máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

**§ 1º** Caso a altura do pavimento seja superior ao expressado neste artigo, este será considerado como 02 (dois) pavimentos para fins de cálculo de recuo.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

§ 2º Entende-se como pé-esquerdo a distância vertical medida entre o piso acabado de determinado pavimento até o piso acabado do pavimento superior.

§ 3º O licenciamento de torres e antenas de telecomunicações é regulamentado por lei específica.

§ 4º Para o cálculo de número de pavimentos nas Zonas Industriais e na Zona Especial Portuária, não serão considerados os equipamentos, chaminés e outras infraestruturas relacionadas ao processo produtivo.

§ 5º O cálculo de número de pavimentos considera a soma do embasamento e da torre.

### Seção II Da Cota de Altura Máxima

**Art. 64.** A altura máxima da edificação deverá atender às restrições do Ministério da Defesa e do Comando da Aeronáutica (COMAER), referentes ao Plano Básico da Zona de Proteção dos Aeródromos da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL), referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Micro-ondas de Telecomunicações da Paraíba.

**Art. 65.** A Referência de Nível (RN) utilizada para definição de altura de construções é disciplinada pelo Código de Edificações Municipal ou em regulamentação específica.

**Art. 66.** Na Orla Marítima, deve ser respeitada a faixa de 500 m (quinhentos metros), demarcada a partir da linha da maré de sizígia em direção ao continente, como área de restrição de altura, em cumprimento ao que determina o Art. 65 da Lei do Plano Diretor Municipal.

**Parágrafo único.** A altura máxima das edificações dentro da área de restrição de 500 m (quinhentos metros) fica disciplinada pela definição de 5 (cinco) faixas, com 100 m (cem metros) cada, conforme apresentado no Mapa do Anexo V desta Lei, e pelas alturas máximas indicadas abaixo:

**I** – Na primeira faixa – de 0,00 a 100m: a altura máxima permitida deverá ser medida a um escalonamento tangencial, o qual deverá começar com 12,90m (doze metros e noventa centímetros) na testada do primeiro lote frontal à orla marítima, seguindo na direção da orla marítima para o continente, obedecendo à fórmula  $H=12,90 + (a \times 0,0442)$ , onde “a” é a distância da maré de sizígia até o ponto que se quer escalar;

**II** – Na segunda faixa – de 100,01 a 200,00m: a altura máxima da edificação é de 24,75 m (vinte e quatro metros e setenta e cinco centímetros) tipologia livre;

**III** – Na terceira faixa – de 200,01 a 300,00m: a altura máxima da edificação é de 30,25 m (trinta metros e vinte e cinco centímetros) tipologia livre;

**IV** – Na quarta faixa – de 300,01 a 400,00m: a altura máxima da edificação é de 31,35 m (trinta e um metros e quarenta e cinco centímetros) tipologia livre;

**V** – Na quinta faixa – de 400,01 a 500,00m: a altura máxima da edificação é de 33,00 m (trinta e três metros) tipologia livre.

## CAPÍTULO IV DA TAXA DE OCUPAÇÃO

**Art. 67.** A Taxa de Ocupação (TO) é o percentual máximo da área do lote que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

**Parágrafo único.** A Taxa de Ocupação (TO) máxima está expressa no Anexo VII desta Lei.

**Art. 68.** Não serão computadas no cálculo da TO:

- I – Subsolo ou semi-subsolo;
- II – Toldos e beirais com até 1,00 m (um metro) de profundidade;
- III – Marquises com até 60% do recuo lateral normativo;
- IV – áreas técnicas e centrais de ar-condicionado vinculadas ao limite de 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por unidade autônoma, sendo o restante computável;
- V – áreas de apoio, tais como: reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, áreas para depósito de resíduos sólidos, transformadores, geradores, medidores, centrais de gás e centrais de ar-condicionado, portarias, guaritas e bilheterias; e áreas de lazer/recreação coletivas, as quais não poderão receber outra finalidade, limitando-se o somatório das áreas de todas as estruturas listadas neste inciso ao valor de até 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

## CAPÍTULO V DA TAXA DE PERMEABILIDADE

**Art. 69.** A Taxa de Permeabilidade (TP) é o percentual mínimo da área do lote que deve ser mantido, obrigatoriamente, permeável à água, sendo expressa pela relação entre a área permeável e a área total do lote.

§ 1º A TP mínima está indicada no Anexo VII desta Lei, de acordo com a Zona, em que o lote se insere.

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

§ 3º As edificações que apresentarem sistema de drenagem de águas pluviais interligados a um sistema público de drenagem subterrâneo, a taxa de permeabilidade poderá ser de 5% (cinco por cento), devendo para tanto apresentar documento expedido pela Secretaria de Infraestrutura, comprovando a possibilidade de ligação ao sistema público de drenagem.

**Art. 70.** No caso de habitações em condomínios horizontais, deverá ser atendida a TP mínima estabelecida nesta Lei em relação a cada unidade autônoma.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 71.** Os usos não habitacionais com mais de 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e as habitações multifamiliares com mais de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais, deverão prever mecanismos de retenção de cheias dimensionados de forma específica e dispositivos de drenagem sustentável nos espaços públicos.

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

## **CAPÍTULO VI DOS RECUOS E AFASTAMENTOS**

### **Seção I Do Recuo Frontal**

**Art. 72.** O recuo frontal mínimo obrigatório da edificação é indicado no Anexo VII desta Lei e é a faixa não edificável definida pela distância mínima medida a partir do alinhamento existente ou projetado dos lotes de terreno na quadra em relação à via ou logradouro público.

§ 1º Nos casos de lotes ou glebas de terreno com mais de uma frente, existirão tantos afastamentos frontais, quantas forem as frentes do lote para os logradouros, sendo os demais afastamentos considerados laterais, inexistindo afastamento de fundos.

§ 2º A medida mínima do recuo frontal dependerá da Zona, onde o lote está inserido.

§ 3º Nas situações consolidadas em que mais de 60% (setenta por cento) dos imóveis não atendam ao recuo frontal, considerando a extensão da quadra em ambos os lados da via, o recuo frontal é passível de análise e supressão mediante estudos específicos e avaliação da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano.

§ 4º Para novas edificações em que o lote é atingido por diretriz viária que modifique o alinhamento do lote estabelecido, o recuo frontal obrigatório deverá ser contado a partir do novo alinhamento, exceto nos casos em que o proprietário faça a doação da área atingida para o poder público, quando a edificação poderá ser locada no alinhamento do lote.

§ 5º O recuo frontal será facultado para edificações com previsão de Usos de Comércio e Serviço no andar térreo, com acesso direto à via pública, conformando fachadas ativas, na Zona Central.

§ 6º Nas Zonas onde é permitido construir sem recuo frontal, desde que atendam ao disposto no §5º, somente marquises poderão avançar sobre o espaço público, projetando-se no máximo até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre a calçada, desde que sejam mantidas as condições de segurança e afastamento em relação às redes de energia, e não afete a arborização da via.

**Art. 73.** Serão toleradas no recuo frontal a construção de:

I – marquises e toldos, limitadas a uma largura máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e respeitado o alinhamento do lote; (a marquise será



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

caracterizada pelo prolongamento de laje para proteção do acesso principal da edificação).

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

III – depósitos de resíduos sólidos (lixo), centrais de gás, subestação de energia elétrica, reservatórios de retenção ou contenção de cheias, limitados a uma área máxima construída de 10%(dez por cento) da área total do recuo frontal.

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

**Art. 74.** As construções no subsolo e semi sub-subsolo devem atender um recuo frontal mínimo de 2,00m (dois metros), independente da Zona em que o lote esteja inserido.

### Seção II

#### Dos Recuos Laterais e de Fundos

**Art. 75.** Os recuos laterais e de fundos são as distâncias mínimas perpendiculares entre a edificação e as linhas divisórias laterais e de fundo do lote onde ela se situa, medida em metros, a ser mantida sem construções.

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

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

**Art. 76.** Em caso de mais de uma edificação dentro de um mesmo lote, para qualquer tipo de uso previsto nesta Lei, deverá ser atendido um afastamento entre edificações calculado pela multiplicação do afastamento lateral da Zona por 1,50 (uma vez e meia).

**Art. 77.** Serão consideradas reentrâncias de fachadas as construções que possuírem largura mínima de 3,00 (três) metros e comprimento máximo de 4,00 (quatro) metros:

I – nas reentrâncias mencionadas, as aberturas de vãos de iluminação deverão ser desencontradas, caso sejam frontais;

II – caso as reentrâncias de fachadas forem superiores as dimensões constantes no caput deste artigo, para efeito de iluminação e ventilação de ambientes de permanência prolongados, as aberturas de janelas serão consideradas abrindo para poços de iluminação e ventilação, devendo obedecer às exigências do Art. 76.

**Art. 78.** As edificações de madeira deverão obedecer a um afastamento mínimo de 2 m (dois metros) das divisas laterais e de fundo do lote e um recuo mínimo de 5 m (cinco metros) de outra edificação de madeira, independentemente da existência de aberturas.

### Seção III Das reduções dos recuos

**Art. 79.** Serão admitidas saliências sobre as fachadas acima do pavimento térreo, desde que:

- I** – o avanço sobre o afastamento regulamentar não exceda a 0,50m (cinquenta centímetros);
- II** – não ocupem mais de 40% (quarenta por cento) da extensão da edificação em cada fachada lateral e de fundos;
- III** – os brises e elementos de molduras nas fachadas poderão ocupar toda extensão da edificação em cada fachada lateral e de fundos, desde que utilizados para fins estéticos;
- IV** – poderá ocupar 100% (cem por cento) da fachada frontal;
- V** – para os usos com recuo de 1,50m neste recuo não será permitido os avanços, podendo existir detalhes de fachada com no máximo 25cm de profundidade

## TÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 80.** A disciplina do parcelamento do solo e condomínios regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

**Art. 81.** Todas as ações de parcelamento do solo de áreas inseridas no perímetro urbano devem ser submetidas à aprovação do Executivo Municipal.

**Art. 82.** Não será permitido o parcelamento do solo e condomínios:

- I** – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II** – em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;
- III** – em áreas de preservação permanente (APP);
- IV** – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- V** – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- VI** – em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

aconselhe a edificação;

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

**Art. 83.** Qualquer forma de parcelamento do solo e condomínio no território do Município de Cabedelo deverá obrigatoriamente observar as seguintes diretrizes:

**I** – adequação ao sistema viário e diretrizes viárias municipais;

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

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

**IV** – conservação do relevo natural e das características geológicas do terreno

**V** – conservação das condições hidrológicas originais das bacias, e às alternativas de amortecimento da vazão pluvial.

**Art. 84.** Os parcelamentos do solo e condomínios deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

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

**II** – as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema e hierarquia viária da região, conforme estabelece esta lei, e harmonizar-se com a topografia local;

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

**Art. 85.** As faixas marginais mencionadas no inc. I deverão observar as larguras mínimas estabelecidas no inciso I do Art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 05 de maio de 2012 (Código Florestal).

**Art. 86.** Em áreas urbanas consolidadas, por requerimento do proprietário poderão ser estabelecidas, faixas marginais distintas das estabelecidas no daquelas estabelecidas inciso I do Art. 4º da Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal), mediante elaboração de Estudo Técnico devidamente aprovado pelos Conselho Estadual do Meio Ambiente e pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente de Cabedelo - CONSEMAC com fundamento no §10 do Art. 4º da Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal) desde que:

**I** – não haja ocupação de áreas com risco de desastres;

**II** – sejam observadas as diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; e

**III** – que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de

preservação permanente urbanas observem os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados na Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal).

## CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 87.** São modalidades de parcelamento do solo:

- I – loteamento;
- II – reparcelamento;
- III – desmembramento;
- IV – remembramento
- V – remanejamento.

### Seção I Do Loteamento e do Reparcelamento

**Art. 88.** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura, modificação, ampliação ou prolongamento de vias e logradouros públicos.

**Art. 89.** Considera-se reparcelamento do solo o reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original.

**Art. 90.** Os projetos de reparcelamento poderão envolver conjunto de lotes ou glebas que, somados, atinjam dimensões máximas superiores àquelas estabelecidas no Anexo IX desta lei, desde que os lotes resultantes do reparcelamento respeitem as dimensões estabelecidas no referido quadro.

### Subseção I Das Áreas Institucionais e Áreas Verdes

**Art. 91.** Da área total do lote ou gleba objeto de parcelamento na modalidade de loteamento ou reparcelamento, deverá ser destinado percentual mínimo de 30% para o Município para a implantação de áreas verde, institucional e do sistema viário, onde:

- I – 5% (cinco por cento) da área total de parcelamento, compreendendo a área útil e a área edificável, livre de embargos, destinada à Área Institucional;
- II – 10% (dez por cento) da área total de parcelamento, compreendendo a área útil e a área edificável, livre de embargos, destinada à Áreas Verdes;
- III – percentual mínimo necessário de área destinada ao Sistema Viário em cumprimento desta legislação.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 92.** O percentual mínimo a ser destinado ao Município para o sistema viário deverá ser suficiente para atender a Lei do Sistema Viário e a Consulta de Diretrizes Viárias, a ser emitida pelo órgão municipal competente, além de garantir a continuidade das vias arteriais e coletoras e a conexão com vias adjacentes.

**Art. 93.** Na hipótese de o sistema viário não atingir do total da área de parcelamento estabelecida no caput do art. 91, a área remanescente deve ser acrescida à Área Institucional.

**Art. 94.** No cômputo da área total de parcelamento de que trata este artigo excluem-se as áreas de preservação permanente (APP), as faixas de domínio das rodovias, as faixas de servidão de equipamentos urbanos e a faixa non aedificandi.

**Art. 95.** A Área Institucional deve ser situada em locais de fácil acesso, articulada às vias existentes ou planejadas, levando em conta os princípios da mobilidade e acessibilidade.

**Art. 96.** Fica a critério do Município estabelecer se a Área Institucional a ser doada será destinada a equipamentos públicos, comunitários e urbanos, a áreas verdes públicas ou à produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

**Art. 97.** As áreas destinadas às Áreas Institucionais deverão atender:

- I – não estar localizadas em faixas não edificantes ou áreas de preservação permanente;
- II – atender ao tamanho mínimo de lote e de testada para a Zona em que se insere;
- III – ser aceitas pelos órgãos municipais competentes;
- IV – ser preferencialmente localizadas na área do empreendimento ou em área de interesse do Município, mediante avaliação técnica e aprovação da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLAH, e avaliação imobiliária para verificação e ateste que a área a ser doada possui valor compatível com a gleba que está sendo parcelada;
- V – ter frente para via pública;
- VI – estar localizadas preferencialmente em um mesmo terreno, ou em terrenos que sejam contíguos ou frontais uns aos outros;
- VII – ter declividade preferencialmente inferior a 15% (quinze por cento) e nunca superior a 20% (vinte por cento).

**Art. 98.** Áreas de Reserva Legal e de Preservação Permanente poderão ser doadas ao município, mediante avaliação técnica e aceite da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLAH, mas não serão consideradas como Áreas Institucionais e não serão computadas na cota de área mínima de doação.

**Art. 99.** Em loteamentos voltados para Habitação de Interesse Social os percentuais de destinação de áreas institucionais serão estabelecidos em decreto, mediante estudos técnicos e avaliação da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLAH, ouvida a Câmara Técnica de Licenciamento Urbano

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 100.** Ficam isentas de doação de áreas institucionais, as glebas inseridas no perímetro urbano, cuja superfície total seja inferior a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

### **Subseção II Das Infraestruturas**

**Art. 101.** Nos parcelamentos sob forma de loteamento ou reparcelamento o parcelador é responsável pela execução e implantação, sem qualquer ônus para o Executivo Municipal, de todas as infraestruturas mínimas de loteamento, compostas por:

- I** – demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até o levantamento da hipoteca ou da garantia de que trata esta Lei;
- II** – demarcação dos vértices dos lotes com marcos de madeira que deverão ser mantidos pelo parcelador pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;
- III** – rede de drenagem de águas pluviais, aprovada pelo órgão municipal competente, contendo poços de visita com fundo drenante;
- IV** – rede de abastecimento de água potável, aprovada pela concessionária competente;
- V** – sistema de coleta e tratamento de esgoto aprovado pela concessionária competente;
- VI** – rede de distribuição de energia elétrica aprovada pela concessionária competente;
- VII** – rede de iluminação pública, aprovada pelo órgão municipal competente;
- VIII** – terraplanagem, compactação e pavimentação das calçadas e pistas de rolamento das vias de circulação internas e de acesso ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, conforme Lei Complementar específica, a ser aprovado pelo órgão municipal competente;
- IX** – arborização das áreas públicas, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente, em especial o Plano de Arborização Municipal;
- X** – ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pelo órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pelo Município;
- XI** – sinalização horizontal e vertical dos logradouros públicos do loteamento, incluindo placas de denominação de ruas, conforme aprovado pelo órgão municipal competente;
- XII** – guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e com a legislação municipal pertinente em vigor

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

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 102.** O processo de aprovação de projeto de loteamento e reparcelamento é constituído das seguintes etapas:

- I – consulta prévia de viabilidade com emissão, pelo poder público municipal, das diretrizes urbanísticas básicas para o empreendimento, contendo as restrições legais existentes para a zona na qual se insere o loteamento ou reparcelamento;
- II – licenciamento ambiental pelo órgão ambiental competente, quando for o caso;
- III – aprovação do projeto urbanístico;
- IV – alvará de construção das obras necessária à implantação do loteamento/reparcelamento;
- V – registro do loteamento/parcelamento; e
- VI – vistoria de conclusão de obras e emissão do Auto de Conclusão do loteamento/reparcelamento.

**Art. 103.** As especificações, requisitos, detalhamentos, documentos, projetos e autorizações necessárias do processo de aprovação do projeto urbanístico de loteamento e reparcelamento serão regulamentados via ato do poder executivo municipal que permita a adequada caracterização registrária e planimétrico-cadastral da área a ser parcelada.

**Art. 104.** No que concerne as garantias aprovação e a execução de projeto de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e reparcelamento com abertura de via, obedecerá a uma das seguintes sistemáticas:

**I – com prévia execução das obras:**

- a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais, o projeto será aprovado e será expedida uma autorização para execução das obras;
- b) a autorização para execução das obras não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) a autorização para execução das obras é válida por 3 (três) anos, contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, quando solicitado em tempo hábil ao órgão competente;
- d) após a execução de todas as obras a que se refere a autorização prevista na alínea “a” deste inciso, deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria;
- e) após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura, através do órgão competente, expedirá termo de verificação e execução das obras e respectiva licença para registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

**II – com cronograma e instrumento de garantia:**

- a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedida, pelo órgão competente da Prefeitura, aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar;
- b) para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- c) efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor a ser estipulado pela Prefeitura, em decreto;
- d) vincular à Prefeitura 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, mediante instrumento público;
- e) os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por ato do poder executivo municipal;
- f) de posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, será emitido o alvará para fins de execução de obras e registro no Cartório de Registro de Imóveis e o loteador terá até 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário;
- g) somente após o registro do loteamento, o loteador poderá dar início às obras;
- h) executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá termo de verificação e execução das obras e documento liberando o loteador da modalidade de garantia prestada;
- i) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 3 (três) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, quando solicitado em tempo hábil ao órgão competente;
- j) após o decurso do prazo a que se refere a alínea “g” deste inciso, caso as obras não estejam concluídas, o interessado poderá requerer a prorrogação por mais 1 (um ano) após isso perderá o direito à devolução da garantia prestada.

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

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

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

**Art. 105.** Qualquer modificação no projeto ou na execução de loteamento ou reparcelamento do solo, deverá ser submetida à aprovação do Município, a pedido do interessado, conforme procedimento e documentação a ser regulamentada por ato do poder executivo municipal.

**Art. 106.** Nos pedidos de modificações em loteamentos registrados, deverá ser comprovada a anuência de todos os adquirentes existentes dentro da área a ser modificada, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 107.** A implantação do loteamento poderá ser realizada em etapas, com a expedição do respectivo termo de verificação e execução parcial das obras conforme regulamentação a ser estabelecida em Decreto.

### Seção II Do Desmembramento e do Remembramento de Lotes

**Art. 108.** Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas ou lotes em partes menores destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário já implantado, desde que:

- I – não implique na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos;
- II – não configure prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação e logradouros já existentes;
- III – não configure utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado;
- IV – a subdivisão resulte em lotes de tamanho igual ou superior ao lote mínimo estabelecido para a Zona.
- V – nenhum dos lotes resultantes do fracionamento tenham profundidade maior que 4 (quatro) vezes a testada;
- VI – as divisas dos lotes não interceptem as áreas construídas, quando estas existirem.

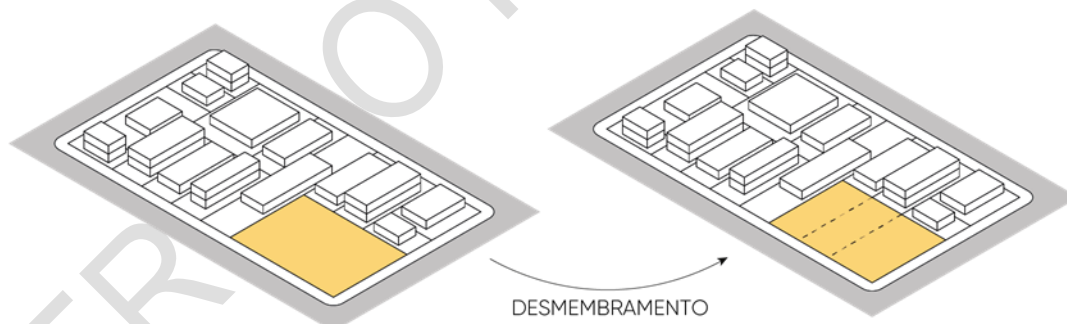


Figura 1: Exemplo de desmembramento do solo. Imagem meramente ilustrativa.

**Art. 109.** Não será permitido o desmembramento em lotes ou glebas com área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), nestes casos, devendo o proprietário proceder com a aprovação na modalidade de loteamento.

**Art. 110.** Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes para edificar desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

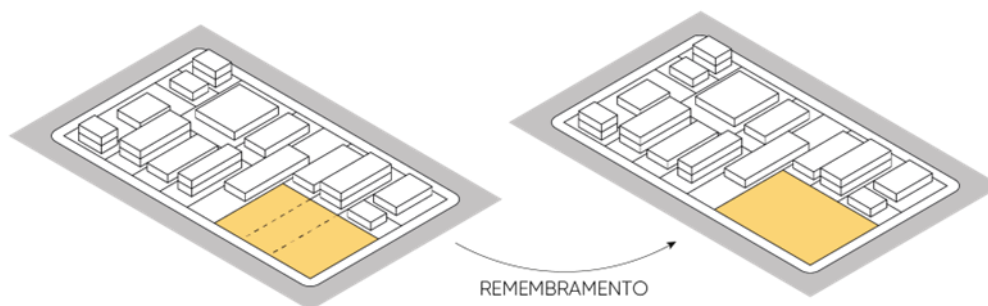


Figura 2: Exemplo de remembramento do solo. Imagem meramente ilustrativa.

**Art. 111.** Em qualquer caso de desmembramento ou remembramento de terrenos na área urbana, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, cuja documentação e procedimento será estabelecida por ato do poder executivo municipal.

**Art. 112.** Para a retificação de medidas, apresentará mapa com a assinatura dos proprietários e confrontantes.

**Art. 113.** Para lote ou gleba com área superior a 3.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) a ser objeto de parcelamento na modalidade desmembramento deverá ser destinado percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área total do lote ou da gleba para o Município à título de área institucional.

**Art. 114.** O disposto no caput não se aplica aos lotes que tenham sido objeto de projeto de parcelamento do solo anterior e que dele tenha resultado doação de área ao Município.

**Art. 115.** A doação de que trata o caput será feita obedecendo a seguinte ordem de preferência:

- I – doação de área para alargamento viário, caso considerado necessário pelo órgão municipal competente;
- II – doação de área de interesse do Município, que poderá ser destinada para áreas verdes, áreas institucionais ou para Habitação de Interesse Social (HIS), a critério do Poder Público;
- III – doação pecuniária com valor correspondente ao da área a ser doada, mediante avaliação imobiliária a ser realizada pelo Município.

**Art. 116.** Nos parcelamentos sob forma de desmembramento, inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura demandada para loteamentos no Art. 101 desta Lei Complementar, em quaisquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará, a suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como condição para a aprovação do projeto de desmembramento.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 117.** A execução dos elementos de infraestrutura referidos no parágrafo caput deste artigo deverá obedecer aos projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e pelas concessionárias dos respectivos serviços.

### Subseção I Do Remanejamento

**Art. 118.** Considera-se Remanejamento o reagrupamento e a subdivisão de lotes realizados em um mesmo processo sem exigência de nova matrícula para os lotes subdivididos.

**Art. 119.** Os lotes gerados pelo Remanejamento, após o reagrupamento e a subdivisão, deverão observar os parâmetros de parcelamento do solo estabelecidos no Anexo IX da presente Lei.

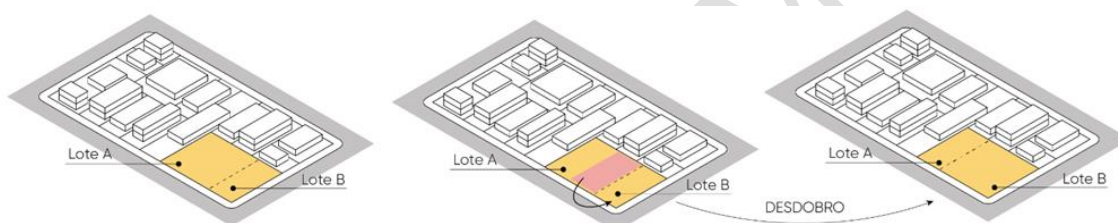


Figura 3: Exemplo de Remanejamento do solo. Imagem Meramente Ilustrativa.

## CAPÍTULO III DOS CONDOMÍNIOS

**Art. 120.** Os Condomínios são divisões de lotes sob a forma de unidades autônomas, compostas de áreas de uso exclusivo designadas de unidades privativas e de frações ideais de uso comum dos condôminos, edificadas ou não, desde que:

- I – não impliquem na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos;
- II – não configurem prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação e logradouros já existentes;
- III – não configurem utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.

**Art. 121.** A unidade autônoma consiste na soma da unidade privativa, edificada ou não, vinculada a uma fração ideal de terreno que são as áreas de uso comum, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum.

**Art. 122.** A área da unidade autônoma, ou seja, o somatório da área exclusiva mínima com a sua parcela de área comum, deverá ser equivalente ou superior à área mínima do lote estabelecido para a Zona em que se encontra o condomínio.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 123.** Nos Condomínios, a unidade privativa poderá abrigar mais de uma edificação, desde que sejam atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo VII e se limite a uma única indicação fiscal imobiliária municipal.

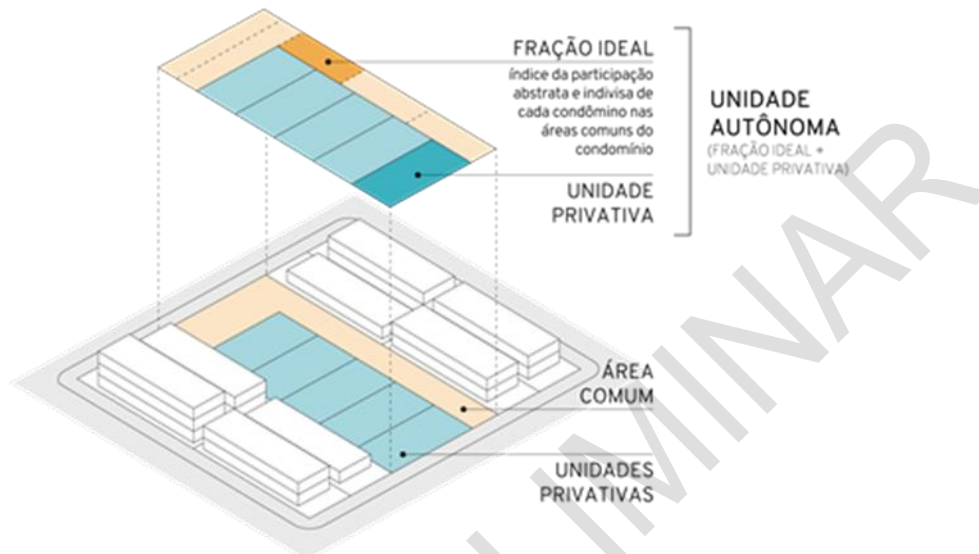


Figura 4: Definição de unidade autônoma de condomínio. Imagem meramente ilustrativa.

## Seção I Da Classificação dos Condomínios

**Art. 124.** Os Condomínios se classificam em:

**I – Quanto à forma:**

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

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

**II – Quanto ao uso:**

a) Condomínio de uso habitacional: aquele destinado ao uso residencial, se enquadrando na categoria de uso Habitação multifamiliar horizontal (R2a) regulamentada nesta Lei Complementar, sendo apenas adequados nas Zonas onde este uso se mostra permitido ou permissível, mediante EIV, conforme estabelece o Anexo VII.

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

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 125.** Os condomínios empresariais poderão ser implantados nas Zonas, nos quais os usos para que se destinam sejam permitidos ou permissíveis conforme Anexo VII desta Lei, desde que sua atividade e porte sejam condizentes com os parâmetros de uso e ocupação do zoneamento a serem implantados mediante a avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLAH.

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

**Art. 126.** Poderão ser estabelecidos condomínios de uso misto, de usos residenciais e não residenciais, os quais só poderão ser implantados conforme as normas de uso e ocupação estabelecidas nesta Lei.

**Art. 127.** No caso dos condomínios de uso misto, em que sejam previstas unidades de comércio e/ou serviço de forma concomitante ao uso habitacional unifamiliar, os usos de comércio e/ou serviço deverão ter acesso direto a via pública.

**Art. 128.** Os usos de comércio e/ou serviço tratados no parágrafo anterior não terão direito ao uso das áreas comuns do condomínio, que serão destinadas ao uso dos moradores, e exclusivamente a eles.

## Seção II

### Dos Parâmetros e Requisitos Específicos para Condomínios

**Art. 129.** Todo Condomínio, independentemente de sua classificação, deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes à Zona do qual faz parte, conforme estabelece esta Lei.

**Art. 130.** São parâmetros específicos de ocupação de condomínio:

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

**II** – área exclusiva mínima – área mínima da unidade privativa de cada condômino;

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

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

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

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

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

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

**Art. 131.** São parâmetros de dimensionamento das vias internas:

- I – largura mínima da pista de rolamento;
- II – largura mínima de passeio;
- III – diâmetro mínimo do bolsão de retorno.

**Parágrafo único.** Os parâmetros específicos para o dimensionamento das vias internas são estabelecidos no Anexo X desta Lei.

**Art. 132.** O sistema viário interno dos condomínios também deve obedecer às seguintes disposições:

- I – ter declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) e mínima de 1% (um por cento);
- II – dispor de guias ou elementos separando a pista de rolamento da faixa das calçadas;
- III – ser pavimentada com concreto cimentício ou asfáltico ou outra tecnologia que venha a ser estabelecida em ato do poder executivo municipal.

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

**Art. 133.** Deverá ser destinada ao Município área de doação equivalente ao percentual mínimo de 55 m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados) por unidade autônoma para os seguintes caso:

- I – condomínio de uso habitacional com mais de 10 (dez) unidades autônomas independente da área do lote ou gleba;
- II – condomínios de uso habitacional em lote ou gleba de área superior a 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

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

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

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



Figura 5: Exemplo de condomínio com mais de 10 unidades autônomas. Imagem meramente ilustrativa.

**Art. 134.** Condomínios de uso habitacional que disporem de 30 UH (trinta unidades habitacionais) ou mais, será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança na forma da legislação específica.

**Art. 135.** É responsabilidade exclusiva do condomínio a implantação e manutenção da infraestrutura e de toda a estrutura interna do condomínio, inclusive as áreas comuns, de Reserva Legal e de preservação permanente.

**Art. 136.** Os condomínios não poderão prejudicar o escoamento natural das águas e observar as regras quanto as faixas *non aedificandi* estabelecidas nesta Lei e legislação específica.

**Art. 137.** Não será permitido a implantação de condomínios quando o mesmo não permitir via pública com continuidade da malha viária existente e projetada, exceto para vias locais de tráfego inexpressivo, que não dão acesso às vias coletoras, arteriais ou estruturais.

**Art. 138.** Os condomínios de qualquer natureza deverão observar as diretrizes viárias existentes ou projetadas pelo poder público municipal.

**Art. 139.** Na confrontação com a via pública, os condomínios deverão prever permeabilidade visual mínima 2/3 (dois terços) de sua extensão com a utilização de cerca, grade, tela, vidro ou similares que garantam a integridade e a proteção do condomínio, bem como a segurança dos transeuntes, podendo o restante ser vedado com muros ou similares.

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

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

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

e o exterior;

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

**Art. 140.** É vedada a implantação de condomínios contíguos, projetados ou existentes, quando a soma das áreas dos condomínios ultrapassa o comprimento máximo de quadra, conforme Anexo IX.

**Art. 141.** Entre 2 (dois) ou mais condomínios, será exigida a abertura de via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário básico.

## CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS COMUNS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS

### Seção I Das Quadras e Lotes

**Art. 142.** São parâmetros de parcelamento do solo para quadras e lotes:

- I – área mínima a ser parcelada;
- II – lote mínimo;
- III – testada mínima;
- IV – comprimento máximo de quadra.

**Parágrafo único.** Os parâmetros de parcelamento do solo são definidos por Zona estão estabelecidos nos Quadros do Anexo IX desta lei e deverão ser atendidos nos projetos de parcelamento do solo em qualquer das modalidades previstas nessa Lei.

**Art. 143.** Para parcelamentos do solo no perímetro urbano, o tamanho máximo de lote a ser admitido será de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**Art. 144.** Não estão sujeitos ao atendimento do comprimento máximo de quadra estabelecido no Anexo IX da presente Lei e nem ao disposto no §2º deste artigo os lotes ou glebas destinadas aos seguintes usos:

- I – condomínios empresariais de uso industrial ou portuário;
- II – base militar, corpo de bombeiros e similares;
- III – cemitérios;
- IV – parques e praças;
- V – hospitais e estabelecimentos de ensino.

**§ 1º** Não estão sujeitos ao atendimento dos parâmetros indicados no caput os parcelamentos do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que vierem a ser definidas na forma da legislação específica, onde a área mínima de lote será de 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e a testada mínima de 8 m (oito metros).



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

§ 2º Leis específicas que criarem ZEIS poderão estabelecer novos parâmetros para o parcelamento do solo, mediante estudos específicos e parecer da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano

**Art. 145.** A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLAH poderá exigir em cada loteamento, quando conveniente, a reserva de uma faixa não edificável no interior da quadra, para redes de água e esgotos e outros equipamentos urbanos.

**Art. 146.** A faixa não edificável deverá ser mapeada e descrita no memorial descritivo do lote, bem como deverá ser registrada na sua matrícula.

### Seção II Do Sistema Viário

**Art. 147.** Todo projeto de parcelamento e condomínio deverá garantir a perfeita integração com o sistema viário do entorno, quanto ao arruamento e à destinação de áreas, garantindo:

- I – a articulação e a continuidade do sistema viário geral da cidade, em especial as vias perimetral, arteriais e coletoras, assim definidas na Lei do Sistema Viário, e harmonizar-se com a topografia local;
- II – a incorporação no seu traçado viário dos trechos indicados na Lei do Sistema Viário;
- III – a integração com os municípios vizinhos;
- IV – observância das normas de segurança, acessibilidade e mobilidade urbana;
- V – que o ângulo de interseção das vias não seja inferior a 60º (sessenta graus);
- VI – que a declividade transversal das faixas de calçada não exceda 3% (três por cento), descendo desde o alinhamento predial até a aresta superior do meio-fio.

§ 1º A hierarquia das vias deverá respeitar o disposto o Título VI desta Lei.

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

§ 3º Não serão aprovados projetos de parcelamento do solo que resultem em lotes sem acesso direto à via pública.

§ 4º Nos casos de condomínio, o acesso das unidades privativas deverá se dar por meio de vias internas, à exceção dos condomínios mistos que deverão ter suas unidades voltadas para a via pública com previsão de uso de comércio e/ou serviço de forma concomitante ao uso residencial.

**Art. 148.** A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, do Plano Municipal de Mobilidade Urbana (PLANMOB), e estará sujeita à aprovação prévia do Município.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 149.** Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária esta deverá terminar em bolsão de retorno atendendo as especificações do Sistema Viário Municipal regulamentado no Título VI desta Lei.

**Art. 150.** Os projetos de parcelamento e condomínios que possuírem faixas de preservação de fundo de vale – áreas de preservação permanente – deverão prever uma via parque entre os limites do empreendimento e o início da área de preservação permanente, para o controle da ocupação dessas áreas, devendo possuir setorização e dimensionamento que atenda as normas do sistema viário.

**Art. 151.** A distância da via parque ao curso d'água deverá obedecer a Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012 – Código Florestal, no que se refere à faixa de preservação permanente, além de atender às diretrizes gerais de arruamento estabelecidas no Título VI desta Lei

§ 1º O projeto deverá prever lotes voltados para a referida via parque, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei.

§ 2º Quando um loteamento em processo de aprovação for adjacente a loteamento existente e ambos compartilharem uma via parque, deverá ser feita a concordância da via parque do primeiro com a do segundo, respeitada a Área de Preservação Permanente (APP).

§ 3º A requerimento do interessado, o órgão de licenciamento poderá dispensar a exigência da via parque caso verificada a impossibilidade técnica, mediante parecer técnico do órgão licenciador ambiental e do órgão licenciador urbanístico.

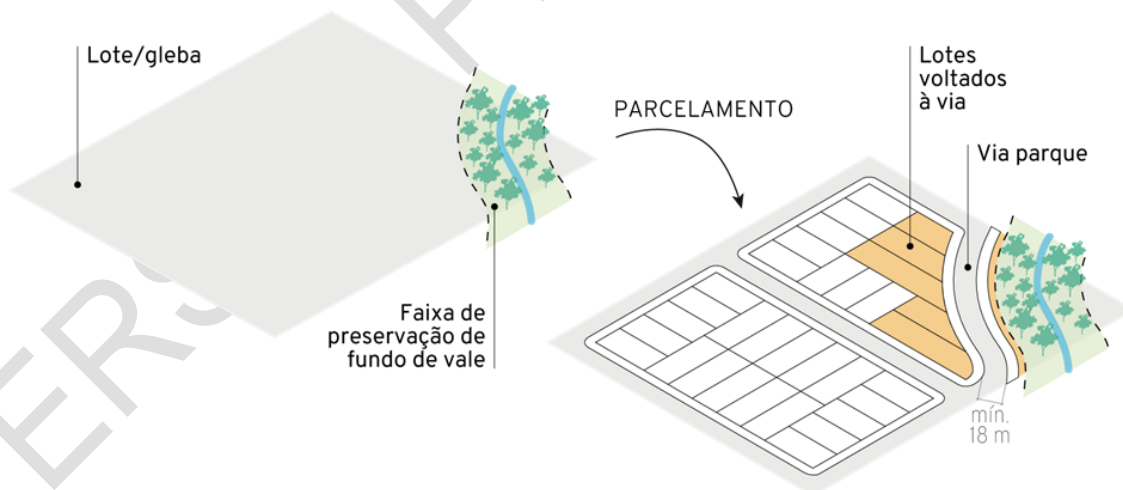


Figura 6: Modelo de implantação de Via Parque. Imagem meramente ilustrativa.

**Art. 152.** Quando da necessidade de uso pelo Município de terrenos lindeiros às vias do sistema viário básico com previsão de atingimento do lote para fins de alargamento ou prolongamento da via, o coeficiente de aproveitamento será calculado com base na área original do lote, podendo ser utilizado o potencial total na área remanescente, até o limite do coeficiente máximo permitido para a Zona em que se localizam, desde que o proprietário transfira a área atingida sem ônus, para o Município.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 153.** A colocação de postes e caixas de passagem nas vias com previsão de alargamento deverão ocorrer, sempre que viável, dentro do passeio projetado após o alargamento.

### Seção III Das Faixas de Proteção

**Art. 154.** Em nenhum caso os parcelamentos e condomínios poderão prejudicar o escoamento natural das águas, devendo as obras necessárias serem executadas pelo empreendedor nas vias públicas ou em faixas para este fim.

**Art. 155.** Os cursos de água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia anuência do Município e do órgão ambiental competente, mediante apresentação pelo interessado de estudos técnicos que comprovem os impactos e alternativa locacional.

**Art. 156.** Ao longo das águas correntes e dormentes é obrigatória a reserva da faixa de preservação permanente, conforme estabelece a Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012 (Código Florestal) e alterações.

**Art. 157.** As faixas mencionadas no caput deverão observar as larguras mínimas estabelecidas no inciso I do Art. 4º da Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal).

**Art. 158.** Em áreas urbanas consolidadas, por requerimento do proprietário, poderão ser estabelecidas faixas marginais distintas das estabelecidas no inciso I do Art. 4º da Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal), mediante elaboração de Estudo Técnico devidamente aprovado pelos Conselho Estadual do Meio Ambiente e pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente de Cabedelo – COMMEA, com fundamento no §10 do Art. 4º da Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal), conforme art. 85 desta Lei desde que:

- I – não haja ocupação de áreas com risco de desastres;
- II – sejam observadas as diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; e
- III – que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas observem os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados na Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal).

§ 1º Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas *non aedificandi* as seguintes:

- I – nas faixas paralelas às rodovias estaduais e federais, a reserva de faixa *non aedificandi* será de 15 (quinze) metros de cada lado, conforme estabelecido no inc. III e III-A do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, acrescido pela Lei Federal nº 13.913 de 25 de novembro de 2019;
- II – faixa de domínio da via férrea, em toda a área que corta o Município, com no mínimo 15m (quinze metros);

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**III** – faixas sanitárias das canalizações em galerias ou em canal aberto, com no mínimo 5m (cinco metros) para cada lado, contado da borda da galeria ou canal;

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

§ 2º A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação – SEPLAH juntamente com a Secretaria do Meio Ambiente, poderão definir medidas superiores para as faixas *non aedificandi* indicadas no inciso III que são necessárias ao perfeito escoamento das águas.

**Art. 159.** Poderá o Município exigir a reserva de faixa *non aedificandi* destinada ao atendimento de diretrizes viárias e para equipamentos urbanos existentes ou projetados.

**Art. 160.** Ao longo das faixas de dutos ou linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* indicada por legislação própria ou pelo órgão gestor respectivo.

## TÍTULO IV DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO E ESTACIONAMENTOS

**Art. 161.** O Sistema Viário Básico do Município de Cabedelo é composto pelas vias públicas que constituem o suporte físico da circulação urbana do território do Município, obedecendo às normas federais e estaduais, especialmente a Lei Federal nº 12.583 de 03 de janeiro de 2012 que instituiu as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana tendo como objetivos:

**I** – o ordenamento do trânsito;

**II** – equilibrar a repartição de fluxos na rede viária;

**III** – diminuir conflitos e proporcionar fluidez na circulação;

**IV** – facilitar a circulação entre as centralidades do Município;

**V** – definir os eixos de desenvolvimento com atividades não residenciais para atendimento local ou regional; e

**VI** – acomodar os diversos modais de deslocamento, tanto os existentes como os planejados.

**Parágrafo único.** A Secretaria de Mobilidade estabelece as diretrizes viárias do Município e suas hierarquias funcionais.

**Art. 162.** Quando da necessidade de uso pelo Município de terrenos lindeiros às vias do sistema viário básico com previsão de atingimento do lote para fins de alargamento ou prolongamento da via, o índice de aproveitamento será calculado com base na área original do lote, podendo ser utilizado o potencial total na área remanescente, até o limite do índice máximo permitido para a Zona em que se localizam, desde que o proprietário transfira a área atingida para o Município, sem qualquer ônus para este.

**Parágrafo único.** Caso se verifique a inviabilidade de utilização do potencial total do

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

lote na porção remanescente, será concedida ao proprietário a autorização para utilizá-lo em outro lote de sua propriedade ou transferi-lo a terceiros mediante procedimento a ser estabelecido em ato do Poder Executivo.

**Art. 163.** A colocação de postes e caixas de passagem nas vias com previsão de alargamento deverão ocorrer, sempre que viável, dentro do passeio projetado após o alargamento.

**Art. 164.** As condições especiais de ocupação referentes à implantação de loteamentos e empreendimentos de interesse social executados poderão incluir parâmetros mais flexíveis, quanto ao sistema viário, quando for o caso, a serem regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

## CAPÍTULO I COMPOSIÇÃO DA REDE VIÁRIA E SUAS FUNÇÕES E REQUISITOS

### Seção I Classificação da rede viária

**Art. 165.** As vias componentes do sistema viário básico municipal são classificadas:

**I – Via Expressa:** destinada a promover a interligação da BR-230 com a futura ponte Cabedelo–Lucena;

**II – Via Arterial:** é via de elevada capacidade de tráfego que tem como objetivo promover a ligação entre diferentes bairros ou regiões da cidade, proporcionar ligações transversais e longitudinais em complementação a estruturação dos eixos com o objetivo de conduzir o tráfego nos percursos de maior distância e proporcionar ligações entre bairros;

**III – Via Coletora:** é aquela que liga um ou mais bairros entre si e coleta ou distribui o trânsito dentro das regiões da cidade, principalmente a partir das vias arteriais e coletoras;

**IV – Via Local:** é aquela que distribui o tráfego internamente ao bairro, destinada ao acesso local ou às áreas restritas;

**V – Ciclovia:** pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;

**VI – Ciclorrota:** trajeto, que pode ou não ser sinalizado, ligado à circuitos turísticos ou esportivos;

**VII – Via Compartilhada:** é aquela destinada ao acesso compartilhado entre veículos e pedestres na área central, com a priorização do deslocamento de pedestres;

**VIII – Vias para Pedestres:** vias para circulação priorização do deslocamento de pedestres, não caracterizando testada oficial para fins de edificação.

**Art. 166.** As vias são classificadas, quanto a sua implementação, em:

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- I – vias existentes: as vias implantadas e denominadas;
- II – vias projetadas: as vias definidas nesta Lei, não implantadas, traçadas como diretriz e que precisam do desenvolvimento de projeto geométrico, assim como os prolongamentos de vias existentes.

**Art. 167.** O sistema viário básico do Município de Cabedelo, representado no Anexo XI - Mapa da Hierarquia Viária Municipal, é parte integrante desta Lei, formado pelas vias expressas, vias arteriais, vias coletoras, e vias locais.

§ 1º A relação das vias expressas, vias arteriais e vias coletoras encontra-se no Anexo XII – Relação de Vias Conforme Hierarquização.

§ 2º As vias projetadas que constituírem prolongamento de trechos existentes deverão seguir a mesma hierarquização.

**Art. 168.** A Secretaria de Mobilidade Urbana é o órgão responsável pela definição, classificação, emissão e aprovação das diretrizes viárias obrigatórias em novos parcelamentos de solo para fins urbanos, em conformidade com esta Lei.

**Art. 169.** Normas específicas de acessos, embarque, desembarque, carga, descarga e estacionamentos para os terrenos pertencentes ao primeiro e segundo anel viário poderão ser estabelecidas pela Secretaria de Mobilidade Urbana, visando à melhoria da paisagem urbana e de circulação de veículos e pedestres.

**Art. 170.** As dimensões mínimas e os demais requisitos apresentados na presente Lei deverão ser observados nos projetos de parcelamento e na implantação de novas vias ou no prolongamento de vias existentes.

§ 1º O sistema viário existente deverá progressivamente ser adequado aos requisitos desta Lei.

§ 2º Nos novos projetos ou nos projetos de adequação do sistema viário existente deverão ser observadas a legislação e as normas de acessibilidade e mobilidade pertinentes.

## Seção II

### Das Dimensões e dos Requisitos Obrigatórios das Vias

**Art. 171.** São considerados para o dimensionamento das vias os elementos abaixo, cujos parâmetros estão indicados e estabelecidos no Anexo XIII:

- I – caixa da via;
- II – faixas de rolamento;
- III – faixa de estacionamento;
- IV – calçada;
- V – ciclovia ou ciclofaixa;
- VI – canteiro central.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 172.** As vias já implantadas e pavimentadas permanecerão com as dimensões existentes, salvo quando:

- I – representarem prejuízo a circulação, segurança ou fluidez do tráfego;
- II – constituírem parte ou prolongamento das vias sujeitas à expansão.

§ 1º Existindo necessidade de interligação viária entre bairros, cujo dimensionamento da via seja inferior ao que é disposto no Anexo XIII, esse poderá ser feito ajustado ao perfil existente para o seu prolongamento.

§ 2º O Município quando na implantação e construção de vias arteriais e coletoras, inseridas na malha urbana, deverá executar uma ciclovia ou ciclofaixa em paralelo a estas.

**Art. 173.** As rotatórias nas confluências de vias expressas, de vias arteriais e de estradas regionais com vias arteriais devem ser construídas atendendo, no mínimo, aos raios das ilhas centrais a seguir descritos:

- I – estradas regionais com estradas regionais: o raio maior de ilha circular mínimo será de 35m (trinta e cinco metros) e o raio menor de ilha oval ou assimétrico será de 25m (vinte e cinco metros);
- II – estradas regionais com via arterial: o raio maior de ilha circular mínimo será de 30m (trinta metros) e o raio menor de ilha oval ou assimétrico será de 20m (vinte metros);
- III – via arterial com via arterial: o raio maior de ilha circular mínimo será de 25m (vinte e cinco metros) e o raio menor de ilha oval ou assimétrico será de 15m (quinze metros).

§ 1º A Secretaria de Mobilidade definirá, de acordo com o caso específico, as dimensões aplicadas às vias já existentes.

§ 2º Os projetos das rotatórias deverão ser concebidos de acordo com o Manual de Projeto de Interseções em Nível e Não Semaforizadas em Áreas Urbanas do Departamento Nacional de Trânsito (DENATRAN) e as demais legislação pertinente ao assunto, baseando-se nas diretrizes previamente definidas pela Secretaria de Mobilidade.

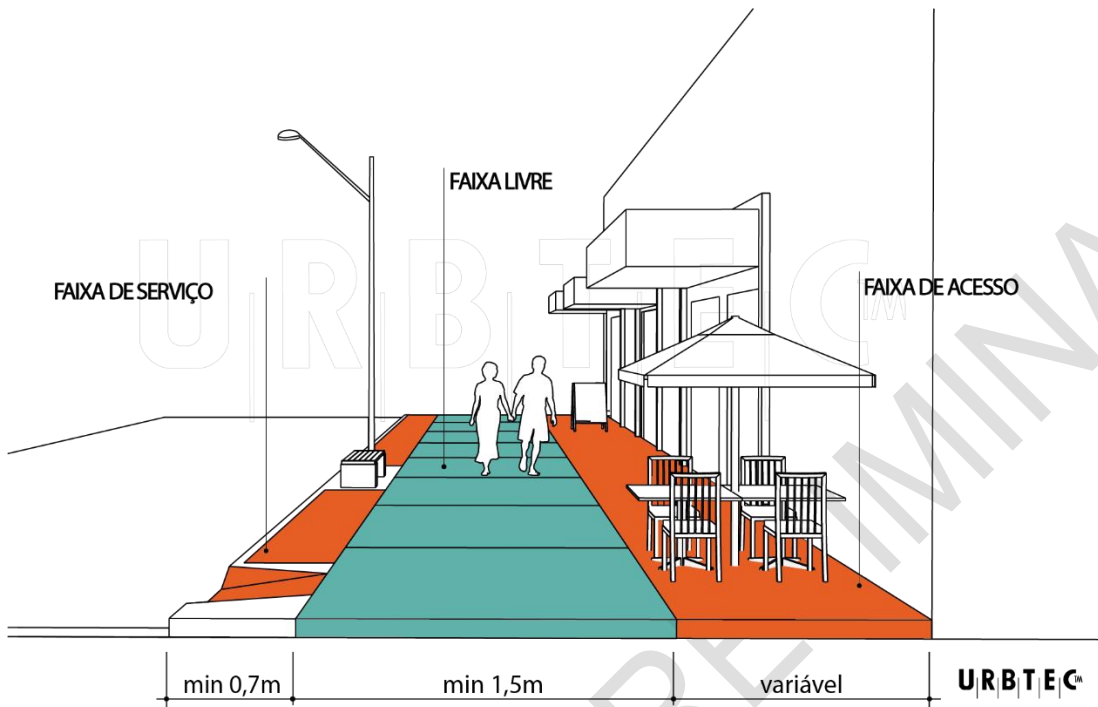
## CAPÍTULO II DOS PASSEIOS E CALÇADAS

**Art. 174.** Para assegurar um trânsito seguro e acessível para todos os pedestres, as calçadas deverão ser executadas ou reparadas conforme disposto pelo Código Edificações - CE, pela classificação estabelecida na hierarquia do sistema viário desta Lei, e em ato do poder executivo municipal, e, preferencialmente, priorizar a continuidade dos padrões das calçadas adjacentes.

**Parágrafo único.** Toda construção ou reforma das calçadas ou espaços públicos deverá atender aos padrões estabelecidos e o dimensionamento especificado nesta Lei, em conformidade com a Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade (NBR 9050) e

nas demais normas técnicas e leis que tratam de acessibilidade.

**Art. 175.** As calçadas serão setorizadas em até 3 (três) faixas, que são, por ordem de prioridade: faixa livre ou passeio, faixa de serviço e faixa de acesso.



**Art. 176.** A faixa livre ou passeio é destinada exclusivamente à circulação de pedestres, livre de qualquer obstáculo físico permanente ou temporário, e deve atender aos seguintes requisitos:

- I – largura mínima de 1,20m (um metro e cinquenta centímetros), sendo recomendado 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- II – quando existir elementos dispostos sobre o passeio, estes devem ser devidamente sinalizados e contornados com piso tátil de alerta e atender às medidas apresentadas no Anexo XIII;
- III – desníveis devidamente sinalizados e, sempre que possível, superados por intermédio de rampas;
- IV – apresentar superfície do piso regular, firme, estável, antiderrapante e não trepidante, com inclinação transversal constante de, no mínimo, 1% (um por cento) e, no máximo, 3% (três por cento).

**§ 1º** Na faixa livre ou passeio deve ser executado piso com largura paralela ao meio-fio, salvo em casos de existência de vegetação de grande porte ou de outras interferências de difícil remoção, quando poderá ser executado de forma a desviá-las.

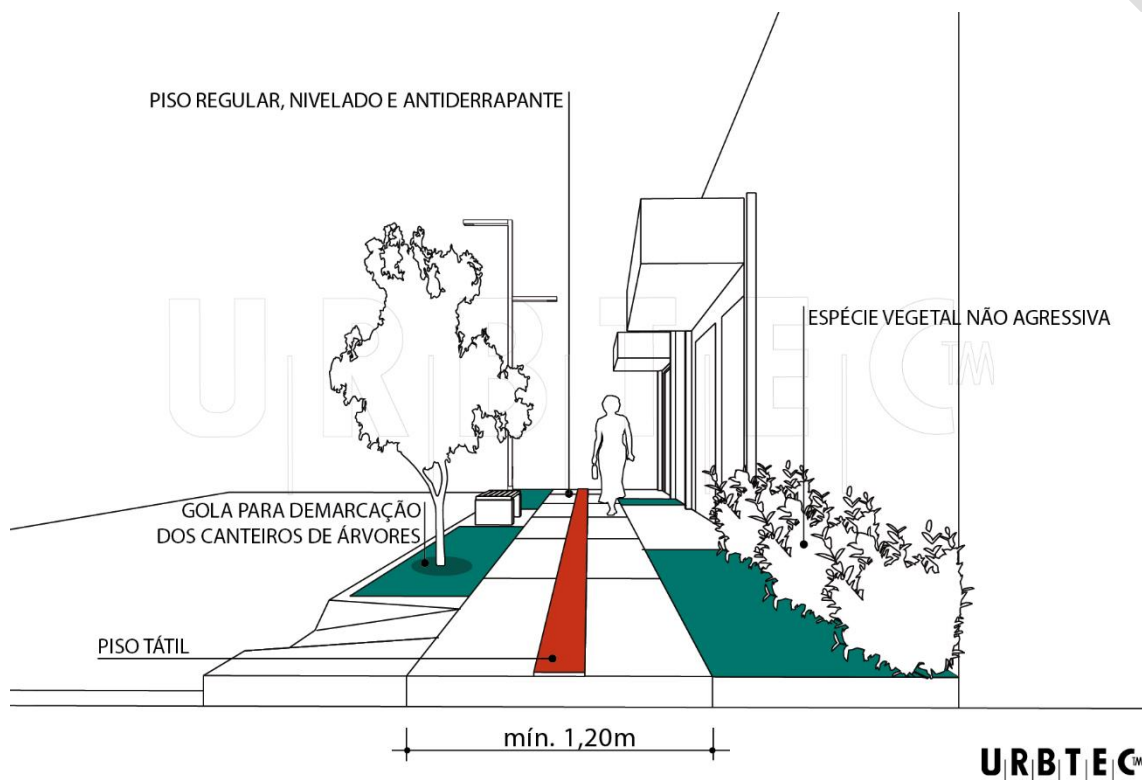
**§ 2º** Em passeios já consolidados, no caso de comprovada inviabilidade da adoção da largura mínima estabelecida para a faixa livre ou passeio, será admitida largura menor, desde que essa resulte na maior largura possível livre de obstáculos para o trânsito de pedestres, sendo vetado, nesse caso, a adoção da faixa de acesso.



**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**§ 3º** Nas calçadas com largura menor que a definida para a sua tipologia, em que não seja possível atender à largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para a faixa livre, além do que é previsto no parágrafo anterior, poderá ser adotado o instrumento da Fruição Pública a ser regulamentado por ato do poder executivo municipal.

**§ 4º** A construção de rampas de acesso de veículos para vencer eventuais desníveis entre o passeio e a linha de testada do lote em vias arteriais e coletoras, assim definidas nesta Lei, deverá atender a um recuo frontal mínimo de 2,00m (dois metros), sendo opcional nos demais locais.



**Art. 177.** A faixa de serviço é situada entre a pista de rolamento, ou estacionamento, quando existir, e a faixa livre, sendo destinada à colocação de árvores, rampas de acesso, postes de iluminação ou de sinalização e mobiliário urbano.

**Art. 178.** A faixa de acesso é destinada ao acesso e ao apoio à propriedade, fica situada em frente ao imóvel, entre a faixa livre e a testada do lote, e a sua existência ou não, bem como o seu dimensionamento, iniciam-se a partir da garantia da faixa livre e de serviço.

**Parágrafo único.** Na faixa de acesso pode haver vegetação e mobiliário móvel como floreiras e mesas de estabelecimentos comerciais, desde que não dificultem o acesso à edificação ou criem obstáculo para os usuários da faixa livre.

**Art. 179.** A superfície das faixas de acesso e de serviço deverá ser permeável, com tratamento gramado quando não for acesso de veículos ou pedestres, casos em que receberá o mesmo tratamento que a superfície da faixa livre.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 180.** Para as construções em lotes de esquina ou junto às faixas de travessia de pedestres, deverão ser previstos e executados rebaixamentos de calçada com rampas, conforme o que é disposto na NBR 9050, em outras normas técnicas ou em leis que tratem de acessibilidade e em suas atualizações, e ainda:

- I** – não deve haver desnível entre rebaixamentos de calçada e a faixa de pedestres ou pista de rolamento;
- II** – os rebaixamentos de calçadas devem ser construídos na direção do fluxo de pedestres e, quando localizados em lados opostos da via, devem estar alinhados entre si
- III** – todo rebaixamento de calçadas para travessia de pedestres deve ser sinalizado com piso tátil de alerta.

**Art. 181.** A inclinação longitudinal das calçadas deverá acompanhar a inclinação da via em que se encontra.

### CAPÍTULO III DA SINALIZAÇÃO

**Art. 182.** Compete exclusivamente ao Município estabelecer, dentro dos seus limites, com o objetivo de manter a ordem, a segurança e o bem-estar dos transeuntes, dos visitantes e da população em geral, a sinalização do trânsito, a demarcação de faixas de pedestres e vias preferenciais, a instalação de semáforos, a demarcação e a sinalização de áreas de cargas e descargas, as áreas permitidas ao estacionamento controlado e o uso de equipamentos de segurança, taxis bem como a colocação de placas indicativas nas vias públicas de entrada e saída dos seus limites.

**Art. 183.** É expressamente proibido, em vias ou demais espaços públicos, sem prévia e expressa licença da Secretaria de Mobilidade Urbana:

- I** – danificar ou retirar placas e outros meios de sinalização que sirvam como advertência de perigo ou impedimento de trânsito;
- II** – pintar faixas de sinalização de trânsito, símbolos ou outras formas de identificação;
- III** – inserir quebra-molas, redutores de velocidade ou quaisquer outros objetos afins, no leito das vias públicas;
- IV** – depositar contêineres, caçambas ou similares;
- V** – lavar veículos;
- VI** – depositar nas vias e logradouros públicos detritos que possam obstar o livre acesso.

### CAPÍTULO IV DOS ESTACIONAMENTOS

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 184.** Este Capítulo indica a exigência mínima e as condições para implantação das vagas de automóveis, motocicletas e bicicletas, das áreas de embarque e desembarque, das áreas de carga e descarga e pátio de manobras e as condições de acesso à via pública e dimensões de guia rebaixada.

**Parágrafo único.** O Código de Edificações ou legislação específica regulamentará as dimensões das vagas, dos acessos internos, das rampas, das áreas de carga e descarga, das áreas de embarque e desembarque e das áreas de circulação, e outras regulamentações necessárias.

**Art. 185.** Os empreendimentos situados em Zona Central (ZC), e que estejam inseridos em quadras atendidas por vagas rotativas de veículo regulamentadas pelo Poder Público em via pública, estarão dispensados do atendimento à quantidade mínima de vagas de automóveis que são indicadas no Anexo VIII.

**Art. 186.** A quantidade de vagas de veículos indicadas no Anexo VIII da presente Lei será calculada em função do tipo de uso e do porte.

§ 1º As vagas de automóveis, motocicletas e bicicletas poderão ser cobertas ou descobertas.

§ 2º Não será permitida a utilização do recuo frontal para o estacionamento ou garagem de veículos nas vias arteriais e expressas.

§ 3º O uso do recuo frontal para vagas de estacionamento ou garagem será tolerado nas vias locais e coletoras, desde que seja preservada uma faixa de circulação de pedestres entre as vagas e as edificações de uso comercial, de serviço e/ou industrial, com no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura.

§ 4º As vagas de estacionamento sobre o recuo frontal terão suas coberturas removíveis sem ônus para o Município de Cabedelo e os projetos deverão indicar expressamente essa circunstância.

§ 5º O cálculo das vagas de automóveis, motocicletas e bicicletas serão arredondados para o próximo valor inteiro superior.

§ 6º Apenas as vagas adicionais àquelas necessárias ao atendimento da quantidade mínima de vagas de estacionamento poderão ser confinadas.

§ 7º Os edifícios-garagens e os parqueamentos privativos vinculados às edificações poderão ser utilizados conjuntamente com outras atividades de comércio e serviços, desde que atendam ao número de vagas exigido para cada uso.

**Art. 187.** Os espaços destinados a estacionamento de veículos podem ser classificados como:

I – privativos: de uso exclusivo da edificação;

II – coletivos: destinados à exploração comercial, podendo ser estacionamento comercial ou edifício garagem.

§ 1º É permitida a exploração comercial de estacionamentos destinados às edificações de usos não habitacionais.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

§ 2º Os estacionamentos coletivos poderão ser combinados com outros para atendimento de usos e atividades permitidos na zona, sendo necessário demarcar as vagas destinadas ao estacionamento privativo daquelas do estacionamento coletivo, desde que possuam acessos de veículos e de pedestres independentes e com separação física para cada tipo de uso.

**Art. 188.** Deverão ser preservadas vagas para o atendimento às pessoas com deficiência e aos idosos, em local acessível e próximo às entradas dos empreendimentos, atendendo ao contido nas Leis Federais nº 10.741/2003 (Estatuto do Idoso) e nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

**Art. 189.** Os acessos de veículos aos lotes deverão ser por meio de rebaixamentos de meio-fio e rampas.

§ 1º Quando a declividade do lote exigir rampas para o acesso de veículos, elas deverão ser executadas, para os casos consolidados, apenas dentro das faixas de serviço e de acesso, componentes da calçada que são definidas no Capítulo II deste Título VI.

§ 2º Quando a calçada pública possuir largura menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a inclinação para acesso de veículos deverá situar-se dentro da área do lote, devendo a calçada estar no mesmo nível da pista de rolamento.

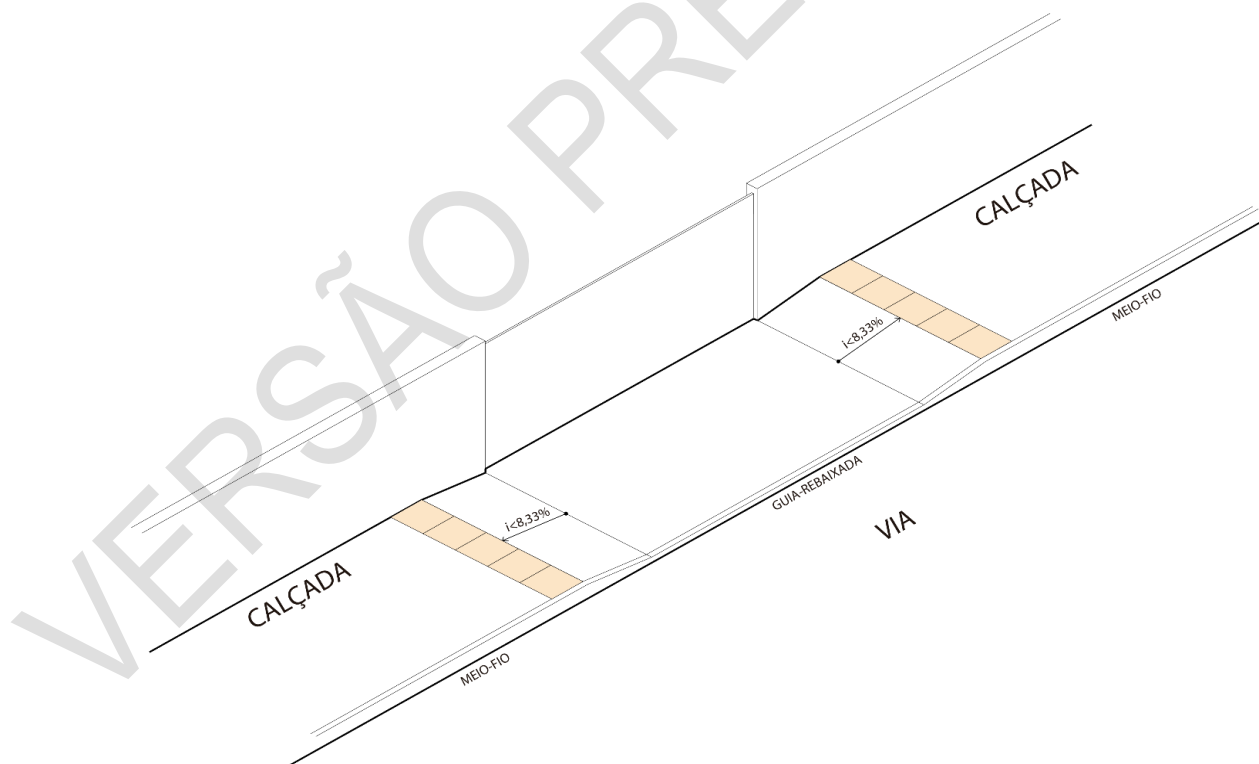


Figura 7: Modelo de rampa de acesso de veículos a ser adotado em calçadas com menos de 1,50m. Imagem meramente ilustrativa.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**§ 3º** As dimensões máximas para as guias rebaixadas do meio fio para acesso de veículos, incluídas as abas laterais do rebaixamento, são:

- I** – para edificações habitacionais: largura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
- II** – para edificações comerciais e de serviços: largura máxima de 4,00m (quatro metros);
- III** – para edificações industriais: largura máxima de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros).

**§ 4º** Quando houver mais de um rebaixamento da guia do meio fio para acesso de veículos, deverá ser respeitada a distância mínima de 5,00 m (cinco metros) entre eles.

**§ 5º** Empreendimentos que demandem acessos maiores poderão ter sua situação analisada pelo órgão municipal competente, desde que asseguradas a livre circulação de pedestres e a fluidez no trânsito de veículos, excetuados os Polos Geradores de Viagens (PGV), que deverão atender ao disposto no Estudo de Impacto de Tráfego – EIT conforme regulamentação de Lei específica.

**§ 6º** O restante do meio fio que faz frente ao lote não poderá ser rebaixado, com as exceções previstas para as vias locais, onde será permitida a utilização do recuo frontal para o estacionamento de veículos e será admitido:

- I** – o rebaixamento total da guia do meio fio para os usos de comércio e/ou serviços;
- II** – o rebaixamento de até 50% (cinquenta por cento) da guia do meio fio para os usos habitacionais.

**§ 7º** Nos lotes de esquina, o trecho rebaixado deverá iniciar com distância mínima de 5m (cinco metros) do ponto de concordância dos meios-fios, com exceção dos usos R1 e R2a, nos quais essa distância poderá ser flexibilizada a depender da configuração e das dimensões do lote.

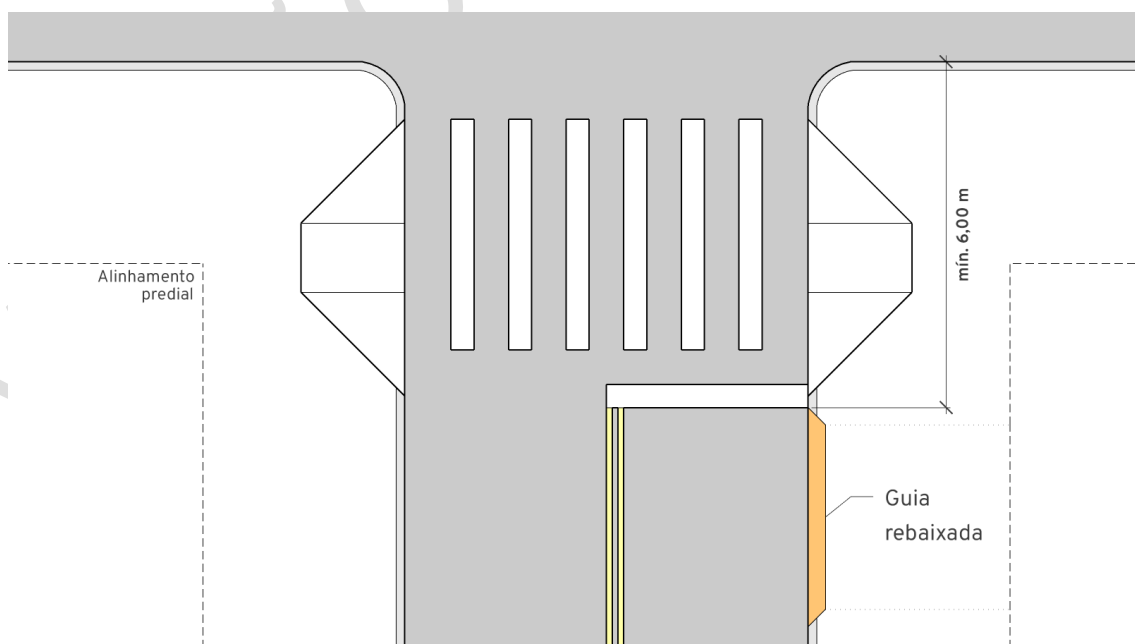


Figura 8: Distância mínima das guias rebaixadas em relação ao alinhamento dos meios-fios. Imagem meramente ilustrativa.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 190.** Nas vias locais, para os usos não residenciais que utilizem as áreas de recuo frontal para o atendimento das vagas de automóveis, deverá ser garantido:

- I** – que essas áreas sejam abertas e integradas à via pública, sendo vetado qualquer tipo de fechamento ou de controle de acesso, como o uso de correntes, placas e letreiros indicando algum tipo de restrição de uso, cancelas, cones de sinalização ou similares;
- II** – que a delimitação das vagas de veículos seja inteiramente dentro do imóvel, atendendo ao limite da testada do lote;
- III** – o espaço segregado e a segurança para circulação de pedestres, tanto no interior do lote quanto na via pública;
- IV** – que os espaços para circulação de pedestres junto à via pública atendam às medidas indicadas e dimensões mínimas de calçadas e de passeios estabelecidos nesta Lei

**Art. 191.** A entrada e a saída de veículos de um empreendimento poderão ser realizadas por um único ponto para cada testada do imóvel ou por pontos distintos.

**§ 1º** Os empreendimentos com até 30 (trinta) vagas de estacionamento não poderão ter mais de um acesso na mesma testada do lote e atender as medidas estabelecidas no § 3º do Art.189.

**§ 2º** Os empreendimentos com mais de 30 (trinta) vagas de estacionamento poderão ter a entrada e a saída de veículos por pontos distintos, em uma mesma testada, ou entrada e saída por um mesmo ponto, podendo multiplicar por dois a dimensão máxima da guia rebaixada do meio fio indicada no § 3º do Art.189.

**§ 3º** A manobra de abertura e fechamento de portões de acesso deve ser desenvolvida a partir da testada do lote, não avançando sobre a área externa ao imóvel, e sendo respeitadas as seguintes condições:

- I** – a superfície de varredura do portão não pode invadir área externa ao lote; e
- II** – aplica-se o disposto neste parágrafo para toda esquadria em construção edificada no alinhamento predial.

**Art. 192.** Configurações geométricas específicas do sistema viário poderão demandar medidas superiores às indicadas no Art. 189 e no Art. 191, a serem aprovadas pela Secretaria de Mobilidade Urbana.

**Art. 193.** As áreas de embarque e desembarque serão exigidas de empreendimentos com grande fluxo de pedestres, e deverão estar localizadas no interior do lote.

**§ 1º** As áreas de embarque e desembarque deverão ter entrada e saída individuais por meio de guias de meio fio rebaixadas com no máximo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada uma.

**§ 2º** A entrada e a saída das áreas de embarque e desembarque devem ser perpendiculares às vias públicas de circulação, sendo vedadas manobras sobre as calçadas.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**§ 3º** As áreas de embarque e desembarque poderão estar locadas sobre o recuo frontal e deverão ter largura mínima de 3,20m (três metros e vinte centímetros) quando em linha reta e de 4,00m (quatro metros) quando em curva, preservando as áreas de circulação de pedestres.

**§ 4º** Quando for necessária mais de uma vaga de embarque e desembarque para um mesmo empreendimento, a área de circulação para o acesso a essas vagas deverá permitir a passagem de um veículo ao lado delas, devendo a sua configuração geométrica ser aprovada pelo órgão licenciador de trânsito.

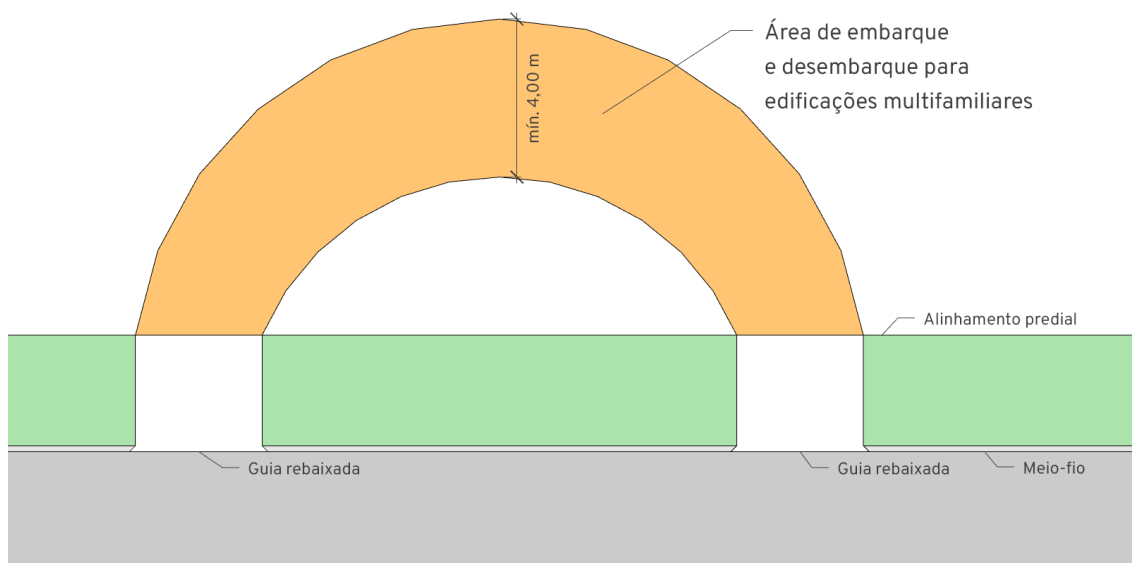


Figura 9: Exemplo de área de embarque e desembarque. Imagem meramente ilustrativa.

**Art. 194.** As áreas de acomodação têm o objetivo de garantir a permanência dos veículos no interior do lote e fora da via pública até que sua entrada seja autorizada, garantindo espaço seguro à circulação dos pedestres junto aos passeios.

**§ 1º** Para cumprir seus objetivos, as áreas de acomodação deverão ser implantadas dentro dos imóveis, junto à via pública e antes dos pontos de controle de acesso, podendo estar sobre as rampas de acesso.

**§ 2º** Serão exigidas áreas de acomodação nos empreendimentos que façam controle de acesso dos veículos por meio de guaritas, cancelas, ou outras estruturas similares, nos seguintes casos:

I – para edificações comerciais, residenciais ou mistas a partir de 100 (cem) vagas de estacionamento: será solicitado 5m (cinco metros) de área de acomodação a cada 100 (cem) vagas;

II – para edificações industriais, com mais de 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área total construída: será solicitada área de acomodação com no mínimo 15m (quinze metros) de comprimento e a mesma largura do acesso, devendo ser acrescido 15m (quinze metros) de comprimento a cada 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros

quadrados) de área total construída adicional.

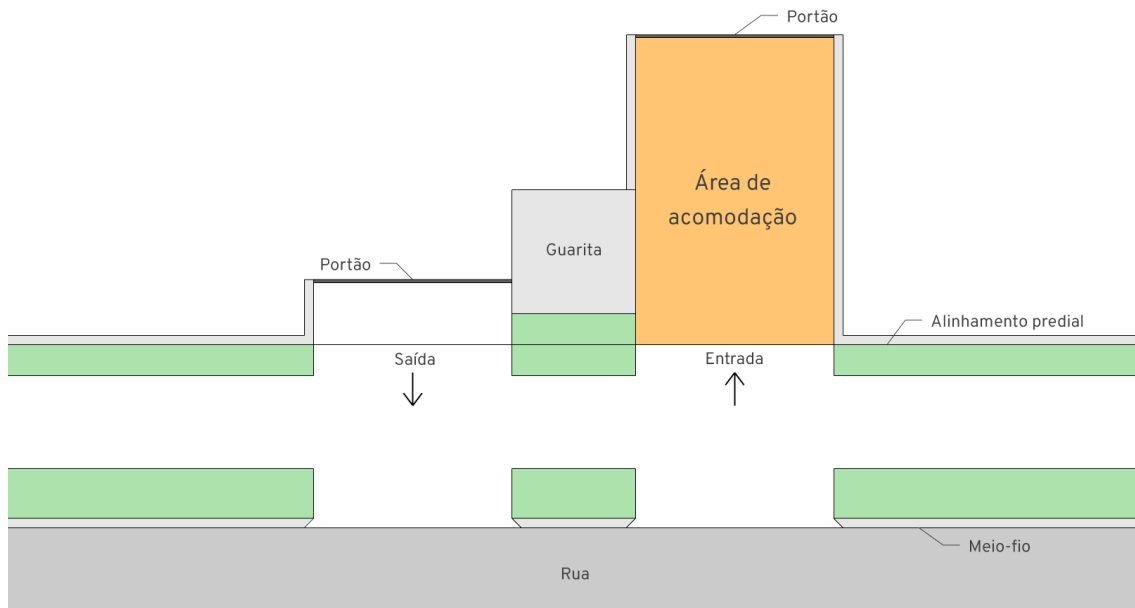


Figura 10: Exemplo de área de acomodação. Imagem meramente ilustrativa.

**Art. 195.** Os empreendimentos com mais de 150 (cento e cinquenta) vagas de estacionamento, deverão prever faixas de desaceleração e de aceleração para acesso e para a saída do lote, respectivamente, que poderão substituir as áreas de acomodação.

**Parágrafo único.** As faixas de aceleração e de desaceleração tratadas no caput do artigo deverão ser objeto de análise e aprovação específica do órgão de licenciamento de trânsito.

**Art. 196.** As áreas de carga e descarga e pátios de manobras serão exigidas de empreendimentos com grande fluxo de mercadorias.

**§ 1º** As áreas de carga e descarga terão a relação entre largura e comprimento que permita o atendimento aos veículos de transporte de mercadorias, a ser analisada pelo órgão de licenciamento de trânsito.

**§ 2º** Nos empreendimentos com acesso por via local e com até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, quando as áreas de carga e descarga forem exigidas, elas poderão estar localizadas sobre o recuo frontal, devendo preservar esse recuo para os demais casos.

**§ 3º** No licenciamento dos empreendimentos que exijam a destinação de área para a carga e descarga de mercadorias deverá constar parecer de aprovação do órgão licenciador de trânsito.

**Art. 197.** Ficam dispensados do atendimento da quantidade mínima de vagas de automóveis e motocicletas os empreendimentos localizados em vias onde a circulação desses veículos seja proibida.



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 198.** Comprovada a inviabilidade do atendimento no próprio empreendimento da quantidade mínima de vagas de automóveis exigidas no Anexo VIII da presente Lei, será permitida a utilização de estacionamento localizado em um raio de até 200m (duzentos metros) a contar dos limites do lote.

**Parágrafo único.** A vinculação da área de estacionamento ao empreendimento deverá ficar averbada na matrícula do registro público dos dois imóveis e no Alvará de Construção, como condicionante para a emissão do Habite-se.

**Art. 199.** Quando o somatório das áreas descobertas destinadas ao estacionamento de veículos e respectivas circulações for superior a 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) deverá ser prevista arborização com no mínimo uma árvore para cada 4 (quatro) vagas de veículo.

**Art. 200.** O dimensionamento das vias internas de circulação dos estacionamentos deverá ter as seguintes larguras mínimas, de acordo com o ângulo formado pela marcação das vagas:

- I – em paralelo e até 30° (trinta graus), 3,00m (três metros) de faixa de rolamento;
- II – ângulo entre 31° (trinta e um graus) e 45° (quarenta e cinco graus), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
- III – ângulo entre 46° (quarenta e seis graus) e 90° (noventa graus), 5,00m (cinco metros).

**Parágrafo único.** Quando existir corredores de circulação bloqueados, nestes deverão ser previstas e demarcadas áreas de manobra para retorno dos veículos.

## TÍTULO VII DA PAISAGEM URBANA

**Art. 201.** A paisagem urbana será tratada nos seus aspectos estéticos e funcionais, visando a harmonia e adequação com os usos e atividades urbanas.

### CAPÍTULO I DA PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM

**Art. 202.** Para garantir as áreas públicas do Município e a preservação de sua paisagem natural, proporcionando à população os espaços necessários ao uso público, ficam instituídos os seguintes tipos de áreas:

- I – Áreas públicas destinadas às atividades de lazer, recreacional, esportiva, paisagística ou para implantação de equipamentos comunitários;
- II – Áreas de preservação da paisagem natural.

**Parágrafo único.** As áreas de preservação a que se refere o inciso II, do artigo anterior, sejam existentes ou previstas para o Município, estão indicadas no Mapa do Anexo IV.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 203.** As áreas públicas institucionais estabelecidas no Art. 91 e seguintes para a implantação de novos loteamentos que venham a se constituir como Áreas Públicas mencionadas no inc. I do Art. 202, além de satisfazer às exigências de outros dispositivos desta Lei, obedecer aos seguintes critérios:

- I – não poderão ficar encravadas entre dois lotes;
- II – poderão ser subdivididas, sendo que pelo menos 40% (quarenta por cento) do total destas áreas deverão constituir um único espaço, e
- III – devem ter forma e dimensões que não possuam ângulos inferiores a 45° (quarenta e cinco graus) e que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros).

## CAPÍTULO II DA QUALIFICAÇÃO DA PAISAGEM URBANA

**Art. 204.** A qualificação da paisagem urbana tem como objetivo a requalificação da circulação no Município por meio de ações que garantam a preservação dos valores culturais, históricos e paisagísticos, bem como a plena utilização dos logradouros públicos com conforto, segurança e bem-estar dos usuários da cidade.

**Art. 205.** As vias de circulação pública e os demais logradouros do Município, receberão nomenclatura oficial, por meio de placas denominativas ou indicativas conforme o caso, cujas dimensões, localização, tipo de letras e cores serão padronizadas pelo órgão público municipal competente, atendendo aos requisitos técnicos de comunicação visual.

§ 1º As placas denominativas de vias urbanas e demais logradouros públicos serão, obrigatoriamente, padronizadas, mediante Decreto do Prefeito.

§ 2º Em cada placa denominativa do logradouro, imediatamente abaixo do nome desta, deverão ser indicados os números limites das edificações contínuas existentes no trecho compreendido entre dois cruzamentos do respectivo logradouro.

§ 3º As placas denominativas serão colocadas em postes apropriados e em altura de nível suficiente para serem visíveis acima dos veículos de altura normal média, quando estacionados.

§ 4º Excepcionalmente, as placas denominativas de logradouros serão colocadas nas paredes das edificações.

§ 5º O serviço de emplacamento das vias urbanas e demais logradouros públicos é privativo da Prefeitura e será executado às suas expensas ou através de empresa ou firma particular mediante autorização específica.

**Art. 206.** Na denominação de logradouro público fica proibido:

- I – dar nome de pessoas vivas;
- II – estabelecer denominação que seja parte de outro já existente em logradouros públicos ou que possa originar confusão.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 207.** O sistema de emplacamento das vias urbanas e dos demais logradouros públicos consiste em cada via receber nos cruzamentos, duas placas, sendo uma na esquina da quadra que termina, sempre à direita do sentido do trânsito, e outra em posição oposta, na quadra seguinte.

**CAPÍTULO III  
DOS PASSEIOS, CALÇADÕES E RUAS DE PEDESTRES**

**Art. 208.** Os passeios, calçadões e ruas de pedestres deverão obedecer aos desenhos aprovados pela Prefeitura e utilizar os materiais indicados pelo órgão municipal competente, que indicará os locais onde deverá ser padronizada a sua apresentação.

**Art. 209.** Os proprietários de terrenos edificados ou não, são obrigados a construir, reconstruir ou reformar os passeios, nos logradouros públicos dotados de meio fio, em toda a extensão de suas respectivas testadas.

**Art. 210.** Não será permitido o revestimento de passeios formando superfícies inteiramente lisas, que possam produzir escorregamento, por parte dos transeuntes.

**Art. 211.** Em sua construção, os passeios deverão satisfazer os seguintes requisitos:

- I – serem paralelos ao “eixo” da via ou do alinhamento oficial dos logradouros públicos.
- II – terem uma declividade máxima de 5% (cinco por cento) na seção transversal do alinhamento para com o meio fio.
- III – terem largura mínima igual a um sexto da largura total da via.

**Parágrafo único.** Em caso de acidentes topográficos, poderá ser permitida declividade superior à fixada no inciso II, do presente artigo, desde que sejam adotadas medidas corretivas de segurança, mediante parecer técnico do órgão competente da Prefeitura.

**Art. 212.** Quando forem alterados o nível ou a largura do passeio, em virtude dos serviços de pavimentação, competirá aos proprietários a recomposição desses passeios de acordo com o novo projeto.

**Parágrafo único.** Nos casos em que os passeios tenham sido construídos pelos proprietários a menos de 2 (dois) anos, de acordo com as prescrições desta Lei, caberá a Prefeitura determinar a obrigatoriedade da construção de jardins.

**Art. 213.** Em logradouro dotado de passeio igual ou superior a 2,00m (dois metros) de largura, poderá o órgão competente da Prefeitura determinar a obrigatoriedade da construção de jardins.

**Parágrafo único.** Os passeios ajardinados deverão observar os seguintes requisitos:

- I – terem faixa de piso contínuo para pedestres com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

II – terem seção transversal e detalhamento de acordo com o projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura, para cada caso.

III – não poderão ser plantadas espécies vegetais espinhosas e venenosas.

IV – não possuírem barreiras, degraus, jardineiras elevadas ou similares, que obstaculem o livre trânsito dos pedestres.

**Art. 214.** O rampamento do passeio será permitido sempre que se fizer a entrada de veículos em edifícios ou terrenos com previsão de travessia do referido passeio público, não podendo interferir na continuidade e declividade do mesmo.

**Parágrafo único.** O desenho e a forma de construção dos passeios não podem, em nenhuma circunstância, dificultar o livre trânsito de deficientes físicos.

**Art. 215.** As rampas dos passeios, destinadas a entradas e saídas de veículos, só poderão ser construídas, mediante licença do órgão competente da Prefeitura, observados os seguintes requisitos:

I – não utilizarem mais de 0,60m (sessenta centímetros) da largura do passeio salvo em casos especiais em que esta largura poderá ser excepcionalmente aumentada, desde que seja mantida uma faixa mínima de 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio destinada a circulação normal dos pedestres;

II – não utilizarem extensão maior que 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) da guia e sarjeta;

III – ser esclarecida, no pedido de licença, posição de árvores, postes e outros dispositivos porventura existentes no passeio ou trecho em que a rampa tiver de ser executada.

§ 1º Quando for necessário modificar a disposição da arborização pública, as árvores deverão ser transplantadas para outro local, a critério da Secretaria de Meio Ambiente, ficando as despesas por conta do interessado.

§ 2º No caso de não ser possível o transplante de árvores, estas poderão ser sacrificadas mediante consulta a Secretaria de Meio Ambiente e pagamento pelo interessado de indenização arbitrada pela Prefeitura para cada caso, ou plantio de novas arvores a critério da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente.

**Art. 216.** É proibida a colocação ou construção de degraus fora do alinhamento dos imóveis, salvo em caso de acidente insuperável do terreno, ou restauração de edificações históricas.

§ 1º Quando colocados ou construídos indevidamente, o órgão competente da Prefeitura deverá intimar o interessado a retirar ou demolir imediatamente os referidos degraus.

§ 2º No caso do não cumprimento da intimação, o órgão competente da Prefeitura deverá executar a demolição ou retirada dos degraus, correndo as despesas, acrescidas de 20% (vinte por cento), por conta do responsável.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 217.** Os passeios deverão ser mantidos permanentemente em bom estado de conservação.

§ 1º A conservação dos passeios tanto na parte pavimentada como na ajardinada, na testada de cada imóvel, caberá ao proprietário ou inquilino do mesmo.

§ 2º Sem se eximir de sua responsabilidade perante a Prefeitura, o proprietário do imóvel poderá transferir ao inquilino, as obrigações de cuidar do passeio.

§ 3º As prescrições do presente artigo serão objeto de fiscalização da Prefeitura, devendo ser feita intimação aos responsáveis, quando for o caso.

**Art. 218.** Se as reparações do passeio importarem na sua reconstrução e se existirem no caso, determinações da Prefeitura, estabelecendo tipo diferente do revestimento para o respectivo passeio, aquelas determinações deverão ser observadas na reconstrução.

**Art. 219.** Após quaisquer escavações nos passeios para assentamento de canalização, galerias, instalações no subsolo ou outros serviços, a sua recomposição deverá ser executada de forma a não resultarem remendos que fujam ao padrão existente e, a critério do órgão competente da Prefeitura, poderá ser exigida a substituição completa de todo revestimento.

**Art. 220.** As obrigações referentes ao presente artigo cabem exclusivamente ao responsável direto pelas escavações realizadas nos passeios.

**Art. 221.** Nos casos de construção ou reparação do passeio público dotado de meio fio, nas vias classificadas como principais e coletoras, o proprietário, inquilino ou responsável direto terá um prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias a partir de notificação pela Prefeitura para executar os referidos serviços.

**Parágrafo único.** Em caso de atraso, paralisação ou não execução dos serviços, cuja situação constitua em riscos de segurança para os pedestres, a Prefeitura poderá mandar executar os serviços necessários e cobrar do proprietário, inquilino ou responsável direto, os custos gastos pelo município, acrescido de multa de 20% (vinte por cento) do montante.

**Art. 222.** Os passeios, calçadões e ruas de pedestres, conforme sua extensão, largura e finalidade, deverão permitir a passagem de veículos de atuação especial, tais como viaturas da polícia, carros de combate a incêndios, ambulâncias médicas e carros de coleta de lixo.

**Parágrafo único.** Para atingir tal objetivo, não poderão se instalar nos passeios, calçadões e ruas de pedestres, atividades comerciais fixas, como trailer's, barracas, fiteiros, quiosques, sujeitos à pena de remoção, apreensão de mercadorias e multas, cumulativamente.

## CAPÍTULO IV MUROS, CERCAS E FECHOS DIVISÓRIOS

**Art. 223.** É obrigatória a construção de muros nos terrenos não edificados, situados na área urbana deste Município, mediante prévia licença do órgão competente da Prefeitura.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 224.** Nas divisas frontais dos terrenos, a altura máxima dos muros, numa distância de 8,00 (oito metros) a partir do ponto de encontro dos alinhamentos será de no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**Parágrafo único.** A complementação da altura dos muros frontais somente será permitida mediante o uso de materiais que não prejudiquem a visibilidade, a critério do órgão competente da Prefeitura.

**Art. 225.** Na área urbana, a critério do órgão competente da Prefeitura, é permitido o fechamento de lotes não edificados por meio de cerca de madeira, cerca de arame liso ou tela, ou cerca viva, construída nas divisas do lote.

§ 1º Nos casos de grades, postes de madeira ou de metal, deverão ser colocados sobre embasamento de alvenaria de pedra ou tijolo.

§ 2º Cercas de madeira, cercas de arame liso ou telas de fios metálicos lisos e resistentes, terão altura máxima de 2,00m (dois metros) e mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º Quando esses tipos de fechos divisórios não forem convenientemente conservados, a Prefeitura exigirá sua substituição por muros.

## CAPÍTULO V DO POSTEAMENTO DOS LOGRADOUROS

**Art. 226.** No dimensionamento e na localização dos postes de distribuição de energia e telecomunicações deverão ser estabelecidos critérios estéticos pela Prefeitura, de comum acordo com as respectivas concessionárias do serviço público.

**Art. 227.** Nos casos de iluminação ornamental ou especial em praças, parques e avenidas, a Prefeitura deverá providenciar a elaboração de projetos específicos.

**Art. 228.** Nas vias a receberem posteamento e redes aéreas de cabos condutores de energia, apenas em um dos passeios, estes postes deverão ser colocados nos passeios opostos àqueles que deverão dispor de arborização de proteção e insolação dos imóveis.

## CAPÍTULO VI DA ARBORIZAÇÃO DOS LOGRADOUROS

**Art. 229.** A arborização dos logradouros deverá ser paisagisticamente adequada e bem tratada, com as espécies vegetais mais convenientes a cada caso.

§ 1º Nos logradouros públicos abertos ou conservados pela Prefeitura, a arborização será planejada pela Secretaria de Meio Ambiente respeitada a sua harmonia com os demais elementos componentes do planejamento físico-territorial e observadas as prescrições desta Lei.

§ 2º Nos logradouros abertos pela iniciativa privada, os responsáveis deverão promover e custear a respectiva arborização conforme o Plano de Arruamento e Loteamento do

terreno devidamente aprovado pela Prefeitura e os requisitos do parágrafo anterior.

**Art. 230.** A arborização dos logradouros será obrigatória nos seguintes casos:

- I – Quando os passeios tiverem largura de 2,00 (dois metros) no mínimo;
- II – Quando os passeios tiverem largura inferior a 2,00m (dois metros) e houver afastamento frontal legalmente exigido para as edificações de forma que as fachadas opostas distem, no mínimo 18,00m (dezoito metros) uma da outra.
- III – Nos refúgios centrais dos logradouros que tiverem dimensões satisfatórias para recebe-la, a critério do órgão competente.

§ 1º Nos casos a que se refere o inciso II, do presente artigo, a arborização poderá ser feita no interior dos lotes, próximo do alinhamento, às expensas dos proprietários dos imóveis.

§ 2º A distância mínima das arvores até a aresta externa do meio fio será de 0,75m (setenta e cinco centímetros).

§ 3º Nos passeios ajardinados, a arborização deverá ficar situada na faixa ajardinada.

## TÍTULO VIII DA FISCALIZAÇÃO DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

### CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 231.** A Secretaria \_\_\_\_\_, no exercício do poder de polícia administrativa, deve fiscalizar a conformidade do uso, ocupação, parcelamento e dos condomínios por meio de vistorias.

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

- I – a conformidade do uso e ocupação em conformidade com esta lei,
- II – se a implantação do parcelamento do solo urbano em qualquer de suas modalidades e condomínios obteve os licenciamentos previstos nesta Lei Complementar;
- III – a conformidade da locação do parcelamento e condomínios com o projeto aprovado; e
- IV – se nos parcelamentos na modalidade loteamento ou reparcelamento e/ou condomínios, a implantação das infraestruturas está em conformidade com os projetos aprovados.

**Art. 232.** A fiscalização relativa à ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas, em especial o Código de Edificações e o Código de Posturas, e nas disposições regulamentares pertinentes.

## CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

**Art. 233.** Considera-se infratora a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constringer alguém a fazê-lo.

§ 1º Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática, ou dela se beneficie.

§ 2º Incidem, na mesma sanção administrativa, os corresponsáveis, o responsável técnico, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que, de qualquer modo, contribuir para a concretização do empreendimento sem autorização do poder público ou em desacordo com as licenças emitidas.

**Art. 234.** Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.

**Art. 235.** A infração a qualquer dispositivo desta Lei, bem como a qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal N.º 6.766/1979, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I – advertência;

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

III – interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento ou condomínio, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

IV – cassação da licença para execução da obra, parcelamento ou condomínio;

V – multa pecuniária, na forma de penalidade pecuniária, a ser calculada por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de área total de parcelamento, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal, cujos valores serão atualizados anualmente com base na Unidade Fiscal do Município de Cabedelo (UFM);

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

§ 1º Será aplicada advertência simples quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para executar obras, parcelamento ou condomínios.

§ 3º A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente do Município de Cabedelo.

**§ 4º** O parcelador que tiver parcelamento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

**§ 5º** É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no Art. 50 da Lei Federal N.º 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários municipais das unidades decorrentes de parcelamento.

**Art. 236.** Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

- I – obra em andamento sem projeto aprovado ou licença de execução, nos termos da Lei;
- II – desobediência ao projeto aprovado que implique violação às disposições desta Lei;
- III – risco à segurança de pessoas ou à integridade dos recursos ambientais.

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

**Art. 237.** Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

- I – impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;
- II – obra executada em desacordo com as normas desta lei.

**Art. 238.** Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

- I – início ou execução de obra, parcelamento ou condomínio sem licença do órgão municipal competente;
- II – execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;
- III – ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra.

**§ 1º** A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator de outras sanções previstas nesta lei, bem como da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

**§ 2º** Os valores das multas serão corrigidos monetariamente e anualmente tendo por base a Unidade Fiscal do Município de Pato Branco (UFM).

**Art. 239.** Na imposição de penalidades de multa previstas nesta Lei durante a execução da obra, a fiscalização municipal observará o procedimento administrativo a ser disposto via Decreto Municipal.

## TÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 240.** O parcelamento do solo, os condomínios, a ocupação e o uso do solo estão sujeitos ao licenciamento e procedimentos estabelecidos nesta lei, no Código de Edificações, no Código de Posturas, Decretos, Instruções Normativas, Portarias Municipais e demais disposições regulamentares pertinentes.

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

§ 2º Casos omissos deverão ser analisados pela Câmara Técnica de Licenciamento Urbano, podendo ser solicitados estudos específicos que comprovem a compatibilidade da ocupação e do uso com o seu entorno.

**Art. 241.** Os procedimentos administrativos e ações judiciais iniciados antes da data da publicação desta lei, referentes a edificação em desacordo com a setorização e uso irregular, deverão prosseguir com observância das normas estabelecidas nesta lei.

**Art. 242.** Além das disposições desta Lei, as edificações, obras e empreendimentos, de iniciativa pública ou privada e a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, ficam sujeitos também ao disposto no Código de Edificações, Código de Posturas, e demais legislação aplicável.

**Art. 243.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais normas fixadas na Lei nº 46 de 26 de maio de 2011, terão 1 (um) ano de prazo de validade, contados a partir da data de vigência desta Lei, renovável uma única vez por igual período, para:

I – os projetos já licenciados;

II – os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei.

**Art. 244.** Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de licenciamento, ou do prazo estabelecido no respectivo projeto já licenciado quando da promulgação desta lei.

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

**Art. 245.** A apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança estabelecido na legislação específica do instrumento, em nenhuma hipótese, possibilita a aprovação dos usos considerados não permitidos para determinada Zona, conforme disposições desta Lei.

**Art. 246.** Os casos omissos nesta Lei serão analisados pela Câmara Técnica de Licenciamento Urbano e aqueles em grau de recurso serão analisados pela Secretaria de

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

Planejamento Urbano e Habitação, por decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor Municipal e pela presente Lei.

**Art. 247.** As determinações desta Lei não substituem nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, e uso independentemente das Zonas, Setores ou Eixos em que são construídas.

**Art. 248.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando expressamente revogadas as disposições em contrário em especial as Leis nº \_\_\_\_\_.

VERSÃO PRELIMINAR

## ANEXO I – Glossário

- I. **Acessibilidade** – condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, das edificações, dos espaços, equipamentos e mobiliários urbanos;
- II. **Acessível** – edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado por qualquer pessoa, inclusive as com mobilidade reduzida;
- III. **Alinhamento do lote, testada ou frente do lote** – linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público
- IV. **Alvará** – expedição de documentos oficiais que autorizam a execução de obras ou serviços;
- V. **Ampliação** – intervenção na edificação que implique alteração da área construída, com ou sem mudança de uso;
- VI. **Área comum** – área da edificação ou do terreno destinada à utilização coletiva pelos proprietários ou locador;
- VII. **Calçada** – parte da via de circulação segregada em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres;
- VIII. **Casa geminada** – aquelas que possuem parede divisória comum e formam um único conjunto arquitetônico;
- IX. **Cobertura** – conjunto de elementos ou componentes, dispostos no topo da construção, com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e salubridade, bem como auxiliar na proteção das demais partes da edificação da deterioração por agentes naturais;
- X. **Circulação horizontal** – espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento;
- XI. **Circulação vertical** – espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento a outro em uma edificação;
- XII. **Demolição** – derrubada parcial ou total de construção;
- XIII. **Divisa** – linha divisória contínua que separa um lote/gleba de outro, podendo ser divisas laterais, esquerda e direita, e divisa de fundo, quando houver, utilizando como referência, o observador dentro do lote de frente para o logradouro público;

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

- XIV. Edificação** – obra destinada a abrigar às diversas atividades ou qualquer outra instalação, equipamento ou material;
- XV. Embargo** – ato administrativo de paralisação das atividades construtivas irregulares em andamento;
- XVI. Equipamentos urbanos e comunitários** – edificações que acomodam os usos e atividades de interesse social e comunitário, tanto do setor público como da atividade privada, sendo os de âmbito local aqueles que atendam à população do bairro, os de âmbito geral aqueles que atendam à população de uma zona ou região e os especiais aqueles cuja atividade exige tratamento diferenciado, em função de sua natureza, impacto ambiental e no tráfego local, independentemente da área construída"
- XVII. Estacionamento** – área para imobilização de veículos por tempo superior ao necessário para embarque ou desembarque de passageiros;
- XVIII. Faixa de percurso (passeio)** - área livre de obstáculos físicos destinada ao passeio de pedestre;
- XIX. Garagem** – área para guarda de veículos, interna ao lote, vinculada à unidade imobiliária;
- XX. Gleba** – porção de terra não loteada;
- XXI. Guarita** – equipamento destinado ao controle de acesso e vigilância da edificação;
- XXII. Indicadores urbanísticos** – variáveis que definem o uso e a forma de ocupação no lote;
- XXIII. Infraestrutura básica** – os sistemas de abastecimento de água, coleta e destinação final de esgotos, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e vias pavimentadas;
- XXIV. Interdição** – ato administrativo que consiste na vedação do acesso à obra ou edificação;
- XXV. Linha tangente** – linha resultante da ligação entre altura inicial e final e na faixa dos 500,00m (quinhentos metros), estabelecido pelo escalonamento vertical das edificações;

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

- XXVI. Logradouro público** – toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;
- XXVII. Lote** – área resultante do parcelamento de gleba, com frente para via pública e destinado a receber edificação;
- XXVIII. Marquise** – estrutura em balanço ou atirantada, na parte externa de uma edificação, projetada com a função de cobertura e proteção da fachada e/ou ao abrigo de pedestres;
- XXIX. Multa** – pena pecuniária;
- XXX. Pavimento** – parte de uma edificação situada entre dois pisos sucessivos, obedecendo as medidas de pé direito e pé esquerdo;
- XXXI. Pavimento garagem** – pavimento com uso exclusivo ao abrigo de veículos;
- XXXII. Pavimento lazer** – pavimento para uso comum, que poderá abrigar salão de festas, brinquedoteca, cinemateca e outros equipamentos do gênero;
- XXXIII. Pé-direito (PD)** – distância vertical entre o piso e teto acabados de um pavimento;
- XXXIV. Pérgula ou caramanchão** – conjunto de elementos horizontais ou inclinados, sempre descoberto;
- XXXV. Platibanda** – mureta que constitui o coroamento da coberta;
- XXXVI. Piso** – superfície inferior com acabamento de um pavimento;
- XXXVII. Polo Gerador de Viagens (PGV)** – empreendimento que possui um porte de oferta de bens e serviços, que interferem no tráfego ao seu redor por demandar vagas em estacionamentos ou local de carga/descarga e embarque/desembarque;
- XXXVIII. Rampa** – elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre desníveis;
- XXXIX. Recuo** – distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta;
- XL. Reforma** – intervenção em edificação existente que implique na modificação da estrutura ou compartimentação interna, horizontal ou vertical e que não implique alteração da área construída;

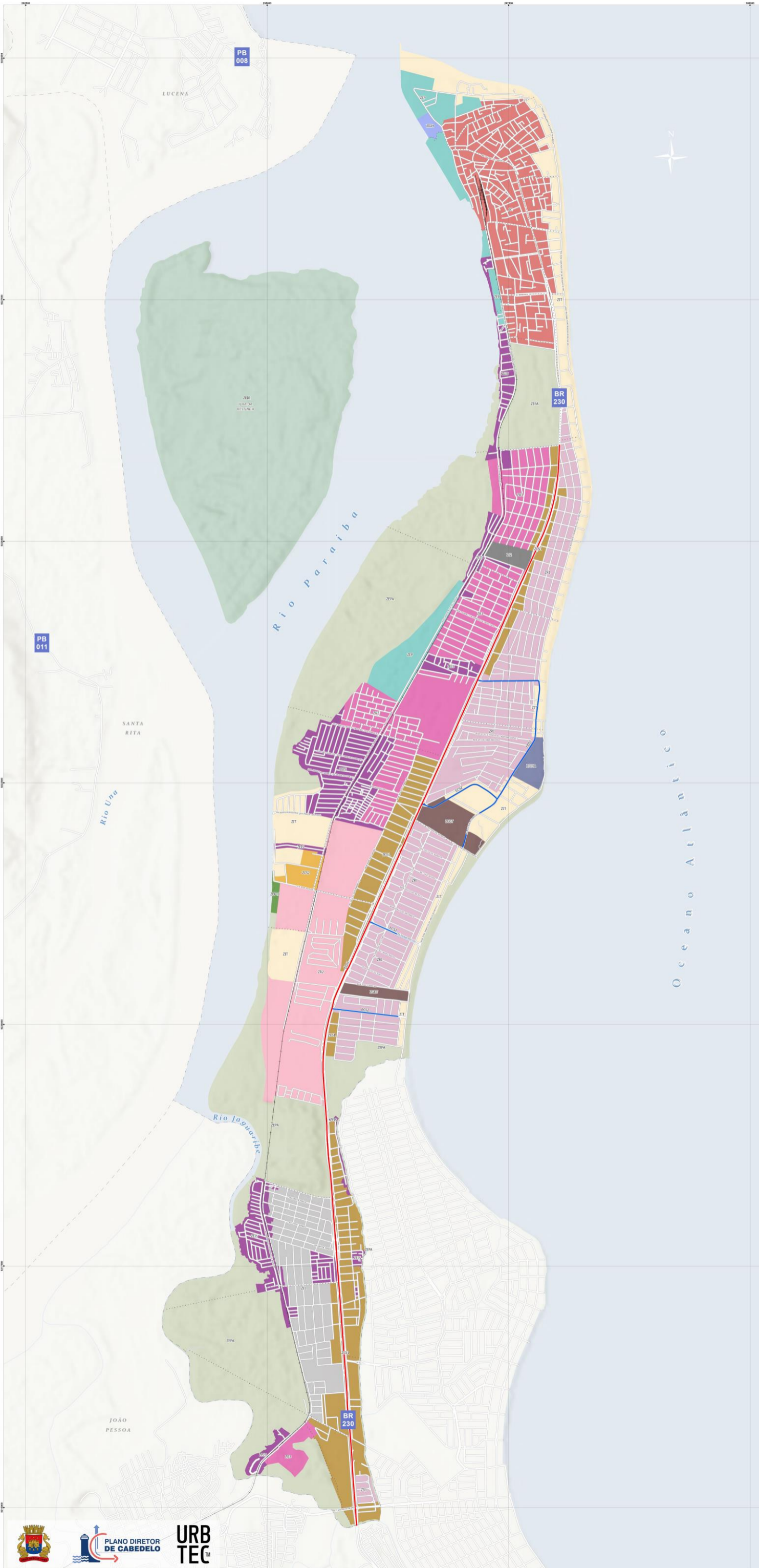
**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

- XLII.** **Restauo** – intervenção em edificações classificadas como bem tombado (esfera estadual ou nacional), que deverá ser precedida de avaliação específica;
- XLIII.** **Reforma com ampliação** – intervenção em edificação existente que implique na modificação da estrutura ou compartimentação interna, horizontal ou vertical e que implique ampliação da área construída;
- XLIV.** **Sacadas** – elemento construtivo, externo à edificação, não alinhado com a fachada e executados em balanço, ligadas a portas ou janelas. As sacadas não podem ocorrer no pavimento térreo, podendo ser observadas a partir do primeiro pavimento.
- XLV.** **Subsolo** – pavimento situado abaixo do pavimento térreo.
- XLVI.** **Térreo** – primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas -1,20m (menos um metro e vinte centímetros) e +1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio na mediana da testada do lote. Em lotes de esquina a mediana da testada do lote é determinada pela média aritmética dos níveis médios das testadas.
- XLVII.** **Toldo** – cobertura leve, fixada nas paredes, sem apoio de pilares de qualquer natureza;
- XLVIII.** **Uso** – conjunto de atividades que podem ser desenvolvidas no interior do lote;
- XLIX.** **Uso Misto** – implantação de dois ou mais usos dentro de um mesmo lote, diferentes entre si e desde que permitidos para a respectiva zona ou setor;
- L.** **Varanda** – partilha a mesma cobertura do restante da edificação e faz parte da sua estrutura, dando abertura externa a um cômodo da edificação. As varandas podem ocorrer no pavimento térreo.
- L.** **Zona** – divisão da área urbana em grandes porções para fins de ordenamento do uso do solo e desenvolvimento territorial

**ANEXO II – Mapa de Zoneamento**

VERSÃO PRELIMINAR





**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Ferrovias
- Hidrografia
- Limite de Bairros
- Limites Municipais
- Malha Viária
- Ilha da Restinga
- Zoneamento Municipal - Eixos**
- Eixo de Comércio e Serviços 1 (ECS1)
- Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2)
- Zoneamento Municipal**
- Zona Central (ZC)
- Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS1)
- Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS2)
- Zona Especial Portuária (ZEP)
- Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR)
- Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH)
- Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA)
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
- Zona Industrial 1 (ZI1)
- Zona Industrial 2 (ZI2)
- Zona Residencial 1 (ZR1)
- Zona Residencial 2 (ZR2)
- Zona Residencial 3 (ZR3)
- Zona de Grandes Equipamentos Turísticos (ZGET)
- Zona de Interesse Turístico (ZIT)
- Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA)
- Zona do Especial do Parque Turístico do Jacaré (ZEPTJ)

**REFERÊNCIAS:**

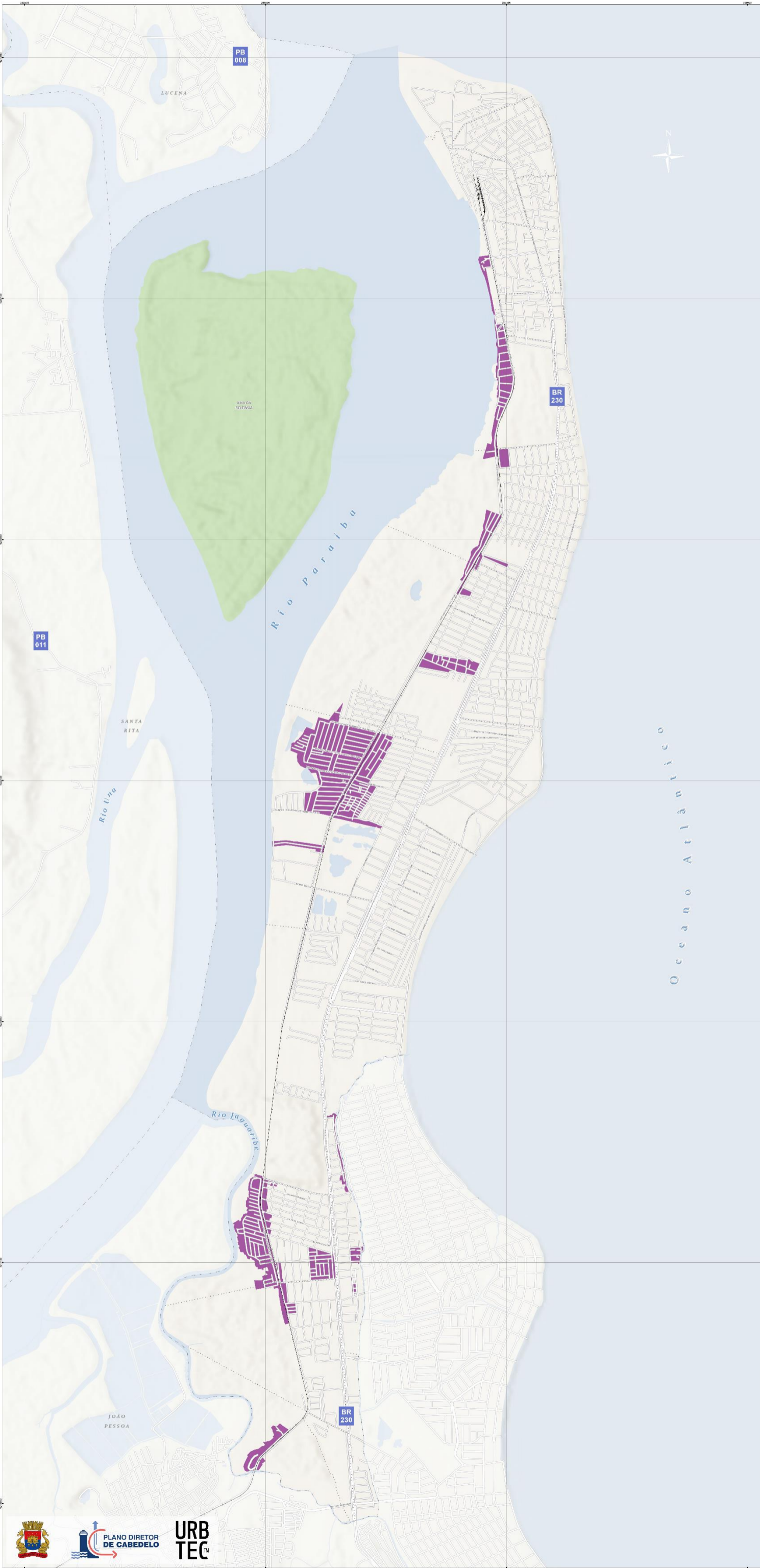
ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ (2023) | PMC (2023)  
 IBGE (2010, 2020) | ANA (2020)  
 DATA: dezembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:



**ZONEAMENTO MUNICIPAL ANEXO II - MUNICÍPIO DE CABEDELO -**

**ANEXO III – Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social**

VERSÃO PRELIMINAR



**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Ferrovias
- Hidrografia
- Limite de Bairros
- Limites Municipais
- Malha Viária
- Ilha da Restinga
- Massas d'Água
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)<sup>1</sup>

**REFERÊNCIAS:**

ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÓ  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE  
 MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ [2023]<sup>1</sup> | PMC [2023]  
 IBGE [2010, 2020] | ANA [2020]  
 DATA: novembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:



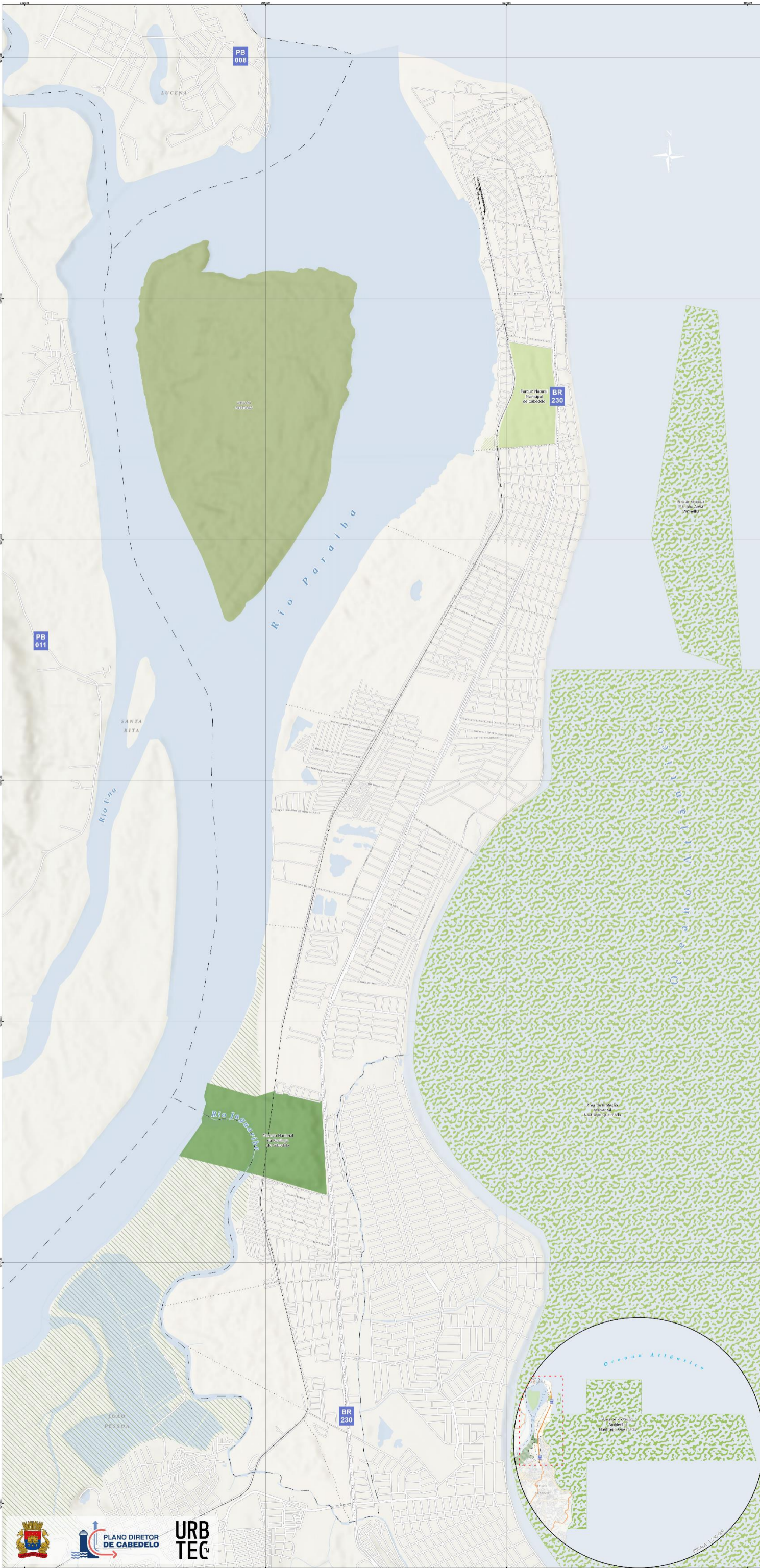
PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSO:



**ZONA ESPECIAL DE  
 INTERESSE SOCIAL (ZEIS)  
 ANEXO III  
 - MUNICÍPIO DE CABEDELÓ -**

**ANEXO IV – Mapa das Unidades de Conservação**

VERSÃO PRELIMINAR



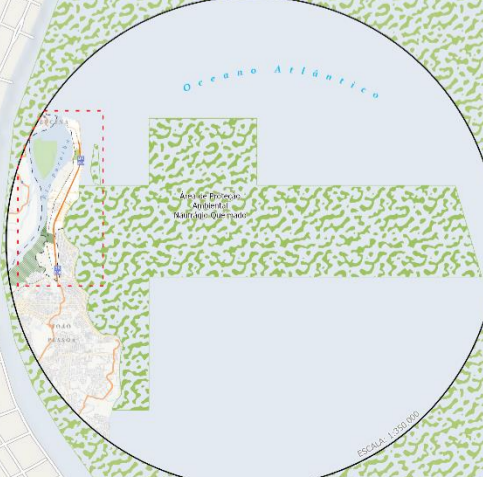
**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Ferrovias
- Hidrografia
- Limite de Bairros
- Limites Municipais
- Malha Viária
- Corredor Ecológico do Parque Natural Municipal <sup>1</sup>
- Ilha da Restinga
- Massas d'Água
- Zona de Amortecimento da FLONA <sup>3</sup>
- Unidades de Conservação (UCs)**
- Federal <sup>2</sup>
- Estadual <sup>2</sup>
- Municipal <sup>1</sup>

**REFERÊNCIAS:**

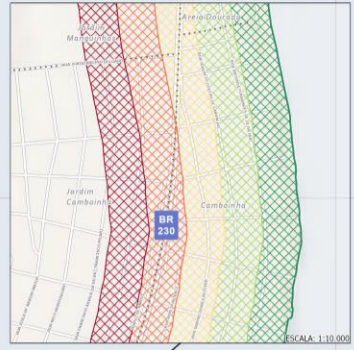
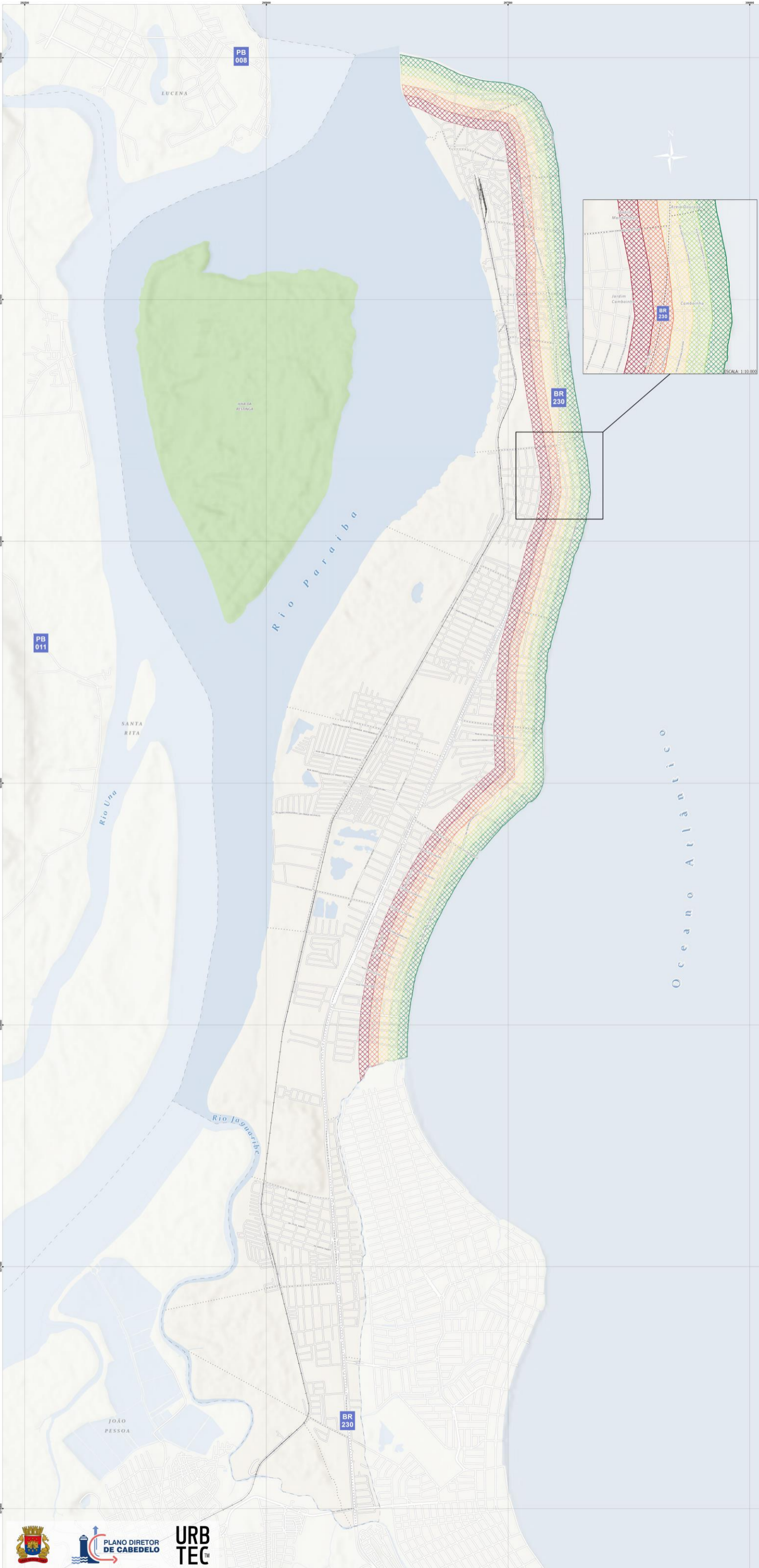
ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÓ  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETAJADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE  
 MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ [2023] | PMC [2023]<sup>1</sup>  
 IBGE [2010, 2020] | ANA [2020]  
 MMA [2023]<sup>2</sup> | ICMBIO [2016]<sup>1</sup>  
 DATA: novembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:  
 0 0,25 0,5 1 1,5 km

PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSO:



**ANEXO V – Mapa das faixas de restrição da orla marítima**

VERSÃO PRELIMINAR



**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Linha da Maré de Sizígia
  - Ferrovias
  - Hidrografia
  - Limite de Bairros
  - Limites Municipais
  - Malha Viária
  - Ilha da Restinga
  - Massas d'Água
- Faixas de Orla**
- 0,00 a 100m
  - 100,01 a 200,00m
  - 200,01 a 300,00m
  - 300,01 a 400,00m
  - 400,01 a 500,00m

**REFERÊNCIAS:**

ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÓ  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ (2023) | PMC (2023) | IBGE (2010, 2020) | ANA (2020)  
 DATA: dezembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:



**FAIXAS DA ORLA  
 (ANEXO V)  
 - MUNICÍPIO DE CABEDELÓ -**

### ANEXO VI – Quadro de definição dos Usos do Solo

Uso		Descrição
<b>Usos habitacionais</b>		
<b>R1</b>	Habitação uni ou bi familiar	Até duas unidades habitacionais no lote, geminadas, isoladas ou superpostas.
<b>R2a</b>	Habitação multifamiliar horizontal	Mais que duas unidades habitacionais autônomas isoladas ou geminadas no lote e não superpostas, com acesso direto ao logradouro público ou por meio de via interna privativa.
<b>R2b</b>	Habitação multifamiliar vertical (2 pavimentos)	A partir de duas unidades habitacionais sobrepostas verticalmente no lote, com acesso comum ao logradouro público, cuja variação numérica no código é relativa ao número de pavimentos.
<b>R3</b>	Habitação multifamiliar vertical (3 pavimentos)	
<b>R4</b>	Habitação multifamiliar vertical (4 pavimentos)	
<b>R5</b>	Habitação multifamiliar vertical (5 pavimentos)	
<b>R6+</b>	Habitação multifamiliar vertical (6 ou mais pavimentos)	



Uso		Descrição
<b>Usos não habitacionais</b>		
<b>Usos de Comércio e de Serviços</b>		
<b>CSV</b>	Comércio e Serviço Vicinal	Atividades comerciais e de serviços de uso cotidiano e que não causam incômodo em seu entorno, tais como lanchonete, padarias, açougues, consultórios individuais, salões de beleza locais, escritórios de contabilidade, entre outros.
<b>CSB</b>	Comércio e Serviço de Bairro	Atividades comerciais e de serviços diversificados, que não causam incômodo em seu entorno, e atendem ao bairro, tais como academia, borracharia, lavanderia, restaurante, centros comerciais, serviço de lavagem de veículo, entre outros.
<b>CSS</b>	Comércio e Serviço Setorial	Atividades comerciais e de serviços destinado à uma abrangência maior e que pela sua natureza podem causar conflitos viários ou de uso do solo, tais como shopping center, hipermercados, clínicas médicas, edifícios de escritórios, entre outros.
<b>CSE</b>	Comércio e Serviço Específico	Atividades comerciais e de serviços que por sua natureza podem causar conflitos viários, de uso do solo ou impactos ambientais de maior monta, tais como centros de distribuição logística, oficinas de reparação de veículos, comércios atacadistas, entre outros.
<b>Usos Comunitários</b>		
	Comunitário 1	Atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, não tem potencial de produzir impactos significativos sobre a malha urbana nem produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno, tais como ambulatório, berçário, museu, entre outros.
	Comunitário 2	Atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, tem potencial de produzir impactos sobre a malha urbana ou produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno, tais como escolas de primeiro ou segundo grau, hospitais, centro de eventos, entre outros.
	Comunitário 3	Atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, tem potencial de produzir grandes impactos sobre a malha urbana, gerar elevado volume de viagens ou produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno, tais como centro de ensino superior, estádio, sede recreativa e esportiva, entre outros.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

Uso	Descrição
<b>Usos não habitacionais</b>	
<b>Industriais</b>	
Industrial Tipo 1	Atividades de baixo impacto, sem potencial poluidor e que não geram demandas de tráfego de carga ou incômodos ao entorno residencial, podendo se distribuir pelo território municipal, tal como pequenas malharias, fabricação de produtos naturais e confecção de cortinas.
Industrial Tipo 2	Atividades de baixo ou médio impacto, eventualmente com potencial poluidor, mas que por sua natureza devem estar segregados do uso residencial por gerarem demandas de tráfego de carga ou incômodos, tais como indústria de panificação, serralheria e fábrica de móveis.
Industrial Tipo 3	Usos específicos: atividades de médio ou alto impacto, eventualmente com potencial poluidor, que por sua natureza exigem padrões específicos de localização, acesso, tráfego e ocupação do solo, tais como frigoríficos, indústria mecânica e fabricação de adubos e defensivos agrícolas.

**ANEXO VII – Quadros de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo**

VERSÃO PRELIMINAR

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Central (ZC)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote / testada mínimos para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote / testada mínimos para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	250 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m **	2,0 m	10%	250 m <sup>2</sup> / 10m
R2a	–	250 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m **	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	2,0	4	4,0 m	3,0 m	3,0 m		
R5	–	360 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	1,2	2,5	5	4,0 m	3,0 m ***	3,0 m		
R6	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10***	3 m + h/10***		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 ***	3m + h/10 ***		
Com. e serviço vicinal	750 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	2,5	3,6	6	5,0 m	Até 3 pav: 1,5m	Até 3 pav: 2,0m		
Com. e serviço de bairro	750 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m							4 e 5 pav.: 2m+h/10 ***	4 e 5 pav.: 2m+h/10 ***		
Com. e serviço setorial	750 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m							Demais: 3m + h/10 ***	Demais: 3m + h/10 ***		
Comunitário 1 e 2	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m										

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* O afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser dispensado no caso de edificação com uso R1 ou R2a, desde que limitada a um pavimento, com pé-direito máximo de 3,00 m.

\*\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Residencial 1 (ZR1)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote / testada mínimos para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote / testada mínimos para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	360 m <sup>2</sup> / 12m
R2a	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,5	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	2,0	4	4,0 m	3,0 m	3,0 m		
R5	–	360 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	1,2	2,5	5	4,0 m	3,0 m **	3,0 m**		
R6	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10**	3 m + h/10**		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 **	3m + h/10 **		
Edifício de Escritórios (Serviço Setorial)	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 **	3m + h/10 **		
Com. e serviço vicinal	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	2,5	3,6	-	5,0 m	Até 3 pav: 1,5m 4 e 5 pav.: 2m+h/10 ** Demais: 3m + h/10 **	Até 3 pav: 2,0m 4 e 5 pav.: 2m+h/10 ** Demais: 3m + h/10 **		
Com. e serviço de bairro	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m										
Com. e serviço setorial	500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m										
Comunitário 1 e 2	500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m										
Comunitário 3	1000 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup> / 20 m										

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

**Zona Residencial 2 (ZR2)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote / testada mínimos para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote / testada mínimos para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	300 m <sup>2</sup> / 12m
R2a	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,5	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	2,0	4	4,0 m	2,50 m	2,50 m		
R5	–	360 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	1,2	2,5	5	4,0 m	3,0 m **	3,0 m***		
R6	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10**	3 m + h/10**		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 **	3m + h/10 **		
Com. e serviço vicinal	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	2,5	3,6	-	5,0 m	Até 3 pav: 1,5m	Até 3 pav: 2,0m		
Com. e serviço de bairro	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m							4 e 5 pav.: 2m+h/10 **	4 e 5 pav.: 2m+h/10 **		
Comunitário 1 e 2	500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m							Demais: 3m + h/10 **	Demais: 3m + h/10 **		
Indústria tipo 1	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

**Zona Residencial 3 (ZR3)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote / testada mínimos para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote / testada mínimos para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	200 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	200 m <sup>2</sup> / 10m
R2a	–	200 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	200 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	2,0	4	4,0 m	2,00 m	2,00 m		
R5	-	300 m <sup>2</sup> /15 m	50%	0,1	1,2	2,5	5	4,0m	2,50m**	2,50m**		
R6	–	500 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10**	3 m + h/10**		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	4,0	-	5,0 m	3m + h/10 **	3m + h/10 **		
Com. e serviço vicinal	250 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	5,0 m	1,5 m	2,0 m		
Com. e serviço de bairro	250 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m										
Comunitário 1 e 2	250 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m										
Indústria tipo 1	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote / testada mínimos para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote / testada mínimos para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	160 m <sup>2</sup> / 8 m	60%	–	1,2	–	2	3,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	120 m <sup>2</sup> / 6 m
R2a	–	200 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	–	1,2	–	2	3,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	200 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	–	1,2	–	2	3,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	350m <sup>2</sup> / 10 m	60%	–	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	–	1,2	2,0	4	4,0 m	3,0 m	3,0 m		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	–	1,2	2,0	4	5,0 m	3,0 m	3,0 m		
Com. e serviço vicinal	250 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup> / 8 m	60%	–	1,2	–	2	5,0 m	1,5 m	2,0 m		
Com. e serviço de bairro	250 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup> / 8 m										
Comunitário 1 e 2	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> / 12 m										
Indústria tipo 1	250 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup> / 8 m	60%	–	1,2	–	2	3,0 m	1,5 m	2,0 m		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.



**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona de Interesse Turístico (ZIT)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	5,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	450 m <sup>2</sup> / 15 m
R2a	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	5,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	–	2	5,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	2,0	4	5,0 m	2,50 m	2,50 m		
R5	–	360 m <sup>2</sup> / 15 m	60%	0,1	1,2	2,5	5	5,0 m	3,0 m ***	3,0 m***		
R6	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10 ***	3 m + h/10 ***		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 ***	3m + h/10 ***		
Com. e serviço vicinal	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	5,0 m	1,5 m	2,0 m		
Com. e serviço de bairro	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m										
Com. e serviço setorial	500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m										
Comunitário 1 e 2	500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m										

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona de Comércio e Serviço 1 (ZCS1) e Eixo de Comércio e Serviço 1 (ECS1)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	450 m <sup>2</sup> / 15 m
R2a	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	2,0	4	4,0 m	3,0 m	3,0 m		
R5	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	1,2	2,5	5	5,0 m	3,0 m **	3,0 m**		
R6	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10**	3 m + h/10 **		
Estadia transitória	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 **	3m + h/10 **		
Ed. de Escritórios e consultórios (Serviço Setorial)	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 **	3m + h/10 **		
Com. e serviço vicinal e de bairro	2.000 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	70%	0,1	2,1	2,8	4	5,0 m	3,0 m	3,0 m		
Com. e serviço setorial e específico	2.000 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m										
Comunitário 1 e 2	2.000 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	0,1	2,1	2,8	4	5,0 m	3,0 m	3,0 m		
Comunitário 3	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m										

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

VERSÃO PRELIMINAR

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona de Comércio e Serviço 2 (ZCS2) e Eixo de Comércio e Serviço 2 (ECS2)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	-	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	450 m <sup>2</sup> / 15 m
R2a	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	-	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	-	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	2,0	4	4,0 m	3,0 m	3,0 m		
R5	–	360 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	1,2	2,5	5	5,0 m	3,0 m ***	3,0 m		
R6	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10**	3 m + h/10**		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10 **	3 m + h/10 **		
Ed. de Escritórios (Serviço Setorial)	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10 **	3 m + h/10 **		
Com. e serviço vicinal	1.000 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	70%	0,1	2,5	4,2	6	5,0 m	Até 3 pav: 1,5m	Até 3 pav: 2,0m		
Com. e serviço de bairro	1.500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m							4 e 5 pav.: 2 m + h/10 **	4 e 5 pav.: 2 m + h/10 **		
Comércio e serviço setorial	1.500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m							Demais: 3 m + h/10 **	Demais: 3 m + h/10 **		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	**	**	–	**	–	**	**	**	**	**	450m <sup>2</sup> / 15m
Estadia transitória	**	**	**	–	**	–	**	**	**	**		
Com. e serviço vicinal	**	**	**	–	**	–	**	**	**	**		
Com. e serviço de bairro	**	**	**	–	**	–	**	**	**	**		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Índices de ocupação do solo a serem estabelecidos mediante consulta a Câmara técnica de Licenciamento Urbano e ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	—	**	**		**		**	**	**	**	**	450 m <sup>2</sup> / 15 m
R2a	**	**	**		**		**	**	**	**		
R2b	**	**	**		**		**	**	**	**		
R3	**	**	**		**		**	**	**	**		
R4	**	**	**		**		**	**	**	**		
R5	**	**	**		**		**	**	**	**		
R6	**	**	**		**		**	**	**	**		
Estadia transitória	**	**	**		**		**	**	**	**		
Com. e serviço vicinal	**	**	**		**		**	**	**	**		
Com. e serviço de bairro	**	**	**		**		**	**	**	**		
Com. e serviço setorial	**	**	**		**		**	**	**	**		
Comunitário 1 e 2	**	**	**		**		**	**	**	**		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Índices de ocupação do solo a serem estabelecidos mediante consulta a Câmara técnica de Licenciamento Urbano e ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

**Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	**	20%	–	**	**	3	**	**	**	10%	**
Estadia transitória	**	**	20%	–	**	**	3	**	**	**		
Comércio e Serviço Setorial: centro de eventos	**	**	20%	–	**	**	3	**	**	**		
Comércio e Serviço de Bairro: restaurante e correlatos	**	**	20%	–	**	**	3	**	**	**		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Índices de ocupação do solo a serem estabelecidos mediante consulta a Câmara técnica de Licenciamento Urbano e condicionado ao respectivo Licenciamento Ambiental.

### Zona Industrial 1 (ZI1)

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permea- - bilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	450 m <sup>2</sup> / 15m
R2a	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
Com. e serviço vicinal	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	70%	–	1,4	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
Com. e serviço de bairro	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m										
Com. e serviço setorial	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		
Com. e serviço específico	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m										
Comunitário 1 e 2	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		
Comunitário 3	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m										
Indústrias tipo 1, 2 e 3	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.



**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Industrial 2 (ZI2)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permea- bilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m **	2,0 m	10%	450 m <sup>2</sup> / 15m
R2a	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m **	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
Com. e serviço vicinal	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	70%	–	1,4	–	2	4,0 m	1,5 m **	2,0 m		
Com. e serviço de bairro	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m		–	1,4	–	2	4,0 m	1,5 m **	2,0 m		
Com. e serviço setorial	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		
Com. e serviço específico	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m		–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		
Comunitário 1 e 2	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		
Comunitário 3	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m		–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		
Indústrias tipo 1, 2 e 3	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* O afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser dispensado no caso de edificação com uso R1 ou R2a, desde que limitada a um pavimento, com pé-direito máximo de 3,00 m.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Especial Portuária (ZEP)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permea- bilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
**	**	**	**	–	**	–	**	**	**	**	**	**

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Tipologia e Índices de ocupação do solo a serem estabelecidos mediante consulta a Câmara técnica de Licenciamento Urbano.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Especial do Parque Turístico do Jacaré (ZEPTJ)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo <sup>2</sup>										
Uso	Porte	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	-	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	-	1,8	-	3	4,0 m	1,5 m **	2,0 m	10%	450 m <sup>2</sup> / 15m
Estadia transitória	-	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	-	2,5	3,6	6	5,0 m	Até 3 pav: 1,5m	Até 3 pav: 2,0m		
Com. e serviço vicinal	-	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	-	2,5	3,6	6	5,0 m	4 e 5 pav.: 2m+h/10 ***	4 e 5 pav.: 2m+h/10 ***		
Com. e serviço de bairro	-	450 m <sup>2</sup> / 15 m							Demais: 3m + h/10 ***	Demais: 3m + h/10 ***		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* O afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser dispensado no caso de edificação com uso R1 ou R2a, desde que limitada a um pavimento, com pé-direito máximo de 3,00 m.

\*\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

**ANEXO VIII – Quadro de Número Mínimo de Vagas para Estacionamento ou Garagem**

Uso ou atividade		Relação para uma vaga	
Bares, Restaurantes, Churrascarias, Lanchonetes, Sorveterias e similares		16	Metros quadrado de área do salão de mesas
Boates e Casas de Show		8	Lugar
Igrejas, Templos e Central de Velórios		12	
Capelas		20	
Teatros e Auditórios		12	
Repartições Públicas, de Ordem Administrativa, Sindicatos e Associações de Classe		50	
Supermercados, Shopping Center, Centros Comerciais		50	Metro quadrado de área construída
Bancos e Congéneres		40	Metro quadrado de área construída
Industriais		200	
Comércio Atacadista, Depósitos, Armazéns e Similares		100	
Residencial		1	Unidade habitacional
Residencial Multifamiliar		Até 30m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 02 apartamentos
		De 30m <sup>2</sup> à 120m <sup>2</sup>	1 vaga por apartamento
		Acima de 120m <sup>2</sup>	2 vagas por apartamento
Hotéis		04	Apartamento
Flat ou Apart-hotel		Até 30m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 04 apartamentos
		Acima de 30m <sup>2</sup>	1 vaga por apartamento
Motéis		02	Apartamento/quarto
Cinemas, Ginásio de Esportes		20	Lugar
Biblioteca		20	
Estádios e Praças de Esportes descobertas		40	
Escolas	1º Grau	50	Aluno
	2º Grau e Técnicas de Ensino Básico	40	
	Pré-vestibulares	30	
	Superiores	20	
Hospitais, Maternidades, Casas de Saúde, Sanatórios		12	Leito
Clínicas, Consultórios, Laboratórios, Escritórios e Salas de Prestação de Serviços		50	Metro quadrado de área construída
Museus, Galerias, Exposições		50	
Clubes Sociais e Esportivos		50	

**ANEXO IX – Quadro de Parâmetros de Parcelamento do Solo**

Zona	Área mínima do lote	Testada mínima do lote	Comprimento máximo de quadra
ZC	360m <sup>2</sup>	12m	150m
ZR3			
ZR1	450m <sup>2</sup>	15m	200m
ZR2			
ZIT			
ZCS1			
ZCS2			
ECS1			
ECS2			
ZEIH			
ZEIHA			
ZI1			
ZI1			
ZEPA			
ZEIR		*	
ZEP		**	

Observações: \* Parâmetros de parcelamento do solo a serem estabelecidos mediante consulta à Câmara de Licenciamento Urbano e condicionado ao respectivo Licenciamento Ambiental

\*\* Parâmetros de parcelamento do solo a serem estabelecidos mediante consulta à Câmara Técnica de Licenciamento Urbano

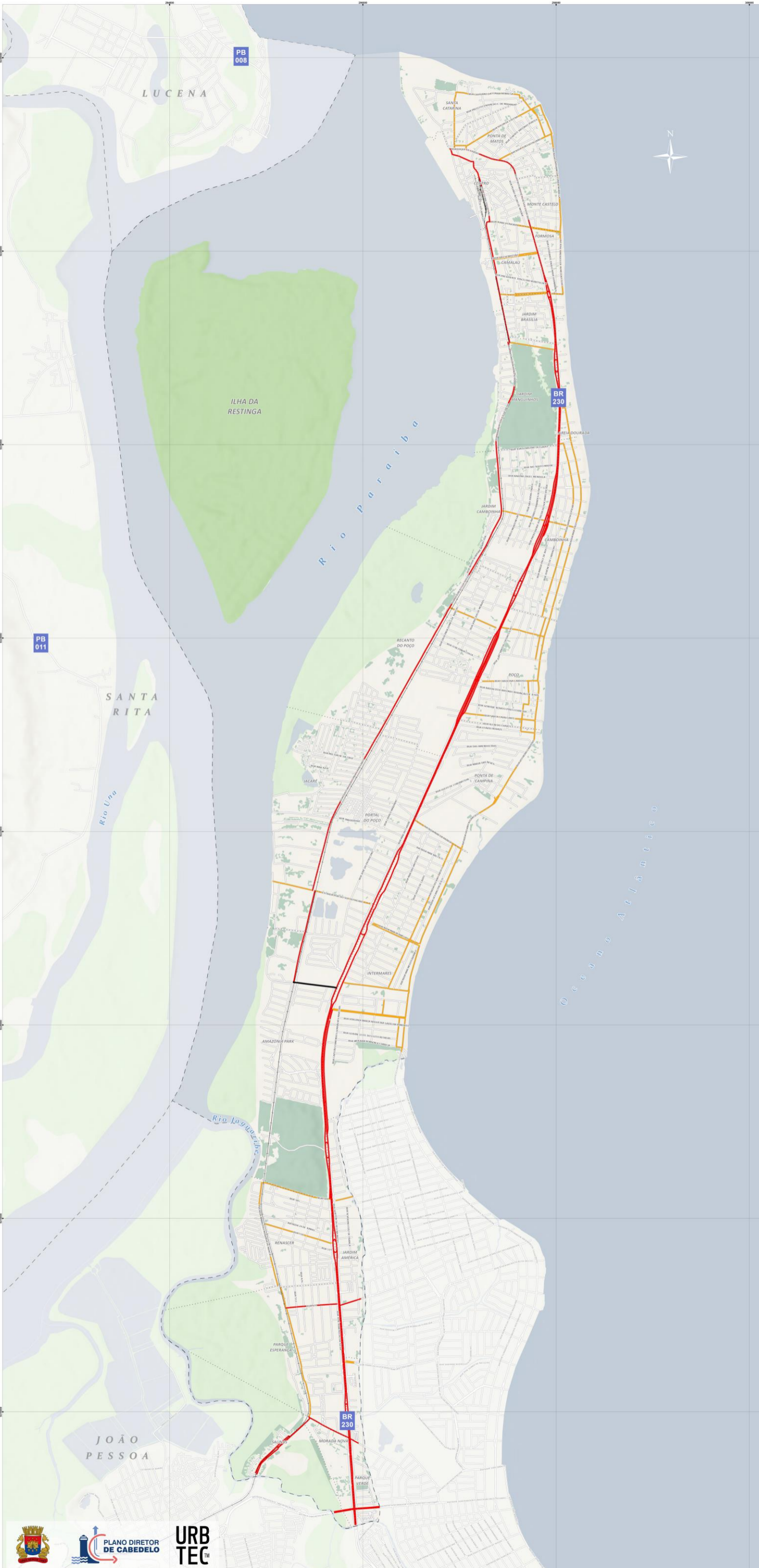
## ANEXO X – Quadro de Ocupação de Condomínios

Parâmetros	Condomínio de uso habitacional	Condomínio empresarial
<b>Parâmetros de Ocupação</b>		
Área mínima da unidade autônoma	(1)	(1)
Área exclusiva mínima	200 m <sup>2</sup>	(2)
Testada mínima da unidade exclusiva	8 m	(3)
Afastamentos lateral e de fundos mínimos	1,5 m	(4)
Recuo da edificação em relação às vias internas (5)	3 m	3 m
Área mínima de recreação e áreas verdes	50 m <sup>2</sup> /UH	N/A
<b>Parâmetros de Dimensionamento das Vias Internas</b>		
Largura mínima da pista de rolamento	6 m	12 m (6)
Largura mínima de passeio	2 m (7)	2 m (6)
Diâmetro mínimo do bolsão de retorno	(8)	30 m
<b>Demais exigências</b>		
Área de doação institucional (9)	55 m <sup>2</sup> /UH	15% da área do condomínio

- (1) a área mínima da unidade autônoma deve ser equivalente a área mínima do lote estabelecida para a Zona ou Eixo em que se localiza o condomínio.
- (2) para usos de Comércio e Serviço 1 e 2, e Indústria 1 a área exclusiva mínima admissível é de 200 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados); para os demais usos não habitacionais a área exclusiva mínima exigida é de 1000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).
- (3) para usos de Comércio e serviço 1 e 2, e Indústria 1 a testada mínima da unidade exclusiva admissível é de 8 m (oito metros); para os demais usos não habitacionais a testada mínima exigida para a unidade exclusiva é de 20 m (vinte metros).
- (4) para usos de Comércio e serviço 1 e 2, e Indústria 1 o afastamento lateral e de fundos mínimo admissível é de 1,5 m (um metro e meio); para os demais usos não habitacionais o afastamento lateral e de fundos mínimo exigido para a unidade exclusiva é de 2,5 m (dois metros e meio).
- (5) no caso de Condomínios de uso misto, os usos não residenciais localizados para a via pública devem seguir o recuo estabelecido para a Zona ou Eixo.
- (6) em Condomínios empresariais, quando houver uma única via interna para acesso às unidades industriais, essa via deverá ter a largura mínima de 20 m (vinte metros), sendo a pista de rolamento com largura mínima de 14 m (quatorze metros) e passeios em ambas as laterais com largura de 3 m (três metros) cada.
- (7) em Condomínios de uso habitacional, quando houver vias internas em que um dos lados não há previsão de unidades habitacionais e áreas de recreação, a implantação de passeio desse lado da via é opcional.
- (8) em Condomínios de uso habitacional, quando houver vias internas sem saída será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 2 (duas) vezes a largura da via. Esse tipo de via só é permitido nos casos em que houver até 8 (oito) unidades no mesmo alinhamento.
- (9) a área mínima de doação institucional deve ser equivalente ou superior ao lote mínimo da zona incidente e será exigida apenas para condomínios localizados em áreas que não passaram por processo de loteamento anterior, para o qual já foi exigido área de doação.

**ANEXO XI – Mapa de Hierarquia do Sistema Viário**

VERSÃO PRELIMINAR



**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Ferrovias
- Hidrografia
- Limite de Bairros
- Limites Municipais
- Áreas Verdes
- Ilha da Restinga
- Massas d'Água
- Remanescentes Florestais
- Hierarquia Viária<sup>1</sup>**
- Via Expressa
- Via Arterial
- Via Coletora
- Via Local



**REFERÊNCIAS:**

ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÓ  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE  
 MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ [2023] | PMC [2023]  
 IBGE [2010, 2020] | ANA [2020]  
 DATA: dezembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:





## ANEXO XII – Relação das Vias Conforme Hierarquização

<b>Vias Expressas</b>
Rua Mata Atlântica
<b>Vias Arteriais</b>
Avenida Governador Flávio Ribeiro Coutinho
Avenida Presidente Tancredo Neves
Favela Salinas Ribamar
Rodovia Governador Pedro Gondim
Rua 449
Rua 474
Rua Ana Alves de Figueiredo
Rua Antônio Francisco de Araújo
Rua Antônio Paulino Serrano
Rua Cleto Campelo
Rua Doutor Jair Cunha Cavalcante
Rua Doutor Jair Cunha Cavalcanti
Rua Duque de Caxias
Rua Elizabeth Galvão
Rua Heitor Falcão
Rua Heitor Gusmão
Rua Heriberto de Souza
Rua Maria Rosa Padilha
Rua Monsenhor Walfredo Leal
Rua Pastor José Alves de Oliveira
Rua Presidente João Pessoa
<b>Vias Coletoras</b>
Acesso Para AABE
Av. Jose Americo De Almeida Filho
Avenida Ambrósio Miranda de Araújo
Avenida Cassiano da Cunha Nóbrega
Avenida João Vitaliano
Avenida Litorânea
Avenida Mar da Arábia
Avenida Mar de Coral
Avenida Mar Vermelho
Avenida Max Zigel
Avenida Oceano Atlântico
Avenida Oceano Índico
Avenida Presidente Nilo Peçanha
Estrada Pôr-do-Sol do Jacaré

Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

Maria de Lima Mosa
Praça Getúlio Vargas
Rua 476
Rua 504
Rua 550
Rua Alfredo Nóbrega
Rua Antônio Neves
Rua Beira Mar
Rua Benedito F. Correia
Rua Carolina Cardoso
Rua Cassiano da Cunha Nóbrega
Rua Coronel Aureliano
Rua Coronel José Teles
Rua do Cajueiro
Rua Doutor Lima Neto
Rua Ernani Siqueira
Rua Francisco Leocádio Ribeiro Coutinho
Rua Francisco Pilar
Rua J. H. de Souza
Rua João Targino Delgado
Rua Juarez Távora
Rua Monsenhor José Coutinho da Silva
Rua Otávio Novais
Rua Professor João Lélis de Luna Freire
Rua Raul de Souza Carvalho
Rua Rosa Vieira Veras
Rua Santa Cavalcante
Rua São Sebastião
Rua Sólon de Lucena
Rua Vitorino Cardoso
Rua Wogran Robson V Correia
Rua Zilda Pessoa Barreto
Travessa 2
Travessa Coronel Aureliano

**ANEXO XIII – Parâmetros e Dimensionamento das Vias**

Tipologia	Caixa da Via   dimensões mínimas					Largura Total mínima
	Calçada <sup>1</sup>	Ciclovia	Estacionamento (um lado da via)	Leito carroçável (faixas de rolamento)	Canteiro Central	
Expressa	2					40,00m
Arterial	3,50m para cada lado	2,40m (bi-direcional) 1,20m (unidirecional)	–	18,6m	2,00m	30,00m
Coletora	3,00m para cada lado		2,40m <sup>3</sup>	14,4m	–	24,00m
Local	1,80m para cada lado	–	4	8,40m	–	12,00m

Notas:

<sup>1</sup> Nos casos em que não há a possibilidade de atendimento de tais dimensões, garantir, no mínimo, calçada com 1,20m livre de obstáculos para circulação de pessoas.

<sup>2</sup> A depender do projeto da ponte Cabedelo-Lucena.

<sup>3</sup> Em vias existentes em que não seja possível atender a largura total mínima, desconsiderar a previsão de estacionamento na via.

<sup>4</sup> Permitindo o estacionamento de veículos em ambos os lados da via, sem demarcação específica.

## 2.2.2. Versão aprovada na Câmara Municipal de Cabedelo

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR CÓDIGO DE ZONEAMENTO

INSTITUI O CÓDIGO DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CABEDELLO-PB E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

#### TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

**Art. 1º** Esta Lei Complementar dispõe sobre a divisão do território do Município de Cabedelo em zonas, estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamentos e condomínios, critérios do planejamento do sistema viário, e proteção da paisagem urbana, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento e o desenvolvimento sustentável do município, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), a Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 (Estatuto da Metrópole) e a Lei que institui o Plano Diretor de Cabedelo.

**Art. 2º** As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I – na concessão de alvarás de construção (reforma, demolição, regularização e ampliação);
- II – na concessão de alvarás de licença de usos (Alvará de Funcionamento) e atividades urbanas;
- III – na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificação de qualquer natureza;
- IV – na urbanização de áreas;
- V – no parcelamento do solo e nos condomínios.

**Art. 3º** São objetivos do zoneamento, para o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Município de Cabedelo:

- I – qualificar o adensamento demográfico, com intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem para a estruturação da transformação urbana;
- II – promover a implantação, adequação e racionalização da infraestrutura urbana necessária para o deslocamento e convívio da população;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

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

**IV** – reduzir as áreas ociosas dotadas de infraestrutura do município;

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

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

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

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

**IX** – simplificar as regras de parcelamento, de condomínio, e de uso e ocupação do solo, em especial nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano;

**X** – promover o desenvolvimento sustentável para o alcance das metas e Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas, em especial o ODS 11, que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

**Art. 4º** Como estratégia de ordenamento territorial, a área urbana do Município fica dividida em Zonas e Eixos, caracterizados pelo conjunto de regras e parâmetros de parcelamento, de uso e ocupação, de parcelamento do solo e para condomínios.

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

**I** – Glossário, que indica, para os efeitos desta Lei, os significados de alguns dos vocábulos e expressões por ela utilizados; (inserir o glossário no anexo)

**II** – Mapa de Zoneamento;

**III** – Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social;

**IV** – Mapa das Unidades de Conservação;

**V** – Mapa das Faixas de Restrição da Orla Marítima;

**VI** – Quadro de Definição dos Usos do Solo;

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

- VII** – Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo;
- VIII** – Quadro de Estacionamentos conforme o Uso e Ocupação;
- IX** – Quadro de Parâmetros de Parcelamento do Solo;
- X** – Quadro de Ocupação de Condomínios;
- XI** – Mapa da Hierarquia Viária;
- XII** – Relação de Vias Conforme Hierarquização,
- XIII** – Parâmetros e dimensionamento das Vias

**TÍTULO II  
DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 6º** O Zoneamento do Município de Cabedelo é estabelecido pela divisão do território em Zonas, Zonas Especiais de Interesse Social, e Unidades de Conservação de características diversificadas, para as quais incidem parâmetros próprios de uso, de ocupação e de parcelamento do solo, que são estabelecidos nos quadros do Anexos VI, VII, VIII, IX e X da presente Lei com o objetivo de ordenar o desenvolvimento da cidade de acordo com critérios urbanísticos, ambientais, culturais e turístico de cada região para melhor utilização em função do sistema viário, topografia, transporte e infraestrutura existente.

**Art. 7º** Zona, para efeito desta Lei Municipal Complementar, constitui área onde predominam um ou mais usos, sendo delimitada por vias existentes ou projetadas, logradouros públicos, divisas de lotes, acidentes topográficos, faixas de proteção de fundo de vale, cursos d'água, coordenadas geográficas e outros marcos referenciais da paisagem natural e edificada e estão delimitadas no Mapa do Anexo II desta Lei.”

**Art. 8º** Eixo, para efeitos desta Lei Municipal Complementar, correspondem às áreas lindeiras às vias identificadas no Anexo II desta Lei.

**§ 1º** Consideram-se como integrantes dos eixos, e sujeitos aos parâmetros dos mesmos, os lotes com testadas à via definidora do eixo, numa faixa máxima paralela à testada do imóvel de 100,00m (cem metros) de profundidade.

**§ 2º** Os imóveis integrantes dos que tenham profundidade superior a 100,00m (cem metros) deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo da seguinte forma:

- I** – a área conformada pela testada do lote e por uma faixa paralela a esta com 100,00m (cem metros) de profundidade deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para os respectivos Eixos;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

II – a área excedente ao disposto no inciso I deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo onde a porção do imóvel estiver inserida de acordo com o Anexo II desta Lei.

**Art. 9º** As Unidades de Conservação estão delimitadas no Anexo IV, para as quais deverão ser aplicadas, em todas as Zonas, as regras e parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo previstas em seus Planos de Manejo e na legislação estadual ou federal pertinente, quando mais restritivas.

**Art. 10.** O zoneamento, uso e ocupação do solo deverá observar as diretrizes do Sistema Viário Básico estabelecidas nesta Lei.

**Parágrafo único.** O Sistema Viário Básico é o conjunto de vias públicas que constituem o suporte físico da circulação urbana do território do Município de Cabedelo.

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

I – da Zona que abranja a maior porção da área total do lote, para o caso de lotes com até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

II – das respectivas Zonas, conforme delimitação constante no Anexo II da presente Lei, para os lotes com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

**Parágrafo único.** O disposto no *caput* do artigo não se aplica:

I – na Zona de Interesse Turístico (ZIT), na Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH), na Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA), na Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR), na Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA), na Zona Especial Portuária (ZEP) e nas Zonas Industriais 1 e 2 (ZI1 e ZI2), nos quais os parâmetros de uso, de ocupação e de parcelamento de solo se aplicam exatamente nas delimitações apresentadas no Mapa do Anexo II;

II – nos lotes integrantes dos Eixos de Comércio e Serviço 1 e 2 (ECS1 e ECS2), para os quais os parâmetros de uso, de ocupação e de parcelamento do solo se aplicam conforme o disposto no Art. 8º desta Lei.

## CAPÍTULO II DAS ZONAS E EIXOS

**Art. 12.** Conforme Mapa de Zoneamento estabelecido no Anexo II desta Lei, o zoneamento do Município de Cabedelo é dividido nas seguintes zonas e eixos:

I – Zona Central (ZC);

II – Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS1);

III – Zona de Comércio e Serviço 2 (ZCS2);

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- IV – Eixo de Comércio e Serviço 1 (ECS1);
- V – Eixo de Comércio e Serviço 2 (ECS2);
- VI – Zona de Interesse Turístico (ZIT);
- VII – Zona de Grandes Equipamentos Turísticos (ZGET);
- VIII – Zona Especial do Parque Turístico do Jacaré (ZEPTJ);
- IX – Zona Residencial 1 (ZR1);
- X – Zona Residencial 2 (ZR2);
- XI – Zona Residencial 3 (ZR3)
- XII – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
- XIII – Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH);
- XIV – Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA);
- XV – Zona Especial Portuária (ZEP);
- XVI – Zona Industrial 1 (ZI1);
- XVII – Zona Industrial 2 (ZI2);
- XVIII – Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR);
- XIX – Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA).

### Seção I Da Zona Central (ZC)

**Art. 13.** A Zona Central (ZC) compreende o centro tradicional da cidade, é caracterizada pela grande concentração e variedade de atividades e funções urbanas, na qual se concentram os principais equipamentos comunitários e institucionais do município, e maior disponibilidade de linhas de transporte coletivo.

**Art. 14.** São objetivos da Zona Central (ZC):

- I – conformar uma região segura e prioritária à circulação de modos ativos de transporte;
- II – fomentar a diversidade de usos e edificações de uso misto;
- III – promover a verticalização e o adensamento construtivo;



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

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

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

### **Seção II** **Das Zonas de Comércio e Serviços (ZCS)**

**Art. 15.** As Zonas de Comércio e Serviços (ZCS) compreendem áreas onde se concentram atividades urbanas diversas, de ocupação mista, principalmente de comércio e de prestação de serviços e estão divididas em 2 (duas) categorias, segundo suas características e intensidade de ocupação:

**I** – Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS1);

**II** – Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS2).

#### **Subseção I** **Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS1)**

**Art. 16.** A Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS1) compreende áreas no entorno da BR-230 defronte a rodovia e áreas adjacentes específicas, na qual prevê-se a instalação de atividades comerciais e de serviço de maior porte, que demandem da acessibilidade de cargas e pessoas promovidas pelo eixo rodoviário.

#### **Subseção II** **Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS2)**

**Art. 17.** A Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS-2) compreende áreas destinadas ao desenvolvimento de atividades urbanas diversificadas de média densidade, destinada a formar de um ambiente de transição entre as áreas centrais e de maior densidade e as zonas urbanas periféricas de menor densidade na qual se pretende promover o desenvolvimento urbano qualificado, condizente à realidade local.

### **Seção III** **Dos Eixos de Comércio e Serviços (ECS)**

**Art. 18.** Os Eixos de Comércio e Serviços (ECS) compreendem vias onde se concentram atividades urbanas diversas, de ocupação mista, principalmente de comércio e de prestação de serviços, com incidência estabelecida pelo Art. 8º desta Lei, e estão divididas em 2 (duas) categorias, segundo suas características e intensidade de ocupação:

**I** – Eixo de Comércio e Serviços 1 (ECS1);

**II – Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2).**

**Subseção I**

**Eixo de Comércio e Serviços 1 (ECS1)**

**Art. 19.** O Eixo de Comércio e Serviços 1 (ECS1) corresponde às vias cujo objetivo é receber principalmente empreendimentos de atividades comerciais e de serviço de maior porte, que demandem da acessibilidade de cargas e pessoas promovidas pelo eixo rodoviário, com testada para a BR – 230 (Rodovia Transamazônica) e suas Vias Marginais.

**Subseção II**

**Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2)**

**Art. 20.** O Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2) corresponde às vias internas aos bairros cujo objetivo é receber principalmente empreendimentos de atividades comerciais e de serviço de médio porte, para a consolidação dessas atividades na escala de bairro:

**I** – Rua Caroline Cardoso;

**II** – Rua Vitorino Cardoso;

**III** – Avenida Oceano Atlântico (Trecho do Bairro de Ponta de Campina);

**IV** – Rua Annita Luiza Mello di Lascio;

**V** – Avenida Mar Vermelho;

**VI** – Avenida Djalma Vilar de Gusmão.

**Seção IV**

**Da Zona de Interesse Turístico (ZIT)**

**Art. 21.** A Zona de Interesse Turístico (ZIT) compreende áreas em frente à orla marítima e lindeiras à ZR1 e ZC, bem como em frente à orla fluvial no bairro Jacaré, na qual se objetiva ocupação de alta densidade com preponderância de uso misto, favorecendo-se a instalação de hotéis, caracterizando-se ainda pela incidência mais restritiva do limite de gabarito estabelecido no Art. 229 da Constituição do Estado da Paraíba e estabelecido neste Código.

**Seção V**

**Da Zona de Grandes Equipamentos Turísticos (ZGET)**

**Art. 22.** A Zona de Grandes Equipamentos Turísticos (ZGET) corresponde a compartimentos específicos lindeiros à ZR1 e ZIT nos quais, pela localização no quadro

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

urbano de Cabedelo, espera-se ocupação com usos hoteleiros de alta capacidade de atração turística, favorecendo-se a instalação de resorts e usos correlatos.

**Parágrafo único.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo, para esta Zona ZGET, deverão obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes à Zona ZIT, conforme estabelece esta Lei.

### Seção VI

#### Da Zona Especial do Parque Turístico do Jacaré (ZEPTJ)

**Art. 23.** A Zona Especial do Parque Turístico do Jacaré (ZEPTJ) corresponde ao polígono definido na Lei Municipal nº 2.330/2023 para o Parque Turístico Municipal da Praia do Jacaré, na qual se objetiva a preservação do parque e o incentivo às atividades turísticas e comerciais sustentáveis.

### Seção VII

#### Das Zonas Residenciais

**Art. 24.** As Zonas Residenciais se caracterizam pela predominância do uso habitacional, horizontal ou verticalizado, podendo esse uso ser compartilhado com outros compatíveis, em especial os associados ao comércio e serviço, e estão divididas em 3 (três) categorias, conforme as tipologias de usos, dimensionamento dos lotes, disponibilidade de equipamentos urbanos e infraestrutura básica disponível.

#### Subseção I

##### Zona Residencial 1 (ZR1)

**Art. 25.** A Zona Residencial 1 (ZR-1) compreende ocupação habitacional com maior densidade, conforme sua infraestrutura básica constituída, onde também são permitidos usos compatíveis, principalmente de comércio e serviços vicinais e de bairro.

#### Subseção II

##### Zona Residencial 2 (ZR2)

**Art. 26.** A Zona Residencial 2 (ZR-2) compreende área de ocupação habitacional de densidade média, conforme sua infraestrutura básica, onde também são permitidos usos compatíveis, principalmente de comércio e serviços vicinais e de bairro com menores restrições ambientais e disponibilidade de infraestrutura.

#### Subseção III

##### Zona Residencial 3 (ZR3)

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 27.** A Zona Residencial 3 (ZR-3), compreende áreas próxima a áreas ambientalmente sensíveis, onde se pretende incentivar atividades econômicas de baixo e médio impacto relacionadas ao desenvolvimento sustentável e ao turismo e que apresenta restrições de uso e ocupação a depender das condições ambientais e da existência de infraestrutura básica.

### Seção VIII

#### Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

**Art. 28.** A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), compreende área urbana de assentamentos informais consolidados destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

### Seção IX

#### Das Zonas Especial de Interesse Histórico

**Art. 29.** As Zonas Especiais de Interesse Histórico se caracterizam pelos bens tombados e seus entornos, constituída por edificações de valor histórico, cultural e paisagístico relevantes para a preservação da memória do processo de ocupação da cidade, e estão divididas em 2 (duas) categorias conforme suas especificidades.

#### Subseção I

##### Da Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH)

**Art. 30.** A Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH) compreende as áreas de entorno do bem tombado da Fortaleza de Santa Catarina, submetida a regime urbanístico especial com restrições ao uso e ocupação do solo e o condicionamento do licenciamento à análise do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano.

#### Subseção II

##### Da Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA)

**Art. 31.** A Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA) compreende as áreas de entorno das Ruínas de Almagre, submetida a regime urbanístico especial com restrições ao uso e ocupação do solo e o condicionamento do licenciamento à análise do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano

### Seção X

#### Da Zona Especial Portuária (ZEP)

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 32.** A Zona Especial Portuária (ZEP) compreende área terrestre contínua ou descontínua com facilidade de acesso à linha de água, já ocupadas pelo Porto Organizado de Cabedelo e adjacências, onde se desenvolvem atividades de embarque e desembarque de cargas e passageiros, com pátios, armazéns e intensa circulação de veículos pesados, onde se pretende minimizar os conflitos existentes com a ocupação urbana.

### Seção XI Das Zonas Industriais (ZI)

**Art. 33.** As Zonas Industriais (ZI) compreendem áreas destinadas à implantação de atividades industriais nas quais se objetiva disciplinar e potencializar o uso industrial.

**Art. 34.** As Zonas Industriais são classificadas conforme porte, natureza, necessidade de confinamento e geração de tráfego e se subdividem em:

I – Zona Industrial 1 (ZI1);

II – Zona Industrial 2 (ZI2).

#### Subseção I Da Zona Industrial 1 (ZI1)

**Art. 35.** A Zona Industrial 1 (ZI1) compreende as áreas potenciais para instalação de empreendimentos industriais, de logística e tecnologia e serviços equivalentes de grande porte e moderado ou alto impacto socioambiental, na qual se pretende consolidar o uso industrial em áreas de logística adequada próximas às redes rodoviárias e distantes das áreas habitacionais, viabilizar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local e incentivar a implantação de comércio e serviços setoriais de apoio à indústria.

#### Subseção II Da Zona Industrial 2 (ZI2)

**Art. 36.** A Zona Industrial 2 (ZI2) compreende as áreas industriais já existentes, próximas ao tecido urbano consolidado, nas quais se promove a instalação de indústrias e atividades relacionadas, de pequeno e médio porte, e de baixo impacto à vizinhança e ao meio físico.

### Seção XII Da Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR)

**Art. 37.** A Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR) compreende área da Ilha da Restinga, de interesse de proteção ambiental, com restrição a ocupação e parcelamento, sendo permitido apenas o licenciamento de atividades para usos turísticos sustentáveis e de baixo impacto ambiental, mediante realização de estudos ambientais prévios que mensurem a

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

capacidade de suporte local, os riscos envolvidos e as medidas a serem adotadas para impedir a degradação do meio ambiente.

**Parágrafo único.** O uso e ocupação nesta zona será analisado especificamente, sempre vinculado à elaboração e aprovação de Estudos de Viabilidade Ambiental (EVA), Diagnóstico Ambiental (DA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou outros instrumentos de análise que se façam necessários, a serem determinados pela Secretaria do Meio Ambiente (SEMAM).

### Seção XIII

#### Da Zona Especial De Proteção Ambiental (ZEPA)

**Art. 38.** A Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA) compreende as áreas ambientalmente protegidas por legislação federal, estadual ou municipal, as Unidades de Conservação e áreas de interesse de proteção da paisagem e áreas de proteção ambiental, com restrição à ocupação e ao parcelamento do solo urbano a depender das fragilidades físico-ambientais, sendo de especial interesse para a proteção da paisagem e a preservação do ambiente natural, da fauna e da flora nativas.

§ 1º O uso e ocupação nesta zona será analisado especificamente, sempre vinculado à elaboração e aprovação de Estudos de Viabilidade Ambiental (EVA), Diagnóstico Ambiental (DA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou outros instrumentos de análise que se façam necessários, a serem determinados pela Secretaria do Meio Ambiente (SEMAM).

§ 2º Os usos, atividades e a ocupação do solo nas Unidades de Conservação estabelecidas na ZEPA, delimitadas no Anexo IV, devem atender ao disposto na legislação federal e os seus planos de manejo, quando couber, de modo a garantir o controle e a adequação da ocupação e dos usos condizentes com os preceitos de proteção ambiental.

### CAPÍTULO III

#### DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

**Art. 39.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) representam áreas destinadas ou ocupadas por população de baixa renda onde haja interesse em ordenar a ocupação por meio de urbanização ou regularização fundiária bem como implementar programas habitacionais de interesse social, ainda que complementares, e que tenham critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, e de edificação.

**Art. 40.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas constituídas em locais já ocupados por população de baixa renda, apresentando irregularidades urbanísticas e precariedade de infraestrutura e de equipamentos públicos delimitadas nos Mapas dos Anexos II e III.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 41.** Os usos e as atividades, bem como os parâmetros de ocupação do solo de cada Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) serão indicados pelos respectivos Planos Urbanísticos ou de Regularização Fundiária, tendo por base os estudos técnicos elaborados.

**§ 1º** Os Planos Urbanísticos de cada Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) devem conter:

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

**II** – diagnóstico da área de implantação da ZEIS que contenha no mínimo:

a) análise físico-ambiental;

b) análise urbanística e fundiária;

c) caracterização socioeconômica da população;

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

**IV** – instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

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

**VI** – fontes de recursos para a implementação das intervenções;

**VII** – atividades de geração de emprego e renda;

**VIII** – plano de ação social;

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

**§ 2º** No caso de estabelecimento de nova Zona Especial de Interesse Social as diretrizes serão determinadas pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) e os parâmetros de ocupação do solo devem respeitar os seguintes parâmetros:

**I** – lote mínimo de 120 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados);

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

II – testada mínima de 6 m (seis metros), exceto para lotes de esquina que devem ser de 10 m (dez metros).

§ 3º Os Planos que envolvam regularização fundiária deverão ser elaborados nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ou outra que venha substituí-la.

**Art. 42.** No caso de Plano Urbanístico que defina parâmetros de uso e ocupação do solo diferentes daqueles estabelecidos por esta Lei Complementar para a Zona Urbana na qual está inserida a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), deverá ser encaminhado para análise e aprovação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e instituída mediante Lei Municipal.

### TÍTULO III DO USO DO SOLO

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 43.** Os usos e atividades no Município de Cabedelo são classificados em categorias, sendo permitidos e proibidos, de acordo com a Zona em que se localiza o imóvel, e estão estabelecidos no Anexo VII da presente Lei.

**Art. 44.** Em qualquer Zona é admitido o uso do mesmo lote por mais de uma edificação ou atividade, desde que permitidas ou permissíveis, e que sejam atendidas, em cada caso, as características, os parâmetros e as exigências estabelecidas nesta Lei e demais diplomas legais.

**Art. 45.** O Município licenciará as atividades urbanas de comércio, serviços e indústrias através da concessão de Alvará de Funcionamento, em conformidade com o disposto nos Códigos de Posturas e Tributário do Município juntamente com as prescrições desta Lei

**Art. 46.** Nenhuma atividade de pessoas físicas ou jurídicas, entidades públicas, privadas ou religiosas, poderá ser exercida no Município de Cabedelo sem o Alvará de Funcionamento concedido pelo município que serão concedidos sempre a título precário, em caráter temporário ou não.

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

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

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



## CAPÍTULO II DA LOCALIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES

**Art. 47.** De acordo com a localização, natureza e porte de edificações e atividades, bem como do ordenamento urbanístico de cada Zona, os usos do solo serão classificados em:

**I** – Uso permitido: usos permitidos a serem implantados na Zona;

**II** – Uso permissível: usos cujo licenciamento será condicionado a apresentação e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que avaliará a interferência do respectivo uso e/ou empreendimento em seu entorno imediato na forma da legislação específica;

**III** – Uso proibido: usos que não são considerados permitidos na Zona independente das condições apresentadas.

**§ 1º** Os usos permitidos para as Zonas se encontram disciplinados no Anexo VII desta Lei.

**§ 2º** Os usos que não se encontram discriminados no Anexo VII desta Lei são classificados como proibidos.

**§ 3º** Os usos permissíveis sob análise de EIV serão apreciados pela Câmara Técnica de Licenciamento Urbano, ouvidos os demais órgãos competentes, que avaliarão eventual ocorrência de conflitos no entorno de implantação da atividade, levando em consideração potenciais prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos e/ou ao sistema viário.

**§ 4º** Em função do porte, natureza ou localização da edificação pretendida, a Secretaria Municipal do Controle do uso e Ocupação do Solo - SECOS poderá solicitar estudos técnicos complementares, indicando o objetivo dessa solicitação.

**§ 5º** O EIV é disciplinado por Lei específica e é condicionante para o licenciamento dos usos considerados permissíveis.

**Art. 48.** A classificação dos usos e das atividades, de acordo com o seu grau de adequação em cada Zona, é indicada no Anexo VII, parte integrante desta Lei.

**Art. 49.** Com a finalidade de controle urbanístico e ambiental, assim como a promoção do desenvolvimento harmônico da cidade, fica vedada a construção de edificações para atividades que são consideradas não permitidas para a Zona.

## CAPÍTULO III DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

**Art. 50.** Os usos do solo se classificam em:

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**I** – Usos habitacionais: são aqueles destinados à habitação permanente de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

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

### Seção I Dos Usos Habitacionais

**Art. 51.** Os usos habitacionais, de acordo com a sua tipologia, classificam-se em:

**I** – Habitação uni ou bifamiliar (R1): até duas unidades habitacionais no lote, geminadas, isoladas ou superpostas;

**II** – Habitação multifamiliar horizontal (R2a): mais que duas unidades habitacionais autônomas isoladas ou geminadas no lote e não superpostas, com acesso direto ao logradouro público ou por meio de via interna privativa;

**III** – Habitação multifamiliar vertical (R2b, R3, R4, R5 e R6): a partir de duas unidades sobrepostas verticalmente no lote, com acesso comum ao logradouro público, cuja variação numérica no código é relativa ao número de pavimentos.

**Art. 52.** As habitações multifamiliares somente serão permitidas em lotes com área total de até 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

§ 1º Poderão ser admitidas, mediante parecer da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano, conjuntos habitacionais em lotes com área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), quando comprovada a não existência de impacto no trânsito local ou que esse impacto possa ser mitigado com outras alternativas a serem implantadas pelo empreendedor, não ultrapassando o comprimento máximo de quadra estabelecido para as Zonas no Anexo II.

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

### Seção II Dos Usos Não Habitacionais

**Art. 53.** Os usos não habitacionais, de acordo com o tipo das atividades, classificam-se em:

**I** – Usos de comércio e serviço: atividades caracterizadas pela relação de troca visando o lucro, estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou pelo emprego de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual e institucional;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**II – Usos comunitários:** atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, não tem potencial de produzir impactos significativos sobre a malha urbana nem produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno.

**III – Usos industriais:** atividades das quais resulta a produção de bens pela transformação de insumos;

**IV – Estadia transitória:** não constitui habitação de caráter permanente e recebe hóspedes mediante remuneração (uso comercial), englobando hotéis, apart-hotel, flats, pensões e similares.

**Parágrafo único.** O Anexo VI da presente Lei estabelece a classificação desses usos, de acordo com o porte ou a atividade.

### Subseção I Dos Usos de Comércio e de Serviços

**Art. 54.** Os usos comerciais e de serviços, de acordo com o porte, classificam-se em:

**I – Comércio e serviço vicinal (CSV):** atividades comerciais e de serviços de uso cotidiano e que não causam incômodo em seu entorno, tais como lanchonete, padarias, açougues, consultórios individuais, salões de beleza locais, escritórios de contabilidade, entre outros;

**II – Comércio e serviço de bairro (CSB):** atividades comerciais e de serviços diversificados, que não causam incômodo em seu entorno, e atendem ao bairro, tais como academia, borracharia, lavanderia, restaurante, centros comerciais, serviço de lavagem de veículo, entre outros;

**III – Comércio e serviço setorial (CSS):** atividades comerciais e de serviços destinado à uma abrangência maior e que pela sua natureza podem causar conflitos viários ou de uso do solo, tais como shopping center, hipermercados, clínicas médicas, edifícios de escritórios, entre outros.

**IV – Comércio e serviço específico (CSE):** atividades comerciais e de serviços que por sua natureza podem causar conflitos viários, de uso do solo ou impactos ambientais de maior monta, tais como centros de distribuição logística, oficinas de reparação de veículos, comércios atacadistas, entre outros.

**§ 1º** As atividades omissas deverão ser analisadas e enquadradas conforme similaridade de funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas previstas nesta Lei devendo ser deliberadas pela Câmara Técnica de Licenciamento Urbano, tomando-se por critério a similaridade com outras atividades e o grau de impacto gerado à vizinhança.

**§ 2º** O enquadramento de atividades em categorias de uso deverá considerar as características das instalações para o processo de concessão ou renovação de alvará,

cabendo as edificações destinadas ao apoio às atividades finalísticas, tais como aquelas de armazenagem, administração, suporte técnico, pesquisa e desenvolvimento e demais rotinas de meio, o enquadramento conforme a sua especificidade.

## **Subseção II Dos Usos Comunitários**

**Art. 55.** Os usos comunitários, de acordo com o porte, classificam-se em:

**I –** Uso comunitário 1: atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, não tem potencial de produzir impactos significativos sobre a malha urbana nem produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno, tais como ambulatório, berçário, museu, entre outros;

**II –** Uso comunitário 2: atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, tem potencial de produzir impactos sobre a malha urbana ou produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno, tais como escolas de primeiro ou segundo grau, hospitais, centro de eventos, entre outros; e

**III –** Uso comunitário 3: atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, tem potencial de produzir grandes impactos sobre a malha urbana, gerar elevado volume de viagens ou produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno, tais como centro de ensino superior, estádio, sede recreativa e esportiva, entre outros.

## **Subseção III Dos Usos Industriais**

**Art. 56.** Os usos industriais, de acordo com o porte e o potencial poluidor, classificam-se em:

**I –** Industrial tipo 1: atividades de baixo impacto, sem potencial poluidor e que não geram demandas de tráfego de carga ou incômodos ao entorno residencial, podendo se distribuir pelo território municipal, tal como pequenas malharias, fabricação de produtos naturais e confecção de cortinas;

**II –** Indústria tipo 2: atividades de baixo ou médio impacto, eventualmente com potencial poluidor, mas que por sua natureza devem estar segregados do uso residencial por gerarem demandas de tráfego de carga ou incômodos, tais como indústria de panificação, serralheria e fábrica de móveis; e

**III –** Indústria tipo 3: usos específicos: atividades de médio ou alto impacto, eventualmente com potencial poluidor, que por sua natureza exigem padrões específicos de localização, acesso, tráfego e ocupação do solo, tais como frigoríficos, indústria mecânica e fabricação de adubos e defensivos agrícolas.

### Seção III

#### Dos Usos de Infraestrutura Urbana

**Art. 57.** Classificam-se como usos de infraestrutura urbana, entre outros, os equipamentos de:

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

**II** – transporte aéreo, tais como aeroportos, aeródromos e helipontos;

**III** – abastecimento de gás natural;

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

**V** – rede de telecomunicações;

**VI** – estação transmissora de radiocomunicação (ETR);

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

**VIII** – serviços portuários.

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

**§ 2º** Enquanto não houver regulamentação específica, os usos de Infraestrutura Urbana serão objeto de parecer do Câmara Técnica de Licenciamento Urbano ouvidos os órgãos competentes.

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

### TÍTULO IV

#### DA OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 58.** São parâmetros de ocupação do solo:

**I** – área mínima do lote;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- II – testada mínima do lote;
- III – coeficiente de aproveitamento (CA);
- IV – número de pavimentos;
- V – taxa de ocupação (TO);
- VI – taxa de permeabilidade (TP);
- VII – recuo frontal;
- VIII – afastamento lateral;
- IX – afastamento de fundo.

**Parágrafo único.** Os parâmetros urbanísticos estabelecidos para ocupação do solo nas Zonas e Eixos estão expressos no Anexo VII desta Lei.

### CAPÍTULO I DA ÁREA E TESTADA MÍNIMAS DO LOTE

**Art. 59.** A dimensão mínima do lote é estabelecida por meio dos seguintes parâmetros:

I – área mínima do lote – corresponde à área mínima de parcelamento, seja na modalidade de desmembramento ou loteamento, onde o é expresso em metro quadrado;

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

§ 1º Os parâmetros definidos para a dimensão mínima são estabelecidos por Zona onde se situa o imóvel, conforme indicado nos Anexos VII e IX.

§ 2º A área e testada dos lotes não serão fatores determinantes para efeito de liberação de alvarás de construção e funcionamento, sendo assim, não se constituirão em incompatibilidade, desde que se atendam os demais parâmetros (afastamentos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, número máximo de pavimentos e permeabilidade) estabelecidos nos Anexo VII.

### CAPÍTULO II DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

**Art. 60.** Para efeitos desta lei, o coeficiente de aproveitamento (CA) corresponde ao índice que, multiplicado pela área do lote, tem como resultado a área total edificada que o lote pode comportar.

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

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

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

**§ 3º** O CA máximo é o limite máximo edificável para os lotes, a ser outorgado por meio da aplicação dos instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir (TDC) e da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme as leis municipais específicas de regulamentação destes instrumentos previstos pela Lei do PDM.

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

**Art. 61.** Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos do cálculo do CA as seguintes áreas da edificação:

**I** – áreas construídas em subsolo destinado ao uso exclusivo de estacionamento, considerando as áreas de vagas e de circulação, ou outro pavimento com o mesmo uso que atendam ao limite total de vagas obrigatórias;

**II** – áreas destinadas a circulação vertical e horizontal de pessoas;

**III** – para edificações de uso misto, o pavimento térreo destas, quando esse possuir no mínimo 30% (trinta por cento) de sua área destinada ao uso comercial ou de serviço, desde que esteja voltada para a fachada do edifício, conformando assim fachada ativa;

**IV** – áreas de sótão e ático, definidas de acordo com os critérios do Código de Edificações Municipal;

**V** – áreas de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás, centrais de ar-condicionado e lajes técnicas de uso comum;

**VI** – portarias, guaritas e bilheterias, desde que vinculados ao limite de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), sendo o restante computável; e

**VII** – áreas de lazer e de recreação coletivos equipadas de condomínios, as quais, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade.

**§ 1º** O inc. III deste artigo se aplica exclusivamente para edificações de uso misto, edificações de uso exclusivamente comercial terão a área do térreo computável para efeitos do CA.

**§ 2º** As áreas de sacadas e de terraços privativos não estão inclusas no rol estabelecido pelo caput deste artigo e são consideradas como computáveis para efeitos do CA.

**§ 3º** Nos edifícios garagens toda a área destinada às vagas de estacionamento e demais áreas construídas serão computáveis.

### CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS DE VERTICALIZAÇÃO

#### Seção I Do Número De Pavimentos

**Art. 62.** A altura da edificação é dada pelo número de pavimentos permitidos no lote e está expressa no Anexo VII da presente Lei.

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

§ 2º O número de pavimentos máximo corresponde a quantidade de pavimentos adicional a ser outorgada quando o coeficiente de aproveitamento da edificação ultrapassar o valor básico (CA básico) estabelecido para a Zona, mediante aplicação dos instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir (TDC) e da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

**Art. 63.** Para aplicação do previsto nesta Seção, será considerado como distância de piso a piso máximo no pavimento térreo a medida de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e nos demais pavimentos a medida máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 1º Caso a altura do pavimento seja superior ao expressado neste artigo, este será considerado como 02 (dois) pavimentos para fins de classificação de tipologia.

§ 2º Entende-se como pé-esquerdo a distância vertical medida entre o piso acabado de determinado pavimento até o piso acabado do pavimento superior.

§ 3º O licenciamento de torres e antenas de telecomunicações é regulamentado por lei específica.

§ 4º Para o cálculo de número de pavimentos nas Zonas Industriais e na Zona Especial Portuária, não serão considerados os equipamentos, chaminés e outras infraestruturas relacionadas ao processo produtivo.

§ 5º O cálculo de número de pavimentos considera a soma do embasamento e da torre.

§ 6º Para o cálculo do recuo estabelecido pelas fórmulas  $3+h/10$  e  $2+h/10$ , o h será considerando a distância entre o piso do pavimento acima do térreo e o piso do último pavimento.

#### Seção II Da Cota de Altura Máxima



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 64.** A altura máxima da edificação deverá atender às restrições do Ministério da Defesa e do Comando da Aeronáutica (COMAER), referentes ao Plano Básico da Zona de Proteção dos Aeródromos da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL), referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Micro-ondas de Telecomunicações da Paraíba.

**Art. 65.** A Referência de Nível (RN) utilizada para definição de altura de construções é disciplinada pelo Código de Edificações Municipal ou em regulamentação específica.

**Art. 66.** Na Orla Marítima, deve ser respeitada a faixa de 500 m (quinhentos metros), demarcada a partir da linha da maré de sizígia em direção ao continente, como área de restrição de altura, em cumprimento ao que determina o Art. 65 da Lei do Plano Diretor Municipal.

**§ 1º** A altura máxima das edificações dentro da área de restrição de 500 m (quinhentos metros) fica disciplinada pela definição de 5 (cinco) faixas, com 100 m (cem metros) cada, conforme apresentado no Mapa do Anexo V desta Lei, e pelas alturas máximas indicadas abaixo:

**I** – Na primeira faixa – de 0,00 a 100m: a altura máxima permitida deverá ser medida a um escalonamento tangencial, o qual deverá começar com 12,90m (doze metros e noventa centímetros) na testada do primeiro lote frontal à orla marítima, seguindo na direção da orla marítima para o continente, obedecendo à fórmula  $H=12,90 + (a \times 0,0442)$ , onde “a” é a distância da maré de sizígia até o ponto que se quer escalonar;

**II** – Na segunda faixa – de 100,01 a 200,00m: a altura máxima da edificação é de 24,75 m (vinte e quatro metros e setenta e cinco centímetros) tipologia livre;

**III** – Na terceira faixa – de 200,01 a 300,00m: a altura máxima da edificação é de 30,25 m (trinta metros e vinte e cinco centímetros) tipologia livre;

**IV** – Na quarta faixa – de 300,01 a 400,00m: a altura máxima da edificação é de 31,45 m (trinta e um metros e quarenta e cinco centímetros) tipologia livre;

**V** – Na quinta faixa – de 400,01 a 500,00m: a altura máxima da edificação é de 33,00 m (trinta e três metros) tipologia livre.

**§ 2º** Caso o lote esteja inserido em mais de uma faixa, a altura máxima não poderá superar o limite máximo permitido em cada uma delas.

**§ 3º** Para os lotes frontais a orla marítima, independente do trecho em que se encontram, deverá ser obedecido uma tipologia inicial com pilotis/térreo + 3 pavimentos, com no máximo 12,90m (doze metros e noventa centímetros), podendo essa altura e tipologia ser aumentadas, após atendidas a tipologia e altura inicial, já informados, desde que obedeça um afastamento de 10,00m (dez metros), contados a partir do alinhamento do lote mais próximo a orla marítima, devendo sempre ser obedecido a altura máxima da tangente ou o gabarito do trecho em que se encontra inserido o lote

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

§ 4º A cota e altura máxima da edificação será definida a partir da cota de altura do eixo do meio fio até a laje de cobertura do último pavimento.

§ 5º Nas situações em que os lotes ou glebas tenham desníveis ou mais de uma frente, a altura será calculada a partir do eixo do meio fio da frente ou testada mais próxima da orla marítima

§ 6º Acima da laje de cobertura do último pavimento ou pavimento de cobertura (seja ela de unidade autônoma ou apoio de lazer de uso comum) será tolerada a construção de caixa d'água, casa de máquinas de elevadores e terraços técnicos.

### CAPÍTULO IV DA TAXA DE OCUPAÇÃO

**Art. 67.** A Taxa de Ocupação (TO) é o percentual máximo da área do lote que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

**Parágrafo único.** A Taxa de Ocupação (TO) máxima está expressa no Anexo VII desta Lei.

**Art. 68.** Não serão computadas no cálculo da TO:

I – Subsolo ou semi-subsolo;

II – Toldos e beirais com até 1,00 m (um metro) de profundidade;

III – Marquises com até 1,50m;

IV – Pergolados e caramanchões, desde que não possuam cobertura;

V – áreas técnicas e centrais de ar-condicionado que não estejam vinculadas a unidade autônoma;

VI – áreas de apoio, tais como: reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, áreas para depósito de resíduos sólidos, transformadores, geradores, medidores, centrais de gás e centrais de ar-condicionado, portarias, guaritas e bilheterias; e áreas de lazer/recreação coletivas, as quais não poderão receber outra finalidade, limitando-se o somatório das áreas de todas as estruturas listadas neste inciso ao valor de até 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

### CAPÍTULO V DA TAXA DE PERMEABILIDADE

**Art. 69.** A Taxa de Permeabilidade (TP) é o percentual mínimo da área do lote que deve ser mantido, obrigatoriamente, permeável à água, sendo expressa pela relação entre a área permeável e a área total do lote.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

§ 1º A TP mínima está indicada no Anexo VII desta Lei, de acordo com a Zona, em que o lote se insere.

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

§ 3º As edificações que apresentarem sistema de drenagem de águas pluviais interligados a um sistema público de drenagem subterrâneo, a taxa de permeabilidade poderá ser de 5% (cinco por cento), devendo para tanto apresentar documento expedido pela Secretaria de Infraestrutura, comprovando a possibilidade de ligação ao sistema público de drenagem.

§ 4º Para utilização de pisos drenantes e/ou cobograma, será considerado para estes um percentual máximo de 50%.

**Art. 70.** No caso de habitações em condomínios horizontais, deverá ser atendida a TP mínima estabelecida nesta Lei em relação a cada unidade autônoma.

**Art. 71.** Os usos não habitacionais com mais de 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e as habitações multifamiliares com mais de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais, deverão prever mecanismos de retenção de cheias dimensionados de forma específica e dispositivos de drenagem sustentável nos espaços públicos.

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

## CAPÍTULO VI DOS RECUOS E AFASTAMENTOS

### Seção I Do Recuo Frontal

**Art. 72.** O recuo frontal mínimo obrigatório da edificação é indicado no Anexo VII desta Lei e é a faixa não edificável definida pela distância mínima medida a partir do alinhamento existente ou projetado dos lotes de terreno na quadra em relação à via ou logradouro público.

§ 1º Nos casos de lotes ou glebas de terreno com mais de uma frente, existirão tantos afastamentos frontais, quantas forem as frentes do lote para os logradouros, sendo os demais afastamentos considerados laterais, inexistindo afastamento de fundos.

§ 2º A medida mínima do recuo frontal dependerá da Zona, onde o lote está inserido.

§ 3º Nas situações consolidadas em que mais de 60% (setenta por cento) dos imóveis não atendam ao recuo frontal, considerando a extensão da quadra em ambos os lados da via, o recuo frontal é passível de análise e supressão mediante estudos específicos e avaliação da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

§ 4º Para novas edificações em que o lote é atingido por diretriz viária que modifique o alinhamento do lote estabelecido, o recuo frontal obrigatório deverá ser contado a partir do novo alinhamento, exceto nos casos em que o proprietário faça a doação da área atingida para o poder público, quando a edificação poderá ser locada no alinhamento do lote.

§ 5º O recuo frontal será facultado para edificações com previsão de Usos de Comércio e Serviço no andar térreo, com acesso direto à via pública, conformando fachadas ativas, na Zona Central (ZC).

§ 6º Nas Zonas onde é permitido construir sem recuo frontal, desde que atendam ao disposto no §5º, somente marquises poderão avançar sobre o espaço público, projetando-se no máximo até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre a calçada, desde que sejam mantidas as condições de segurança e afastamento em relação às redes de energia, e não afete a arborização da via.

**Art. 73.** Serão toleradas no recuo frontal a construção de:

I – marquises e toldos, limitadas a uma largura máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e respeitado o alinhamento do lote (a marquise será caracterizada pelo prolongamento de laje para proteção do acesso principal da edificação).

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

III – depósitos de resíduos sólidos (lixo), centrais de gás, subestação de energia elétrica, reservatórios de retenção ou contenção de cheias, limitados a uma área máxima construída de 10% (dez por cento) da área total do recuo frontal.

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

**Art. 74.** As construções no subsolo e semi sub-subsolo devem atender um recuo frontal mínimo de 2,00m (dois metros), independente da Zona em que o lote esteja inserido.

### Seção II

#### Dos Recuos Laterais e de Fundos

**Art. 75.** Os recuos laterais e de fundos são as distâncias mínimas perpendiculares entre a edificação e as linhas divisórias laterais e de fundo do lote onde ela se situa, medida em metros, a ser mantida sem construções.

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

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

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

**Art. 76.** Em caso de mais de uma edificação dentro de um mesmo lote, para qualquer tipo de uso previsto nesta Lei e que possua abertura de iluminação e ventilação, em ambas as edificações, deverá ser atendido um afastamento entre edificações calculado pela multiplicação do afastamento lateral da Zona por 1,50 (uma vez e meia) (conforme figura 03).

§ 1º Em casos onde as aberturas estiverem em apenas uma das edificações, sendo a face oposta da outra edificação completamente vedada, o recuo será considerando o lateral normativo, para o uso e zona em questão.

§ 2º Quando não existir nenhuma abertura de iluminação/ventilação, o afastamento mínimo entre as edificações deverá ser no mínimo 0,80m (oitenta centímetros).

§ 3º Caso as aberturas de iluminação/ventilação sejam para ambientes de permanência eventual e transitória, a distância entre os blocos deverá atender a mesma medida do poço

**Art. 77.** Serão consideradas reentrâncias de fachadas as construções que possuem largura mínima de 3,00m (três metros) e comprimento máximo de 4,00m (quatro metros):

I – nas reentrâncias mencionadas, as aberturas de vãos de iluminação deverão ser desencontradas, caso sejam frontais;

II – caso as reentrâncias de fachadas não atendam o disposto no caput deste artigo, para efeito de iluminação e ventilação de ambientes de permanência prolongados deverão atender o que se segue:

a) quando houver aberturas em ambas as paredes opostas, a largura mínima deverá ser de 1,50 (uma vez e meia) o recuo lateral normativo para a zona e uso em questão;

b) quando houver abertura em apenas uma das paredes opostas, a largura mínima deverá ser de 1 (uma vez) o recuo lateral normativo para a zona e uso em questão;

c) quando não houver abertura em nenhuma das paredes opostas, a largura mínima deverá ser de 1 (uma vez) o recuo lateral normativo para a zona e uso em questão.

**Art. 78.** As edificações de madeira deverão obedecer a um afastamento mínimo de 2 m (dois metros) das divisas laterais e de fundo do lote e um recuo mínimo de 5 m (cinco metros) de outra edificação de madeira, independentemente da existência de aberturas.

### Seção III Das Reduções dos Recuos

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 79.** Serão admitidas saliências sobre as fachadas acima do pavimento térreo, desde que:

I – o avanço sobre o afastamento regulamentar não exceda a 0,50m (cinquenta centímetros);

II – não ocupem mais de 40% (quarenta por cento) da extensão da edificação em cada fachada lateral e de fundos;

III – os brises e elementos de molduras nas fachadas poderão ocupar toda extensão da edificação em cada fachada lateral e de fundos, desde que utilizados exclusivamente para fins de composição de fachada e proteção solar, não podendo estes elementos serem utilizados para acomodar nenhum tipo de objetos tais como: vasos, maquinas de ar-condicionado, varais, guarda corpo e similares.

IV – poderá ocupar 100% (cem por cento) da fachada frontal;

V – para os usos com recuo de 1,50m neste recuo não será permitido os avanços, podendo existir detalhes de fachada com no máximo 25cm de profundidade.

**Art. 79-A.** É permitida a redução do afastamento nas partes da edificação relativas às caixas de escadas, halls, elevadores e antecâmaras, que poderão ter os afastamentos reduzidos até o limite de 50% (cinquenta por cento) dos afastamentos exigidos de acordo com a fórmula  $3+h/10$ , desde que o afastamento resultante não seja inferior a 3,00m (três metros), para os que utilizam a fórmula  $2+h/10$ , desde que o afastamento resultante não seja inferior a 2,00m (dois metros) e que não seja inferior a 1,50m (um metro e cinquenta) para as demais edificações.

**Parágrafo único.** A redução de afastamentos relativas às caixas de escadas, halls, elevadores e antecâmaras, não poderá ser utilizada nos afastamentos frontais.

**Art. 79-B.** Serão admitidos afastamentos diferenciados por pavimento, desde que cada pavimento não ultrapasse o afastamento resultante da aplicação da fórmula  $3+h/10$ , considerando a sua posição relativa na edificação.

**Parágrafo único.** Os afastamentos diferenciados por pavimento não poderão ser utilizados concomitantemente com as saliências sobre as fachadas admitidas no artigo 79 desta Lei.

## TÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 80.** A disciplina do parcelamento do solo e condomínios regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 81.** Todas as ações de parcelamento do solo de áreas inseridas no perímetro urbano devem ser submetidas à aprovação do Executivo Municipal.

**Art. 82.** Não será permitido o parcelamento do solo e condomínios:

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

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

III – em áreas de preservação permanente (APP);

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

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

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

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

**Art. 83.** Qualquer forma de parcelamento do solo e condomínio no território do Município de Cabedelo deverá obrigatoriamente observar as seguintes diretrizes:

I – adequação ao sistema viário e diretrizes viárias municipais;

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

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

IV – conservação do relevo natural e das características geológicas do terreno

V – conservação das condições hidrológicas originais das bacias, e às alternativas de amortecimento da vazão pluvial.

**Art. 84.** Os parcelamentos do solo e condomínios deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

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

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**II** – as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema e hierarquia viária da região, conforme estabelece esta lei, e harmonizar-se com a topografia local;

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

**Art. 85.** As faixas marginais mencionadas no inc. I deverão observar as larguras mínimas estabelecidas no inciso I do Art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 05 de maio de 2012 (Código Florestal).

**Art. 86.** Em áreas urbanas consolidadas, por requerimento do proprietário poderão ser estabelecidas, faixas marginais distintas das estabelecidas no daquelas estabelecidas inciso I do Art. 4º da Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal), mediante elaboração de Estudo Técnico devidamente aprovado pelos Conselho Estadual do Meio Ambiente e pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente de Cabedelo - COMMEA com fundamento no §10 do Art. 4º da Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal) desde que:

**I** – não haja ocupação de áreas com risco de desastres;

**II** – sejam observadas as diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; e

**III** – que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas observem os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados na Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal).

## CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 87.** São modalidades de parcelamento do solo:

**I** – loteamento;

**II** – reparcelamento;

**III** – desmembramento;

**IV** – remembramento

**V** – remanejamento.

### Seção I Do Loteamento e do Reparcelamento



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 88.** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura, modificação, ampliação ou prolongamento de vias e logradouros públicos.

**Art. 89.** Considera-se reparcelamento do solo o reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original.

**Art. 90.** Os projetos de reparcelamento poderão envolver conjunto de lotes ou glebas que, somados, atinjam dimensões máximas superiores àquelas estabelecidas no Anexo IX desta lei, desde que os lotes resultantes do reparcelamento respeitem as dimensões estabelecidas no referido quadro.

### Subseção I Das Áreas Institucionais e Áreas Verdes

**Art. 91.** Da área total do lote ou gleba objeto de parcelamento na modalidade de loteamento ou reparcelamento, deverá ser destinado percentual mínimo de 30% para o Município para a implantação de áreas verde, institucional e do sistema viário, onde:

I – 5% (cinco por cento) da área total de parcelamento, compreendendo a área útil e a área edificável, livre de embargos, destinada à Área Institucional;

II – 10% (dez por cento) da área total de parcelamento, compreendendo a área útil e a área edificável, livre de embargos, destinada à Áreas Verdes;

III – percentual mínimo necessário de área destinada ao Sistema Viário em cumprimento desta legislação.

**Art. 92.** O percentual mínimo a ser destinado ao Município para o sistema viário deverá ser suficiente para atender a Lei do Sistema Viário e a Consulta de Diretrizes Viárias, a ser emitida pelo órgão municipal competente, além de garantir a continuidade das vias arteriais e coletoras e a conexão com vias adjacentes.

**Art. 93.** Na hipótese de o sistema viário não atingir do total da área de parcelamento estabelecida no caput do art. 91, a área remanescente deve ser acrescida à Área Institucional.

**Art. 94.** No cômputo da área total de parcelamento de que trata este artigo excluem-se as áreas de preservação permanente (APP), as faixas de domínio das rodovias, as faixas de servidão de equipamentos urbanos e a faixa non aedificandi.

**Art. 95.** A Área Institucional deve ser situada em locais de fácil acesso, articulada às vias existentes ou planejadas, levando em conta os princípios da mobilidade e acessibilidade.

**Art. 96.** Fica a critério do Município estabelecer se a Área Institucional a ser doada será destinada a equipamentos públicos, comunitários e urbanos, a áreas verdes públicas ou à produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 97.** As áreas destinadas às Áreas Institucionais deverão atender:

- I – não estar localizadas em faixas não edificantes ou áreas de preservação permanente;
- II – atender ao tamanho mínimo de lote e de testada para a Zona em que se insere;
- III – ser aceitas pelos órgãos municipais competentes;
- IV – ser preferencialmente localizadas na área do empreendimento ou em área de interesse do Município, mediante avaliação técnica e aprovação da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLAH, e avaliação imobiliária para verificação e ateste que a área a ser doada possui valor compatível com a gleba que está sendo parcelada;
- V – ter frente para via pública;
- VI – estar localizadas preferencialmente em um mesmo terreno, ou em terrenos que sejam contíguos ou frontais uns aos outros;
- VII – ter declividade preferencialmente inferior a 15% (quinze por cento) e nunca superior a 20% (vinte) por cento.

**Art. 98.** Áreas de Reserva Legal e de Preservação Permanente poderão ser doadas ao município, mediante avaliação técnica e aceite da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLAH, mas não serão consideradas como Áreas Institucionais e não serão computadas na cota de área mínima de doação.

**Art. 99.** Em loteamentos voltados para Habitação de Interesse Social os percentuais de destinação de áreas institucionais serão estabelecidos em decreto, mediante estudos técnicos e avaliação da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLAH, ouvida a Câmara Técnica de Licenciamento Urbano

**Art. 100.** Ficam isentas de doação de áreas institucionais, as glebas inseridas no perímetro urbano, cuja superfície total seja inferior a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

### **Subseção II Das Infraestruturas**

**Art. 101.** Nos parcelamentos sob forma de loteamento ou reparcelamento o parcelador é responsável pela execução e implantação, sem qualquer ônus para o Executivo Municipal, de todas as infraestruturas mínimas de loteamento, compostas por:

- I – demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até o levantamento da hipoteca ou da garantia de que trata esta Lei;
- II – demarcação dos vértices dos lotes com marcos de madeira que deverão ser mantidos pelo parcelador pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

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

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

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

**VI** – rede de distribuição de energia elétrica aprovada pela concessionária competente;

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

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

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

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

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

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

### Subseção III

#### Da Aprovação e Execução do Projeto de Loteamento e Reparcelamento

**Art. 102.** O processo de aprovação de projeto de loteamento e reparcelamento é constituído das seguintes etapas:

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

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

**III** – aprovação do projeto urbanístico;

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

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

V – registro do loteamento/parcelamento; e

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

**Art. 103.** As especificações, requisitos, detalhamentos, documentos, projetos e autorizações necessárias do processo de aprovação do projeto urbanístico de loteamento e reparcelamento serão regulamentados via ato do poder executivo municipal que permita a adequada caracterização registrária e planimétrico-cadastral da área a ser parcelada.

**Art. 104.** No que concerne as garantias aprovação e a execução de projeto de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e reparcelamento com abertura de via, obedecerá a uma das seguintes sistemáticas:

I – com prévia execução das obras:

a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais, o projeto será aprovado e será expedida uma autorização para execução das obras;

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

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

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

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

II – com cronograma e instrumento de garantia:

a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedida, pelo órgão competente da Prefeitura, aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar;

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

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

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

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- e) os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por ato do poder executivo municipal;
- f) de posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, será emitido o alvará para fins de execução de obras e registro no Cartório de Registro de Imóveis e o loteador terá até 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário;
- g) somente após o registro do loteamento, o loteador poderá dar início às obras;
- h) executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá termo de verificação e execução das obras e documento liberando o loteador da modalidade de garantia prestada;
- i) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 3 (três) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, quando solicitado em tempo hábil ao órgão competente;
- j) após o decurso do prazo a que se refere a alínea “g” deste inciso, caso as obras não estejam concluídas, o interessado poderá requerer a prorrogação por mais 1 (um ano) após isso perderá o direito à devolução da garantia prestada.

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

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

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

**Art. 105.** Qualquer modificação no projeto ou na execução de loteamento ou parcelamento do solo, deverá ser submetida à aprovação do Município, a pedido do interessado, conforme procedimento e documentação a ser regulamentada por ato do poder executivo municipal.

**Art. 106.** Nos pedidos de modificações em loteamentos registrados, deverá ser comprovada a anuência de todos os adquirentes existentes dentro da área a ser modificada, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.

**Art. 107.** A implantação do loteamento poderá ser realizada em etapas, com a expedição do respectivo termo de verificação e execução parcial das obras conforme regulamentação a ser estabelecida em Decreto.

## Seção II Do Desmembramento e do Remembramento de Lotes

**Art. 108.** Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas ou lotes em partes menores destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário já implantado, desde que:

- I – não implique na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos;
- II – não configure prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação e logradouros já existentes;
- III – não configure utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado;
- IV – a subdivisão resulte em lotes de tamanho igual ou superior ao lote mínimo estabelecido para a Zona.
- V – quando as divisas dos lotes interceptarem áreas construídas, as construções resultantes deverão atender todos os condicionantes previstos nas Leis vigentes.
- VI – as divisas dos lotes não interceptem as áreas construídas, quando estas existirem.

**Parágrafo único.** Em caso de desmembramento de lotes onde existam construções, após aprovado o desmembramento, deverá ser formalizado processos de regularização para todas as construções resultantes.

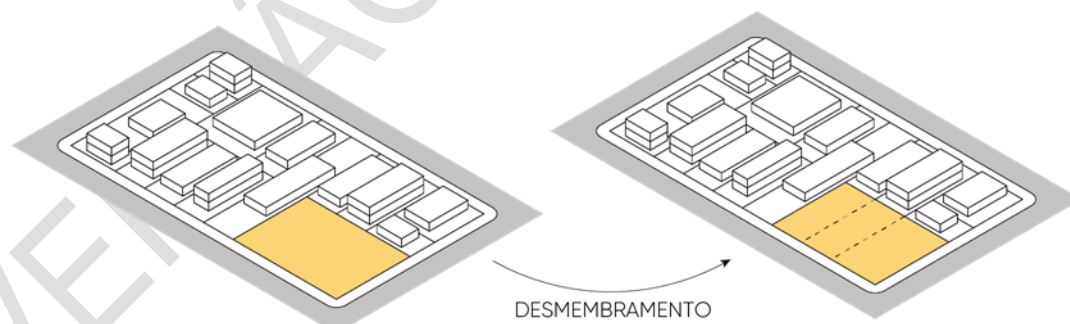


Figura 1: Exemplo de desmembramento do solo. Imagem meramente ilustrativa.

**Art. 109.** Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes para edificar desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

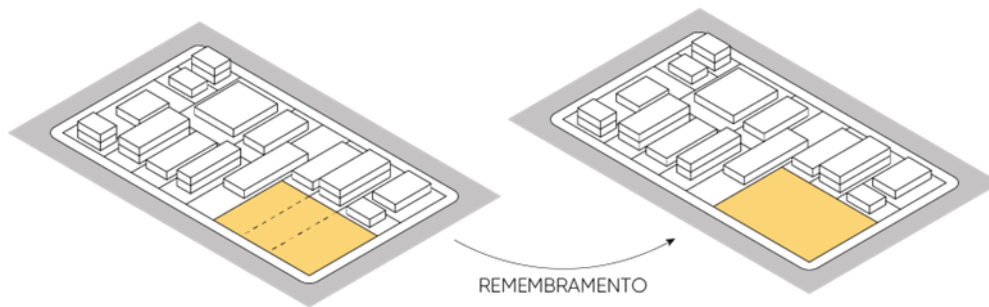


Figura 2: Exemplo de remembramento do solo. Imagem meramente ilustrativa.

**Art. 110.** Em qualquer caso de desmembramento ou remembramento de terrenos na área urbana, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, cuja documentação e procedimento será estabelecida por ato do poder executivo municipal.

**Art. 111.** Nas Zonas ZEIS e Zona Central, será permitido o desmembramento de lote com duas frentes, desde que a área de cada um deles não seja inferior a 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) e a testada não seja inferior a 6,00m (seis metros).

### Subseção I Do Remanejamento

**Art. 112.** Considera-se Remanejamento o reagrupamento e a subdivisão de lotes realizados em um mesmo processo sem exigência de nova matrícula para os lotes subdivididos.

**Art. 113.** Os lotes gerados pelo Remanejamento, após o reagrupamento e a subdivisão, deverão observar os parâmetros de parcelamento do solo estabelecidos no Anexo IX da presente Lei.

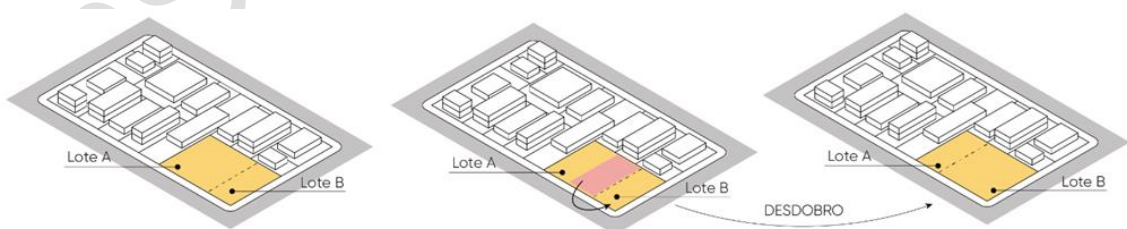


Figura 3: Exemplo de Remanejamento do solo. Imagem Meramente Ilustrativa.

## CAPÍTULO III DOS CONDOMÍNIOS

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 114.** Os Condomínios são divisões de lotes sob a forma de unidades autônomas, compostas de áreas de uso exclusivo designadas de unidades privadas e de frações ideais de uso comum dos condôminos, edificadas ou não, desde que:

- I – não impliquem na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos;
- II – não configurem prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação e logradouros já existentes;
- III – não configurem utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.

**Art. 115.** A unidade autônoma consiste na soma da unidade privada, edificada ou não, vinculada a uma fração ideal de terreno que são as áreas de uso comum, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum.

**Art. 116.** A área da unidade autônoma, ou seja, o somatório da área exclusiva mínima com a sua parcela de área comum, deverá ser equivalente ou superior à área mínima do lote estabelecido para a Zona em que se encontra o condomínio.

**Art. 117.** Nos Condomínios, a unidade privada poderá abrigar mais de uma edificação, desde que sejam atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo VII e se limite a uma única indicação fiscal imobiliária municipal.

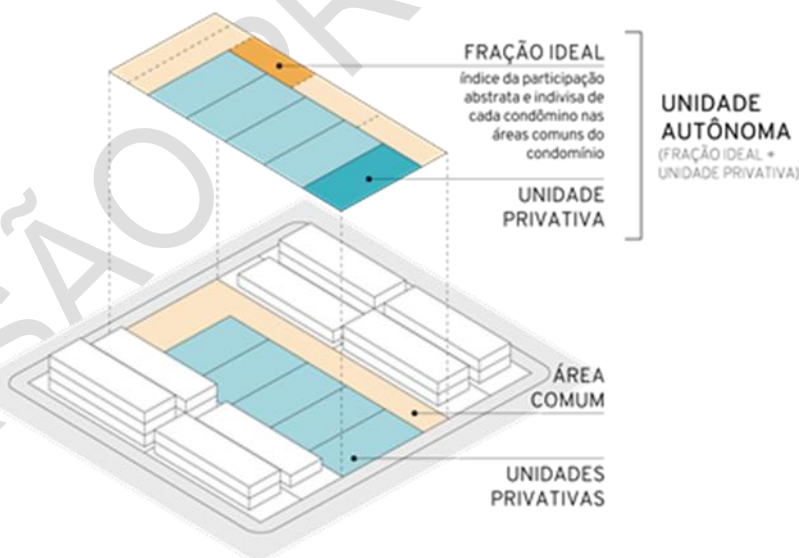


Figura 4: Definição de unidade autônoma de condomínio. Imagem meramente ilustrativa.

### Seção I Da Classificação dos Condomínios

**Art. 118.** Os Condomínios se classificam em:



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

### I – Quanto à forma:

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

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

### II – Quanto ao uso:

a) Condomínio de uso habitacional: aquele destinado ao uso residencial, se enquadrando na categoria de uso Habitação multifamiliar horizontal (R2a) regulamentada nesta Lei Complementar, sendo apenas adequados nas Zonas onde este uso se mostra permitido ou permissível, conforme estabelece o Anexo VII.

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

**Art. 119.** Os condomínios empresariais poderão ser implantados nas Zonas, nos quais os usos para que se destinam sejam permitidos ou permissíveis conforme Anexo VII desta Lei, desde que sua atividade e porte sejam condizentes com os parâmetros de uso e ocupação do zoneamento a serem implantados mediante a avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLAH.

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

**Art. 120.** Poderão ser estabelecidos condomínios de uso misto, de usos residenciais e não residenciais, os quais só poderão ser implantados conforme as normas de uso e ocupação estabelecidas nesta Lei.

**Art. 121.** No caso dos condomínios de uso misto, em que sejam previstas unidades de comércio e/ou serviço de forma concomitante ao uso habitacional unifamiliar, os usos de comércio e/ou serviço deverão ter acesso direto a via pública.

**Art. 122.** Os usos de comércio e/ou serviço tratados no parágrafo anterior não terão direito ao uso das áreas comuns do condomínio, que serão destinadas ao uso dos moradores, e exclusivamente a eles.

## Seção II

### Dos Parâmetros e Requisitos Específicos para Condomínios

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 123.** Todo Condomínio, independentemente de sua classificação, deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes à Zona do qual faz parte, conforme estabelece esta Lei.

**Art. 124.** São parâmetros específicos de ocupação de condomínio:

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

**II** – área exclusiva mínima – área mínima da unidade privativa de cada condômino;

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

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

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

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

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

**Art. 125.** São parâmetros de dimensionamento das vias internas:

**I** – largura mínima da pista de rolamento;

**II** – largura mínima de passeio;

**III** – diâmetro mínimo do bolsão de retorno.

**Parágrafo único.** Os parâmetros específicos para o dimensionamento das vias internas são estabelecidos no Anexo X desta Lei.

**Art. 126.** O sistema viário interno dos condomínios também deve obedecer às seguintes disposições:

**I** – ter declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) e mínima de 1% (um por cento);

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

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

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

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

**Art. 127.** É responsabilidade exclusiva do condomínio a implantação e manutenção da infraestrutura e de toda a estrutura interna do condomínio, inclusive as áreas comuns, de Reserva Legal e de preservação permanente.

**Art. 128.** Os condomínios não poderão prejudicar o escoamento natural das águas e observar as regras quanto as faixas *non aedificandi* estabelecidas nesta Lei e legislação específica.

**Art. 129.** Não será permitido a implantação de condomínios quando o mesmo não permitir via pública com continuidade da malha viária existente e projetada, exceto para vias locais de tráfego inexpressivo, que não dão acesso às vias coletoras, arteriais ou estruturais.

**Art. 130.** Os condomínios de qualquer natureza deverão observar as diretrizes viárias existentes ou projetadas pelo poder público municipal.

**Art. 131.** Na confrontação com a via pública, os condomínios deverão prever permeabilidade visual mínima 2/3 (dois terços) de sua extensão com a utilização de cerca, grade, tela, vidro ou similares que garantam a integridade e a proteção do condomínio, bem como a segurança dos transeuntes, podendo o restante ser vedado com muros ou similares.

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

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

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

**Art. 132.** Entre 2 (dois) ou mais condomínios, poderá ser exigida a abertura de via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário básico.

## CAPÍTULO IV

### DOS REQUISITOS COMUNS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS

#### Seção I

#### Das Quadras e Lotes

**Art. 133.** São parâmetros de parcelamento do solo para quadras e lotes:

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- I – área mínima a ser parcelada;
- II – lote mínimo;
- III – testada mínima;
- IV – comprimento máximo de quadra.

**Parágrafo único.** Os parâmetros de parcelamento do solo são definidos por Zona estão estabelecidos nos Quadros do Anexo IX desta lei e deverão ser atendidos nos projetos de parcelamento do solo em qualquer das modalidades previstas nessa Lei.

**Art. 134.** Para parcelamentos do solo no perímetro urbano, o tamanho máximo de lote a ser admitido será de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**Art. 135.** Não estão sujeitos ao atendimento do comprimento máximo de quadra estabelecido no Anexo IX da presente Lei e nem ao disposto no §2º deste artigo os lotes ou glebas destinadas aos seguintes usos:

- I – condomínios empresariais de uso industrial ou portuário;
- II – base militar, corpo de bombeiros e similares;
- III – cemitérios;
- IV – parques e praças;
- V – hospitais e estabelecimentos de ensino.

**§ 1º** Não estão sujeitos ao atendimento dos parâmetros indicados no caput os parcelamentos do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que vierem a ser definidas na forma da legislação específica, onde a área mínima de lote será de 120 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) e a testada mínima de 6 m (seis metros).

**§ 2º** Leis específicas que criarem ZEIS poderão estabelecer novos parâmetros para o parcelamento do solo, mediante estudos específicos e parecer da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano

**Art. 136.** A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação - SEPLAH poderá exigir em cada loteamento, quando conveniente, a reserva de uma faixa não edificável no interior da quadra, para redes de água e esgotos e outros equipamentos urbanos.

**Art. 137.** A faixa não edificável deverá ser mapeada e descrita no memorial descritivo do lote, bem como deverá ser registrada na sua matrícula.

## Seção II Do Sistema Viário

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 138.** Todo projeto de parcelamento e condomínio deverá garantir a perfeita integração com o sistema viário do entorno, quanto ao arruamento e à destinação de áreas, garantindo:

- I** – a articulação e a continuidade do sistema viário geral da cidade, em especial as vias perimetral, arteriais e coletoras, assim definidas na Lei do Sistema Viário, e harmonizar-se com a topografia local;
- II** – a incorporação no seu traçado viário dos trechos indicados na Lei do Sistema Viário;
- III** – a integração com os municípios vizinhos;
- IV** – observância das normas de segurança, acessibilidade e mobilidade urbana;
- V** – que o ângulo de interseção das vias não seja inferior a 60° (sessenta graus);
- VI** – que a declividade transversal das faixas de calçada não exceda 3% (três por cento), descendo desde o alinhamento predial até a aresta superior do meio-fio.

**§ 1º** A hierarquia das vias deverá respeitar o disposto o Título VI desta Lei.

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

**§ 3º** Não serão aprovados projetos de parcelamento do solo que resultem em lotes sem acesso direto à via pública.

**§ 4º** Nos casos de condomínio, o acesso das unidades privativas deverá se dar por meio de vias internas, à exceção dos condomínios mistos que deverão ter suas unidades voltadas para a via pública com previsão de uso de comércio e/ou serviço de forma concomitante ao uso residencial.

**Art. 139.** A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, do Plano Municipal de Mobilidade Urbana (PLANMOB), e estará sujeita à aprovação prévia do Município.

**Art. 140.** Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária esta deverá terminar em bolsão de retorno atendendo as especificações do Sistema Viário Municipal regulamentado no Título VI desta Lei.

**Art. 141.** Os projetos de parcelamento e condomínios que possuem faixas de preservação de fundo de vale – áreas de preservação permanente – deverão prever uma via parque entre os limites do empreendimento e o início da área de preservação permanente, para o controle da ocupação dessas áreas, devendo possuir setorização e dimensionamento que atenda as normas do sistema viário.

**Art. 142.** A distância da via parque ao curso d'água deverá obedecer a Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2.012 – Código Florestal, no que se refere à faixa de preservação

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

permanente, além de atender às diretrizes gerais de arruamento estabelecidas no Título VI desta Lei

**§ 1º** O projeto deverá prever lotes voltados para a referida via parque, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei.

**§ 2º** Quando um loteamento em processo de aprovação for adjacente a loteamento existente e ambos compartilharem uma via parque, deverá ser feita a concordância da via parque do primeiro com a do segundo, respeitada a Área de Preservação Permanente (APP).

**§ 3º** A requerimento do interessado, o órgão de licenciamento poderá dispensar a exigência da via parque caso verificada a impossibilidade técnica, mediante parecer técnico do órgão licenciador ambiental e do órgão licenciador urbanístico.

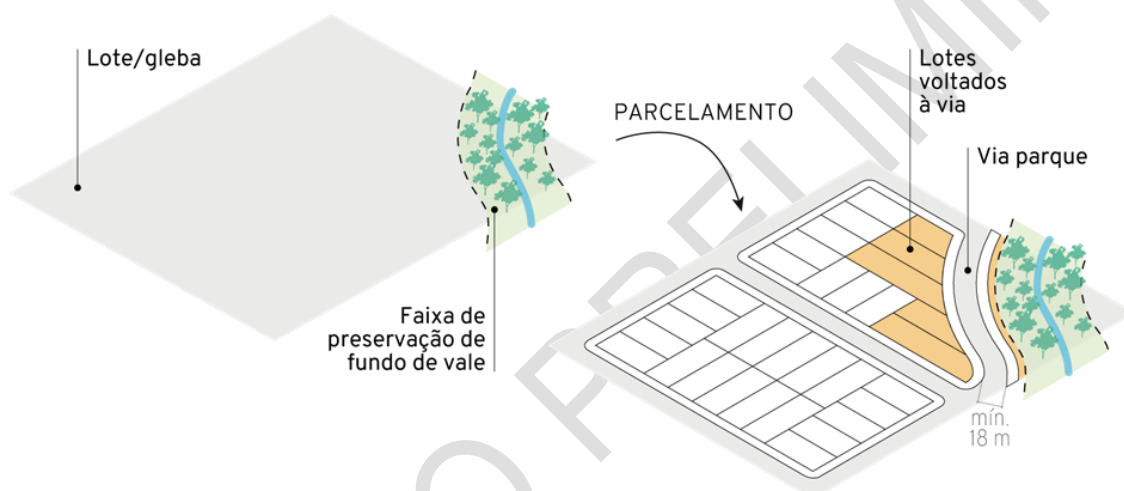


Figura 5: Modelo de implantação de Via Parque. Imagem meramente ilustrativa.

**Art. 143.** Quando da necessidade de uso pelo Município de terrenos lindeiros às vias do sistema viário básico com previsão de atingimento do lote para fins de alargamento ou prolongamento da via, o coeficiente de aproveitamento será calculado com base na área original do lote, podendo ser utilizado o potencial total na área remanescente, até o limite do coeficiente máximo permitido para a Zona em que se localizam, desde que o proprietário transfira a área atingida sem ônus, para o Município.

**Art. 144.** A colocação de postes e caixas de passagem nas vias com previsão de alargamento deverão ocorrer, sempre que viável, dentro do passeio projetado após o alargamento.

**Seção III  
Das Faixas de Proteção**

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 145.** Em nenhum caso os parcelamentos e condomínios poderão prejudicar o escoamento natural das águas, devendo as obras necessárias serem executadas pelo empreendedor nas vias públicas ou em faixas para este fim.

**Art. 146.** Os cursos de água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia anuência do Município e do órgão ambiental competente, mediante apresentação pelo interessado de estudos técnicos que comprovem os impactos e alternativa locacional.

**Art. 147.** Ao longo das águas correntes e dormentes é obrigatória a reserva da faixa de preservação permanente, conforme estabelece a Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012 (Código Florestal) e alterações.

**Art. 148.** As faixas mencionadas no caput deverão observar as larguras mínimas estabelecidas no inciso I do Art. 4º da Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal).

**Art. 149.** Em áreas urbanas consolidadas, por requerimento do proprietário, poderão ser estabelecidas faixas marginais distintas das estabelecidas no inciso I do Art. 4º da Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal), mediante elaboração de Estudo Técnico devidamente aprovado pelos Conselho Estadual do Meio Ambiente e pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente de Cabedelo – COMMEA, com fundamento no §10 do Art. 4º da Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal), conforme art. 85 desta Lei desde que:

- I – não haja ocupação de áreas com risco de desastres;
- II – sejam observadas as diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; e
- III – que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas observem os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados na Lei Federal nº 12.651 de 05 de maio de 2012 (Código Florestal).

§ 1º Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas *non aedificandi* as seguintes:

- I – nas faixas paralelas às rodovias estaduais e federais, a reserva de faixa *non aedificandi* será de 15 (quinze) metros de cada lado, conforme estabelecido no inc. III e III-A do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, acrescido pela Lei Federal nº 13.913 de 25 de novembro de 2019;
- II – faixa de domínio da via férrea, em toda a área que corta o Município, com no mínimo 15m (quinze metros);
- III – faixas sanitárias das canalizações em galerias ou em canal aberto, com no mínimo 5m (cinco metros) para cada lado, contado da borda da galeria ou canal;
- IV – faixas sanitárias destinadas à manutenção das canalizações de água, esgoto, gás e drenagem.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

§ 2º A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação – SEPLAH juntamente com a Secretaria do Meio Ambiente, poderão definir medidas superiores para as faixas *non aedificandi* indicadas no inciso III que são necessárias ao perfeito escoamento das águas.

**Art. 150.** Poderá o Município exigir a reserva de faixa *non aedificandi* destinada ao atendimento de diretrizes viárias e para equipamentos urbanos existentes ou projetados.

**Art. 151.** Ao longo das faixas de dutos ou linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* indicada por legislação própria ou pelo órgão gestor respectivo.

### TÍTULO VI DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO E ESTACIONAMENTOS

**Art. 152.** O Sistema Viário Básico do Município de Cabedelo é composto pelas vias públicas que constituem o suporte físico da circulação urbana do território do Município, obedecendo às normas federais e estaduais, especialmente a Lei Federal nº 12.583 de 03 de janeiro de 2012 que instituiu as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana tendo como objetivos:

- I – o ordenamento do trânsito;
- II – equilibrar a repartição de fluxos na rede viária;
- III – diminuir conflitos e proporcionar fluidez na circulação;
- IV – facilitar a circulação entre as centralidades do Município;
- V – definir os eixos de desenvolvimento com atividades não residenciais para atendimento local ou regional; e
- VI – acomodar os diversos modais de deslocamento, tanto os existentes como os planejados.

**Parágrafo único.** A Secretaria de Mobilidade estabelece as diretrizes viárias do Município e suas hierarquias funcionais.

**Art. 153.** Quando da necessidade de uso pelo Município de terrenos lindeiros às vias do sistema viário básico com previsão de atingimento do lote para fins de alargamento ou prolongamento da via, o índice de aproveitamento será calculado com base na área original do lote, podendo ser utilizado o potencial total na área remanescente, até o limite do índice máximo permitido para a Zona em que se localizam, desde que o proprietário transfira a área atingida para o Município, sem qualquer ônus para este.

**Parágrafo único.** Caso se verifique a inviabilidade de utilização do potencial total do lote na porção remanescente, será concedida ao proprietário a autorização para utilizá-



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

lo em outro lote de sua propriedade ou transferi-lo a terceiros mediante procedimento a ser estabelecido em ato do Poder Executivo.

**Art. 154.** A colocação de postes e caixas de passagem nas vias com previsão de alargamento deverão ocorrer, sempre que viável, dentro do passeio projetado após o alargamento.

**Art. 155.** As condições especiais de ocupação referentes à implantação de loteamentos e empreendimentos de interesse social executados poderão incluir parâmetros mais flexíveis, quanto ao sistema viário, quando for o caso, a serem regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

## CAPÍTULO I COMPOSIÇÃO DA REDE VIÁRIA E SUAS FUNÇÕES E REQUISITOS

### Seção I Classificação da rede viária

**Art. 156.** As vias componentes do sistema viário básico municipal são classificadas:

**I – Via Expressa:** destinada a promover a interligação da BR-230 com a futura ponte Cabedelo–Lucena;

**II – Via Arterial:** é via de elevada capacidade de tráfego que tem como objetivo promover a ligação entre diferentes bairros ou regiões da cidade, proporcionar ligações transversais e longitudinais em complementação a estruturação dos eixos com o objetivo de conduzir o tráfego nos percursos de maior distância e proporcionar ligações entre bairros;

**III – Via Coletora:** é aquela que liga um ou mais bairros entre si e coleta ou distribui o trânsito dentro das regiões da cidade, principalmente a partir das vias arteriais e coletoras;

**IV – Via Local:** é aquela que distribui o tráfego internamente ao bairro, destinada ao acesso local ou às áreas restritas;

**V – Ciclovia:** pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;

**VI – Ciclorrota:** trajeto, que pode ou não ser sinalizado, ligado à circuitos turísticos ou esportivos;

**VII – Via Compartilhada:** é aquela destinada ao acesso compartilhado entre veículos e pedestres na área central, com a priorização do deslocamento de pedestres;

**VIII – Vias para Pedestres:** vias para circulação priorização do deslocamento de pedestres, não caracterizando testada oficial para fins de edificação.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 157.** As vias são classificadas, quanto a sua implementação, em:

I – vias existentes: as vias implantadas e denominadas;

II – vias projetadas: as vias definidas nesta Lei, não implantadas, traçadas como diretriz e que precisam do desenvolvimento de projeto geométrico, assim como os prolongamentos de vias existentes.

**Art. 158.** O sistema viário básico do Município de Cabedelo, representado no Anexo XI - Mapa da Hierarquia Viária, é parte integrante desta Lei, formado pelas vias expressas, vias arteriais, vias coletoras, e vias locais.

§ 1º A relação das vias expressas, vias arteriais e vias coletoras encontra-se no Anexo XII – Relação de Vias Conforme Hierarquização.

§ 2º As vias projetadas que constituírem prolongamento de trechos existentes deverão seguir a mesma hierarquização.

**Art. 159.** A Secretaria de Mobilidade Urbana é o órgão responsável pela definição, classificação, emissão e aprovação das diretrizes viárias obrigatórias em novos parcelamentos de solo para fins urbanos, em conformidade com esta Lei.

**Art. 160.** Normas específicas de acessos, embarque, desembarque, carga, descarga e estacionamentos para os terrenos pertencentes ao primeiro e segundo anel viário poderão ser estabelecidas pela Secretaria de Mobilidade Urbana, visando à melhoria da paisagem urbana e de circulação de veículos e pedestres.

**Art. 161.** As dimensões mínimas e os demais requisitos apresentados na presente Lei deverão ser observados nos projetos de parcelamento e na implantação de novas vias ou no prolongamento de vias existentes.

§ 1º O sistema viário existente deverá progressivamente ser adequado aos requisitos desta Lei.

§ 2º Nos novos projetos ou nos projetos de adequação do sistema viário existente deverão ser observadas a legislação e as normas de acessibilidade e mobilidade pertinentes.

## Seção II

### Das Dimensões e dos Requisitos Obrigatórios das Vias

**Art. 162.** São considerados para o dimensionamento das vias os elementos abaixo, cujos parâmetros estão indicados e estabelecidos no Anexo XIII:

I – caixa da via;

II – faixas de rolamento;

III – faixa de estacionamento;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

IV – calçada;

V – ciclovia ou ciclofaixa;

VI – canteiro central.

**Art. 163.** As vias já implantadas e pavimentadas permanecerão com as dimensões existentes, salvo quando:

I – representarem prejuízo a circulação, segurança ou fluidez do tráfego;

II – constituírem parte ou prolongamento das vias sujeitas à expansão.

§ 1º Existindo necessidade de interligação viária entre bairros, cujo dimensionamento da via seja inferior ao que é disposto no Anexo XIII, esse poderá ser feito ajustado ao perfil existente para o seu prolongamento.

§ 2º O Município quando na implantação e construção de vias arteriais e coletoras, inseridas na malha urbana, deverá executar uma ciclovia ou ciclofaixa em paralelo a estas.

**Art. 164.** As rotatórias nas confluências de vias expressas, de vias arteriais e de estradas regionais com vias arteriais devem ser construídas atendendo, no mínimo, aos raios das ilhas centrais a seguir descritos:

I – estradas regionais com estradas regionais: o raio maior de ilha circular mínimo será de 35m (trinta e cinco metros) e o raio menor de ilha oval ou assimétrico será de 25m (vinte e cinco metros);

II – estradas regionais com via arterial: o raio maior de ilha circular mínimo será de 30m (trinta metros) e o raio menor de ilha oval ou assimétrico será de 20m (vinte metros);

III – via arterial com via arterial: o raio maior de ilha circular mínimo será de 25m (vinte e cinco metros) e o raio menor de ilha oval ou assimétrico será de 15m (quinze metros).

§ 1º A Secretaria de Mobilidade definirá, de acordo com o caso específico, as dimensões aplicadas às vias já existentes.

§ 2º Os projetos das rotatórias deverão ser concebidos de acordo com o Manual de Projeto de Interseções em Nível e Não SemafORIZADAS em Áreas Urbanas do Departamento Nacional de Trânsito (DENATRAN) e as demais legislação pertinente ao assunto, baseando-se nas diretrizes previamente definidas pela Secretaria de Mobilidade.

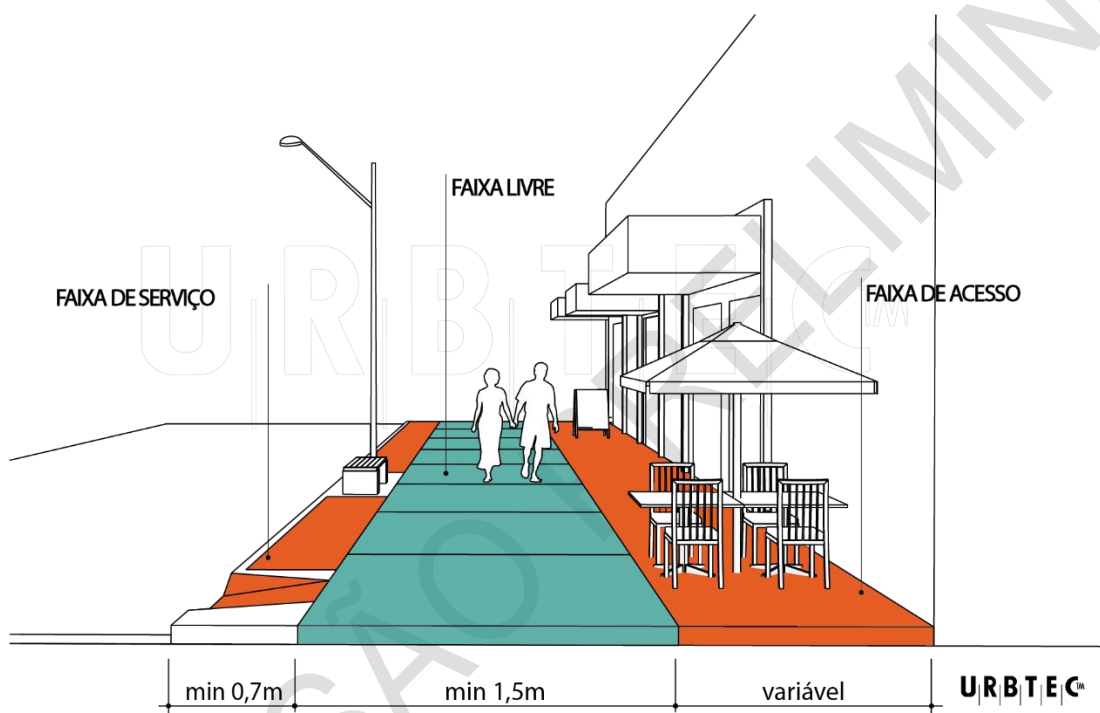
## CAPÍTULO II DOS PASSEIOS E CALÇADAS

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 165.** Para assegurar um trânsito seguro e acessível para todos os pedestres, as calçadas deverão ser executadas ou reparadas conforme disposto pelo Código Edificações - CE, pela classificação estabelecida na hierarquia do sistema viário desta Lei, e em ato do poder executivo municipal, e, preferencialmente, priorizar a continuidade dos padrões das calçadas adjacentes.

**Parágrafo único.** Toda construção ou reforma das calçadas ou espaços públicos deverá atender aos padrões estabelecidos e o dimensionamento especificado nesta Lei, em conformidade com a Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade (NBR 9050) e nas demais normas técnicas e leis que tratam de acessibilidade.

**Art. 166.** As calçadas serão setorizadas em até 3 (três) faixas, que são, por ordem de prioridade: faixa livre ou passeio, faixa de serviço e faixa de acesso.



**Art. 167.** A faixa livre ou passeio é destinada exclusivamente à circulação de pedestres, livre de qualquer obstáculo físico permanente ou temporário, e deve atender aos seguintes requisitos:

- I – largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), sendo recomendado 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- II – quando existir elementos dispostos sobre o passeio, estes devem ser devidamente sinalizados e contornados com piso tátil de alerta e atender às medidas apresentadas no Anexo XIII;
- III – desníveis devidamente sinalizados e, sempre que possível, superados por intermédio de rampas;

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

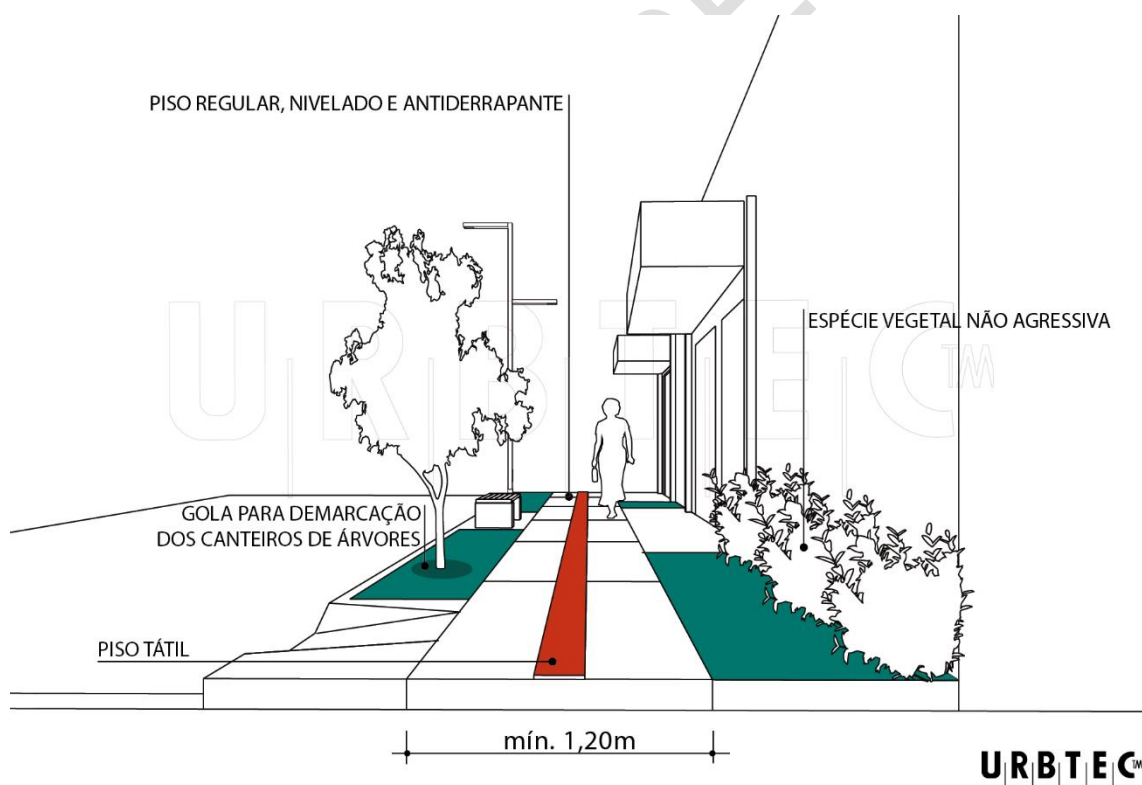
**IV** – apresentar superfície do piso regular, firme, estável, antiderrapante, com inclinação transversal constante de, no mínimo, 1% (um por cento) e, no máximo, 3% (três por cento).

**§ 1º** Na faixa livre ou passeio deve ser executado piso com largura paralela ao meio-fio, salvo em casos de existência de vegetação de grande porte ou de outras interferências de difícil remoção, quando poderá ser executado de forma a desviá-las.

**§ 2º** Em passeios já consolidados, no caso de comprovada inviabilidade da adoção da largura mínima estabelecida para a faixa livre ou passeio, será admitida largura menor, desde que essa resulte na maior largura possível livre de obstáculos para o trânsito de pedestres, sendo vetado, nesse caso, a adoção da faixa de acesso.

**§ 3º** Nas calçadas com largura menor que a definida para a sua tipologia, em que não seja possível atender à largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para a faixa livre, além do que é previsto no parágrafo anterior, poderá ser adotado o instrumento da Fruição Pública a ser regulamentado por ato do poder executivo municipal.

**§ 4º** A construção de rampas de acesso de veículos para vencer eventuais desníveis, entre o passeio e a linha de testada do lote, deverá ser executada dentro dos limites do lote, devendo a calçada permanecer livre.



**Art. 168.** A faixa de serviço é situada entre a pista de rolamento, ou estacionamento, quando existir, e a faixa livre, sendo destinada à colocação de árvores, rampas de acesso, postes de iluminação ou de sinalização e mobiliário urbano.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 169.** A faixa de acesso é destinada ao acesso e ao apoio à propriedade, fica situada em frente ao imóvel, entre a faixa livre e a testada do lote, e a sua existência ou não, bem como o seu dimensionamento, iniciam-se a partir da garantia da faixa livre e de serviço.

**Parágrafo único.** Na faixa de acesso pode haver vegetação e mobiliário móvel como floreiras e mesas de estabelecimentos comerciais, desde que não dificultem o acesso à edificação ou criem obstáculo para os usuários da faixa livre.

**Art. 170.** A superfície das faixas de acesso e de serviço deverá ser permeável, com tratamento gramado quando não for acesso de veículos ou pedestres, casos em que receberá o mesmo tratamento que a superfície da faixa livre.

**Art. 171.** Para as construções em lotes de esquina ou junto às faixas de travessia de pedestres, deverão ser previstos e executados rebaixamentos de calçada com rampas, conforme o que é disposto na NBR 9050, em outras normas técnicas ou em leis que tratem de acessibilidade e em suas atualizações, e ainda:

- I – não deve haver desnível entre rebaixamentos de calçada e a faixa de pedestres ou pista de rolamento;
- II – os rebaixamentos de calçadas devem ser construídos na direção do fluxo de pedestres e, quando localizados em lados opostos da via, devem estar alinhados entre si
- III – todo rebaixamento de calçadas para travessia de pedestres deve ser sinalizado com piso tátil de alerta.

**Art. 172.** A inclinação longitudinal das calçadas deverá acompanhar a inclinação da via em que se encontra.

### CAPÍTULO III DA SINALIZAÇÃO

**Art. 173.** Compete exclusivamente ao Município estabelecer, dentro dos seus limites, com o objetivo de manter a ordem, a segurança e o bem-estar dos transeuntes, dos visitantes e da população em geral, a sinalização do trânsito, a demarcação de faixas de pedestres e vias preferenciais, a instalação de semáforos, a demarcação e a sinalização de áreas de cargas e descargas, as áreas permitidas ao estacionamento controlado e o uso de equipamentos de segurança, taxis bem como a colocação de placas indicativas nas vias públicas de entrada e saída dos seus limites.

**Art. 174.** É expressamente proibido, em vias ou demais espaços públicos, sem prévia e expressa licença da Secretaria de Mobilidade Urbana:

- I – danificar ou retirar placas e outros meios de sinalização que sirvam como advertência de perigo ou impedimento de trânsito;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- II – pintar faixas de sinalização de trânsito, símbolos ou outras formas de identificação;
- III – inserir quebra-molas, redutores de velocidade ou quaisquer outros objetos afins, no leito das vias públicas;
- IV – depositar contêineres, caçambas ou similares;
- V – lavar veículos;
- VI – depositar nas vias e logradouros públicos detritos que possam obstar o livre acesso.

## CAPÍTULO IV DOS ESTACIONAMENTOS

**Art. 175.** Este Capítulo indica a exigência mínima e as condições para implantação das vagas de automóveis, motocicletas e bicicletas, das áreas de embarque e desembarque, das áreas de carga e descarga e pátio de manobras e as condições de acesso à via pública e dimensões de guia rebaixada.

**Parágrafo único.** O Código de Edificações ou legislação específica regulamentará as dimensões das vagas, dos acessos internos, das rampas, das áreas de carga e descarga, das áreas de embarque e desembarque e das áreas de circulação, e outras regulamentações necessárias.

**Art. 176.** Os empreendimentos situados em Zona Central (ZC), e que estejam inseridos em quadras atendidas por vagas rotativas de veículo regulamentadas pelo Poder Público em via pública, estarão dispensados do atendimento à quantidade mínima de vagas de automóveis que são indicadas no Anexo VIII.

**Art. 177.** A quantidade de vagas de veículos indicadas no Anexo VIII da presente Lei será calculada em função do tipo de uso e do porte.

**§ 1º** As vagas de automóveis, motocicletas e bicicletas poderão ser cobertas ou descobertas.

**§ 2º** Não será permitida a utilização do recuo frontal para o estacionamento ou garagem de veículos nas vias arteriais e expressas, excetuando-se a Zona Central, que deverão obedecer ao disposto no § 3º.

**§ 3º** O uso do recuo frontal para vagas de estacionamento ou garagem será tolerado nas vias locais e coletoras, devendo, para os usos comerciais e/ou de serviços, ser preservada uma faixa de acesso livre para cada unidade, com no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura.

**§ 4º** As vagas de estacionamento sobre o recuo frontal poderão ser cobertas, desde que as coberturas sejam de caráter removíveis, com materiais metálicos, madeira e/ou

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

similares, não podendo ser de alvenaria, devendo os projetos indicar expressamente essa circunstância, essas vagas cobertas, em caso de possíveis desapropriações, não terão ônus para o Município de Cabedelo.

**§ 5º** O cálculo das vagas de automóveis, motocicletas e bicicletas serão arredondados para o próximo valor inteiro superior.

**§ 6º** Apenas as vagas adicionais àquelas necessárias ao atendimento da quantidade mínima de vagas de estacionamento poderão ser confinadas.

**§ 7º** Os edifícios-garagens e os parqueamentos privativos vinculados às edificações poderão ser utilizados conjuntamente com outras atividades de comércio e serviços, desde que atendam ao número de vagas exigido para cada uso.

**§ 8º** Para lotes de meio de quadra, a quantidade de vagas destinadas a estacionamentos nos usos comerciais com área inferior a 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados), ficará justificada, quando for destinada para esse fim, a área livre oriunda do recuo frontal de 5,00m (cinco metros), obedecendo seus acessos.

**Art. 178.** Os espaços destinados a estacionamento de veículos podem ser classificados como:

I – privativos: de uso exclusivo da edificação;

II – coletivos: destinados à exploração comercial, podendo ser estacionamento comercial ou edifício garagem.

**§ 1º** É permitida a exploração comercial de estacionamentos destinados às edificações de usos não habitacionais.

**§ 2º** Os estacionamentos coletivos poderão ser combinados com outros para atendimento de usos e atividades permitidos na zona, sendo necessário demarcar as vagas destinadas ao estacionamento privativo daquelas do estacionamento coletivo, desde que possuam acessos de veículos e de pedestres independentes e com separação física para cada tipo de uso.

**Art. 179.** Deverão ser preservadas vagas para o atendimento às pessoas com deficiência e aos idosos, em local acessível e próximo às entradas dos empreendimentos, atendendo ao contido nas Leis Federais nº 10.741/2003 (Estatuto do Idoso) e nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

**Art. 180.** Os acessos de veículos aos lotes deverão ser por meio de rebaixamentos de meio-fio e rampas.

**§ 1º** Quando a declividade do lote exigir rampas para o acesso de veículos, elas deverão ser executadas, para os casos consolidados, apenas dentro das faixas de serviço e de acesso, componentes da calçada que são definidas no Capítulo II deste Título VI.



**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

§ 2º Quando a calçada pública possuir largura menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a inclinação para acesso de veículos deverá situar-se dentro da área do lote, devendo a calçada estar no mesmo nível da pista de rolamento.

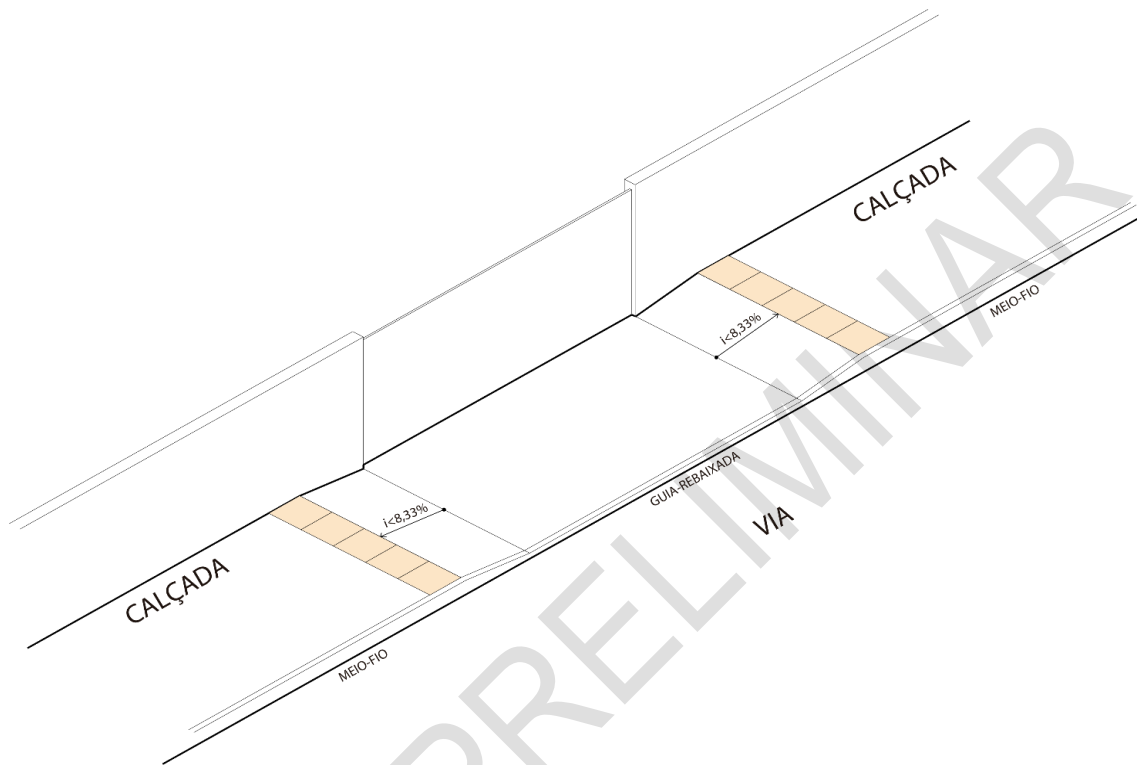


Figura 6: Modelo de rampa de acesso de veículos a ser adotado em calçadas com menos de 1,50m. Imagem meramente ilustrativa.

§ 3º As dimensões máximas para as guias rebaixadas do meio fio para acesso de veículos, incluídas as abas laterais do rebaixamento, são:

- I – para edificações habitacionais: largura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
- II – para edificações comerciais e de serviços: largura máxima de 4,00m (quatro metros);
- III – para edificações industriais: largura máxima de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros).

§ 4º Os acessos de veículos, quando rampados, deverão ser pavimentados.

§ 5º Empreendimentos que demandem acessos maiores poderão ter sua situação analisada pelo órgão municipal competente, desde que asseguradas a livre circulação de pedestres e a fluidez no trânsito de veículos, excetuados os Polos Geradores de Viagens (PGV), que deverão atender ao disposto no Estudo de Impacto de Tráfego – EIT conforme regulamentação de Lei específica.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**§ 6º** O restante do meio fio que faz frente ao lote não poderá ser rebaixado, com as exceções previstas para as vias locais e coletoras, onde será permitida a utilização do recuo frontal para o estacionamento de veículos.

**§ 7º** Nos lotes de esquina, o trecho rebaixado deverá iniciar com distância mínima de 3m (três metros) medidos a partir do alinhamento do lote, perpendicular ao acesso pretendido.

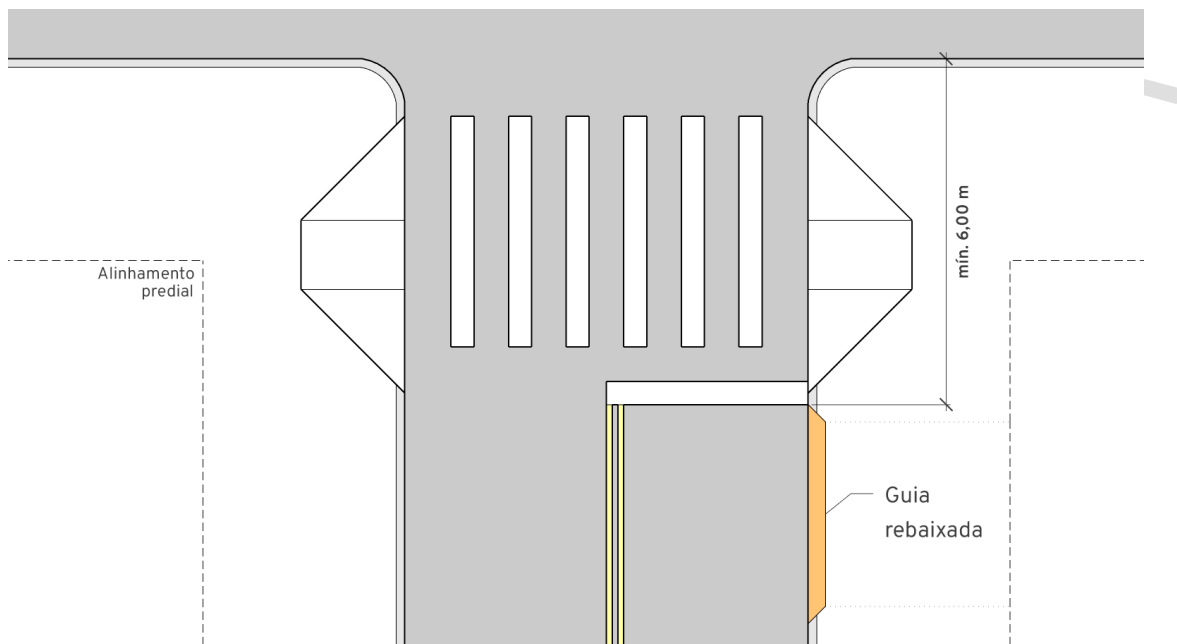


Figura 7: Distância mínima das guias rebaixadas em relação ao alinhamento dos meios-fios. Imagem meramente ilustrativa.

**Art. 181.** Nas vias locais e coletoras, para os usos não residenciais que utilizem as áreas de recuo frontal para o atendimento das vagas de automóveis, deverá ser garantido:

- I** – que essas áreas sejam abertas e integradas à via pública, sendo vetado qualquer tipo de fechamento ou de controle de acesso, como o uso de correntes, placas e letreiros indicando algum tipo de restrição de uso, cancelas, cones de sinalização ou similares;
- II** – que a delimitação das vagas de veículos seja inteiramente dentro do imóvel, atendendo ao limite da testada do lote;
- III** – o espaço segregado e a segurança para circulação de pedestres, tanto no interior do lote quanto na via pública;
- IV** – que os espaços para circulação de pedestres junto à via pública atendam às medidas indicadas e dimensões mínimas de calçadas e de passeios estabelecidos nesta Lei

**Art. 182.** A entrada e a saída de veículos de um empreendimento poderão ser realizadas por um único ponto para cada testada do imóvel ou por pontos distintos.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Parágrafo único.** A manobra de abertura e fechamento de portões de acesso deve ser desenvolvida a partir da testada do lote, não avançando sobre a área externa ao imóvel, e sendo respeitadas as seguintes condições:

- I – a superfície de varredura do portão não pode invadir área externa ao lote; e
- II – aplica-se o disposto neste parágrafo para toda esquadria em construção edificada no alinhamento predial.

**Art. 183.** Configurações geométricas específicas do sistema viário poderão demandar medidas superiores às indicadas no Art. 189 e no Art. 191, a serem aprovadas pela Secretaria de Mobilidade Urbana.

**Art. 184.** As áreas de embarque e desembarque poderão ser exigidas de empreendimentos com grande fluxo de pedestres e deverão estar localizadas no interior do lote, sendo analisado caso a caso pela Câmara Técnica de Licenciamento.

**§ 1º** As áreas de embarque e desembarque deverão ter entrada e saída individuais por meio de guias de meio fio rebaixadas com no máximo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada uma.

**§ 2º** A entrada e a saída das áreas de embarque e desembarque devem ser perpendiculares às vias públicas de circulação, sendo vedadas manobras sobre as calçadas.

**§ 3º** As áreas de embarque e desembarque poderão estar locadas sobre o recuo frontal e deverão ter largura mínima de 3,20m (três metros e vinte centímetros) quando em linha reta e de 4,00m (quatro metros) quando em curva, preservando as áreas de circulação de pedestres.

**§ 4º** Quando for necessária mais de uma vaga de embarque e desembarque para um mesmo empreendimento, a área de circulação para o acesso a essas vagas deverá permitir a passagem de um veículo ao lado delas, devendo a sua configuração geométrica ser aprovada pelo órgão licenciador de trânsito.

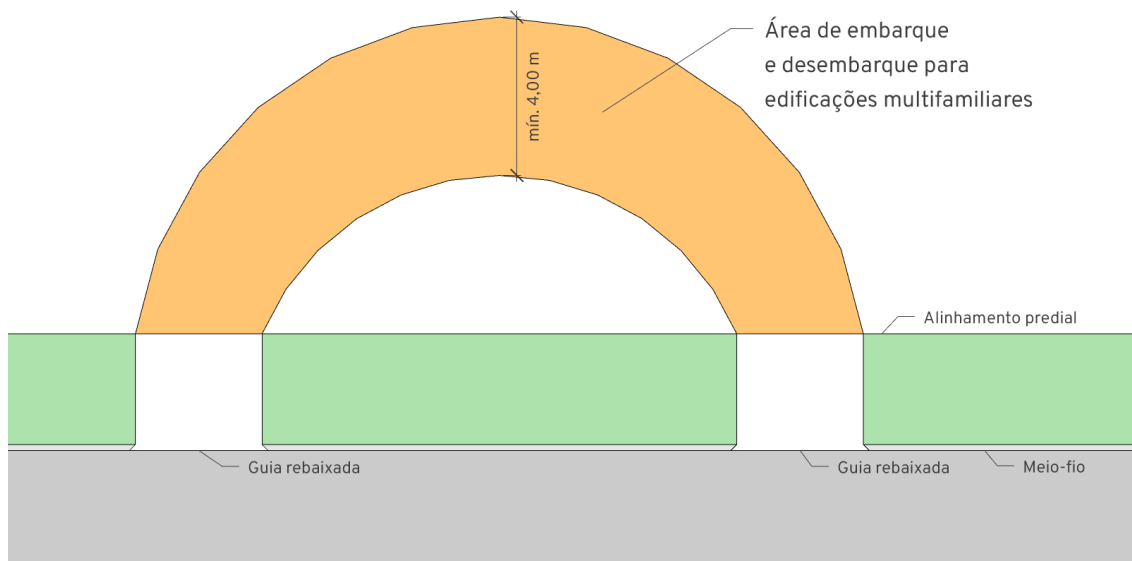


Figura 8: Exemplo de área de embarque e desembarque. Imagem meramente ilustrativa.

**Art. 185.** As áreas de acomodação têm o objetivo de garantir a permanência dos veículos no interior do lote e fora da via pública até que sua entrada seja autorizada, garantindo espaço seguro à circulação dos pedestres junto aos passeios.

§ 1º Para cumprir seus objetivos, as áreas de acomodação deverão ser implantadas dentro dos imóveis, junto à via pública e antes dos pontos de controle de acesso, podendo estar sobre as rampas de acesso.

§ 2º Serão exigidas áreas de acomodação nos empreendimentos que façam controle de acesso dos veículos por meio de guaritas, cancelas, ou outras estruturas similares, nos seguintes casos:

I – para edificações comerciais, residenciais ou mistas a partir de 100 (cem) vagas de estacionamento: será solicitado 5m (cinco metros) de área de acomodação a cada 100 (cem) vagas;

II – para edificações industriais, com mais de 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área total construída: será solicitada área de acomodação com no mínimo 15m (quinze metros) de comprimento e a mesma largura do acesso, devendo ser acrescido 15m (quinze metros) de comprimento a cada 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área total construída adicional.

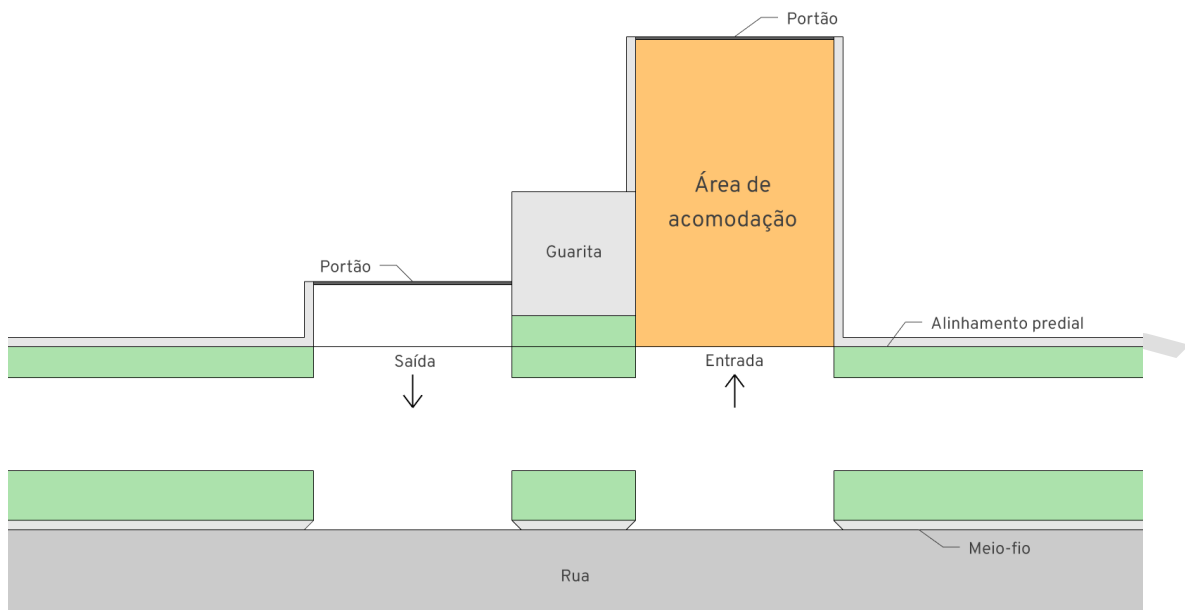


Figura 9: Exemplo de área de acomodação. Imagem meramente ilustrativa.

**Art. 186.** Os empreendimentos com mais de 150 (cento e cinquenta) vagas de estacionamento, deverão prever faixas de desaceleração e de aceleração para acesso e para a saída do lote, respectivamente, que poderão substituir as áreas de acomodação.

**Parágrafo único.** As faixas de aceleração e de desaceleração tratadas no caput do artigo deverão ser objeto de análise e aprovação específica do órgão de licenciamento de trânsito.

**Art. 187.** As áreas de carga e descarga e pátios de manobras serão exigidas de empreendimentos com fluxo de mercadorias.

**§ 1º** As áreas de carga e descarga terão a relação entre largura e comprimento que permita o atendimento aos veículos de transporte de mercadorias, a ser analisada pelo órgão de licenciamento de trânsito.

**§ 2º** Nos empreendimentos com acesso por via local e coletoras e com até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, quando as áreas de carga e descarga forem exigidas, elas poderão estar localizadas sobre o recuo frontal, devendo preservar esse recuo para os demais casos.

**§ 3º** No licenciamento dos empreendimentos que exijam a destinação de área para a carga e descarga de mercadorias deverá constar parecer de aprovação do órgão licenciador de trânsito.

**Art. 188.** Ficam dispensados do atendimento da quantidade mínima de vagas de automóveis e motocicletas os empreendimentos localizados em vias onde a circulação desses veículos seja proibida.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 189.** Comprovada a inviabilidade do atendimento no próprio empreendimento da quantidade mínima de vagas de automóveis exigidas no Anexo VIII da presente Lei, será permitida a utilização de estacionamento localizado em um raio de até 200m (duzentos metros) a contar dos limites do lote.

§ 1º A vinculação da área de estacionamento ao empreendimento deverá ficar averbada na matrícula do registro público dos dois imóveis e no Alvará de Construção, como condicionante para a emissão do Habite-se.

§ 2º Quando utilizada a vinculação de área de estacionamento, o alvará de funcionamento terá validade de 01 (um) ano, devendo ser renovado anualmente para comprovação da permanência da vinculação do estacionamento.

**Art. 190.** Quando o somatório das áreas descobertas destinadas ao estacionamento de veículos e respectivas circulações for superior a 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) deverá ser prevista arborização com no mínimo uma árvore para cada 4 (quatro) vagas de veículo.

**Art. 191.** O dimensionamento das vias internas de circulação dos estacionamentos deverá ter as seguintes larguras mínimas, de acordo com o ângulo formado pela marcação das vagas:

I – em paralelo, 3,00m (três metros) de faixa de rolamento;

II – ângulo entre 31° (trinta e um graus) e 45° (quarenta e cinco graus), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

III – ângulo entre 46° (quarenta e seis graus) e 90° (noventa graus), 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

IV – ângulo de 30° (trinta graus), 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de faixa de rolamento.

§ 1º Em se tratando de estacionamentos de uso público e/ou privados de uso público, quando existir corredores de circulação bloqueados, nestes deverão ser previstas e demarcadas áreas de manobra para retorno dos veículos.

§ 2º As circulações de veículos devem ser desimpedidas de obstáculos, pilares, paredes, hidrantes, motor de portão, portões, balizadores e/ou similares.

## TÍTULO VII DA PAISAGEM URBANA

**Art. 192.** A paisagem urbana será tratada nos seus aspectos estéticos e funcionais, visando a harmonia e adequação com os usos e atividades urbanas.

## CAPÍTULO I DA PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM

**Art. 193.** Para garantir as áreas públicas do Município e a preservação de sua paisagem natural, proporcionando à população os espaços necessários ao uso público, ficam instituídos os seguintes tipos de áreas:

- I – Áreas públicas destinadas às atividades de lazer, recreacional, esportiva, paisagística ou para implantação de equipamentos comunitários;
- II – Áreas de preservação da paisagem natural.

**Parágrafo único.** As áreas de preservação a que se refere o inciso II, do artigo anterior, sejam existentes ou previstas para o Município, estão indicadas no Mapa do Anexo IV.

**Art. 194.** As áreas públicas institucionais estabelecidas no Art. 91 e seguintes para a implantação de novos loteamentos que venham a se constituir como Áreas Públicas mencionadas no inc. I do Art. 202, além de satisfazer às exigências de outros dispositivos desta Lei, obedecer aos seguintes critérios:

- I – não poderão ficar encravadas entre dois lotes;
- II – poderão ser subdivididas, sendo que pelo menos 40% (quarenta por cento) do total destas áreas deverão constituir um único espaço, e
- III – devem ter forma e dimensões que não possuam ângulos inferiores a 45° (quarenta e cinco graus) e que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros).

## CAPÍTULO II DA QUALIFICAÇÃO DA PAISAGEM URBANA

**Art. 195.** A qualificação da paisagem urbana tem como objetivo a requalificação da circulação no Município por meio de ações que garantam a preservação dos valores culturais, históricos e paisagísticos, bem como a plena utilização dos logradouros públicos com conforto, segurança e bem-estar dos usuários da cidade.

**Art. 196.** As vias de circulação pública e os demais logradouros do Município, receberão nomenclatura oficial, por meio de placas denominativas ou indicativas conforme o caso, cujas dimensões, localização, tipo de letras e cores serão padronizadas pelo órgão público municipal competente, atendendo aos requisitos técnicos de comunicação visual.

§ 1º As placas denominativas de vias urbanas e demais logradouros públicos serão, obrigatoriamente, padronizadas, mediante Decreto do Prefeito.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

§ 2º Em cada placa denominativa do logradouro, imediatamente abaixo do nome desta, deverão ser indicados os números limites das edificações contínuas existentes no trecho compreendido entre dois cruzamentos do respectivo logradouro.

§ 3º As placas denominativas serão colocadas em postes apropriados e em altura de nível suficiente para serem visíveis acima dos veículos de altura normal média, quando estacionados.

§ 4º Excepcionalmente, as placas denominativas de logradouros serão colocadas nas paredes das edificações.

§ 5º O serviço de emplacamento das vias urbanas e demais logradouros públicos é privativo da Prefeitura e será executado às suas expensas ou através de empresa ou firma particular mediante autorização específica.

**Art. 197.** Na denominação de logradouro público fica proibido:

I – dar nome de pessoas vivas;

II – estabelecer denominação que seja parte de outro já existente em logradouros públicos ou que possa originar confusão.

**Art. 198.** O sistema de emplacamento das vias urbanas e dos demais logradouros públicos consiste em cada via receber nos cruzamentos, duas placas, sendo uma na esquina da quadra que termina, sempre à direita do sentido do trânsito, e outra em posição oposta, na quadra seguinte.

### CAPÍTULO III DOS PASSEIOS, CALÇADÕES E RUAS DE PEDESTRES

**Art. 199.** Os passeios, calçadões e ruas de pedestres deverão obedecer aos desenhos aprovados pela Prefeitura e utilizar os materiais indicados pelo órgão municipal competente, que indicará os locais onde deverá ser padronizada a sua apresentação.

**Art. 200.** Os proprietários de terrenos edificados ou não, são obrigados a construir, reconstruir ou reformar os passeios, nos logradouros públicos dotados de meio fio, em toda a extensão de suas respectivas testadas.

**Art. 201.** Não será permitido o revestimento de passeios formando superfícies inteiramente lisas, que possam produzir escorregamento, por parte dos transeuntes.

**Art. 202.** Em sua construção, os passeios deverão satisfazer os seguintes requisitos:

I – serem paralelos ao “eixo” da via ou do alinhamento oficial dos logradouros públicos.

II – terem uma declividade máxima de 3% (três por cento) na seção transversal do alinhamento para com o meio fio;



## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

III – terem largura mínima igual a um sexto da largura total da via.

**Parágrafo único.** Em caso de acidentes topográficos, poderá ser permitida declividade superior à fixada no inciso II, do presente artigo, desde que sejam adotadas medidas corretivas de segurança, mediante parecer técnico do órgão competente da Prefeitura.

**Art. 203.** Quando forem alterados o nível ou a largura do passeio, em virtude dos serviços de pavimentação, competirá aos proprietários a recomposição desses passeios de acordo com o novo projeto.

**Parágrafo único.** Nos casos em que os passeios tenham sido construídos pelos proprietários a menos de 2 (dois) anos, de acordo com as prescrições desta Lei, caberá a Prefeitura determinar a obrigatoriedade da construção de jardins.

**Art. 204.** Em logradouro dotado de passeio igual ou superior a 2,00m (dois metros) de largura, poderá o órgão competente da Prefeitura determinar a obrigatoriedade da construção de jardins.

**Parágrafo único.** Os passeios ajardinados deverão observar os seguintes requisitos:

- I – terem faixa de piso contínuo para pedestres com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- II – terem seção transversal e detalhamento de acordo com o projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura, para cada caso;
- III – não poderão ser plantadas espécies vegetais espinhosas e venenosas;
- IV – não possuírem barreiras, degraus, jardineiras elevadas ou similares, que obstaculem o livre trânsito dos pedestres.

**Art. 205.** O rampamento do passeio será permitido sempre que se fizer a entrada de veículos em edifícios ou terrenos com previsão de travessia do referido passeio público, não podendo interferir na continuidade e declividade do mesmo.

**Parágrafo único.** O desenho e a forma de construção dos passeios não podem, em nenhuma circunstância, dificultar o livre trânsito de deficientes físicos.

**Art. 206.** As rampas dos passeios, destinadas a entradas e saídas de veículos, só poderão ser construídas, mediante licença do órgão competente da Prefeitura, observados os seguintes requisitos:

- I – não utilizarem mais de 0,60m (sessenta centímetros) da largura do passeio salvo em casos especiais em que esta largura poderá ser excepcionalmente aumentada, desde que seja mantida uma faixa livre mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) da largura do passeio destinada a circulação normal dos pedestres;
- II – não utilizarem extensão maior que 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) da guia e sarjeta, exceto os casos já definidos na presente Lei;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

III – ser esclarecida, no pedido de licença, posição de árvores, postes e outros dispositivos porventura existentes no passeio ou trecho em que a rampa tiver de ser executada.

§ 1º Quando for necessário modificar a disposição da arborização pública, as árvores deverão ser transplantadas para outro local, a critério da Secretaria de Meio Ambiente, ficando as despesas por conta do interessado.

§ 2º No caso de não ser possível o transplante de árvores, estas poderão ser sacrificadas mediante consulta a Secretaria de Meio Ambiente e pagamento pelo interessado de indenização arbitrada pela Prefeitura para cada caso, ou plantio de novas arvores a critério da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente.

**Art. 207.** É proibida a colocação ou construção de degraus fora do alinhamento dos imóveis, salvo em caso de acidente insuperável do terreno, ou restauração de edificações históricas.

§ 1º Quando colocados ou construídos indevidamente, o órgão competente da Prefeitura deverá intimar o interessado a retirar ou demolir imediatamente os referidos degraus.

§ 2º No caso do não cumprimento da intimação, o órgão competente da Prefeitura deverá executar a demolição ou retirada dos degraus, correndo as despesas, acrescidas de 20% (vinte por cento), por conta do responsável.

**Art. 208.** Os passeios deverão ser mantidos permanentemente em bom estado de conservação.

§ 1º A conservação dos passeios tanto na parte pavimentada como na ajardinada, na testada de cada imóvel, caberá ao proprietário ou inquilino do mesmo.

§ 2º Sem se eximir de sua responsabilidade perante a Prefeitura, o proprietário do imóvel poderá transferir ao inquilino, as obrigações de cuidar do passeio.

§ 3º As prescrições do presente artigo serão objeto de fiscalização da Prefeitura, devendo ser feita intimação aos responsáveis, quando for o caso.

**Art. 209.** Se as reparações do passeio importarem na sua reconstrução e se existirem no caso, determinações da Prefeitura, estabelecendo tipo diferente do revestimento para o respectivo passeio, aquelas determinações deverão ser observadas na reconstrução.

**Art. 210.** Após quaisquer escavações nos passeios para assentamento de canalização, galerias, instalações no subsolo ou outros serviços, a sua recomposição deverá ser executada de forma a não resultarem remendos que fujam ao padrão existente e, a critério do órgão competente da Prefeitura, poderá ser exigida a substituição completa de todo revestimento.

**Art. 211.** As obrigações referentes ao presente artigo cabem exclusivamente ao responsável direto pelas escavações realizadas nos passeios.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 212.** Nos casos de construção ou reparação do passeio público dotado de meio fio, nas vias classificadas como principais e coletoras, o proprietário, inquilino ou responsável direto terá um prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias a partir de notificação pela Prefeitura para executar os referidos serviços.

**Parágrafo único.** Em caso de atraso, paralisação ou não execução dos serviços, cuja situação constitua em riscos de segurança para os pedestres, a Prefeitura poderá mandar executar os serviços necessários e cobrar do proprietário, inquilino ou responsável direto, os custos gastos pelo município, acrescido de multa de 20% (vinte por cento) do montante.

**Art. 213.** Os passeios, calçadões e ruas de pedestres, conforme sua extensão, largura e finalidade, deverão permitir a passagem de veículos de atuação especial, tais como viaturas da polícia, carros de combate a incêndios, ambulâncias médicas e carros de coleta de lixo.

**Parágrafo único.** Para atingir tal objetivo, não poderão se instalar nos passeios, calçadões e ruas de pedestres, atividades comerciais fixas, como trailer's, barracas, fiteiros, quiosques, sujeitos à pena de remoção, apreensão de mercadorias e multas, cumulativamente.

### CAPÍTULO IV MUROS, CERCAS E FECHOS DIVISÓRIOS

**Art. 214.** É obrigatória a construção de muros nos terrenos não edificados, situados na área urbana deste Município, mediante prévia licença do órgão competente da Prefeitura.

**Art. 215.** Nas divisas frontais dos terrenos, a altura máxima dos muros será de no máximo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura em relação à cota de nível do meio fio do logradouro.

**Parágrafo único.** A complementação da altura dos muros frontais somente será permitida mediante o uso de materiais que não prejudiquem a visibilidade, a critério do órgão competente da Prefeitura, até uma altura de 3,00m (três metros).

**Art. 216.** Nas divisas laterais e de fundos dos terrenos, a altura máxima dos muros, será de 3,00m (três metros) em relação à cota de nível do meio fio do logradouro.

### CAPÍTULO V DO POSTEAMENTO DOS LOGRADOUROS

**Art. 217.** No dimensionamento e na localização dos postes de distribuição de energia e telecomunicações deverão ser estabelecidos critérios estéticos pela Prefeitura, de comum acordo com as respectivas concessionárias do serviço público.

**Art. 218.** Nos casos de iluminação ornamental ou especial em praças, parques e avenidas, a Prefeitura deverá providenciar a elaboração de projetos específicos.

**Art. 219.** Nas vias a receberem posteamento e redes aéreas de cabos condutores de energia, apenas em um dos passeios, estes postes deverão ser colocados nos passeios opostos àqueles que deverão dispor de arborização de proteção e insolação dos imóveis.

## **CAPÍTULO VI DA ARBORIZAÇÃO DOS LOGRADOUROS**

**Art. 220.** A arborização dos logradouros deverá ser paisagisticamente adequada e bem tratada, com as espécies vegetais mais convenientes a cada caso.

**§ 1º** Nos logradouros públicos abetos ou conservados pela Prefeitura, a arborização será planejada pela Secretaria de Meio Ambiente respeitada a sua harmonia com os demais elementos componentes do planejamento físico-territorial e observadas as prescrições esta Lei.

**§ 2º** Nos logradouros abertos pela iniciativa privada, os responsáveis deverão promover e custear a respectiva arborização conforme o Plano de Arruamento e Loteamento do terreno devidamente aprovado pela Prefeitura e os requisitos do parágrafo anterior.

**Art. 221.** A arborização dos logradouros será obrigatória nos seguintes casos:

- I – Quando os passeios tiverem largura de 2,00 (dois metros) no mínimo;
- II – Quando os passeios tiverem largura inferior a 2,00m (dois metros) e houver afastamento frontal legalmente exigido para as edificações de forma que as fachadas opostas distem, no mínimo 18,00m (dezoito metros) uma da outra.
- III – Nos refúgios centrais dos logradouros que tiverem dimensões satisfatórias para recebe-la, a critério do órgão competente.

**§ 1º** Nos casos a que se refere o inciso II, do presente artigo, a arborização poderá ser feita no interior dos lotes, próximo do alinhamento, às expensas dos proprietários dos imóveis.

**§ 2º** A distância mínima das arvores até a aresta externa do meio fio será de 0,75m (setenta e cinco centímetros).

**§ 3º** Nos passeios ajardinados, a arborização deverá ficar situada na faixa ajardinada.

## **TÍTULO VIII DA FISCALIZAÇÃO DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

### **CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO**

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 222.** A Secretaria Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) no exercício do poder de polícia administrativa, deve fiscalizar a conformidade do uso, ocupação, parcelamento e dos condomínios por meio de vistorias.

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

- I – a conformidade do uso e ocupação em conformidade com esta lei,
- II – se a implantação do parcelamento do solo urbano em qualquer de suas modalidades e condomínios obteve os licenciamentos previstos nesta Lei Complementar;
- III – a conformidade da locação do parcelamento e condomínios com o projeto aprovado; e
- IV – se nos parcelamentos na modalidade loteamento ou reparcelamento e/ou condomínios, a implantação das infraestruturas está em conformidade com os projetos aprovados.

**Art. 223.** A fiscalização relativa à ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas, em especial o Código de Edificações e o Código de Posturas, e nas disposições regulamentares pertinentes.

## CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

**Art. 224.** Considera-se infratora a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constringer alguém a fazê-lo.

§ 1º Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática, ou dela se beneficie.

§ 2º Incidem, na mesma sanção administrativa, os corresponsáveis, o responsável técnico, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que, de qualquer modo, contribuir para a concretização do empreendimento sem autorização do poder público ou em desacordo com as licenças emitidas.

**Art. 225.** Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.

**Art. 226.** A infração a qualquer dispositivo desta Lei, bem como a qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal N.º 6.766/1979, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

- I – advertência;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**II** – embargo administrativo da obra e licença de parcelamento ou condomínio, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

**III** – interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento ou condomínio, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

**IV** – cassação da licença para execução da obra, parcelamento ou condomínio;

**V** – multa pecuniária, na forma de penalidade pecuniária, a ser calculada por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de área total de parcelamento, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal, cujos valores serão atualizados anualmente com base na Unidade Fiscal do Município de Cabedelo (UFM);

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

**§ 1º** Será aplicada advertência simples quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

**§ 2º** A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para executar obras, parcelamento ou condomínios.

**§ 3º** A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente do Município de Cabedelo.

**§ 4º** O parcelador que tiver parcelamento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

**§ 5º** É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no Art. 50 da Lei Federal N.º 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários municipais das unidades decorrentes de parcelamento.

**Art. 227.** Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

**I** – obra em andamento sem projeto aprovado ou licença de execução, nos termos da Lei;

**II** – desobediência ao projeto aprovado que implique violação às disposições desta Lei;

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

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

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

**Art. 228.** Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

- I – impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;
- II – obra executada em desacordo com as normas desta lei.

**Art. 229.** Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

- I – início ou execução de obra, parcelamento ou condomínio sem licença do órgão municipal competente;
- II – execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;
- III – ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra.

§ 1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator de outras sanções previstas nesta lei, bem como da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

§ 2º Os valores das multas serão corrigidos monetariamente e anualmente tendo por base a Unidade Fiscal do Município de Pato Branco (UFM).

**Art. 230.** Na imposição de penalidades de multa previstas nesta Lei durante a execução da obra, a fiscalização municipal observará o procedimento administrativo a ser disposto via Decreto Municipal.

## TÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 231.** O parcelamento do solo, os condomínios, a ocupação e o uso do solo estão sujeitos ao licenciamento e procedimentos estabelecidos nesta lei, no Código de Edificações, no Código de Posturas, Decretos, Instruções Normativas, Portarias Municipais e demais disposições regulamentares pertinentes.

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

§ 2º Casos omissos deverão ser analisados pela Câmara Técnica de Licenciamento Urbano, podendo ser solicitados estudos específicos que comprovem a compatibilidade da ocupação e do uso com o seu entorno.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**Art. 232.** Os procedimentos administrativos e ações judiciais iniciados antes da data da publicação desta lei, referentes a edificação em desacordo com a setorização e uso irregular, deverão prosseguir com observância das normas estabelecidas nesta lei.

**Art. 233.** Além das disposições desta Lei, as edificações, obras e empreendimentos, de iniciativa pública ou privada e a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, ficam sujeitos também ao disposto no Código de Edificações, Código de Posturas, e demais legislação aplicável.

**Art. 234.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais normas fixadas na Lei nº 46 de 26 de maio de 2011, terão 1 (um) ano de prazo de validade, contados a partir da data de vigência desta Lei, renovável uma única vez por igual período, para:

I – os projetos já licenciados;

II – os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei.

**Art. 235.** Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de licenciamento, ou do prazo estabelecido no respectivo projeto já licenciado quando da promulgação desta lei.

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

**Art. 236.** A apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança estabelecido na legislação específica do instrumento, em nenhuma hipótese, possibilita a aprovação dos usos considerados não permitidos para determinada Zona, conforme disposições desta Lei.

**Art. 237.** Os casos omissos nesta Lei serão analisados pela Câmara Técnica de Licenciamento Urbano e aqueles em grau de recurso serão analisados pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, por decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor Municipal e pela presente Lei.

**Art. 238.** As determinações desta Lei não substituem nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, e uso independentemente das Zonas, Setores ou Eixos em que são construídas.

**Art. 239.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando expressamente revogadas as disposições em contrário em especial a Lei Complementar nº 6, de 14 de julho de 1999.



## ANEXO I – Glossário

- I. **Acessibilidade** – condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, das edificações, dos espaços, equipamentos e mobiliários urbanos;
- II. **Acessível** – edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado por qualquer pessoa, inclusive as com mobilidade reduzida;
- III. **Alinhamento do lote, testada ou frente do lote** – linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público
- IV. **Alvará** – expedição de documentos oficiais que autorizam a execução de obras ou serviços;
- V. **Ampliação** – intervenção na edificação que implique alteração da área construída, com ou sem mudança de uso;
- VI. **Área comum** – área da edificação ou do terreno destinada à utilização coletiva pelos proprietários ou locador;
- VII. **Calçada** – parte da via de circulação segregada em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres;
- VIII. **Casa geminada** – aquelas que possuem parede divisória comum e formam um único conjunto arquitetônico;
- IX. **Cobertura** – conjunto de elementos ou componentes, dispostos no topo da construção, com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e salubridade, bem como auxiliar na proteção das demais partes da edificação da deterioração por agentes naturais;
- X. **Circulação horizontal** – espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento;
- XI. **Circulação vertical** – espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento a outro em uma edificação;
- XII. **Demolição** – derrubada parcial ou total de construção;
- XIII. **Divisa** – linha divisória contínua que separa um lote/gleba de outro, podendo ser divisas laterais, esquerda e direita, e divisa de fundo,

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

quando houver, utilizando como referência, o observador dentro do lote de frente para o logradouro público;

- XIV. Edificação** – obra destinada a abrigar às diversas atividades ou qualquer outra instalação, equipamento ou material;
- XV. Embargo** – ato administrativo de paralisação das atividades construtivas irregulares em andamento;
- XVI. Equipamentos urbanos e comunitários** – edificações que acomodam os usos e atividades de interesse social e comunitário, tanto do setor público como da atividade privada, sendo os de âmbito local aqueles que atendam à população do bairro, os de âmbito geral aqueles que atendam à população de uma zona ou região e os especiais aqueles cuja atividade exige tratamento diferenciado, em função de sua natureza, impacto ambiental e no tráfego local, independentemente da área construída"
- XVII. Estacionamento** – área para imobilização de veículos por tempo superior ao necessário para embarque ou desembarque de passageiros;
- XVIII. Faixa de percurso (passeio)** - área livre de obstáculos físicos destinada ao passeio de pedestre;
- XIX. Garagem** – área para guarda de veículos, interna ao lote, vinculada à unidade imobiliária;
- XX. Gleba** – porção de terra não loteada;
- XXI. Guarita** – equipamento destinado ao controle de acesso e vigilância da edificação;
- XXII. Indicadores urbanísticos** – variáveis que definem o uso e a forma de ocupação no lote;
- XXIII. Infraestrutura básica** – os sistemas de abastecimento de água, coleta e destinação final de esgotos, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e vias pavimentadas;
- XXIV. Interdição** – ato administrativo que consiste na vedação do acesso à obra ou edificação;

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

- XXV. Linha tangente** – linha resultante da ligação entre altura inicial e final e na faixa dos 500,00m (quinhentos metros), estabelecido pelo escalonamento vertical das edificações;
- XXVI. Logradouro público** – toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;
- XXVII. Lote** – área resultante do parcelamento de gleba, com frente para via pública e destinado a receber edificação;
- XXVIII. Marquise** – estrutura em balanço ou atirantada, na parte externa de uma edificação, projetada com a função de cobertura e proteção da fachada e/ou ao abrigo de pedestres;
- XXIX. Multa** – pena pecuniária;
- XXX. Pavimento** – parte de uma edificação situada entre dois pisos sucessivos, obedecendo as medidas de pé direito e pé esquerdo;
- XXXI. Pavimento garagem** – pavimento com uso exclusivo ao abrigo de veículos;
- XXXII. Pavimento lazer** – pavimento para uso comum, que poderá abrigar salão de festas, brinquedoteca, cinemateca e outros equipamentos do gênero;
- XXXIII. Pé-direito (PD)** – distância vertical entre o piso e teto acabados de um pavimento;
- XXXIV. Pérgula ou caramanchão** – conjunto de elementos horizontais ou inclinados, sempre descoberto;
- XXXV. Platibanda** – mureta que constitui o coroamento da cobertura;
- XXXVI. Piso** – superfície inferior com acabamento de um pavimento;
- XXXVII. Polo Gerador de Viagens (PGV)** – empreendimento que possui um porte de oferta de bens e serviços, que interferem no tráfego ao seu redor por demandar vagas em estacionamentos ou local de carga/descarga e embarque/desembarque;
- XXXVIII. Rampa** – elemento de composição arquitetônica cuja função é

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

possibilitar a circulação vertical entre desníveis;

**XXXIX. Recuo** – distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta;

**XL. Reforma** – intervenção em edificação existente que implique na modificação da estrutura ou compartimentação interna, horizontal ou vertical e que não implique alteração da área construída;

**XLI. Restauro** – intervenção em edificações classificadas como bem tombado (esfera estadual ou nacional), que deverá ser precedida de avaliação específica;

**XLII. Reforma com ampliação** – intervenção em edificação existente que implique na modificação da estrutura ou compartimentação interna, horizontal ou vertical e que implique ampliação da área construída;

**XLIII. Sacadas** – elemento construtivo, externo à edificação, não alinhado com a fachada e executados em balanço, ligadas a portas ou janelas. As sacadas não podem ocorrer no pavimento térreo, podendo ser observadas a partir do primeiro pavimento.

**XLIV. Subsolo** – pavimento situado abaixo do pavimento térreo.

**XLV. Térreo** – primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas -1,20m (menos um metro e vinte centímetros) e +1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio na mediana da testada do lote. Em lotes de esquina a mediana da testada do lote é determinada pela média aritmética dos níveis médios das testadas.

**XLVI. Toldo** – cobertura leve, fixada nas paredes, sem apoio de pilares de qualquer natureza;

**XLVII. Uso** – conjunto de atividades que podem ser desenvolvidas no interior do lote;

**XLVIII. Uso Misto** – implantação de dois ou mais usos dentro de um mesmo lote, diferentes entre si e desde que permitidos para a respectiva zona ou setor;

**XLIX. Varanda** – partilha a mesma cobertura do restante da edificação e faz

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

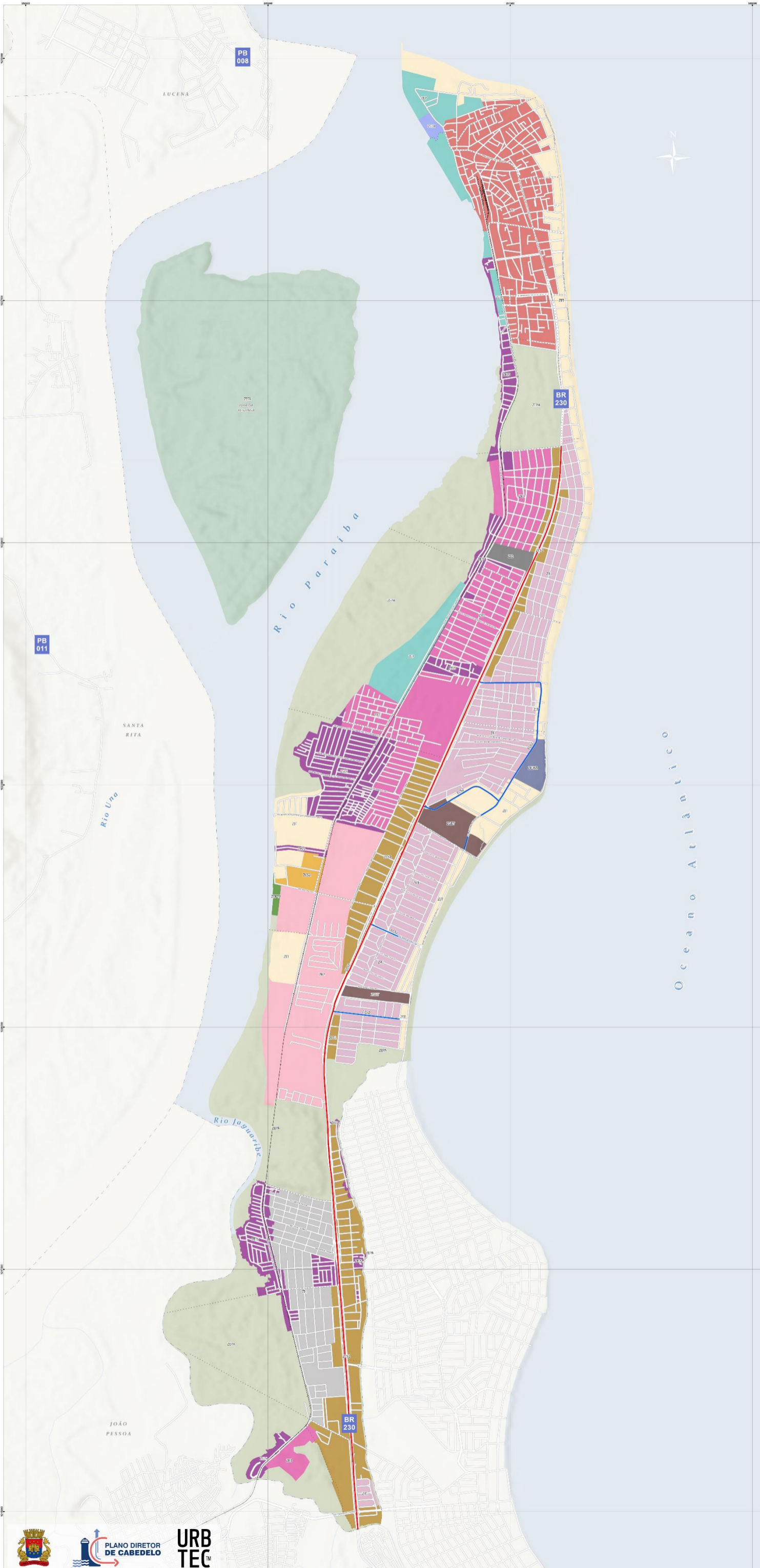
parte da sua estrutura, dando abertura externa a um cômodo da edificação. As varandas podem ocorrer no pavimento térreo.

- L. **Zona** – divisão da área urbana em grandes porções para fins de ordenamento do uso do solo e desenvolvimento territorial.

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO II – Mapa de Zoneamento

VERSÃO PRELIMINAR



**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Ferrovias
- Hidrografia
- Limite de Bairros
- Limites Municipais
- Malha Viária
- Ilha da Restinga
- Zoneamento Municipal - Eixos**
- Eixo de Comércio e Serviços 1 (ECS1)
- Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2)
- Zoneamento Municipal**
- Zona Central (ZC)
- Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS1)
- Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS2)
- Zona Especial Portuária (ZEP)
- Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR)
- Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH)
- Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA)
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
- Zona Industrial 1 (ZI1)
- Zona Industrial 2 (ZI2)
- Zona Residencial 1 (ZR1)
- Zona Residencial 2 (ZR2)
- Zona Residencial 3 (ZR3)
- Zona de Grandes Equipamentos Turísticos (ZGET)
- Zona de Interesse Turístico (ZIT)
- Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA)
- Zona do Especial do Parque Turístico do Jacaré (ZEPTJ)

**REFERÊNCIAS:**

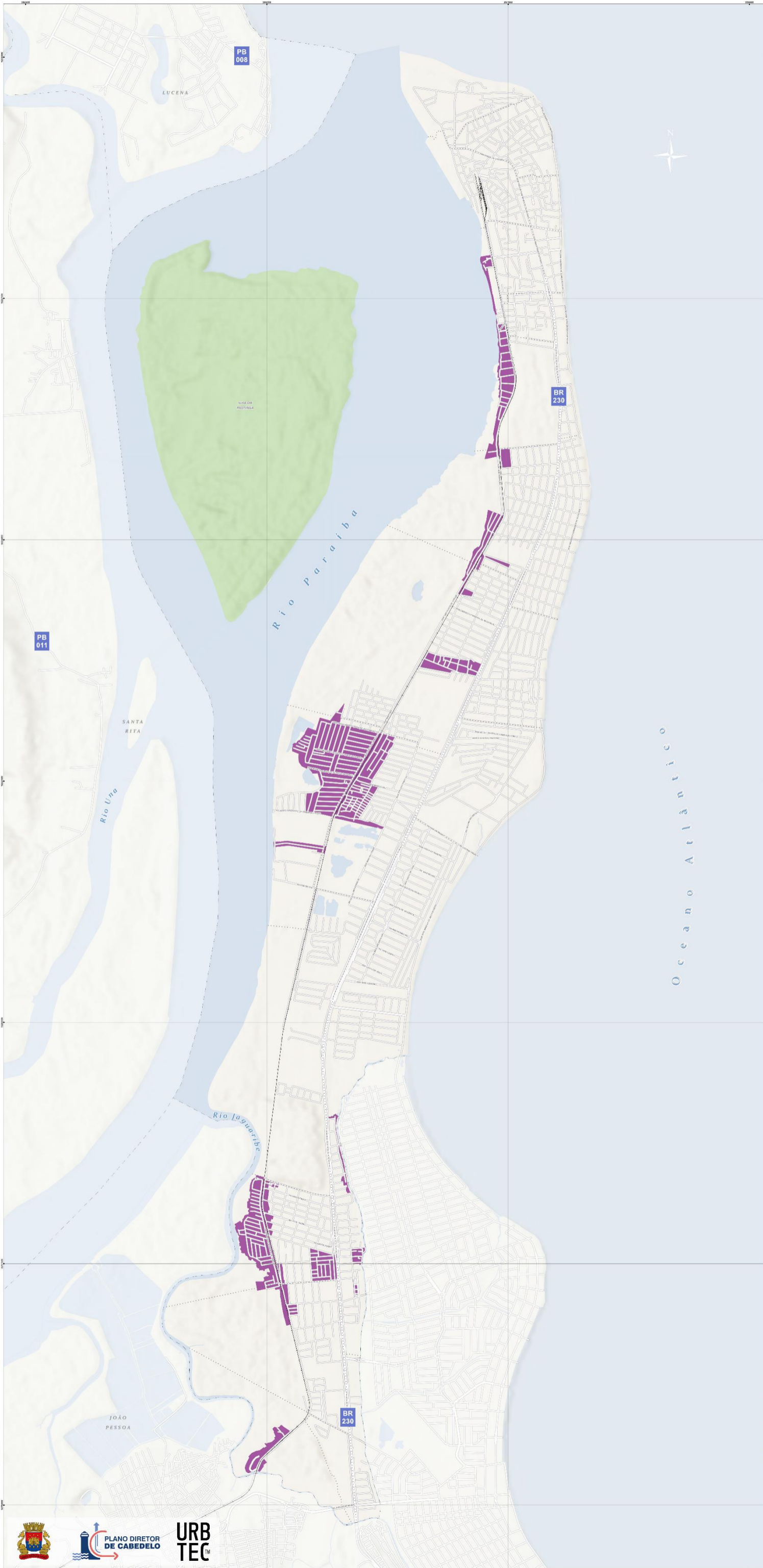
ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ (2023) | P/MC (2023)  
 IBGE (2010, 2020) | ANA (2020)  
 DATA: dezembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:



**ANEXO III – Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social**

VERSÃO PRELIMINAR





**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Ferrovias
- Hidrografia
- Limites de Bairros
- Limites Municipais
- Malha Viária
- Ilha da Restinga
- Massas d'Água
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)<sup>1</sup>



**REFERÊNCIAS:**

ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ [2023]<sup>1</sup> | PMC [2023]  
 IBGE [2010, 2020] | ANA [2020]  
 DATA: novembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:

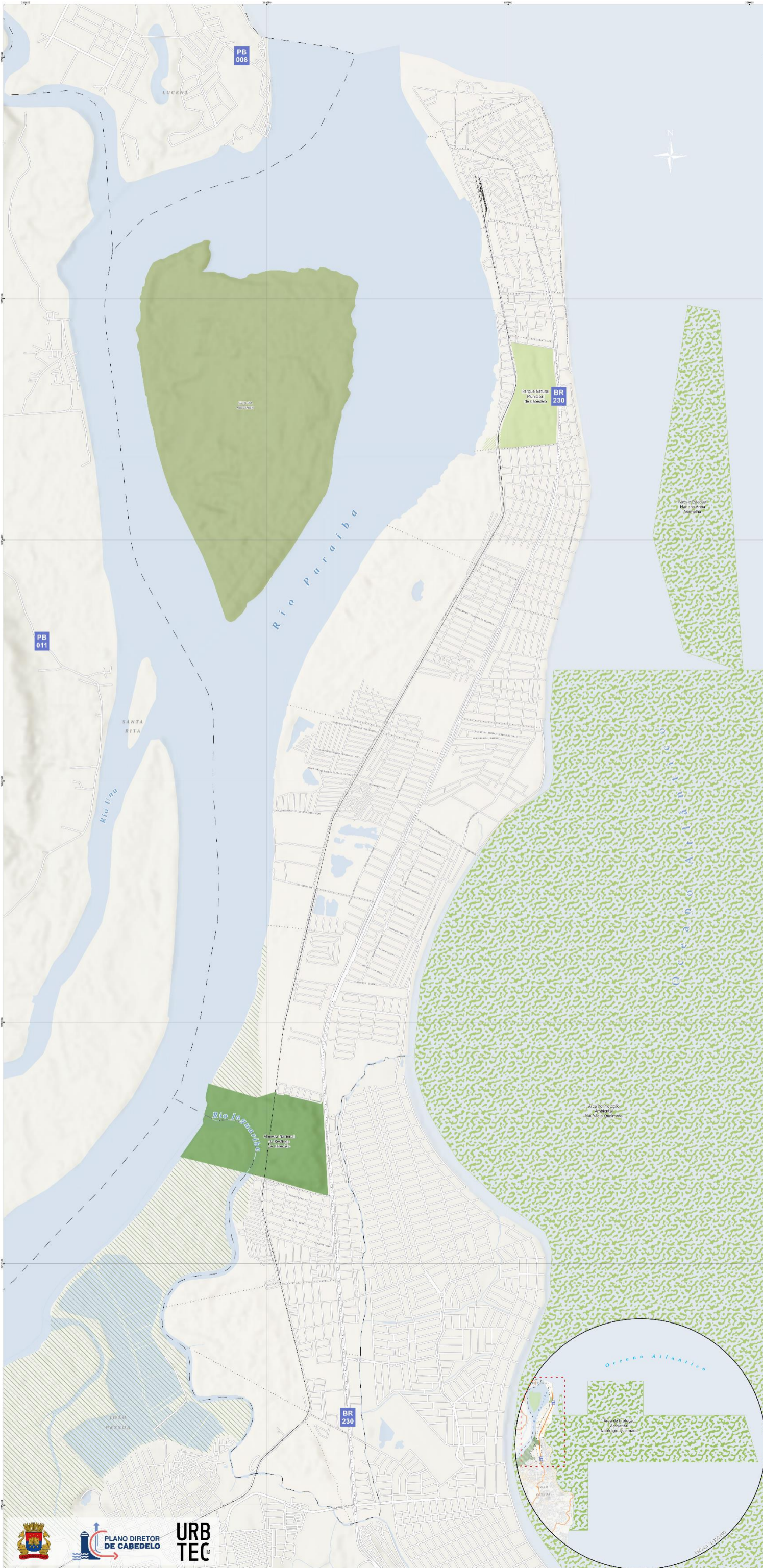
PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSO:



**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)  
 ANEXO III  
 - MUNICÍPIO DE CABEDELO -**

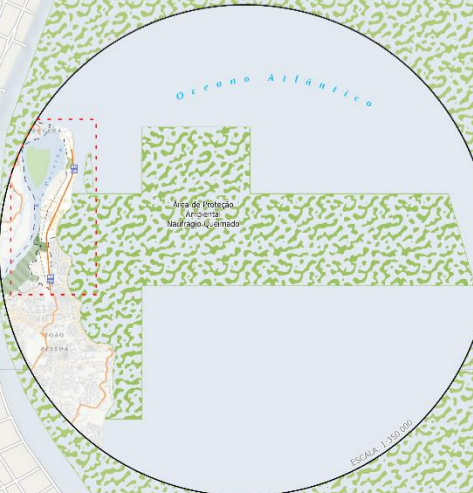
ANEXO IV – Mapa das Unidades de Conservação

VERSÃO PRELIMINAR



**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Ferrovias
  - Hidrografia
  - Limite de Bairros
  - Limites Municipais
  - Malha Viária
  - Corredor Ecológico do Parque Natural Municipal <sup>1</sup>
  - Ilha da Restinga
  - Massas d'Água
  - Zona de Amortecimento da FLONA <sup>3</sup>
- Unidades de Conservação (UCs)**
- Federal <sup>2</sup>
  - Estadual <sup>2</sup>
  - Municipal <sup>1</sup>



**REFERÊNCIAS:**

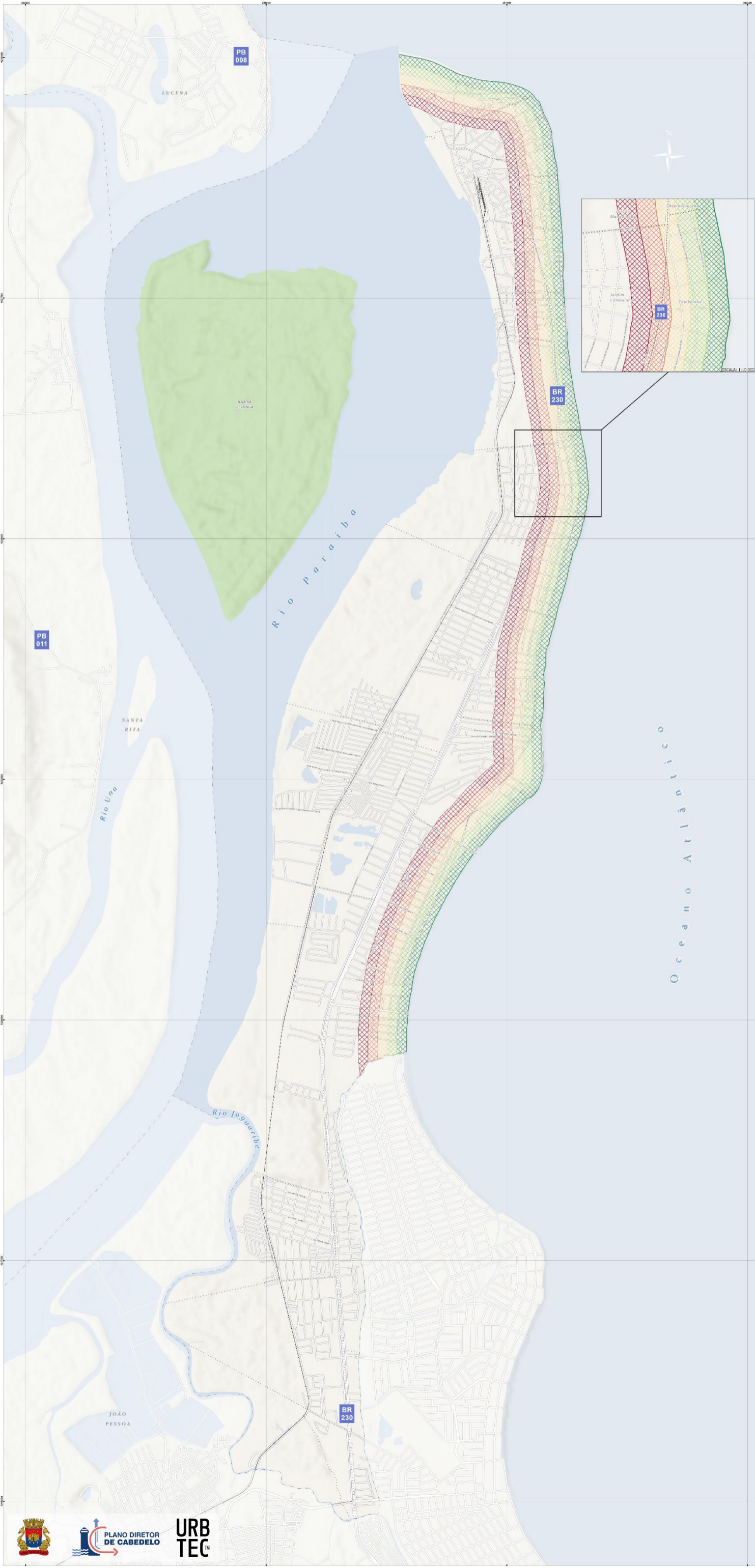
ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ [2023] | PMC [2023]<sup>1</sup>  
 IBGE [2010, 2020] | ANA [2020]<sup>2</sup>  
 MMA [2023]<sup>3</sup> | ICMBIO [2016]<sup>3</sup>  
 DATA: novembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:  
 0 0,25 0,5 1 1,5 km

PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSO:



**ANEXO V – Mapa das faixas de restrição da orla marítima**

VERSÃO PRELIMINAR



**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Linha da Maré de Szigia
  - Ferrovias
  - Hidrografia
  - Limite de Bairros
  - Limites Municipais
  - Malha Viária
  - Ilha da Restinga
  - Massas d'Água
- Faixas de Orla**
- 0,00 a 100m
  - 100,01 a 200,00m
  - 200,01 a 300,00m
  - 300,01 a 400,00m
  - 400,01 a 500,00m

**REFERÊNCIAS:**

ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERKATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ (2023) | PMC (2023) | IBGE (2010, 2020) | ANA (2020)  
 DATA: dezembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:



## ANEXO VI – Quadro de definição dos Usos do Solo

Uso		Descrição
<b>Usos habitacionais</b>		
<b>R1</b>	Habitação uni ou bi familiar	Até duas unidades habitacionais no lote, geminadas, isoladas ou superpostas.
<b>R2a</b>	Habitação multifamiliar horizontal	Mais que duas unidades habitacionais autônomas isoladas ou geminadas no lote e não superpostas, com acesso direto ao logradouro público ou por meio de via interna privativa.
<b>R2b</b>	Habitação multifamiliar vertical (2 pavimentos)	A partir de duas unidades habitacionais sobrepostas verticalmente no lote, com acesso comum ao logradouro público, cuja variação numérica no código é relativa ao número de pavimentos.
<b>R3</b>	Habitação multifamiliar vertical (3 pavimentos)	
<b>R4</b>	Habitação multifamiliar vertical (4 pavimentos)	
<b>R5</b>	Habitação multifamiliar vertical (5 pavimentos)	
<b>R6+</b>	Habitação multifamiliar vertical (6 ou mais pavimentos)	

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

Uso		Descrição
<b>Usos não habitacionais</b>		
<b>Usos de Comércio e de Serviços</b>		
<b>CSV</b>	<b>Comércio e Serviço Vicinal</b>	Atividades comerciais e de serviços de uso cotidiano e que não causam incômodo em seu entorno, tais como lanchonete, padarias, açougues, consultórios individuais, salões de beleza locais, escritórios de contabilidade, entre outros.
<b>CSB</b>	<b>Comércio e Serviço de Bairro</b>	Atividades comerciais e de serviços diversificados, que não causam incômodo em seu entorno, e atendem ao bairro, tais como academia, borracharia, lavanderia, restaurante, centros comerciais, serviço de lavagem de veículo, entre outros.
<b>CSS</b>	<b>Comércio e Serviço Setorial</b>	Atividades comerciais e de serviços destinado à uma abrangência maior e que pela sua natureza podem causar conflitos viários ou de uso do solo, tais como shopping center, hipermercados, clínicas médicas, edifícios de escritórios, entre outros.
<b>CSE</b>	<b>Comércio e Serviço Específico</b>	Atividades comerciais e de serviços que por sua natureza podem causar conflitos viários, de uso do solo ou impactos ambientais de maior monta, tais como centros de distribuição logística, oficinas de reparação de veículos, comércios atacadistas, entre outros.
<b>Usos Comunitários</b>		
<b>Comunitário 1</b>		Atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, não tem potencial de produzir impactos significativos sobre a malha urbana nem produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno, tais como ambulatório, berçário, museu, entre outros.
<b>Comunitário 2</b>		Atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, tem potencial de produzir impactos sobre a malha urbana ou produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno, tais como escolas de primeiro ou segundo grau, hospitais, centro de eventos, entre outros.
<b>Comunitário 3</b>		Atividades destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso que, por sua natureza, tem potencial de produzir grandes impactos sobre a malha urbana, gerar elevado volume de viagens ou produzir incômodo ao uso habitacional de seu entorno, tais como centro de ensino superior, estádio, sede recreativa e esportiva, entre outros.

Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

Uso	Descrição
<b>Usos não habitacionais</b>	
<b>Industriais</b>	
<b>Industria Tipo 1</b>	Atividades de baixo impacto, sem potencial poluidor e que não geram demandas de tráfego de carga ou incômodos ao entorno residencial, podendo se distribuir pelo território municipal, tal como pequenas malharias, fabricação de produtos naturais e confecção de cortinas.
<b>Industria Tipo 2</b>	Atividades de baixo ou médio impacto, eventualmente com potencial poluidor, mas que por sua natureza devem estar segregados do uso residencial por gerarem demandas de tráfego de carga ou incômodos, tais como indústria de panificação, serralheria e fábrica de móveis.
<b>Industria Tipo 3</b>	Usos específicos: atividades de médio ou alto impacto, eventualmente com potencial poluidor, que por sua natureza exigem padrões específicos de localização, acesso, tráfego e ocupação do solo, tais como frigoríficos, indústria mecânica e fabricação de adubos e defensivos agrícolas.



**ANEXO VII – Quadros de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo**

VERSÃO PRELIMINAR

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Central (ZC)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote / testada mínimos para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote / testada mínimos para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	250 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m **	2,0 m	10%	250 m <sup>2</sup> / 10m
R2a	–	250 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m **	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	2,0	4	4,0 m	3,0 m	3,0 m		
R5	–	360 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	1,2	2,5	5	4,0 m	3,0 m ***	3,0 m***		
R6	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10***	3 m + h/10***		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 ***	3m + h/10 ***		
Com. e serviço vicinal	750 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	2,5	3,6	6	5,0 m	Até 3 pav: 1,5m 4 e 5 pav.: 2m+h/10 *** Demais: 3m + h/10 ***	Até 3 pav: 2,0m 4 e 5 pav.: 2m+h/10 *** Demais: 3m + h/10 ***		
Com. e servi de bairro	750 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m										
Com. e serviço setorial	750 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m										
Comunitário 1 e 2	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m										

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* O afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser dispensado no caso de edificação com uso R1 ou R2a, desde que limitada a um pavimento, com pé-direito máximo de 3,00 m.

\*\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Residencial 1 (ZR1)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote / testada mínimos para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote / testada mínimos para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	360 m <sup>2</sup> / 12m
R2a	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,5	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	2,0	4	4,0 m	3,0 m	3,0 m		
R5	–	360 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	1,2	2,5	5	4,0 m	3,0 m **	3,0 m**		
R6	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10**	3 m + h/10**		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 **	3m + h/10 **		
Edifício de Escritórios (Serviço Setorial)	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 **	3m + h/10 **		
Com. e serviço vicinal	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	2,5	3,6	-	5,0 m	Até 3 pav: 1,5m 4 e 5 pav.: 2m+h/10 ** Demais: 3m + h/10 **	Até 3 pav: 2,0m 4 e 5 pav.: 2m+h/10 ** Demais: 3m + h/10 **		
Com. e serviço de bairro	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m										
Com. e serviço setorial	500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m										
Comunitário 1 e 2	500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m										
Comunitário 3	1000 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup> / 20 m										

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

VERSÃO PRELIMINAR

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Residencial 2 (ZR2)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote / testada mínimos para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote / testada mínimos para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	300 m <sup>2</sup> / 12m
R2a	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,5	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	2,0	4	4,0 m	2,50 m	2,50 m		
R5	–	360 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	1,2	2,5	5	4,0 m	3,0 m **	3,0 m**		
R6	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10**	3 m + h/10**		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 **	3m + h/10 **		
Com. e serviço vicinal	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	2,5	3,6	-	5,0 m	Até 3 pav: 1,5m	Até 3 pav: 2,0m		
Com. e serviço de bairro	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m							4 e 5 pav.: 2m+h/10 **	4 e 5 pav.: 2m+h/10 **		
Comunitário 1 e 2	500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m							Demais: 3m + h/10 **	Demais: 3m + h/10 **		
Indústria tipo 1	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Residencial 3 (ZR3)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote / testada mínimos para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote / testada mínimos para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	200 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	200 m <sup>2</sup> / 10m
R2a	–	200 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	200 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	2,0	4	4,0 m	2,00 m	2,00 m		
R5	-	300 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	1,2	2,5	5	4,0m	2,50m**	2,50m**		
R6	–	500 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10**	3 m + h/10**		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	4,0	-	5,0 m	3m + h/10 **	3m + h/10 **		
Com. e serviço vicinal	250 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	5,0 m	1,5 m	2,0 m		
Com. e serviço de bairro	250 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m										
Comunitário 1 e 2	250 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m										
Indústria tipo 1	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote / testada mínimos para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote / testada mínimos para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	160 m <sup>2</sup> / 8 m	60%	–	1,2	–	2	3,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	120 m <sup>2</sup> / 6 m
R2a	–	200 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	–	1,2	–	2	3,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	200 m <sup>2</sup> / 10 m	60%	–	1,2	–	2	3,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	350m <sup>2</sup> / 10 m	60%	–	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	–	1,2	2,0	4	4,0 m	3,0 m	3,0 m		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	–	1,2	2,0	4	5,0 m	3,0 m	3,0 m		
Com. e serviço vicinal	250 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup> / 8 m	60%	–	1,2	–	2	5,0 m	1,5 m	2,0 m		
Com. e serviço de bairro	250 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup> / 8 m										
Comunitário 1 e 2	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> / 12 m										
Indústria tipo 1	250 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup> / 8 m	60%	–	1,2	–	2	3,0 m	1,5 m	2,0 m		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona de Interesse Turístico (ZIT)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	5,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	450 m <sup>2</sup> / 15 m
R2a	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	5,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	–	2	5,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	2,0	4	5,0 m	2,50 m	2,50 m		
R5	–	360 m <sup>2</sup> / 15 m	60%	0,1	1,2	2,5	5	5,0 m	3,0 m **	3,0 m***		
R6	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10 **	3 m + h/10 **		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 **	3m + h/10 **		
Com. e serviço vicinal	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	5,0 m	1,5 m	2,0 m		
Com. e serviço de bairro	500 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m										
Com. e serviço setorial	500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m										
Comunitário 1 e 2	500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m										

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.



**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona de Comércio e Serviço 1 (ZCS1) e Eixo de Comércio e Serviço 1 (ECS1)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permea- bilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	450 m <sup>2</sup> / 15 m
R2a	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	2,0	4	4,0 m	3,0 m	3,0 m		
R5	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	1,2	2,5	5	5,0 m	3,0 m ***	3,0 m***		
R6	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10**	3 m + h/10 **		
Estadia transitória	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 **	3m + h/10 **		
Ed. de Escritórios e consultórios (Serviço Setorial)	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3m + h/10 **	3m + h/10 **		
Com. e serviço vicinal e de bairro	2.000 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	70%	0,1	2,1	2,8	4	5,0 m	3,0 m	3,0 m		
Com. e serviço setorial e específico	2.000 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m										
Comunitário 1 e 2	2.000 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m										
Comunitário 3	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	0,1	2,1	2,8	4	5,0 m	3,0 m	3,0 m		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

**Zona de Comércio e Serviço 2 (ZCS2) e Eixo de Comércio e Serviço 2 (ECS2)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	-	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	450 m <sup>2</sup> / 15 m
R2a	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,8	-	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	-	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R3	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	0,1	1,2	1,8	3	4,0 m	2,0 m	2,0 m		
R4	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	1,2	2,0	4	4,0 m	3,0 m	3,0 m		
R5	–	360 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	1,2	2,5	5	5,0 m	3,0 m **	3,0 m		
R6	–	600 m <sup>2</sup> / 20 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10**	3 m + h/10**		
Estadia transitória	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10 **	3 m + h/10 **		
Ed. de Escritórios (Serviço Setorial)	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	50%	0,1	2,5	4,0	–	5,0 m	3 m + h/10 **	3 m + h/10 **		
Com. e serviço vicinal	1.000 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> / 12 m	70%	0,1	2,5	4,2	6	5,0 m	Até 3 pav: 1,5m	Até 3 pav: 2,0m		
Com. e serviço de bairro	1.500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m							4 e 5 pav.: 2 m + h/10 **	4 e 5 pav.: 2 m + h/10 **		
Comércio e serviço setorial	1.500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m							Demais: 3 m + h/10 **	Demais: 3 m + h/10 **		
Comunitário 1 e 2	1.500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> / 15 m										

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

**Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	**	**	–	**	–	**	**	**	**	**	450m <sup>2</sup> / 15m
Estadia transitória	**	**	**	–	**	–	**	**	**	**		
Com. e serviço vicinal	**	**	**	–	**	–	**	**	**	**		
Com. e serviço de bairro	**	**	**	–	**	–	**	**	**	**		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Índices de ocupação do solo a serem estabelecidos mediante consulta a Câmara técnica de Licenciamento Urbano e ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte Máx.	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	—	**	**		**		**	**	**	**	**	450 m <sup>2</sup> / 15 m
R2a	**	**	**		**		**	**	**	**		
R2b	**	**	**		**		**	**	**	**		
R3	**	**	**		**		**	**	**	**		
R4	**	**	**		**		**	**	**	**		
R5	**	**	**		**		**	**	**	**		
R6	**	**	**		**		**	**	**	**		
Estadia transitória	**	**	**		**		**	**	**	**		
Com. e serviço vicinal	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Com. e serviço de bairro												
Com. e serviço setorial												
Comunitário 1 e 2	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Índices de ocupação do solo a serem estabelecidos mediante consulta a Câmara técnica de Licenciamento Urbano e ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

**Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	**	20%	–	**	**	3	**	**	**	10%	**
Estadia transitória	**	**	20%	–	**	**	3	**	**	**		
Comércio e Serviço Setorial: centro de eventos	**	**	20%	–	**	**	3	**	**	**		
Comércio e Serviço de Bairro: restaurante e correlatos	**	**	20%	–	**	**	3	**	**	**		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Índices de ocupação do solo a serem estabelecidos mediante consulta a Câmara Técnica de Licenciamento Urbano e condicionado ao respectivo Licenciamento Ambiental.

Zona Industrial 1 (ZI1)

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permea- bilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	450 m <sup>2</sup> / 15m
R2a	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
Com. e serviço vicinal	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	70%	–	1,4	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
Com. e serviço de bairro	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m										
Com. e serviço setorial	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		
Com. e serviço específico	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m										
Comunitário 1 e 2	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		
Comunitário 3	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m										
Indústrias tipo 1, 2 e 3	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Industrial 2 (Z12)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permea- bilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m	10%	450 m <sup>2</sup> / 15m
R2a	–	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,8	–	3	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
R2b	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	–	1,2	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
Com. e serviço vicinal	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m	70%	–	1,4	–	2	4,0 m	1,5 m	2,0 m		
Com. e serviço de bairro	–	360 m <sup>2</sup> / 12 m		–	–	–	–	–	–	–		
Com. e serviço setorial	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		
Com. e serviço específico	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m		–	–	–	–	–	–	–		
Comunitário 1 e 2	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		
Comunitário 3	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m		–	–	–	–	–	–	–		
Indústrias tipo 1, 2 e 3	–	450 m <sup>2</sup> / 15 m	70%	–	2,1	–	3	5,0 m	2,0 m	2,0 m		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* O afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser dispensado no caso de edificação com uso R1 ou R2a, desde que limitada a um pavimento, com pé-direito máximo de 3,00 m.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Especial Portuária (ZEP)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permea- bilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
**	**	**	**	–	**	–	**	**	**	**	**	**

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* Tipologia e Índices de ocupação do solo a serem estabelecidos mediante consulta a Câmara técnica de Licenciamento Urbano.



**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**
**Zona Especial do Parque Turístico do Jacaré (ZEPTJ)**

Tipologia de Uso		Índices de ocupação do solo										
Uso	Porte	Lote mínimo / testada para uso	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento			Máx. Pav.*	Afastamentos			Permeabilidade	Lote mínimo / testada para parcelamento
				Mínimo	Básico	Máximo		Frontal	Lateral	Fundos		
R1	-	300 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	-	1,8	-	3	4,0 m	1,5 m **	2,0 m	10%	450 m <sup>2</sup> / 15m
Estadia transitória	-	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	-	2,5	3,6	6	5,0 m	Até 3 pav: 1,5m	Até 3 pav: 2,0m		
Com. e serviço vicinal	-	360 m <sup>2</sup> / 12 m	60%	-	2,5	3,6	6	5,0 m	4 e 5 pav.: 2m+h/10 ***	4 e 5 pav.: 2m+h/10 ***		
Com. e serviço de bairro	-	450 m <sup>2</sup> / 15 m							Demais: 3m + h/10 ***	Demais: 3m + h/10 ***		

Observações: \* O número de pavimentos é limitado adicionalmente pela normativa prevista na Constituição Estadual da Paraíba, conforme o disposto no art. 66 desta lei.

\*\* O afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser dispensado no caso de edificação com uso R1 ou R2a, desde que limitada a um pavimento, com pé-direito máximo de 3,00 m.

\*\*\* Para edificações com cinco ou mais pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundo poderá ser reduzido para 1,50 m nos três primeiros pavimentos, caso o uso nesses pavimentos seja não habitacional.

**ANEXO VIII – Quadro de Número Mínimo de Vagas para Estacionamento ou Garagem**

Uso ou atividade		Relação para uma vaga	
Bares, Restaurantes, Churrascarias, Lanchonetes, Sorveterias e similares		16	Metros quadrados de área do salão de mesas
Boates e Casas de Show		8	Lugares
Igrejas, Templos e Central de Velórios		12	
Capelas		20	
Teatros e Auditórios		12	
Repartições Públicas, de Ordem Administrativa, Sindicatos e Associações de Classe		50	Metros quadrados de área construída
Supermercados, Shopping Center, Centros Comerciais		50	
Bancos e Congéneres		40	
Industriais		200	
Comércio Atacadista, Depósitos, Armazéns e Similares		100	Metros quadrados de área construída
Residencial		1	Unidade habitacional
Residencial Multifamiliar	UH até 30m <sup>2</sup>	2	Unidades habitacionais
	UH de 30m <sup>2</sup> a 120m <sup>2</sup>	1	Unidade habitacional
	UH acima de 120m <sup>2</sup>	0,5	Unidade habitacional
Hotéis		4	Apartamento
Flat ou Apart-hotel	Quarto/Apartamento até 30m <sup>2</sup>	4	Quatros/Apartamentos
	Quarto/Apartamento acima de 30m <sup>2</sup>	1	Quarto/Apartamento
Motéis		2	Quarto/Apartamento
Cinemas, Ginásio de Esportes		20	Lugar
Biblioteca		20	
Estádios e Praças de Esportes descobertas		40	
Escolas	1º Grau	50	Aluno
	2º Grau e Técnicas de Ensino Básico	40	
	Pré-vestibulares	30	
	Superiores	20	
Hospitais, Maternidades, Casas de Saúde, Sanatórios		12	Leito
Clínicas, Consultórios, Laboratórios, Escritórios e Salas de Prestação de Serviços		50	Metro quadrado de área construída

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

Museus, Galerias, Exposições	50	
Clubes Sociais e Esportivos	50	

VERSÃO PRELIMINAR

**ANEXO IX – Quadro de Parâmetros de Parcelamento do Solo**

Zona	Área mínima do lote	Testada mínima do lote	Comprimento máximo de quadra
ZC	250m <sup>2</sup>	10m	150m
ZR1	360m <sup>2</sup>	12m	200m
ZR2	300m <sup>2</sup>	12m	200m
ZR3	200m <sup>2</sup>	10m	150m
ZEIS	120m <sup>2</sup>	6m	150m
ZIT	450m <sup>2</sup>	15m	200m
ZCS1			
ZCS2			
ECS1			
ECS2			
ZEIH			
ZEIHA			
ZI1			
ZI2			
ZEPA			
ZEIR		*	
ZEP		**	

Observações: \* Parâmetros de parcelamento do solo a serem estabelecidos mediante consulta à Câmara de Licenciamento Urbano e condicionado ao respectivo Licenciamento Ambiental  
 \*\* Parâmetros de parcelamento do solo a serem estabelecidos mediante consulta à Câmara Técnica de Licenciamento Urbano

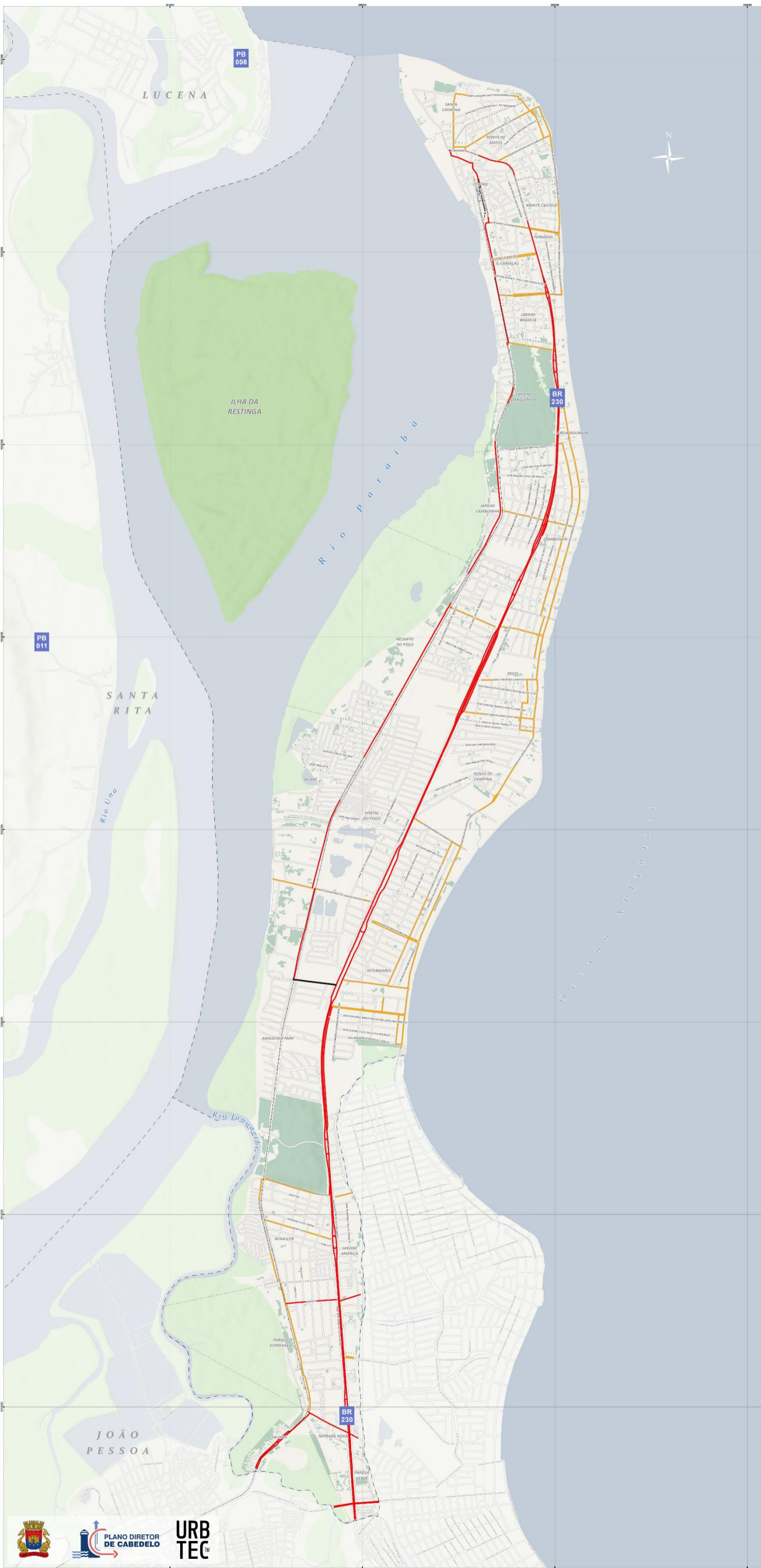
## ANEXO X – Quadro de Ocupação de Condomínios

Parâmetros	Condomínio de uso habitacional	Condomínio empresarial
<b>Parâmetros de Ocupação</b>		
Área mínima da unidade autônoma	(1)	(1)
Área exclusiva mínima	200 m <sup>2</sup>	(2)
Testada mínima da unidade exclusiva	8 m	(3)
Afastamentos lateral e de fundos mínimos	1,5 m	(4)
Recuo da edificação em relação às vias internas (5)	3 m	3 m
Área mínima de recreação e áreas verdes	50 m <sup>2</sup> /UH	N/A
<b>Parâmetros de Dimensionamento das Vias Internas</b>		
Largura mínima da pista de rolamento	6 m	12 m (6)
Largura mínima de passeio	2 m (7)	2 m (6)
Diâmetro mínimo do bolsão de retorno	(8)	30 m
<b>Demais exigências</b>		
Área de doação institucional (9)	55 m <sup>2</sup> /UH	15% da área do condomínio

- (1) a área mínima da unidade autônoma deve ser equivalente a área mínima do lote estabelecida para a Zona ou Eixo em que se localiza o condomínio.
- (2) para usos de Comércio e Serviço 1 e 2, e Indústria 1 a área exclusiva mínima admissível é de 200 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados); para os demais usos não habitacionais a área exclusiva mínima exigida é de 1000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).
- (3) para usos de Comércio e serviço 1 e 2, e Indústria 1 a testada mínima da unidade exclusiva admissível é de 8 m (oito metros); para os demais usos não habitacionais a testada mínima exigida para a unidade exclusiva é de 20 m (vinte metros).
- (4) para usos de Comércio e serviço 1 e 2, e Indústria 1 o afastamento lateral e de fundos mínimo admissível é de 1,5 m (um metro e meio); para os demais usos não habitacionais o afastamento lateral e de fundos mínimo exigido para a unidade exclusiva é de 2,5 m (dois metros e meio).
- (5) no caso de Condomínios de uso misto, os usos não residenciais localizados para a via pública devem seguir o recuo estabelecido para a Zona ou Eixo.
- (6) em Condomínios empresariais, quando houver uma única via interna para acesso às unidades industriais, essa via deverá ter a largura mínima de 20 m (vinte metros), sendo a pista de rolamento com largura mínima de 14 m (quatorze metros) e passeios em ambas as laterais com largura de 3 m (três metros) cada.
- (7) em Condomínios de uso habitacional, quando houver vias internas em que um dos lados não há previsão de unidades habitacionais e áreas de recreação, a implantação de passeio desse lado da via é opcional.
- (8) em Condomínios de uso habitacional, quando houver vias internas sem saída será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 2 (duas) vezes a largura da via. Esse tipo de via só é permitido nos casos em que houver até 8 (oito) unidades no mesmo alinhamento.
- (9) a área mínima de doação institucional deve ser equivalente ou superior ao lote mínimo da zona incidente e será exigida apenas para condomínios localizados em áreas que não passaram por processo de loteamento anterior, para o qual já foi exigido área de doação.

**ANEXO XI – Mapa de Hierarquia Viária**

VERSÃO PRELIMINAR



**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Ferrovias
  - Hidrografia
  - Limite de Bairros
  - Limites Municipais
  - Áreas Verdes
  - Ilha da Restinga
  - Massas d'Água
  - Remanescentes Florestais
- Hierarquia Viária<sup>1</sup>**
- Via Expressa
  - Via Arterial
  - Via Coletora
  - Via Local

**REFERÊNCIAS:**

ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÔ  
 SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
 PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE  
 MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S  
 FONTES: URBTEC™ [2023] | PMC [2023]  
 IBGE [2010, 2020] | ANA [2020]  
 DATA: dezembro de 2023  
 ESCALA: 1:20.000  
 ESCALA GRÁFICA:



**HIERARQUIA VIÁRIA  
 ANEXO XI  
 - MUNICÍPIO DE CABEDELÔ -**

## ANEXO XII – Relação das Vias Conforme Hierarquização

<b>Vias Expressas</b>
Rua Mata Atlântica
<b>Vias Arteriais</b>
Avenida Governador Flávio Ribeiro Coutinho
Avenida Presidente Tancredo Neves
Favela Salinas Ribamar
Rodovia Governador Pedro Gondim
Rua 449
Rua 474
Rua Ana Alves de Figueiredo
Rua Antônio Francisco de Araújo
Rua Antônio Paulino Serrano
Rua Cleto Campelo
Rua Doutor Jair Cunha Cavalcante
Rua Doutor Jair Cunha Cavalcanti
Rua Duque de Caxias
Rua Elizabeth Galvão
Rua Heitor Falcão
Rua Heitor Gusmão
Rua Heriberto de Souza
Rua Maria Rosa Padilha
Rua Monsenhor Walfredo Leal
Rua Pastor José Alves de Oliveira
Rua Presidente João Pessoa
<b>Vias Coletoras</b>
Acesso Para AABE
Av. Jose Americo De Almeida Filho
Avenida Ambrósio Miranda de Araújo
Avenida Cassiano da Cunha Nóbrega
Avenida João Vitaliano
Avenida Litorânea
Avenida Mar da Arábia
Avenida Mar de Coral
Avenida Mar Vermelho
Avenida Max Zagel
Avenida Oceano Atlântico
Avenida Oceano Índico
Avenida Presidente Nilo Peçanha
Estrada Pôr-do-Sol do Jacaré
Maria de Lima Mosa



Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

Praça Getúlio Vargas
Rua 476
Rua 504
Rua 550
Rua Alfredo Nóbrega
Rua Antônio Neves
Rua Beira Mar
Rua Benedito F. Correia
Rua Carolina Cardoso
Rua Cassiano da Cunha Nóbrega
Rua Coronel Aureliano
Rua Coronel José Teles
Rua do Cajueiro
Rua Doutor Lima Neto
Rua Ernani Siqueira
Rua Francisco Leocádio Ribeiro Coutinho
Rua Francisco Pilar
Rua J. H. de Souza
Rua João Targino Delgado
Rua Juarez Távora
Rua Monsenhor José Coutinho da Silva
Rua Otávio Novais
Rua Professor João Lélis de Luna Freire
Rua Raul de Souza Carvalho
Rua Rosa Vieira Veras
Rua Santa Cavalcante
Rua São Sebastião
Rua Sólon de Lucena
Rua Vitorino Cardoso
Rua Wogran Robson V Correia
Rua Zilda Pessoa Barreto
Travessa 2
Travessa Coronel Aureliano

**ANEXO XIII – Parâmetros e Dimensionamento das Vias**

Tipologia	Caixa da Via   dimensões mínimas					Largura Total mínima
	Calçada <sup>1</sup>	Ciclovia	Estacionamento (um lado da via)	Leito carroçável (faixas de rolamento)	Canteiro Central	
Expressa	2					40,00m
Arterial	3,50m para cada lado	2,40m (bi-direcional)	–	18,6m	2,00m	30,00m
Coletora	3,00m para cada lado	1,20m (unidirecional)	2,40m <sup>3</sup>	14,4m	–	24,00m
Local	1,80m para cada lado	–	4	8,40m	–	12,00 m

Notas:

<sup>1</sup> Nos casos em que não há a possibilidade de atendimento de tais dimensões, garantir, no mínimo, calçada com 1,20m livre de obstáculos para circulação de pessoas.

<sup>2</sup> A depender do projeto da ponte Cabedelo-Lucena.

<sup>3</sup> Em vias existentes em que não seja possível atender a largura total mínima, desconsiderar a previsão de estacionamento na via.

<sup>4</sup> Permitindo o estacionamento de veículos em ambos os lados da via, sem demarcação específica

## 2.3. Lei do Fundo de Desenvolvimento Urbano

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR LEI DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ESTABELECE A INSTITUIÇÃO DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE CABEDEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**Art. 1º** Esta Lei, na forma do art. 168 da Lei Municipal 87 de 20 de março de 2024, que institui o Plano Diretor do Município de Cabedelo, regulamenta o Fundo Desenvolvimento Urbano (FDU), destinado a prover suporte financeiro à implementação de políticas de desenvolvimento urbano voltadas a ações relativas à urbanização, revitalização e requalificação de áreas públicas municipais, e à instalação e manutenção de equipamentos urbanos.

**Art. 2º** O FDU ficará vinculado diretamente ao Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação como órgão municipal de planejamento territorial e contará com Conselho Gestor, conforme estabelece o art. 142 da Lei Municipal 87 de 20 de março de 2024, que institui o Plano Diretor do Município de Cabedelo.

**Art. 3º** O FDU tem por finalidade aplicar os recursos provenientes dos instrumentos urbanísticos estabelecidos na Lei Municipal 87 de 20 de março de 2024, que institui o Plano Diretor do Município de Cabedelo, regulamentados por leis municipais específicas, em cumprimento aos objetivos definidos no Estatuto da Cidade.

**Art. 4º** Constituirão recursos do FDU:

- I - receitas provenientes dos instrumentos urbanísticos previstos na Lei Municipal 87 de 20 de março de 2024, que institui o Plano Diretor do Município de Cabedelo;
- II - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- III - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV - contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V - contribuições ou doações de entidades internacionais;
- VI - acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII - contribuição de Melhoria, decorrente de obras públicas realizadas com base na Lei do Plano Diretor Municipal, excetuada aquela proveniente do asfaltamento de vias públicas;
- VIII - juros, dividendos e quaisquer outras receitas decorrentes de aplicação de recursos do FDU;
- IX - recursos provenientes do Estado, da União e outras receitas que lhe sejam destinadas.

**Art. 5º** Os recursos provenientes do FDU serão destinados às seguintes finalidades:

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

- I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II - promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental natural e cultural;
- III - regularização fundiária;
- IV - criação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- V - implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- VI - implantação e melhoramento de sistema viário, cicloviário e de transporte público coletivo, incluindo a desapropriação para abertura ou alargamento de vias.

**Art. 6º** É vedada a aplicação dos recursos financeiros do FDU em despesas de custeio e projetos de qualquer natureza, exceto aquelas relacionadas com as finalidades a que foi instituído e intervenções de assistência técnica para projeto de habitação de interesse social.

**Art. 7º** Compete ao Conselho Gestor do FDU:

- I - aprovar, anualmente, o plano de aplicação de recursos do Fundo, com observância das diretrizes e prioridades estabelecidas no Plano Diretor e no Estatuto da Cidade;
- II - aprovar as contas anuais do FDU;
- III - estabelecer normas, procedimentos e condições operacionais do FDU;
- IV - aprovar seu regimento interno;
- V - fiscalizar a aplicação dos recursos do FDU.

**Art. 8º** O Conselho Gestor do FDU terá a seguinte composição:

- I - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de \_\_\_\_\_;
- II - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de \_\_\_\_\_;
- III - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de \_\_\_\_\_;
- IV - 1 (um) representante da Procuradoria Geral do Município;
- V - 2 (dois) representantes do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

§ 1º O Presidente do Conselho Gestor será eleito entre os Conselheiros, com mandato de 2 (dois) anos, sendo vedada a reeleição direta após um mandato.

§ 2º O quórum de instalação das reuniões será o da maioria absoluta dos membros do Conselho e as decisões se darão pela maioria relativa dos presentes.

§ 3º O mandato dos membros do Conselho Gestor será de 2 (dois) anos, não sendo admitida uma recondução sucessiva.

**Art. 9º** O Regimento Interno será elaborado e aprovado pelos Conselheiros.

**Art. 10** O Município editará normas complementares necessárias à execução do disposto nesta Lei.

**Art. 11** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

## 2.4. Lei do Direito de Preempção

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR LEI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

#### REGULAMENTA O DIREITO DE PREEMPÇÃO NO MUNICÍPIO DE CABEDELÓ/PB

**Art. 1º** Esta Lei regulamenta o exercício do Direito de Preempção, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e nos arts. 92 a 95 da Lei do Plano Diretor de Cabedelo.

**Art. 2º** O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

**Art. 3º** O Direito de Preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I – execução de programas e projetos habitacionais populares e de interesse social;
- II – regularização fundiária;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Parágrafo único.** Os imóveis apontados pelo Poder Público Municipal para exercer o Direito de Preempção poderão estar enquadrados em uma ou mais das finalidades enumeradas neste artigo.

**Art. 4º** O Direito de Preempção poderá ser aplicado em todo o território municipal, em imóveis com interesse público, conforme especificado no art. 3º, a ser objeto de laudo técnico justificativo.

**Art. 5º** O Poder Executivo deverá expedir, por Decreto Municipal, o motivo de exercer o Direito de Preempção sobre um imóvel objeto de interesse, comunicando tal intenção ao proprietário do imóvel, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias a partir da promulgação do referido Decreto.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**§ 1º** No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel enquadrado nas condições mencionadas no caput, o proprietário deverá declarar imediatamente ao Município, por escrito, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

**§ 2º** A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada pelo proprietário acompanhada dos seguintes documentos:

**I** – proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel nas condições mencionadas no caput, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

**II** – endereço do proprietário para recebimento de comunicações;

**III** – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

**IV** – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

**Art. 6º** Recebida a declaração de que trata o §2º do art. 5º, o Município deverá manifestar por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para a aquisição do imóvel.

**§ 1º** O Município fará publicar, em diário oficial e em pelo menos um jornal local de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do art. 5º, e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

**§ 2º** A vigência do Direito de Preempção sobre o imóvel referido no caput será de até 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

**§ 3º** O Direito de Preempção fica assegurado durante o prazo de vigência constante do §2º deste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**§ 4º** O Município fará averbar a incidência do Direito de Preempção sobre imóvel objeto de seu interesse, conforme referido no caput deste artigo, a qual será anotada à margem da respectiva matrícula imobiliária.

**§ 5º** Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Município de que pretende exercer o Direito de Preempção sobre o imóvel, fica o proprietário liberado para alienar onerosamente o mesmo ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Município exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras do mesmo imóvel dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preempção.

**Art. 7º** Concretizada a venda a terceiro, fica o proprietário obrigado a entregar, ao Município, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária correspondente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

**§ 1º** A alienação efetuada em condições diversas daquelas constantes da proposta apresentada será declarada nula de pleno direito.

**§ 2º** Ocorrida a hipótese descrita no §1º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), ou pelo valor da proposta apresentada, se este for menor que aquele.

**Art. 8º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.

## 2.5. Lei do Estudo de Impacto de Vizinhança

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR LEI DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

REGULAMENTA O ESTUDO DE IMPACTO DE  
VIZINHANÇA NO MUNICÍPIO DE CABEDEL/PB

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Esta Lei regulamenta o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos do Art. 182 da Constituição Federal, dos arts. 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e dos arts. 107 e 108 da Lei do Plano Diretor Municipal.

**Art. 2º** O EIV se constitui em instrumento de planejamento e controle urbano e ambiental para subsidiar a decisão do poder público na avaliação da viabilidade ou não da implantação de atividades ou empreendimentos potencialmente causadores de significativo impacto, que possam causar dano ou colocar em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente.

**Parágrafo único.** Será exigido EIV para as atividades e/ou empreendimentos que se enquadrarem na relação constante no Anexo I desta Lei, considerando-se ainda:

I – empreendimentos e atividades que não tenham elaborado o EIV para o licenciamento inicial, mas que, com ampliações e/ou reformas da área do projeto aprovado, se enquadrem nos parâmetros previstos no Anexo I desta Lei;

II – alteração ou liberação de Alvará de Funcionamento para análise da fase de operação, para edificações licenciadas, que se enquadrem no Anexo I desta Lei;

III – empreendimentos que contenham mais de um uso, sendo que um ou mais destes usos estejam incluídos no Anexo I desta Lei.

**Art. 3º** O EIV compreende três categorias, sendo elas:

I – Impacto Ambiental;

II – Impacto de Vizinhança;

III – Impacto sobre o Tráfego.

**Parágrafo único.** As categorias de aplicação relacionadas nos incisos I a III deste artigo correspondem às espécies de Estudo de Impacto de Vizinhança em alinhamento ao estabelecido no Código de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.



## CAPÍTULO II DO IMPACTO AMBIENTAL

**Art. 4º** Considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causadas por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas, que direta ou indiretamente afetem:

- I – a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- II – as atividades sociais e econômicas;
- III – a biota;
- IV – as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;
- V – a qualidade dos recursos ambientais e aos serviços ecossistêmicos;
- VI – o patrimônio natural e cultural.

**Art. 5º** Para a avaliação e licenciamento de empreendimentos e atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação, construção, operação ou funcionamento, ampliação, modificação, desativação, reativação de atividades e empreendimentos utilizadores de recursos ambientais, as consideradas efetivamente ou potencialmente poluidoras, e as capazes, sob qualquer forma, de causar impacto ou degradação ambiental, poderá ser solicitada a apresentação de Relatório de Impacto Ambiental Prévio - RIAP.

§ 1º O RIAP poderá ser solicitado pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou pela Secretaria do Meio Ambiente Pesca e Aquicultura.

§ 2º O uso, localização, porte das atividades ou empreendimentos sujeitos à avaliação e licenciamento pelo RIAP serão definidos em ato do poder executivo.

**Art. 6º** O RIAP deverá obrigatoriamente contemplar os impactos positivos e negativos do empreendimento e/ou atividade sobre o meio ambiente e a qualidade de vida da vizinhança do empreendimento devendo incluir, dentre outros, os seguintes tópicos:

- I – descrição do empreendimento ou atividade;
- II – delimitação das áreas diretamente afetadas (ADA), de influência direta (AID) e indireta (AII);
- III – diagnóstico acompanhado de análise e identificação dos impactos a serem causados, nas fases de pré-operação, operação e desativação, quanto aos seguintes aspectos:
  - a) Flora;
  - b) Fauna;

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

- c) Solo;
- d) Subsolo;
- e) Recursos hídricos superficiais e subterrâneos;
- f) Emissão de ruídos;
- g) Emissões atmosféricas;
- h) População;
- i) Aspectos econômicos;
- j) Infraestrutura existente;
- k) Equipamentos urbanos e comunitários;
- l) Uso e ocupação do solo;
- m) Valorização imobiliária;
- n) Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- o) Ventilação e iluminação;
- p) Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- q) Serviços ecossistêmicos existentes;
- r) Outros aspectos em razão da natureza do empreendimento ou atividade.

**IV** – diagnóstico climático do empreendimento em suas fases de pré-operação, operação e desativação;

**V** – matrizes de impactos ambientais, medidas de controle ambiental, mitigadoras e preventivas, potencializadoras ou de compensação ambiental, adotadas para todas as fases do empreendimento, com indicação das responsabilidades pela sua implantação;

**VI** – planos e programas de monitoramento dos impactos ambientais;

**VII** – prognóstico ambiental.

**§ 1º** O RIAP deverá ser elaborado de acordo com o Termo de Referência específico expedido pelo órgão municipal competente, onde estão fixadas as diretrizes de apresentação.

**§ 2º** Para aqueles empreendimentos e áreas que possuam características e peculiaridades cujo conteúdo não esteja contemplado no Termo de Referência, poderão ser fixadas diretrizes adicionais que forem julgadas necessárias, dadas à

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

natureza do empreendimento e às restrições ambientais da área, ouvidos os demais órgãos participantes da análise.

**Art. 7º** O RIAP deverá ser elaborado por corpo técnico multidisciplinar, que será responsável pelos resultados apresentados.

**Art. 8º** O procedimento administrativo para formalização da solicitação de análise do RIAP, assim como os documentos necessários e trâmites de análise, serão definidos em ato do poder executivo.

**Parágrafo único.** O RIAP deverá ser acompanhado de Relatório Simplificado, no qual serão resumidos os principais dados do empreendimento, bem como os resultados positivos e negativos auferidos a fim de esclarecer a população impactada.

**Art. 9º** O órgão municipal competente devolverá ao empreendedor o RIAP sem análise da Equipe Técnica, caso o protocolo não atenda os documentos obrigatórios estabelecidos no Termo de Referência.

**Art. 10.** Recebido o RIAP e verificado o cumprimento ao artigo 9º desta Lei, o órgão municipal competente publicará no Diário Oficial do Município comunicado informando a súmula do requerimento apresentado pelo empreendedor.

**Art. 11.** O RIAP será avaliado por Equipe Técnica multidisciplinar e interinstitucional, coordenada pelo órgão municipal competente, a qual poderá emitir parecer de deferimento ou indeferimento, estabelecendo condições para a concessão de licenças ou autorizações.

**Parágrafo único.** A designação dos técnicos participantes na equipe de análise será atribuição das respectivas secretarias envolvidas.

**Art. 12.** A concessão de licenças, autorizações, alvarás de construção, alvarás de funcionamento e semelhantes para empreendimentos e atividades sujeitos ao RIAP fica condicionada ao cumprimento das condições e restrições estabelecidas nos pareceres técnicos emitidos pela Equipe Técnica durante todo o processo de licenciamento ambiental do empreendimento.

**Art. 13.** O empreendedor deverá arcar integralmente com as despesas dos projetos e da implantação das medidas preventivas, mitigadoras e de compensação ambiental, elencadas nas licenças ou autorizações emitidas pelo Município.

**Parágrafo único.** As obrigações do empreendedor previstas no caput deste artigo, devem ser formalizadas em Termo de Compromisso, sendo este uma das exigências para a obtenção da licença ambiental prévia.

**Art. 14.** As medidas mitigadoras tratadas no art. 13 desta Lei, poderão ser definidas, entre outras, pela:

I – execução de obras ou serviços de recuperação de danos decorrentes da própria implantação ou operação do empreendimento;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**II** – implementação de obras ou serviços de recuperação de áreas degradadas, bem como de proteção, conservação, preservação e melhoria da qualidade do meio ambiente;

**III** – execução ou custeio de programas e de projetos desenvolvidos pelo empreendedor voltados a melhoria, conservação e preservação do meio ambiente urbano, afetado pelo empreendimento;

**IV** – manutenção de espaços públicos que tenham como objetivo a melhoria, conservação e preservação do meio ambiente urbano, afetados pelo empreendimento;

**V** – aquisição e doação ao Município de imóveis, equipamentos, bens e serviços a serem utilizados nas atividades de melhoria, conservação, preservação e recuperação do meio ambiente urbano, afetado pelo empreendimento;

**VI** – outras devidamente motivadas pela Secretaria do Meio Ambiente Pesca e Aquicultura, Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) e Secretaria de Mobilidade Urbana.

**Parágrafo único.** Comprovada a impossibilidade de execução pelo empreendedor das medidas mitigadoras de cunho ambiental, ficará a cargo do Secretaria do Meio Ambiente Pesca e Aquicultura definir os procedimentos alternativos adequados e no caso de outras medidas mitigadoras.

**Art. 15.** As medidas compensatórias ambientais tratadas no art. 13 desta Lei, serão definidas, a partir da aplicação da metodologia definida em norma específica, sendo os recursos recolhidos ao Fundo Municipal do Meio Ambiente - FMMA e a destinação definida pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente de Cabedelo - CONSEMAC.

### CAPÍTULO III DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 16.** Para a avaliação e licenciamento de atividades potencialmente causadoras de significativo impacto de vizinhança, poderá ser solicitada a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

**§ 1º** O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é um instrumento de política urbana municipal, previsto na Revisão do Plano Diretor, Lei nº \_\_\_\_\_, e no Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei nº \_\_\_\_\_, e é uma forma de análise prévia que visa subsidiar a concessão de licenças ou autorizações a empreendimentos e atividades permitidas ou permissíveis na legislação municipal, públicas ou privadas, que na sua instalação, construção, operação, reforma, ampliação ou funcionamento tem o potencial de geração de conflitos, possam causar impactos ao sistema viário, ao entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

**§ 2º** O EIV poderá ser solicitado Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou pela Câmara Técnica de Licenciamento Urbano.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**§ 3º** O uso, localização, prazos para análise e reanálise, porte das atividades ou empreendimentos sujeitos à avaliação e licenciamento pelo EIV serão definidas em ato do poder executivo.

**Art. 17.** O EIV deverá obrigatoriamente contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento e/ou atividade sobre a respectiva vizinhança devendo incluir, dentre outros, os seguintes tópicos:

**I** – descrição do empreendimento ou atividade;

**II** – delimitação das áreas diretamente afetadas (ADA), de influência direta (AID) e indireta (AII);

**III** – diagnóstico acompanhado de análise e identificação dos impactos a serem causados, nas fases de pré-operação, operação e desativação, quanto aos seguintes aspectos:

a) População;

b) Aspectos econômicos

c) Equipamentos urbanos e comunitários;

d) Infraestrutura existente;

e) Uso e ocupação do solo;

f) Valorização imobiliária;

g) Geração de tráfego e demanda por transporte público;

h) Iluminação e Ventilação;

i) Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

j) Outros aspectos em razão da natureza do empreendimento ou atividade.

**IV** – diagnóstico climático do empreendimento em suas fases de pré-operação, operação e desativação, no que couber em relação aos parâmetros estabelecidos neste Artigo;

**V** – matrizes de impactos, medidas de controle, mitigadoras e preventivas, potencializadoras ou de compensação, adotadas para todas as fases do empreendimento, com indicação das responsabilidades pela sua implantação;

**VI** – planos e programas de monitoramento dos impactos.

**§ 1º** O EIV deverá ser elaborado de acordo com o Termo de Referência específico, expedido pelo órgão municipal competente, onde estão fixadas as diretrizes de apresentação.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**§ 2º** Para aqueles empreendimentos e áreas que possuam características e peculiaridades cujo conteúdo não esteja contemplado no Termo de Referência, poderão ser fixadas diretrizes adicionais que forem julgadas necessárias, dadas à natureza do empreendimento e às restrições que possam existir na área, ouvidos os demais órgãos participantes da análise.

**Art. 18.** O EIV deverá ser elaborado por corpo técnico multidisciplinar, que será responsável pelos resultados apresentados.

**Art. 19.** O EIV será entregue em meio físico e digital, de acordo com o especificado no Termo de Referência, e será disponibilizado ao público para consultas pelo órgão municipal competente, em múltiplas plataformas.

**Parágrafo único.** O EIV deverá ser acompanhado de Relatório Simplificado, no qual serão resumidos os principais dados do empreendimento, bem como os resultados positivos e negativos auferidos, a fim de esclarecer a população impactada.

**Art. 20.** O órgão municipal competente devolverá ao empreendedor o EIV sem análise da Equipe Técnica, caso o protocolo não atenda, no mínimo, as seguintes exigências:

I – o conteúdo mínimo estabelecido no Termo de Referência;

II – comprovação da publicação de comunicado da solicitação da análise do EIV para o empreendimento ao órgão responsável em jornal de grande circulação e no Diário Oficial do Município, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente.

**Art. 21.** O EIV será avaliado por Equipe Técnica multidisciplinar designada pelo órgão municipal competente, a qual poderá emitir parecer negativo ou positivo, estabelecendo condições para a concessão de licenças ou autorizações.

**Art. 22.** A concessão de licenças, autorizações, alvarás de construção, alvarás de localização e funcionamento e semelhantes para empreendimentos e atividades sujeitos ao EIV, fica condicionada ao cumprimento das condições previstas no parecer emitido pela Equipe Técnica.

**Art. 23.** O empreendedor deverá arcar integralmente com as despesas dos projetos e da implantação das medidas mitigadoras e de compensação urbanística, elencadas nas licenças ou autorizações emitidas pelo Município.

**Art. 24.** A Câmara Técnica de Licenciamento Urbano, ouvida a Equipe Técnica de Análise do EIV da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH), poderá autorizar o recolhimento em pecúnia ao erário do valor, total ou parcial, correspondente às medidas mitigadoras ou de compensação urbanística, em casos que comprovadamente o empreendedor não puder executar as medidas estipuladas.

**Art. 25.** Na hipótese de a medida mitigadora ou de compensação urbanística indicar a aquisição de área de propriedade de terceiro, cabe ao empreendedor adquiri-la perante o proprietário, com posterior transferência em favor do Município de Cabedelo junto ao

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

registro imobiliário competente, livre de qualquer ônus, gravame ou encargo, arcando com as despesas decorrentes.

**Parágrafo único.** Diante da impossibilidade de aquisição de área de terceiros, conforme previsto no caput deste Artigo, para que o Município proceda à desapropriação do imóvel, o empreendedor deverá recolher aos cofres públicos o valor equivalente a ser definido pela Prefeitura.

### CAPÍTULO IV DO IMPACTO SOBRE O TRÁFEGO

**Art. 26.** Para a avaliação e licenciamento de atividades potencialmente causadoras de significativo impacto ao sistema viário, poderá ser solicitada a apresentação de Estudo de Impacto de Tráfego - EIT.

**§ 1º** O EIT, instrumento de política urbana municipal, é uma forma de análise prévia que visa subsidiar a concessão de licenças ou autorizações a empreendimentos e atividades existentes na legislação municipal, públicas ou privadas, que na sua instalação, construção, operação, reforma, ampliação ou funcionamento tem o potencial de geração de conflitos, e que possam causar impactos ao sistema viário no âmbito do Município.

**§ 2º** O EIT caracteriza-se como uma forma de apresentação do EIV Simplificado.

**§ 3º** O EIT poderá ser solicitado pela Câmara Técnica de Licenciamento Urbano, Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou pela Secretaria de Mobilidade Urbana.

**§ 4º** O uso, localização, prazos para análise e reanálise, porte das atividades ou empreendimentos sujeitos à avaliação e licenciamento pelo EIT serão definidos em ato do poder executivo.

**Art. 27.** O EIT deverá obrigatoriamente contemplar as informações necessárias e os elementos básicos para que se possa mensurar, quantitativamente, os impactos causados no tráfego da área de influência pela implantação do empreendimento devendo incluir, dentre outros, os seguintes tópicos:

- I – descrição do empreendimento ou atividade;
- II – delimitação das áreas diretamente afetadas (ADA), de influência direta (AID) e indireta (AII);
- III – pesquisas de tráfego, de uso de estacionamento e de modo de locomoção;
- IV – diagnóstico do sistema viário na área de influência - Cenário Atual;
- V – prognóstico do sistema viário na área de influência - Cenários Futuros;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**VI** – medidas mitigadoras, de compensação do impacto ao sistema viário ou potencializadoras a serem adotadas nas fases de implantação e operação, com indicação das responsabilidades pela sua implantação.

**Parágrafo único.** Para elaboração do EIT, o empreendedor deverá seguir o Termo de Referência específico expedido pelo órgão municipal competente, assim como diretrizes adicionais que forem julgadas necessárias, pelas peculiaridades do empreendimento e características de cada área.

**Art. 28.** O EIT deverá ser elaborado por profissional habilitado, o qual será responsável pelos resultados apresentados.

**Art. 29.** O EIT será entregue em meio físico e digital, de acordo com o especificado no Termo de Referência, e será disponibilizado ao público para consultas pelo o órgão municipal competente, em múltiplas plataformas.

**Art. 30.** O órgão municipal competente devolverá ao empreendedor o EIT sem análise da Equipe Técnica, caso o protocolo não atenda, no mínimo, as seguintes exigências:

I – o conteúdo mínimo estabelecido no Termo de Referência;

II – comprovação da publicação de comunicado da solicitação da análise do EIT para o empreendimento ao órgão responsável em jornal de grande circulação e no Diário Oficial do Município, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente.

**Art. 31.** O EIT será avaliado pela equipe técnica designada pelo órgão municipal competente, a qual poderá emitir parecer negativo ou positivo, estabelecendo condições para a concessão de licenças ou autorizações.

**Art. 32.** A concessão de licenças, autorizações, alvarás de construção, alvarás de localização e funcionamento e semelhantes para empreendimentos e atividades sujeitos ao EIT fica condicionada ao cumprimento das condições previstas no parecer emitido pela Equipe Técnica.

**Art. 33.** O empreendedor deverá arcar integralmente com as despesas dos projetos e da implantação das medidas mitigadoras e de compensação do impacto ao sistema viário, elencadas nas licenças ou autorizações emitidas pelo Município.

**Art. 34.** Câmara Técnica de Licenciamento Urbano, ouvida a Equipe Técnica de Análise do EIV da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH), poderá autorizar o recolhimento em pecúnia ao erário do valor, total ou parcial, correspondente às medidas mitigadoras ou de compensação do impacto ao sistema viário, em casos que comprovadamente o empreendedor não puder executar as medidas estipuladas.

**Art. 35.** Na hipótese de a medida mitigadora ou de compensação ao impacto do sistema viário indicar a aquisição de área de propriedade de terceiro, cabe ao empreendedor adquiri-la perante o proprietário, com posterior transferência em favor do Município de Cabedelo junto ao registro imobiliário competente, livre de qualquer ônus, gravame ou encargo, arcando com as despesas decorrentes.



**Parágrafo único.** Diante da impossibilidade de aquisição de área de terceiros, conforme previsto no caput deste Artigo, para que o Município proceda à desapropriação do imóvel, o empreendedor deverá recolher aos cofres públicos o valor equivalente a ser definido pela Prefeitura.

## CAPÍTULO V DOS ASSUNTOS COMUNS

**Art. 36.** Para todos os imóveis em que tenha sido solicitado licenciamento, seja por RIAP, EIV ou EIT, deverá ser afixada placa informativa, contendo as informações e dados do empreendimento, seguindo o modelo e formato constante do Decreto regulamentador de cada instrumento.

**Art. 37.** Recebido o RIAP, EIV ou EIT e verificado o atendimento das condições estabelecidas nesta Lei, o órgão municipal competente dará publicidade informando a súmula do requerimento apresentado pelo empreendedor.

**Art. 38.** Qualquer interessado terá o prazo de 15 (quinze) dias contados da data da publicação prevista no art. 37 desta Lei para apresentar manifestação por escrito ao RIAP, EIV ou EIT apresentado pelo empreendedor.

**Art. 39.** A audiência pública é um instrumento de participação popular fundamental no processo de avaliação de RIAP, EIV ou EIT, cuja realização se dá para fins de esclarecer dúvidas e receber considerações da população sobre a fase de obra e de operação ou funcionamento da atividade ou do empreendimento proposto.

**§ 1º** As audiências públicas auxiliarão na tomada de decisão quanto as medidas mitigadoras e/ou compensatórias a serem exigidas do empreendedor.

**§ 2º** A realização de audiência pública para a aprovação do EIV, não é obrigatória e só ocorrerá quando solicitada:

- I – por mais de 250 (duzentos e cinquenta) munícipes por meio de abaixo-assinado;
- II – pelo Ministério Público;
- III – pela Câmara Técnica de Licenciamento Urbano;
- IV – pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou pela Secretaria de Mobilidade Urbana ou pela Secretaria do Meio Ambiente da Pesca e Aquicultura.

**§ 3º** A solicitação de audiência deverá ocorrer no prazo máximo de 15 (quinze) dias a partir da publicidade do parecer de análise do RIAP, EIV ou EIT, que deverá ser publicado em Diário Oficial contendo a síntese de seu pronunciamento apresentado no relatório final de análise do RIAP, EIV ou EIT.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**§ 4º** O abaixo-assinado, tratado no inciso I deste artigo, deverá conter o nome completo, assinatura, RG, CPF e endereço residencial de todos os munícipes interessados e a indicação do representante indicado pelo grupo.

**Art. 40.** Na apresentação do EIV à população, os técnicos responsáveis pela elaboração do estudo deverão demonstrá-lo de forma objetiva, clara e direta, evitando, sempre que possível, termos técnicos que prejudiquem a compreensão da população.

**Art. 41.** A audiência pública deve ser convocada com antecedência de no mínimo 15 dias, e seu edital de convocação deve ser publicado no Diário Oficial do Município, de modo a garantir sua efetiva participação popular.

**Art. 42.** As sugestões e propostas advindas da audiência pública devem ser avaliadas pela Equipe Técnica Municipal de Análise e subsidiar a elaboração de parecer final quanto à implementação da atividade ou do empreendimento objeto do RIAP, EIV ou EIT e à definição das medidas necessárias.

**Art. 43.** Todas e quaisquer despesas relativas a elaboração do RIAP, EIV ou EIT, a realização e divulgação de Audiência Pública, publicidade e demais obrigações mencionadas nesta Lei serão custeadas única e exclusivamente pelo interessado

**Art. 44.** O órgão municipal competente poderá exigir estudos de monitoramento posteriores ao início do funcionamento dos empreendimentos ou atividades sujeitos ao RIAP, EIV ou EIT.

**Parágrafo único.** Caso os dados do monitoramento demonstrem que o funcionamento do empreendimento ou atividade causa impactos diferentes ou superiores dos previstos no RIAP, EIV ou EIT, o órgão municipal competente poderá exigir medidas mitigadoras complementares e de readequação.

**Art. 45.** O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Lei ficará, sujeita à aplicação das sanções previstas na Legislação vigente, sem prejuízo à adoção de outras medidas administrativas e judiciais que se fizerem necessárias.

**Parágrafo único.** As penalidades, valores, recursos e demais condições previstas no caput deste Artigo serão regulamentadas por ato do poder executivo municipal.

**Art. 46.** A elaboração do RIAP, EIV ou EIT não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, requeridas nos termos da legislação ambiental específica.

## CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 47.** Os casos omissos serão objeto de análise pela Câmara Técnica de Licenciamento Urbano;

**Art. 48.** Esta Lei será regulamentada em até 180 dias da data de sua publicação.

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 49.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

VERSÃO PRELIMINAR

## ANEXO I – EMPREENDIMENTOS E/OU ATIVIDADES ENQUADRADAS PARA EXIGÊNCIA DE EIV NO LICENCIAMENTO

**I. São considerados empreendimentos de impactos, cujo licenciamento exigirá a apresentação de EIV, os empreendimentos enquadrados nos seguintes usos e portes:**

Uso:	Área construída igual ou superior a:
Comércio e Serviço Setorial	Maior que 1.000 m <sup>2</sup>
Comunitário 1, 2 e 3*	
R3	Maior que 2.500 m <sup>2</sup>
R4	
R5	
R6+	
Estadia transitória	
Edifício de Escritórios	Maior que 5.000 m <sup>2</sup>
Comércio e Serviço Específico	
Indústria tipos 1, 2 e 3	

\*No caso das escolas a área considerada será aquela destinadas às salas de aula, sendo desconsiderados quadras poliesportivas, bibliotecas, laboratórios, refeitórios, espaços administrativos e outras estruturas de apoio.

**II. Independentemente do uso e do porte, também são considerados empreendimentos de impacto, cujo licenciamento exigirá a apresentação de EIV, quaisquer empreendimentos localizados nas seguintes zonas:**

1. Zona de Grandes Equipamentos Turísticos (ZGET);
2. Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR);
3. Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH);
4. Zona Especial de Interesse Histórico Almagre (ZEIHA);
5. Zona Especial Portuária (ZEP);
6. Zona Industrial 2 (ZI2).

**III. Independentemente da área construída e zona onde se localizam, também são considerados empreendimentos de impacto, cujo licenciamento exigirá a apresentação de EIV, os seguintes empreendimentos e atividades:**

#### Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

1. shopping center;
2. centrais e/ou terminais de cargas e centrais de abastecimento;
3. centro cultural, teatros, casas de espetáculos, cinemas e similares;
4. estações de tratamento de água e esgoto, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
5. estações de energia elétrica e similares;
6. terminais de transportes rodoviários, ferroviários, aeroviários e heliportos;
7. garagens de veículos de transportes de passageiros;
8. transportadoras;
9. supermercado, hipermercados e congêneres;
10. centros de diversões, autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
11. cemitérios e necrotérios;
12. posto de combustível;
13. matadouros, abatedouros e similares;
14. presídios e carceragens;
15. quartéis e Corpo de Bombeiros;
16. jardim zoológico, jardim botânico e similares;
17. depósitos de inflamáveis, tóxicos e similares;
18. hospital;
19. loteamentos ou condomínios horizontais implantados em terrenos ou glebas com área superior a 300.000m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados), e os loteamentos e condomínios horizontais localizados nas Zona Especial da Ilha da Restinga (ZEIR) ou Zona de Proteção Ambiental (ZPA), independentemente do tamanho do lote ou gleba onde serão implantados;
20. condomínio empresarial com mais de 20 (vinte) unidades autônomas, exceto para empreendimentos situados na Zona Especial Portuária (ZEP) ou Zonas Industriais (ZI1 e ZI2).

**IV. Serão considerados usos incômodos, cujo licenciamento exigirá a apresentação de EIV, independentemente da área construída, os seguintes empreendimentos ou atividades:**

#### Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

1. estabelecimentos de qualquer porte que veiculem apresentações musicais, folclóricas, artísticas ou culturais, ou, ainda, que apresentem sonorização ambiente indispensável para o exercício de suas atividades;
2. estabelecimento de qualquer porte que produza gases, ruídos, poeiras e/ou vibração.

#### Observação:

A Classificação de Usos segue o disposto no Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

VERSÃO PRELIMINAR

## 2.6. Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR LEI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

REGULAMENTA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CABEDEL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Fica regulamentado o instituto jurídico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e o art. 96 da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

**Art. 2º** Os valores de mercado do metro quadrado dos lotes em que se opera o instrumento da OODC serão aqueles constantes na Planta Genérica de Valores (PGV).

#### CAPÍTULO II DO CONCEITO E UTILIZAÇÃO

**Art. 3º** A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal), é a concessão emitida pelo Município de Cabedelo para que o proprietário de um imóvel possa edificar acima dos índices de aproveitamento básicos e até o limite dos índices de aproveitamento máximos estabelecidos para as Zonas no Código do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida financeira.

§ 1º A OODC objetiva adensar áreas já dotadas de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos, bem como captar recursos financeiros que serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU) e aplicados em ações de ordenamento e estruturação da ocupação urbana.

§ 2º A OODC poderá ser utilizada em todos os imóveis localizados no município de Cabedelo, nos termos do Plano Diretor Municipal, desde que atendam aos requisitos estabelecidos no § 3º deste artigo.

§ 3º O uso dos índices de aproveitamento máximo estará vinculado à comprovação de existência de infraestrutura de drenagem pública, pavimentação do sistema viário e infraestrutura de abastecimento de água e coleta, tratamento e destinação final de esgoto.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**§ 4º** A comprovação das infraestruturas citadas no parágrafo anterior será avaliada pela Secretaria de Infraestrutura, mediante a apresentação pelo empreendedor de certidões emitidas pelos órgãos responsáveis.

**Art. 4º** Os recursos auferidos com a OODC deverão ser aplicados de acordo com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e com os objetivos estabelecidos na Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

**Art. 5º** O pagamento da OODC aplica-se aos empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional, conforme projeto aprovado, inclusive em reforma com acréscimo de área, em alteração durante a obra ou em regularização, com exceção de obras públicas de responsabilidade do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, que são isentas desse pagamento.

**§ 1º** A contrapartida financeira referente à OODC poderá ser paga à vista ou em até 8 (oito) parcelas, conforme disposições deste artigo.

**§ 2º** A expedição do Habite-se do empreendimento somente será realizada após a quitação integral dos valores referentes à OODC para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU).

**§ 3º** O valor referente à OODC será fixado no ato de emissão do Alvará do empreendimento, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

**§ 4º** Iniciado o pagamento, a permissão para construir nos termos desta Lei Complementar será incorporada ao lote.

**Art. 6º** No caso de o requerente não usufruir da permissão concedida, não haverá devolução da importância paga, que poderá ser aproveitada pelo mesmo requerente em um outro imóvel.

**§ 1º** Para utilização em outro imóvel, os valores pagos deverão ser corrigidos, considerando a relação entre o valor do metro quadrado do imóvel de origem e do novo imóvel que receberá o potencial adicional.

**§ 2º** A utilização do potencial adicional em outro imóvel estará limitada ao índice de aproveitamento máximo da zona em que esse novo lote se insere.

**§ 3º** Os valores pagos deverão ser corrigidos no tempo, utilizando-se para isso o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou outro que venha a substituí-lo, considerando a data de pagamento da última parcela ou do pagamento integral, até a data da emissão do novo Alvará.

**§ 4º** O saldo devedor deverá ser pago para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU).

**§ 5º** O prazo para a utilização dos valores pagos pelo requerente será de 3 (três) anos contados a partir da emissão do primeiro boleto referente à OODC, sob pena de decadência.

**Art. 7º** A OODC poderá ser utilizada em conjunto com outros instrumentos urbanísticos, inclusive os que envolvem outras formas de concessão de potencial construtivo adicional, para possibilitar a implantação dos objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano estabelecidos no Plano Diretor do Município de Cabedelo.



### CAPÍTULO III DO CÁLCULO DE VALOR DE CONTRAPARTIDA A SER COBRADO

**Art. 8º** No cálculo da cobrança para o aumento de índices de aproveitamento adota-se a fórmula  $CP = 0,40 \times D \times Vt \times FIS \times FVU \times A$ , onde:

- I – CP é o valor da contrapartida da construção adicional, em valores correntes;
- II – D é o Fator de Desembolso;
- III – Vt é o valor por metro quadrado construído conforme a Planta Genérica de Valores – PGV;
- IV – FIS é o Fator de Interesse Social;
- V – FVU é o Fator de Vitalidade Urbana;
- VI – A é a área construída adicional acima do coeficiente de aproveitamento básico.

§ 1º O imóvel que não dispuser de valor constante na PGV será objeto de avaliação específica pela Secretaria de Receita.

§ 2º O Fator de Desembolso (D) será igual a 0,8 (oito décimos) para a forma de pagamento prevista no inciso I do art. 9º, e igual a 1,0 (um) para as formas de pagamento previstas nos incisos II ao VI do art. 9º desta Lei Complementar.

§ 3º Os Fatores de Interesse Social (FIS) e de Vitalidade Urbana (FVU), presentes na fórmula, estão definidos no quadro constante no Anexo I desta Lei Complementar.

**Art. 9º** A contrapartida exigida dos beneficiários em função da utilização da OODC, uma vez atendidos os requisitos dessa Lei Complementar, poderá ser feita mediante:

- I – pecúnia, como regra;
- II – custeio de obras, edificações, aquisição de imóveis, custeio de planos, projetos, estudos técnicos de viabilidade econômico-financeira e de viabilidade ambiental, bem como serviços, como exceção, desde que seja imperativa tal forma de pagamento para se alcançar a função social vinculada ao benefício auferido pela intervenção;
- III – custeio de equipamentos urbanos e comunitários necessários, adequados aos interesses e às necessidades da população beneficiária ou usuária e às características locais;
- IV – doação de unidades habitacionais populares e/ou de interesse social;
- V – urbanização de áreas públicas;
- VI – outros meios, definidos em legislação municipal específica.

§ 1º Nos casos previstos nos incisos II ao VI deste artigo, as compensações deverão ter valor correspondente ao da contrapartida em pecúnia.

§ 2º A escolha da contrapartida ficará a critério do Poder Executivo Municipal, devendo observar os princípios e objetivos da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

**Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei**

**Art. 10.** A contrapartida feita mediante custeio de obras poderá ser regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal, no qual deverá ficar prevista a forma de conversão dos valores.

§ 1º A contrapartida feita por meio de custeio de obras será feita mediante o requerimento por escrito do interessado à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) e o aceite do Poder Público Municipal, por meio da Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS).

§ 2º A conversão dos valores da OODC em custeio de obras deverá garantir a equivalência e a compatibilidade de valores, por meio de produção de projetos arquitetônico e complementares, além de orçamento baseado em tabelas de referência oficiais e reconhecidas por órgão público, devendo ser elaborados por profissionais legalmente habilitados, sob a responsabilidade da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH).

§ 3º Caso os valores em custeio de obras sejam inferiores ao valor total da OODC, a diferença deverá ser paga, pelo beneficiário, em pecúnia.

§ 4º Caso os valores de custeio de obras superarem o que foi estabelecido para o valor da OODC requerida, os valores excedentes poderão ser utilizados pelo beneficiário para o pagamento de outras outorgas onerosas.

§ 5º O valor excedente não será objeto de restituição, compensação ou qualquer outra forma de transação que não se dê, exclusivamente, quanto a valores devidos a título de outorga onerosa.

§ 6º O prazo para a utilização do valor excedente pelo interessado para o pagamento de outras outorgas onerosas será de 5 (cinco) anos contados a partir da assinatura do termo de transação de conversão dos valores de outorga em obras.

§ 7º O crédito relativo ao valor excedente não poderá ser cedido pelo beneficiário a terceiros.

§ 8º Fica a Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) responsável por firmar Termo de Transação de Conversão dos Valores de Outorga Onerosa em Obras com o particular interessado, após aprovação da proposta.

§ 9º A Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) deverá elaborar a relação de obras públicas de interesse social que poderão ser executadas pelos devedores de outorgas onerosas, atendendo às finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, de forma a receber propostas de particulares quanto ao interesse na realização das obras e posterior celebração da transação de conversão.

§ 10. A relação das obras públicas a ser elaborada pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) deverá prever, no mínimo: projeto arquitetônico, todos os projetos complementares necessários, cronograma físico financeiro contendo planilha orçamentária, memorial descritivo e planilhas de cálculo do BDI, além de outras exigências técnicas específicas que se façam necessárias em função da obra a ser executada.

§ 11. As obras regulamentadas por este artigo serão acompanhadas, controladas e fiscalizadas pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou

Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA), que deverão emitir um Termo de Recebimento.

§ 12. Após emissão do Termo de Recebimento pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA), deverá ser informado à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS), a qual procederá com a emissão do termo de quitação da obrigação assumida pelo interessado na OODC, para expedição da carta de habite-se.

#### CAPÍTULO IV DAS PENALIDADES

**Art. 12.** A falta de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) sujeita o infrator às seguintes penalidades:

- I – atualização monetária, multa e juros incidentes sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência da Prefeitura Municipal de Cabedelo recolhidos com atraso;
- II – inscrição do valor não pago correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) na Dívida Ativa da Prefeitura Municipal de Cabedelo.
- III – Impossibilidade de renovação do alvará, com seu respectivo cancelamento.

**Parágrafo único.** As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente.

#### CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 13.** Os casos omissos serão submetidos à análise da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano por decisão motivada, considerando os princípios adotados pela Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal) e pela presente Lei Complementar.

**Art. 14.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em sentido contrário.

**ANEXO I – Quadro de índices do Fator de Interesse Social (FIS) e do Fator de Vitalidade Urbana (FVU) para fins de cálculo da OODC**

Fator redutor	Objetivo	Critério	Índice
<b>Fator de Interesse Social (FIS)</b>	Estimular a construção de habitação social em áreas bem localizadas a partir da isenção da outorga onerosa para esse fim	Empreendimento destinado total ou parcialmente à habitação de interesse social	0,00
		Equipamentos culturais e turísticos, exceto aqueles destinados à estadia transitória	0,25
		Hospitais e universidades	0,50
		Demais empreendimentos	1,00
<b>Fator de Vitalidade Urbana (FVU)</b>	Estimular a construção de empreendimentos que mesclam usos habitacionais e comerciais no mesmo lote, promovendo maior vitalidade urbana	Empreendimento que mescla usos residenciais (R1 a R6) com comércios e serviços (vicinais ou de bairro), com térreo não residencial	0,80
		Demais empreendimentos	1,00

## 2.7. Lei do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e do IPTU Progressivo no Tempo

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR LEI DO PEUC E DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

REGULAMENTA O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) E O IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO NO MUNICÍPIO DE CABEDELLO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Ficam regulamentados os seguintes institutos jurídicos:

I – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, fixando as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, nos termos do art. 182 da Constituição Federal, dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e dos art. 75 a 77, da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal);

II – Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Progressivo no Tempo, como instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade, de acordo com os art. 78 a 82, da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

**Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei Complementar, consideram-se as definições de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados constantes no parágrafo único do art. 75, da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

#### CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

**Art. 2º** O Poder Executivo Municipal poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos no Estatuto da Cidade, referentes:

I – ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II – ao Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

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

**Art. 3º** O instrumento do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC será implementado nos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona do Centro Expandido (MCE) e na Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP), conforme definido no art. 76, da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

**Art. 4º** O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC não poderá ser aplicado:

I – nas áreas com função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

II – nas áreas de interesse do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou ambiental, em alinhamento as diretrizes do Estatuto da Cidade;

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

IV – nas áreas com imóveis com exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas de abastecimento alimentar, devidamente registrados nos órgãos competentes;

V – nos imóveis localizados em áreas com função ambiental ou de interesse de preservação do patrimônio natural, cultural, histórico, paisagístico ou arqueológico, comprovado pelo órgão municipal competente.

**Art. 5º** Os prazos máximos para que seja cumprida a obrigação de parcelar, edificar ou dar uso adequado são:

I – 1 (um) ano, contados a partir da data do recebimento da notificação para que seja protocolado o requerimento de aprovação e de execução do projeto de parcelamento ou de edificação na Prefeitura Municipal de Cabedelo;

II – 2 (dois) anos, contados a partir da data de aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 1º Só poderão ser apresentados pedidos de aprovação de projeto, pelo mesmo proprietário e sem interrupção de quaisquer prazos, até 2 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 2º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas das obras, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

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

**Art. 6º** As edificações não utilizadas ou subutilizadas terão o prazo máximo de 1 (um) ano, contados a partir da notificação, para que sejam ocupadas.

**Art. 7º** A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

previstas neste Capítulo, sem interrupção de quaisquer prazos, desde que tenha sido realizada a averbação no registro imobiliário pelo Poder Público Municipal.

**Art. 8º** Após a notificação para parcelar, edificar ou utilizar, os imóveis sujeitos à obrigação terão indeferidos os pedidos de desmembramento sem apresentação de projetos para as áreas resultantes.

### CAPÍTULO III DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

**Art. 9º** O imóvel caracterizado como solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, cujo proprietário tenha sido regularmente notificado para promover seu adequado aproveitamento e tenha descumprido as condições e os prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, estabelecidas no Capítulo II desta Lei Complementar, será tributado pelo IPTU Progressivo no Tempo, mediante aplicação de alíquotas majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima prevista no Código Tributário Municipal.

§ 1º Considera-se ocorrido o fato gerador do IPTU Progressivo no Tempo em 1º de janeiro do exercício subsequente ao da constatação do descumprimento, por parte do proprietário, das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, desde que o descumprimento perdure até essa data e, em 1º de janeiro de cada exercício seguinte, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 2º As alíquotas a serem aplicadas a cada ano no cálculo do IPTU Progressivo no Tempo se dará na forma estabelecida no artigo 29-A, do Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 02/1997).

§ 3º O lançamento do IPTU Progressivo no Tempo será efetuado em conformidade com os dispositivos desta Lei Complementar e do Código Tributário Municipal, sem qualquer desconto na base de cálculo, isenção do tributo ou outros benefícios fiscais.

§ 4º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU no exercício seguinte sem a aplicação das alíquotas previstas no Código Tributário Municipal.

§ 5º O IPTU Progressivo no Tempo aplica-se, inclusive, aos imóveis que possuem isenção.

§ 6º É vedada a concessão de isenções ou anistias relativas à tributação progressiva da qual trata este artigo.

**Art. 10.** Caso o proprietário de imóvel isento do IPTU seja notificado para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC, a isenção do imposto deverá ser suspensa.

§ 1º Suspensa a isenção mencionada no caput deste artigo, o IPTU será lançado a partir da data da ocorrência dos fatos geradores supervenientes, nos termos desta Lei Complementar e do Código Tributário Municipal.

§ 2º Em caso de impugnação à notificação referida no caput deste artigo com decisão

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

favorável ao proprietário, proceder-se-á à análise do mérito quanto ao benefício da isenção para os fatos geradores ocorridos desde a sua suspensão.

§ 3º É vedada a concessão de quaisquer isenções do IPTU incidente sobre imóvel objeto de notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, enquanto a exigência não tiver sido totalmente cumprida.

§ 4º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, proceder-se-á à análise do mérito quanto ao benefício da isenção para os fatos geradores posteriores.

### CAPÍTULO IV DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTOS EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

**Art. 11.** Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização do imóvel, conforme o caso, o órgão municipal competente poderá acionar a Procuradoria Geral do Município para proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, de acordo com o art. 8º, do Estatuto da Cidade.

§ 1º Será mantida a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, pela alíquota majorada, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 2º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (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.

§ 3º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, a ser atualizada pelo órgão municipal competente no ato da desapropriação, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação prevista no art. 13 da presente Lei Complementar, e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 4º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 5º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 6º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 7º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do §6º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstas nesta Lei Complementar.

**Art. 12.** As despesas geradas por esta Lei Complementar serão suportadas pelas dotações orçamentárias próprias.



## CAPÍTULO V DO PROCEDIMENTO

**Art. 13.** Para aplicação do instrumento do PEUC, o Município deverá expedir notificação acompanhada de laudo técnico que ateste a situação do imóvel como não edificado, não utilizado ou subutilizado pela Secretaria de Controle Uso e Ocupação do Solo Urbano (SECOS).

§ 1º O laudo técnico, a ser elaborado por servidor do Município, na forma da Lei, será embasado em vistoria técnica da Secretaria de Controle Uso e Ocupação do Solo Urbano (SECOS).

§ 2º A notificação de que trata o caput deste artigo, deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis e far-se-á da seguinte forma:

I – por fiscal de obras da Secretaria de Controle Uso e Ocupação do Solo Urbano (SECOS), ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I deste parágrafo.

**Art. 14.** Observadas as informações em cadastros e as deliberações adotadas, a notificação mencionada no art. 13 desta Lei Complementar será efetivada:

I – por servidor do próprio setor competente da Secretaria de Controle Uso e Ocupação do Solo Urbano (SECOS), por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for domiciliado fora do território do Município de Cabedelo;

II – por mensagem, mediante a utilização do aplicativo de mensagens WhatsApp ou outro aplicativo de envio de mensagens eletrônicas, com comprovante de leitura e resposta do intimado ou notificado;

III – por edital publicado no Diário Oficial da Prefeitura Municipal de Cabedelo, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação pessoal, nas formas previstas pelos incisos I e II do caput deste artigo.

**Art. 15.** O proprietário poderá impugnar a notificação no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do primeiro dia útil subsequente ao seu recebimento.

§ 1º A impugnação será dirigida ao setor competente da Secretaria de Controle Uso e Ocupação do Solo Urbano (SECOS), a quem caberá decidi-la no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período, ouvidos os demais órgãos da Administração Direta ou Indireta, quando pertinente.

§ 2º Apresentada tempestivamente a impugnação, fica suspensa a contagem do prazo para edificar, parcelar ou dar um uso ao imóvel, assim como o da averbação da notificação na matrícula respectiva.

§ 3º A decisão será publicada no Diário Oficial da Prefeitura Municipal de Cabedelo.

## Produto 8 – Minutas dos Projetos de Lei

**§ 4º** Da decisão de indeferimento caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, à Câmara Técnica de Licenciamento Urbano no prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua publicação.

**Art. 16.** O setor competente da Secretaria de Controle Uso e Ocupação do Solo Urbano (SECOS), no prazo de 60 (sessenta) dias, deverá solicitar, ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, a averbação da notificação de que trata o art. 13 desta Lei Complementar na matrícula do imóvel, ressalvado o previsto no § 2º do art. 15.

**§ 1º** Caso o proprietário promova o adequado aproveitamento do imóvel, em qualquer etapa de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, ou ainda seja deferida a impugnação após a averbação, o setor competente da Secretaria de Controle Uso e Ocupação do Solo Urbano (SECOS) deverá providenciar seu cancelamento no prazo de 30 (trinta) dias.

**§ 2º** Cabe ao proprietário notificado, quando couber, informar ao setor competente da Secretaria de Controle Uso e Ocupação do Solo Urbano (SECOS) uma das seguintes providências, conforme o caso:

- I – protocolo de projeto de parcelamento ou edificação;
- II – início comprovado de utilização do imóvel;
- III – expedição do alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;
- IV – alvará de aprovação e execução de edificação ou reforma;
- V – início da implantação do parcelamento ou da edificação;
- VI – conclusão da implantação do parcelamento ou da edificação.

**§ 3º** Os pedidos de expedição dos documentos referidos no inciso IV do § 2º deste artigo serão instruídos, analisados e decididos em caráter prioritário pelo setor competente da Secretaria de Controle Uso e Ocupação do Solo Urbano (SECOS)

**Art. 17.** Setor competente da Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) informará ao órgão municipal da Secretaria da Receita, o eventual descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o PEUC, visando à aplicação do IPTU Progressivo.

**Parágrafo único.** Iniciada a aplicação do IPTU Progressivo, o setor competente da Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) informará ao órgão municipal da Secretaria da Receita se houve, por parte do contribuinte, o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a fim de que o lançamento do tributo, para o exercício seguinte, atenda aos valores ordinariamente exigidos para o imóvel

**Art. 18.** As receitas originárias do IPTU Progressivo serão destinadas ao Fundo de Desenvolvimento Urbano – FDU para contribuir com o financiamento e a execução da política de desenvolvimento urbano de Cabedelo, nos termos do Plano Diretor Municipal.

**Art. 19.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.