

GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
SECRETARIA DA INFRA-ESTRUTURA – SEINFRA
PROJETO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO ESTADO DO CEARÁ – PROURB-CE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASCAVEL

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL**

LEGISLAÇÃO BÁSICA

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

(LEI Nº. 1014/2000)

CONSÓRCIO DAA / FAUSTO NILO

2000

GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ

TASSO RIBEIRO JEREISSATI

SECRETÁRIO DE INFRA-ESTRUTURA

FRANCISCO DE QUEIROZ MAIA JÚNIOR

PREFEITO MUNICIPAL DE CASCADEL

PAULO CESAR SARQUIS QUEIROZ

ELABORAÇÃO

CONSÓRCIO DAA/ FAUSTO NILO

COORDENAÇÃO GERAL

FAUSTO NILO COSTA JÚNIOR - Arquiteto

EDUARDO ARAÚJO SOARES - Arquiteto

AIRTON IBIAPINA MONTENEGRO JR. - Arquiteto

EQUIPE TÉCNICA DO CONSÓRCIO

HUGO SANTANA DE FIGUEIREDO JR. - Engenheiro

JOÃO BARROS GURGEL JÚNIOR - Geólogo

MARCELO PINHEIRO DE CASTRO REBELLO - Geólogo

NAYMAR GONÇALVES BARROSO SEVERIANO - Economista

IRACEMA GONÇALVES DE MELO - Pedagoga

LÚCIA MARIA MARINHO CASTELO - Assistente Social

ALEXANDRE LACERDA LANDIM - Advogado

DUMITRU PURCARU - Economista

COLABORAÇÃO TÉCNICA

RAQUEL VERAS LIEBMANN - Arquiteta

ANA CRISTINA GIRÃO BRAGA - Arquiteta

JEANINE LIMA CAMINHA - Arquiteta

REGINA MARIA ROCHA NOVAIS - Estagiária em Arquitetura

GEORGIANA MARIA A. MONT'ALVERNE - Estagiária em Arquitetura

MARIA ÁGUEDA PONTES CAMINHA MUNIZ - Estagiária em Arquitetura

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

FRANCISCO EDINALDO BESSA - Administrador / Coordenador do PROURB

JOSÉ RAIMUNDO MARTINS JÚNIOR - Arquiteto / Coordenador do PDDU

LUIZ SÉRGIO MOREIRA - Administrador

ALBERTO RAMIRES DA COSTA - Advogado

MARIA MEYBES RIBEIRO - Técnica Contábil

MARIA ELENIR AMÉRICO BALBINO - Técnica Contábil

ADRIANO DE SOUZA NOGUEIRA - Técnico em Informática

EQUIPE DE APOIO

FRANCISCO DE OLIVEIRA BRASIL

HENRIQUE SOARES DE COIMBRA

ALEXANDRE ELIAS FERNANDES

ROBERTO CESAR OLIVEIRA CHAVES

DANIELLE ALVES LOPES

AILA MARIA ALMEIDA OLIVEIRA

MARIA AURENIR DA SILVA LIMA

FERNANDA ELIAS FERNANDES

CÍCERO VIEIRA NOBRE

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	08
CAPÍTULO I – Dos Objetivos	10
CAPÍTULO II – Das Definições	11
TÍTULO II – DA CLASSIFICAÇÃO, DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	19
CAPÍTULO I – Do Zoneamento	19
Seção I – Da Divisão em Áreas e Zonas	21
Seção II – Dos Limites das Zonas	24
CAPÍTULO II – Das Zonas de Uso na Área 01	25
Seção I – Da Zona de Sítios e Chácaras, ZSC	25
Seção II – Da Zona de Urbanização Restrita, ZUR	26
Seção III – Da Zona de Urbanização Consolidada, ZUC	27
Seção IV – Da Zona Especial de Proteção, ZEP	28
CAPÍTULO III – Das Zonas de Uso na Área 02	28
Seção I – Da Zona Residencial, ZR	29
Seção II – Da Zona de Uso Misto, ZUM	30
Seção III – Da Zona Industrial, ZI	31
Seção IV – Do Centro de Unidade de Vizinhança, CEUV	33
CAPÍTULO IV – Das Zonas de Uso na Área 03	33
Seção I – Da Zona Residencial, ZR	34
Seção II – Da Zona de Veraneio, ZV	35
Seção III – Do Centro de Unidade de Vizinhança, CEUV	36
CAPÍTULO V – Da Zona Especial, ZE nas Áreas 01, 02 e 03	36
CAPÍTULO VI – Das Áreas Institucionais, AI nas Áreas 01, 02 e 03	39
CAPÍTULO VII – Das Atividades Especiais nas Áreas 01, 02 e 03	41
CAPÍTULO VIII – Dos Indicadores de Ocupação do Solo nas Áreas 01, 02 e 03	41
TÍTULO III – DAS UNIDADES PLANEJADAS	42
CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais	42

Seção I – Dos Objetivos	42
Seção II – Dos Padrões de Urbanização da Unidade Planejada	43
Seção III – Dos Procedimentos para Aprovação de Unidades Planejadas	44
TÍTULO IV – DO PARCELAMENTO DO SOLO	45
CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais	45
CAPÍTULO II – Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento	46
CAPÍTULO III – Do Projeto de Loteamento	48
CAPÍTULO IV – Do Projeto de Desmembramento	52
CAPÍTULO V – Da Aprovação e Implementação dos Projetos	52
CAPÍTULO VI – Dos Estacionamentos	56
TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	58
ANEXOS	61
Anexo I – Identificação das Divisas dos Lotes ou Terrenos	62
Anexo II – Planta Oficial de Classificação, Uso e Ocupação do Solo – Área 01 – Faixa Litorânea	64
Anexo III – Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Área 02 – Distrito-Sede de Cascavel	65
Anexo IV – Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Área 03 – Sede Distrital de Caponga / Localidade de Águas Belas	66
Anexo V – Indicadores Urbanos de Ocupação do Solo	67
Anexo VI – Atividades Especiais	71
Anexo VII – Vagas de Estacionamento por Atividade	73
Anexo VIII – Modelos Esquemáticos Alternativos para Soluções de Estacionamentos	76

LEI Nº. 1014/2000

Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Cascavel e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CASCADEL, Estado do Ceará, faço saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - O parcelamento, o uso e a ocupação de terrenos localizados na área litorânea compreendida entre o percurso da CE-040 e a orla marítima do Município de Cascavel dependerão da prévia autorização do órgão municipal competente e serão feitos de acordo com o definido nesta Lei.

Art. 2º - O Município de Cascavel configurar-se-á espacialmente, ao longo de seu litoral, como um conjunto de macrozonas de classificação de uso e ocupação do solo vocacionado preferencialmente para o desenvolvimento e expansão da atividade turística cujo vetor básico de acesso será a Rodovia CE-040.

§ 1º - A concepção de macrozonas de classificação de uso e ocupação do solo conterá diretrizes evidentes de preservação integral das reservas de natureza (dunas móveis, coqueirais, talwegues, mangues, alagados, falésias, dunas fixas, dunas semifixas, lagoas, etc.) que por sua excepcional beleza configuram a vocação turística do lugar.

§ 2º - Inseridos nessa franja de terrenos litorâneos encontram-se os núcleos urbanos de Cascavel (sede municipal), Caponga (sede distrital), Jacarecoara (sede distrital), Balbino (localidade), Águas Belas (localidade) e Barra Nova (localidade), que deverão nesta Lei receber tratamento diferenciado quanto ao uso e ocupação do solo, em face das suas características já consolidadas de núcleos urbanizados e/ou em processo de urbanização.

Art. 3º - Nas áreas dos núcleos urbanos de Cascavel (sede municipal) e Caponga (sede distrital), por sua caracterização urbana mais consolidada, a estruturação físico-territorial

desejada configurar-se-á como um conjunto de Unidades de Vizinhança interligadas entre si por um sistema de vias de alta acessibilidade por onde tráfegará o transporte público.

Art. 4º - O Poder Público Municipal deverá configurar nas Unidades de Vizinhança dos núcleos urbanos citados as atividades de convergência coletiva em torno de um espaço público central, denominado Centro Focal da Unidade de Vizinhança ou Centro de Unidade de Vizinhança, cuja estabilização completa se fará através da construção de um “fórum visível” da comunidade.

§ 1º - Na zona periférica ao Centro Focal da Unidade de Vizinhança deverá ser estimulado o uso misto com média densidade populacional.

§ 2º - O centro proposto para a estruturação espacial das novas Unidades de Vizinhança será o ponto focal de convergência da comunidade e o elemento de conexão com o circuito de transporte público.

§ 3º - A conexão do transporte público, das ciclovias e calçadas para pedestres com o conjunto das Unidades de Vizinhança será feita através de estações localizadas no centro proposto.

Art. 5º - A implantação de obras e atividades de moradia, indústria, comércio e serviços e a acessibilidade aos serviços públicos, além dos equipamentos de segurança, saúde, educação e lazer, deverão se fazer, prioritariamente, nas Unidades de Vizinhança mais carentes desses serviços, segundo parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Parágrafo único - A escala do espaço público e a locação dos equipamentos deverão ser adaptáveis a cada situação concreta existente, decorrendo essas condições das facilidades de remanejamento espacial de acordo com cada caso.

Art. 6º - O parcelamento do solo para fins urbanos, sob as formas de loteamento e desmembramento, será executado na forma desta Lei, observados os princípios, normas e diretrizes gerais inseridas na Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com alterações da Lei Federal Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, na Legislação Estadual pertinente, harmonizadas com as políticas básicas definidas no Plano de Estruturação Urbana das áreas urbanas de Cascavel (sede municipal) e Caponga (sede distrital).

Art. 7º - Ficam sujeitas às disposições desta Lei a execução de quaisquer modalidades de parcelamento, de arruamentos, de edificações públicas e particulares, bem como a realização

de quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos e particulares que afetem, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a organização físico-territorial da cidade.

Art. 8º - A localização de usos e atividades, bem como os critérios para a ocupação do solo nas áreas urbanas de Cascavel (sede municipal) e Caponga (sede distrital) estão vinculados ao zoneamento e obedecem às disposições constantes desta Lei e respectivos anexos.

Art. 9º - No caso de áreas sujeitas a prolongamentos, modificações, alargamento ou abertura de vias do Sistema Viário Básico, a ocupação deverá resguardar as áreas necessárias a essas intervenções.

Art. 10 - O Município ordenará o uso e ocupação do solo com o objetivo básico de promover o desenvolvimento urbano, mediante a adoção dos instrumentos jurídicos estabelecidos nas legislações federal e estadual pertinentes e nas disposições da presente Lei.

CAPÍTULO I

Dos Objetivos

Art. 11 - O plano de organização físico-territorial das áreas urbanas de Cascavel (sede municipal) e Caponga (sede distrital) visa orientar o desenvolvimento físico das suas estruturas urbanas, capacitando-as a assegurar condições adequadas à implementação das atividades humanas, com os seguintes objetivos específicos:

- I - ordenar as funções da cidade através da utilização racional dos recursos naturais e do uso dos sistemas viário e de transporte;
- II - ordenar o parcelamento do solo, a implantação e o funcionamento das atividades industriais, comerciais, residenciais e de serviços;
- III - assegurar a preservação e a proteção do ambiente natural e construído;
- IV - assegurar a preservação do patrimônio histórico, religioso e cultural da cidade, que representa significância na imagem do núcleo urbano;
- V - racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, inclusive sistema viário e de transporte, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;
- VI - compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como com a infra-estrutura instalada e projetada;

- VII - intensificar o processo de ocupação do solo, à medida que houver ampliação da capacidade de infra-estrutura, preservando a qualidade de vida da coletividade;
- VIII - assegurar o atendimento à função social da propriedade imobiliária urbana, preconizado nas Constituições Federal e Estadual e na Lei Orgânica do Município.

CAPÍTULO II

Das Definições

Art. 12 - Para efeito desta Lei, além das definições constantes nos artigos posteriores, são adotadas as seguintes definições:

- I - **Acesso** – Interligação para veículos e/ou pedestres entre:
 - a) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio;
 - b) logradouro público e propriedade privada;
 - c) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio.
- II - **Acostamento** – Parcela da área adjacente à pista de rolamento que permite aos veículos em início de desgoverno retornem à direção correta e proporciona um local seguro para estacionamento em caso de acidentes ou defeitos no automóvel.
- III - **Acréscimo** ou **Ampliação** – Obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente.
- IV - **Alinhamento** – Linha divisória existente entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público.
- V - **Altura Máxima da Edificação** – Distância vertical tomada em meio da fachada e o ponto mais alto da cobertura, incluindo as construções auxiliares situadas acima do teto do último pavimento (caixa-d'água, casa de máquina, *hall* de escada, platibanda e frontão).
- VI - **Alvará** – Documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infra-estrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades.

- VII - **Apartamento** – Unidade autônoma de moradia em prédio de habitação múltipla.
- VIII - **Aprovação do Projeto** – Ato administrativo que precede o licenciamento da obra, construção ou implantação de atividade sujeita a fiscalização municipal.
- IX - **Área Coberta** – Medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer coberta da edificação, nela incluídas superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas.
- X - **Área Comum** – Medida da superfície constituída dos locais destinados a estacionamento em qualquer pavimento, inclusive subsolo, lazer, pilotis, rampas de acesso, elevadores, circulações e depósitos comunitários, apartamento de zelador, depósito de lixo, casa de gás e guarita.
- XI - **Área Construída** – Totalidade das áreas de piso cobertas de todas as edificações principais e complementares, inclusive áreas comuns.
- XII - **Área Livre do Lote** – Superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação.
- XIII - **Área *non Aedificandi*** – Área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos, bem como ao longo de equipamentos urbanos, definida em leis federal, estadual ou municipal, onde não é permitida qualquer edificação.
- XIV - **Área Ocupada** – Superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computadas as áreas dos elementos de fachada, como jardineiras, marquises, pérgolas e beirais.
- XV - **Área Parcial da Edificação** – Soma das áreas parciais de todos os pavimentos de uma edificação.
- XVI - **Área Parcial da Unidade** – Área construída da unidade, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluindo-se jardineiras e sacadas de até 0,90m (noventa centímetros) de largura.
- XVII - **Área Parcial do Pavimento** – Área construída do pavimento, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluindo-se as áreas comuns, os vazios de poços de ventilação e iluminação, as jardineiras e sacadas de até 0,90m (noventa centímetros) de largura.

- XVIII - **Áreas Institucionais** – Áreas de loteamento destinadas à implantação de equipamentos comunitários e de uso público.
- XIX - **Área Total da Edificação** – Soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação.
- XX - **Área Útil** – Superfície utilizável de área construída de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes, pilares e jardineiras.
- XXI - **Área Verde** – Percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente a praças, parques e jardins, faixas de preservação e outros fins da mesma natureza, visando assegurar boas condições urbanístico-ambientais e paisagísticas, podendo ser parcialmente utilizada para equipamentos comunitários, obedecidas às leis vigentes.
- XXII - **Atividades Especiais** – Empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandam análise específica quanto à sua implantação.
- XXIII - **Balanço** – Avanço da edificação ou de elementos da edificação sem apoio.
- XXIV - **Beiral** – Prolongamento da cobertura além das paredes externas da edificação.
- XXV - **Calçada** ou **Passeio** – Parte do logradouro destinado ao trânsito de pedestres, localizada entre o meio-fio e o alinhamento do lote.
- XXVI - **Classe da Via** – Identificação da via pela sua função no sistema viário urbano do Município.
- XXVII - **Coeficiente de Aproveitamento** – Relação entre a área parcial de uma edificação e a área total da gleba ou lote.
- XXVIII - **Construção** – Obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações existentes no lote.
- XXIX - **Cota** – Indicação ou registro numérico de dimensões.
- XXX - **Delimitação** – Processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas.

- XXXI - **Demolição** – Execução de obra que resulta em destruição, total ou parcial, de uma edificação.
- XXXII - **Densidade** ou **Adensamento** – Índice que traduz a relação entre quantidade de habitantes por superfície (exemplo: hab/km², hab/ha, hab/m², etc.), de grande importância para definição e dimensionamento das infra-estruturas, equipamentos e serviços públicos das zonas de uma cidade.
- XXXIII - **Desmembramento** – Subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- XXXIV - **Divisa** – Linha limítrofe de um terreno (ver Anexo I).
- XXXV - **Dúplex** – Unidade residencial constituída de dois pavimentos.
- XXXVI - **Edificação** – Construção acima, no nível ou abaixo da superfície de um terreno de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades.
- XXXVII - **Eixo da Via** – Linha imaginária que, passando pelo centro da via, é eqüidistante aos alinhamentos.
- XXXVIII - **Equipamentos Comunitários** – Espaços públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, assistência social e similares.
- XXXIX - **Escala** – Relação entre as dimensões do desenho arquitetônico e o que ele representa.
- XL - **Estacionamento** – Área coberta ou descoberta destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo, e constituída pôr espaços de vagas e circulação.
- XLI - **Faixa de Amortecimento entre Usos** – Área de terreno necessária para a implantação de áreas verdes no entorno das indústrias que possa garantir uma boa qualidade visual do desenho urbano e segurança à comunidade.
- XLII - **Faixa de Domínio Público** – Área de terreno necessária à construção e operação de rodovias ou ferrovias e que se incorpora ao domínio público.

- XLIII - **Fórum Visível** ou **Fórum da Comunidade** – Conjunto formado por espaços públicos, edifícios comerciais, cívicos, sociais e educacionais, situados no núcleo da Unidade de Vizinhança, com caráter de espaço cívico.
- XLIV - **Fração do Lote** – Índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades destinadas à habitação ou ao comércio e serviço no lote.
- XLV - **Frente do Lote** – Divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos ou ao logradouro público (ver Anexo I).
- XLVI - **Fundo do Lote** – Divisa oposta à frente (ver Anexo I).
- XLVII - **Gabarito** – Medida que limita ou determina a altura das edificações e/ou o número de seus pavimentos.
- XLVIII - **Gleba** – Porção de terra urbana que ainda não foi objeto de parcelamento do solo.
- XLIX - **Habitação Multifamiliar** – Edificação projetada para habitação permanente de mais de uma família.
- L - **Habitação Unifamiliar** – Edificação projetada para habitação permanente de uma família.
- LI - **Indicadores Urbanos** – Taxas, quocientes, índices e outros indicadores estabelecidos com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no Município.
- LII - **Índice de Aproveitamento** – Quociente entre a área parcial de todos os pavimentos do edifício e a área total do terreno.
- LIII - **Infra-estrutura básica** – Instalações e equipamentos urbanos destinados à prestação de serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, coleta e destino final de lixo e transporte.
- LIV - **Largura da Via** – Distância entre os alinhamentos da via.
- LV - **Lindeiro** – Que se limita ou é limítrofe.

- LVI - **Logradouro Público** – Espaço livre, assim reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos.
- LVII - **Lote** – Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, contida em uma quadra com pelos menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos (ver Anexo I) .
- LVIII - **Loteamento** – Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.
- LIX - **Lotes Edificáveis** – Parcelas de terreno agrupadas em quadras, resultantes de loteamentos ou desmembramentos destinados à ocupação, que devem, necessariamente, fazer frente a um logradouro público.
- LX - **Marquise** – Coberta em balanço aplicada às fachadas de um edifício.
- LXI - **Meio-fio** – Linha composta de blocos de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento.
- LXII - **Mobiliário Urbano** – Equipamento localizado em logradouros públicos que visa proporcionar maior nível de conforto, segurança e urbanidade à população usuária, como, por exemplo, de abrigos, paradas de ônibus, lixeiras, bancos, cabines telefônicas, caixas de coleta de correspondência e equipamentos de lazer.
- LXIII - **Nivelamento** – Fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções nos seus limites com o domínio público (alinhamento).
- LXIV - **Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo** – Processo de intervenção do Poder Público visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território do Município, com vistas a objetivos de natureza sócio-econômico-ambiental e cultural.
- LXV - **Parcelamento do Solo Urbano** – Subdivisão de gleba em lote, com ou sem a abertura de novas vias, logradouros públicos ou seus prolongamentos, mediante loteamento ou desmembramento.

- LXVI - **Pavimento** – Espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura.
- LXVII - **Pavimento Térreo** – Aquele cujo piso se situa até 1,00m (um metro) acima do nível médio do trecho da via para a qual o lote tem frente.
- LXVIII - **Plano Diretor** – Plano que visa o controle e a gestão do crescimento urbano, para realizar as metas e objetivos definidos pelo conjunto dos habitantes do Município.
- LXIX - **Play-ground** – Área destinada a fins recreacionais, não podendo estar localizada em subsolo.
- LXX - **Praça** – Logradouro público delimitado por vias de circulação e/ou pelo alinhamento dos imóveis, sendo criado com o intuito de propiciar espaços abertos em região urbana, preferencialmente ajardinados e destinados ao lazer e à recreação comunitária.
- LXXI - **Profundidade do Lote** – Distância média entre a frente e o fundo do lote.
- LXXII - **Projeto** – Plano geral das edificações, de parcelamentos ou de outras construções quaisquer.
- LXXIII - **Projeto Urbanístico** – Projeto desenvolvido para determinada área urbana mediante a prévia aprovação do Município, considerando, entre outros, os seguintes aspectos:
- a) criação de áreas e equipamentos de uso público;
 - b) definição dos sistemas de circulação;
 - c) definições dos usos;
 - d) preservação de edificações e espaços de valor histórico;
 - e) reserva de área para estacionamento e terminais de transporte público;
 - f) reserva de áreas para alargamento do sistema viário;
 - g) revitalização do espaço urbano.
- LXXIV - **Quadra** – Área resultante da execução de um loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos.

- LXXV - **Recuo** ou **Afastamento** – Distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação, excluídos os beirais, marquises e elementos componentes da fachada, e a divisa do lote, sendo que o recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos (ver Anexo I).
- LXXVI - **Recursos Naturais** – Elementos relacionados à terra, água, ar, plantas, vida animal e as inter-relações desses elementos.
- LXXVII - **Reforma** – Execução de serviços ou obra que impliquem modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, podendo haver ou não alteração da área edificada.
- LXXVIII - **Reurbanizar** – Reconstruir, total ou parcialmente, sistemas físicos de áreas urbanas, atribuindo-lhes novas características.
- LXXIX - **Sistema Viário de Loteamento** – Conjunto de vias imprescindíveis à implantação do loteamento, de forma a garantir:
- a) a fluidez do tráfego de veículos e o acesso aos lotes, às áreas verdes e aos equipamentos institucionais;
 - b) a integração da gleba loteada com o sistema viário existente e projetado.
- LXXX - **Subsolo** – Pavimento enterrado ou semi-enterrado, situado abaixo do pavimento térreo.
- LXXXI - **Taxa de Ocupação** – Relação percentual entre a área de projeção de uma edificação no plano horizontal e a área desse terreno, não sendo computados os elementos componentes das fachadas, tais como pérgulas, jardineiras, marquises e beirais.
- LXXXII - **Taxa de Permeabilidade** – Relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação, e a área total dos mesmos.
- LXXXIII - **Testada** – Distância horizontal entre as duas divisas laterais do lote (ver Anexo I).
- LXXXIV - **Unidade de Vizinhança** ou **Vizinhança** – Unidade física de planejamento para subdividir a zona urbana em núcleos de no máximo 11.000 habitantes e, no

mínimo, 7.000 habitantes, com um raio de caminhabilidade médio de 600,00 metros, onde o foco central de cada uma delas, também denominado Centro Focal de Vizinhança, agrega funções cívicas, comerciais, sociais, de lazer e estação de transporte conectada às demais por um sistema de transporte público, promovendo a descentralização do trabalho e reduzindo os custos de transporte para seus habitantes.

- LXXXV - **Urbanização de Favelas** – Programas destinados a dotar de infra-estrutura básica áreas públicas ou particulares, ocupadas por populações de baixa renda, cuja forma de ocupação apresenta-se em desacordo com os padrões de salubridade e urbanização.
- LXXXVI - **Urbanizar** – Transformar áreas naturais em paisagem construída, incluindo infra-estruturas e edificações.
- LXXXVII - **Uso do Solo** – Resultado de toda e qualquer atividade que implique dominação ou apropriação de um espaço ou terreno.
- LXXXVIII - **Via de Circulação** – Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, subdividindo-se em:
- a) **via oficial** – aquela que se destina ao uso público, sendo reconhecida, oficialmente, como bem municipal de uso comum do povo;
 - b) **via particular** – aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público.

TÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO, DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

Do Zoneamento

Art. 13 - A classificação de usos e o zoneamento urbanístico do Município de Cascavel compreendem à divisão do seu espaço territorial em áreas, a partir da compatibilização da intensidade do uso do solo e do crescimento urbano com a oferta de infra-estrutura e serviços públicos, objetivando, prioritariamente:

- I - promover a saúde, segurança, conforto, bem-estar e suprir as necessidades de sua população;
- II - garantir a proteção do meio ambiente;
- III - garantir a proteção do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico;
- IV - facilitar a acessibilidade a todos os moradores;
- V - dividir a área da municipalidade em zonas, regulamentando a localização, construção, reconstrução, reforma e a ocupação dos lotes por edifícios destinados ao uso residencial, de negócios, de lazer e a outros usos necessários à vida urbana;
- VI - fixar padrões razoáveis para todos os edifícios e espaços livres da cidade, principalmente os que garantem a boa acessibilidade da vida urbana;
- VII - regular e limitar a intensidade do uso do solo urbano;
- VIII - proteger a saúde física e mental da população, reduzindo os níveis de poluição e/ou degradação ambiental;
- IX - promover o desenvolvimento de Cascavel, tomando-se como referencial as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, PDDU;
- X - reestruturar nas áreas urbanas de Cascavel e Caponga o zoneamento de uso do solo, através de uma estrutura policêntrica, com uso misto e incremento de densidade;
- XI - incentivar a permanência e incrementar a moradia na Zona Central de Cascavel;
- XII - apoiar a configuração das áreas urbanas como um conjunto de Unidades de Vizinhança;
- XIII - garantir para as novas Unidades de Vizinhança a coexistência de atividades de moradia, trabalho, comércio, lazer e a acessibilidade aos serviços públicos, além dos equipamentos de segurança, saúde e educação;
- XIV - configurar nas Unidades de Vizinhança as atividades de convergência coletivas em torno de um espaço público central;

- XV - criar um modelo de ocupação industrial descentralizado e polinucleado, bem como estrategicamente localizado do ponto de vista ambiental, do sistema viário e da proximidade com a força de trabalho, facilitando o acesso de transportes de carga;
- XVI - criar faixas de amortecimento, principalmente entre o uso industrial e os demais usos, que são áreas verdes nas quais poderão ser implantados equipamentos de apoio ao esporte e lazer da população;
- XVII - implantar áreas verdes às margens da rodovia, a fim de garantir segurança e boa acessibilidade a tais serviços;
- XVIII - incentivar a parceria entre os diversos níveis do Poder Público;
- XIX - criar uma malha troncal de vias para priorizar a ligação entre os Centros Focais das Unidades de Vizinhança através do transporte coletivo, ciclovias e percursos preferenciais de pedestres;
- XX - ajustar os programas de expansão das redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e telefonia com os programas de desenvolvimento e consolidação das Unidades de Vizinhança;
- XXI - integrar as políticas de drenagem urbana e meio ambiente;
- XXII - conceber, na área social, a oferta de equipamentos conectados a uma rede hierarquizada, segundo o princípio de complexidade crescente dos serviços.

Parágrafo único - A classificação e o zoneamento constantes nos Anexos, como critério básico do planejamento urbano das cidades, visam evitar conflitos de desempenho das diversas atividades que compõem o cenário urbano, a partir das diretrizes traçadas no Plano Estratégico e no Plano de Estruturação Urbana, de forma a assegurar relações harmônicas e eficientes entre as diversas funções e usos, compatibilizando-as com a infra-estrutura existente e projetada, considerando-se as densidades possíveis e desejadas.

Seção I

Da Divisão em Áreas e Zonas

Art. 14 - Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidas, no Município de Cascavel, três áreas para fins de zoneamento, assim consideradas em função das suas peculiaridades físicas, culturais, ambientais, institucionais e de desenvolvimento do Município, quais sejam:

- I - **Área 01** – Limitada ao norte pelo Oceano Atlântico, a leste pelo Rio Choró, ao sul pela CE-040 e a oeste pelo Riacho Mupeba, na forma do Anexo II, integrante desta Lei.
- II - **Área 02** – Definida nos seus limites, na forma do Anexo III, integrante desta Lei, compreende o distrito-sede de Cascavel.
- III - **Área 03** – Definida nos seus limites, na forma do Anexo IV, integrante desta Lei, compreende a sede distrital de Caponga.

Parágrafo único - As Áreas 02 e 03 estão contidas na Área 01 e os seus limites estão demarcados no Anexo III e no Anexo IV, integrantes desta Lei.

Art. 15 - Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidos para a Área 01 os seguintes tipos de zona:

- I - Zona de Sítios e Chácaras, ZSC;
- II - Zona de Urbanização Restrita, ZUR (áreas loteadas existentes);
- III - Zona de Urbanização Consolidada, ZUC (sedes distritais e localidades);
- IV - Zona Especial de Proteção, ZEP; e
- V - Zona Especial, ZE.

Art. 16 - Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidos para a Área 02 os seguintes tipos de zona:

- I - Zona Residencial, ZR, subdividida em: ZR1 e ZR2;
- II - Zona de Uso Misto, ZUM;
- III - Centro de Unidade de Vizinhaça, CEUV;
- IV - Zona Industrial, ZI; e
- V - Zona Especial, ZE.

Art. 17 - Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidos para a Área 03 os seguintes tipos de zona:

- I - Zona Residencial, ZR, subdividida em: ZR1 e ZR2;
- II - Zona de Veraneio, ZV;

III - Centro de Unidade de Vizinhaça, CEUV; e

IV - Zona Especial, ZE.

Art. 18 - Os Indicadores Urbanos de Ocupação nas zonas relacionadas nos artigos 15, 16 e 17 são definidos em função do quadro ambiental, da infra-estrutura básica e densidades existentes e projetadas, compreendendo:

I - altura máxima da edificação;

II - dimensões mínimas do lote;

III - índice de aproveitamento, IA;

IV - taxa de ocupação, TO (%);

V - taxa de permeabilidade (%).

Art. 19 - As Áreas 01, 02 e 03, definidas no artigo 14, divididas nas zonas relacionadas nos artigos 15, 16 e 17, destinam-se aos usos relacionados no artigo subsequente, devendo nelas serem atendidos os requisitos constantes dos Indicadores Urbanos de Ocupação do Solo, na forma do Anexo V, que integra esta Lei.

Art. 20 - Para os efeitos desta Lei, são estabelecidas as categorias de uso a seguir individualizadas, com as suas características básicas:

I - uso residencial;

II - uso comercial e de serviços;

III - uso misto;

IV - uso industrial;

V - uso associado à proteção ambiental;

VI - uso institucional; e

VII - uso público.

Art. 21 - Os estabelecimentos que abrigam atividades administrativas governamentais e não governamentais, clubes de serviço, de defesa e segurança, culturais, religiosos, de lazer, recreativos e de prática de esportes, quando não enquadrados nos usos institucional ou público, se incluem na categoria de Uso Misto.

Art. 22 - A classificação das atividades industriais seguirá as especificações da Superintendência Estadual do Meio Ambiente, SEMACE, nos termos da Lei Estadual Nº 11.411, de 28 de dezembro de 1987.

Seção II

Dos Limites das Zonas

Art. 23 - Os limites das zonas e respectivas localizações definidos na presente Lei, encontram-se geograficamente delimitados de acordo com a Planta Oficial de Classificação, Uso e Ocupação do Solo – Área 01, integrante desta Lei, na forma do Anexo II, com a Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Área 02, integrante desta Lei, na forma do Anexo III, e com a Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Área 03, integrante desta Lei, na forma do Anexo IV.

Parágrafo único - A base cartográfica utilizada para a confecção da Planta Oficial de Classificação, Uso e Ocupação do Solo – Área 01, Anexo II, na escala de 1:25.000 (um para vinte e cinco mil), só permite o lançamento da classificação de uso e ocupação do solo proposto para Cascavel em nível de macrodiretrizes, com delimitação das zonas em polígonos mensuráveis através de escala gráfica. Caberá ao Conselho Municipal do Plano Diretor decidir, em caráter deliberativo, sobre novos projetos a serem executados na área, lançados sobre bases cartográficas mais precisas e em escala compatível com os empreendimentos propostos, observando as macrodiretrizes definidas no supracitado Anexo.

Art. 24 - As plantas oficiais integrantes desta Lei, na forma dos Anexos II, III e IV, deverão permanecer arquivadas nos centros de documentação dos órgãos públicos municipais, de forma a garantir a sua publicidade e acesso de todos os cidadãos.

Art. 25 - Verificada a hipótese de dúvida acerca dos limites das zonas geograficamente delimitadas nas plantas oficiais referidas no artigo anterior, aplicar-se-ão às regras seguintes:

- I - os limites são os eixos de ruas ou eixos de talvegues, a menos que a planta oficial indique o contrário, sendo que nessa hipótese são determinados, na planta, as distâncias e ângulos que definem os limites;
- II - no caso de talvegues, quando houver mudanças naturais dos mesmos, os limites seguirão essas mudanças;

- III - em havendo uma linha de limite de zona que divida uma propriedade, prevalecerá a zona onde estiver a maior porção da propriedade;
- IV - onde ainda permanecer dúvida, deverá ser consultado o Conselho Municipal do Plano Diretor, cujo parecer terá caráter deliberativo.

Art. 26 - Qualquer alteração nos limites das zonas ora definidas somente poderá efetivar-se mediante Lei, o que deverá implicar, necessariamente, uma atualização da base cartográfica utilizada.

Art. 27 - Verificada a hipótese de alguma área, para fins de zoneamento, não estar inserida nas plantas oficiais referidas no artigo 23, a mesma será classificada como Zona de Sítios e Chácaras, ZSC.

CAPÍTULO II

Das Zonas de Uso na Área 01

Art. 28 - As zonas de uso definidas no artigo 15 desta Lei visam estabelecer um macrordenamento do território do Município de Cascavel, no tocante à Área 01 estabelecida no artigo 14, garantindo a integridade ambiental do sítio por elas determinado e as bases conceituais de caráter urbanístico essenciais para o microzoneamento de funções, a ser elaborado posteriormente à vigência desta Lei.

Parágrafo único - O detalhamento do modelo urbanístico de uso e ocupação do solo para a supracitada Área deverá ser estabelecido com base num suporte cartográfico apresentado em escala mínima de 1:15.000 (um para quinze mil) e deverá observar rigorosamente o modelo de classificação do solo estabelecido nesta Lei.

Seção I

Da Zona de Sítios e Chácaras, ZSC

Art. 29 - A Zona de Sítios e Chácaras, ZSC é estabelecida para possibilitar a ocorrência de sítios e chácaras na Área 01. Essas áreas não deverão ser densamente ocupadas, podendo atingir uma densidade média máxima de 20 hab./ha.

§ 1º - Os padrões da zona definem um tamanho de lote que será suficiente para acomodar soluções individuais de esgotamento sanitário.

§ 2º - Fica vedado o exercício de atividades industriais nesta zona.

Art. 30 - Na ZSC são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - meios de hospedagem (hotel fazenda e pousadas);
- III - comercial e de serviços de apoio às residências e atividades turísticas;
- IV - institucional;
- V - atividades do setor agropecuário, granjas e atividades afins, observadas as normas de saúde pública vigentes; e
- VI - industrial de pequeno porte, ouvida a SEMACE.

Seção II

Da Zona de Urbanização Restrita, ZUR

Art. 31 - As Zonas de Urbanização Restrita, ZUR, estão configuradas por loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Cascavel, conforme delimitação explicitada no Anexo II, integrante desta Lei, e não receberão qualquer estímulo público à sua ocupação, por se situarem em desconformidade com as diretrizes de organização territorial do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Cascavel.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal de Cascavel não alocará recursos para a implantação de infra-estrutura (vias de acesso, drenagem, etc.) e de equipamentos públicos municipais nas Zonas de Urbanização Restrita, ZUR.

Art. 32 - Nestas zonas serão permitidos os seguintes usos:

- I - atividades agrícolas diversificadas, ouvida a SEMACE;
- II - residencial unifamiliar;
- III - trilhas para turismo ecológico (percursos para caminhada a pé e para veículos tipo *buggy* ou similares, com estações de apoio para vendas de alimentos/refrigerantes para os eventuais usuários).

Art. 33 - O suprimimento de eventuais infra-estruturas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, energia elétrica e telefonia, bem como serviços de coleta de lixo e segurança pública deverão ficar inteiramente a cargo dos proprietários das glebas e/ou dos lotes situados nestas zonas.

Seção III

Da Zona de Urbanização Consolidada, ZUC

Art. 34 - Essas zonas estão delimitadas no Anexo II, integrante desta Lei, e são integradas pelas sedes distritais e localidades de Caponga, Jacarecoara, Balbino, Águas Belas e Barra Nova.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal de Cascavel, após a elaboração de base cartográfica adequada, na escala mínima de 1:15.000 (um por quinze mil), para a Área 01, constante do Anexo II desta Lei, deverá proceder a estudos de microzoneamento dessas zonas, objetivando estabelecer o reordenamento espacial definitivo destas localidades para o horizonte final do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Cascavel. Essa nova proposta de zoneamento detalhado deverá ser encaminhada à Câmara Municipal de Cascavel na forma de novo Projeto de Lei, atualizando o presente instrumento legal.

Art. 35 - Nessas zonas serão permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar;
- III - comercial varejista e de serviços ligados ao uso rodoviário;
- IV - comercial e de serviços de suporte às atividades econômicas predominantes (turismo, indústria, fruticultura, pesca, lojas de conveniência, oficinas mecânicas, postos de abastecimento de combustíveis. dentre outras);
- V - misto (comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte não poluentes, associados à residência);
- VI - industrial leve e semi-artesanal;
- VII - meios de hospedagem (hotéis, motéis e pousadas);
- VIII - público (equipamentos de educação, cultura, saúde, promoção social e lazer).

Seção IV

Da Zona Especial de Proteção, ZEP

Art. 36 - Estas zonas, constantes do Anexo II, integrante desta Lei, são áreas de reserva estratégica do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, PDDU, do Município de Cascavel, situadas ao longo da orla marítima, no trecho compreendido entre o Riacho Mupeba e Caponga, e foz do Rio Malcozinhado e o Rio Choró. No contexto da macroestratégia de organização espacial definida na Área 01, essa franja litorânea deverá ser preservada para futuro destino de uso após o horizonte temporal do PDDU (20 anos), até que se consolide o ordenamento proposto para as demais zonas.

Parágrafo único - Ao se completarem 10 (dez) anos da vigência desta Lei, essas áreas de reserva estratégica deverão ser revistas nos seus limites, por conta de avaliação do processo de consolidação do macrozoneamento proposto, determinando o eventual encaminhamento de novo Projeto de Lei pertinente à matéria.

Art. 37 - Os usos permitidos na ZEP são os listados a seguir:

- I - atividades ligadas à exploração agrícola, sempre ouvida a SEMACE quanto às implicações ambientais delas decorrentes;
- II - trilhas e equipamentos de apoio a excursionistas para a prática do turismo ecológico, sempre ouvida a SEMACE quanto às implicações ambientais deles decorrentes;
- III - trilhas e equipamentos de apoio a veículos *off road* (*buggys*, jipes e similares), sempre ouvida a SEMACE quanto às implicações ambientais deles decorrentes;
- IV - atividades de pesquisa científica relacionadas com a fruticultura e a preservação ambiental, submetido previamente o projeto ao Conselho Municipal do Plano Diretor.

CAPÍTULO III

Das Zonas de Uso na Área 02

Art. 38 - Os tipos de zona definidos no artigo 16 desta Lei, visam estabelecer um zoneamento específico na Área 02 estabelecida no artigo 14, que corresponde à Cidade de Cascavel.

Seção I

Da Zona Residencial, ZR

Art. 39 - A zona residencial proporciona uma variedade de tipos de moradia ao alcance de todos os grupos sociais da população do Município, mantendo o caráter e integridade de tipos residenciais homogêneos em bairros já existentes.

Parágrafo único - As normas de cada zona são projetadas de forma a permitir o crescimento de acordo com padrões de desenvolvimento específicos e objetivos, agrupando-se os usos residenciais em duas classificações de zonas residenciais:

- I - ZR1 – Zona Residencial de Baixíssima Densidade (40 hab/ha); e
- II - ZR2 – Zona Residencial de Baixa Densidade (100 hab/ha).

Art. 40 - A Zona Residencial 1, ZR1 é estabelecida para possibilitar a existência de casas de maior porte em lotes relativamente grandes.

§ 1º - Os padrões da zona definem um tamanho de lote que será suficiente para acomodar soluções individuais de esgotamento sanitário.

§ 2º - As áreas definidas por este tipo de zona já possuem hoje esse caráter de uso ou são áreas ainda não ocupadas

§ 3º - Os usos residenciais permitidos são restritos a uma única família por lote. As atividades comerciais, de serviços e industriais são proibidas nesta zona, à exceção de recreação e alguns usos institucionais.

Art. 41 - Na ZR1 são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar; e
- II - institucional – creches, escolas de 1º grau e assemelhados.

Art. 42 - A Zona Residencial 2, ZR2 constitui uma zona de baixa densidade, possibilitando a edificação de moradias utilizadas pela maioria da população do Município.

§ 1º - Os padrões da zona definem um tamanho de lote que necessita de soluções públicas de esgotamento sanitário.

§ 2º - As áreas definidas por este tipo de zona já possuem hoje esse padrão de uso e ocupação, ou são áreas não urbanizadas no interior das Unidades de Vizinhança, fora de seu centro.

§ 3º - Os usos residenciais permitidos são restritos a uma única família por lote. Todas as atividades comerciais, de serviços e industriais de médio e grande porte são proibidas, com exceção de recreação e alguns usos institucionais.

Art. 43 - Na ZR2 são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - comercial e de serviços de pequeno porte com caráter local;
- III - misto (comércio varejista e serviços em geral na mesma edificação da residência);
- IV - industrial leve e semi-artesanal; e
- V - institucional – creches, escolas de 1º grau e assemelhados.

Seção II

Da Zona de Uso Misto, ZUM

Art. 44 - A Zona de Uso Misto, ZUM tem como propósito intensificar a multifuncionalidade de atividades na zona central da cidade, onde estão implantados o comércio principal e os serviços primordiais à população, devendo ser forçada essa tendência e estimulado o multiuso.

Parágrafo único - O uso residencial também deverá estar contido e diluído nessa área, principalmente em modelos de dúplex com comércio no térreo e habitação no pavimento superior.

Art. 45 - Na ZUM são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar;
- III - comercial varejista e de serviços em geral;
- IV - comercial atacadista de hortifrutigranjeiros e serviços relacionados;
- V - comercial atacadista de secos e molhados e serviços relacionados;

VI - misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si); e

VII - institucional.

Seção III

Da Zona Industrial, ZI

Art. 46 - A Zona Industrial, ZI destina-se à implantação de indústrias, preservando as áreas residenciais dos efeitos externos da poluição de origem industrial, e será definida em esquema de zoneamento urbano flexível que compatibilize as atividades industriais com a proteção do meio ambiente e com as demais funções urbanas.

Parágrafo único - O modelo adotado deverá ser polinucleado e descentralizado, rejeitando o modelo tradicional dos "Distritos Industriais" que concentram emissões, sobrecarregam a infra-estrutura e se localizam distantes da força de trabalho.

Art. 47 - As normas insertas nesta Lei foram estabelecidas de forma a que os tipos de indústrias compatíveis com outros usos (não-poluentes e não-degradadoras do meio ambiente) possam ser implantadas em várias áreas da cidade.

§ 1º - Os estabelecimentos industriais cujo processo produtivo, independentemente do uso de métodos especiais de controle da poluição, não ocasione inconvenientes à saúde, ao bem-estar e à segurança da população poderão localizar-se em zonas de uso diversificado, conforme estabelecido nesta lei, desde que atendidas as exigências de ordem ambiental.

§ 2º - As indústrias de grande porte ou com possibilidade, mesmo que acidentalmente, de emitir qualquer tipo de poluição, devem se localizar nas zonas de uso estritamente industrial.

Art. 48 - A Zona Industrial, ZI destina-se, preferencialmente, à localização de estabelecimentos industriais de médio e grande portes ou com possibilidade de, mesmo acidentalmente, emitir qualquer tipo de poluição, ou cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos e vibrações e poluição de qualquer outra natureza possam causar perigo à saúde, ao bem-estar da população, mesmo depois da aplicação de métodos de controle e tratamento de efluentes, nos termos da legislação vigente.

Art. 49 - Ao longo de todo o perímetro da zona industrial da Cidade de Cascavel, pelo seu lado interno, deverá ser preservada uma faixa de 35,00m, *non aedificandi*, para criação de

áreas de amortecimento entre usos, com o intuito de minimizar os conflitos entre o uso industrial e os demais.

Art. 50 - A Zona Industrial da Área 02 do Município de Cascavel é delimitada geograficamente e tem sua localização constante na Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conforme Anexo III, integrante desta Lei.

Art. 51 - Na eventual hipótese de criação de novas zonas industriais em Cascavel, deverão ser observados os seguintes critérios:

- I - situar-se em área que apresente elevada capacidade de assimilação de efluentes, respeitadas quaisquer restrições legais quanto ao uso do solo;
- II - localizar-se em área que favoreça a instalação de infra-estruturas e serviços básicos necessários ao seu funcionamento e segurança; e
- III - manter, em seu entorno, zonas verdes de amortecimento que se caracterizem como faixas de natureza capazes de proteger as zonas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes.

Art. 52 - As indústrias ou grupos de indústrias já existentes, consideradas efetiva ou potencialmente degradadoras do ambiente ou de grande porte, de acordo com a classificação da SEMACE, e que não estiverem localizadas na zona industrial do Município, deverão, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação da presente lei, proceder à instalação de equipamentos antipoluentes e, nos casos mais graves, à realocação sem prejuízo de outras medidas cabíveis, a critério do órgão ambiental competente.

Art. 53 - Todos os projetos para implantação de indústrias de qualquer porte devem ser precedidos de licenciamento prévio pelo Poder Público Municipal e pelo Órgão Estadual de Meio Ambiente, observado o disposto na Lei Estadual Nº 11.411, de 28 de dezembro de 1987, e nas Resoluções Nº 001/86 e 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente, CONAMA.

Art. 54 - As edificações propostas para a Zona Industrial devem estar em consonância com as Normas Técnicas para os Distritos e Áreas Industriais elaboradas pela CODECE, atualmente sob responsabilidade da Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado do Ceará, e nas demais normas federais e estaduais pertinentes.

Art. 55 - Na Zona Industrial, ZI são permitidos os seguintes usos:

- I - industrial em geral;
- II - comercial e de serviços vinculados à atividade industrial, ouvida a SEMACE;
- III - público em geral, ouvida a SEMACE; e
- IV - institucional em geral, ouvida a SEMACE.

Seção IV

Do Centro de Unidade de Vizinhaça, CEUV

Art. 56 - O Centro de Unidade de Vizinhaça, CEUV estabilizar-se-á através da construção do “fórum visível” da comunidade, materialmente representado pelo conjunto de equipamentos de apoio à vida cotidiana, incluindo o lazer, a saúde, a educação, a segurança e o terminal de transporte.

Art. 57 - O elemento aglutinador dos componentes do Centro de Unidade de Vizinhaça será o espaço público convergente na escala da comunidade, tendo como representação física, uma praça com natureza acessível e como elemento focal, a estação de transporte público.

Art. 58 - Os usos permitidos no CEUV são os seguintes:

- I - comercial varejista e serviços em geral; e
- II - institucional – creches; escolas de 2º Grau; centros de saúde; ginásios; mercados públicos; "Pólos de Atendimento para Adolescentes"; templos; centrais comunitárias, contendo: oficinas para cursos profissionalizantes, auditório para reuniões comunitárias e eventos culturais, salas para reuniões, "Balcão da Cidadania", biblioteca e centro de documentação, "Centro de Estudos sobre a Família e a Comunidade", "Central Interprofissional de Serviços", posto policial, posto telefônico e serviço de correios; e demais instituições de modo geral.

CAPÍTULO IV

Das Zonas de Uso na Área 03

Art. 59 - Os tipos de uso definidos no artigo 17 desta Lei, visam estabelecer um zoneamento específico na Área 03 estabelecida no artigo 14, que corresponde à sede distrital de Caponga / localidade de Águas Belas.

Seção I

Da Zona Residencial, ZR

Art. 60 - A zona residencial proporciona uma variedade de tipos de moradia ao alcance de todos os grupos sociais da população do Município, mantendo o caráter e integridade de tipos residenciais homogêneos em bairros já existentes.

Parágrafo único - As normas de cada zona são projetadas de forma a permitir o crescimento de acordo com padrões de desenvolvimento específicos e objetivos, agrupando-se os usos residenciais em duas classificações de zonas residenciais:

- I - ZR1 – Zona Residencial de Baixíssima Densidade (40 hab/ha); e
- II - ZR2 – Zona Residencial de Baixa Densidade (100 hab/ha).

Art. 61 - A Zona Residencial 1, ZR1 é estabelecida para possibilitar a existência de casas de maior porte em lotes relativamente grandes.

§ 1º - Os padrões da zona definem um tamanho de lote que será suficiente para acomodar soluções individuais de esgotamento sanitário.

§ 2º - As áreas definidas pôr este tipo de zona já possuem hoje esse caráter de uso ou são áreas não ocupadas.

§ 3º - Os usos residenciais permitidos são restritos a uma única família pôr lote. As atividades comerciais, de serviços e indústrias são proibidas nesta zona, à exceção de recreação e alguns usos institucionais.

Art. 62 - Na ZR1 são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar; e
- II - institucional – creches, escolas de 1º grau e assemelhados.

Art. 63 - A Zona Residencial 2, ZR2 constitui uma zona de baixa densidade, possibilitando a edificação de moradias utilizadas pela maioria da população do Município.

§ 1º - Os padrões da zona definem um tamanho de lote que necessita de soluções públicas de esgotamento sanitário.

§ 2º - As áreas definidas por este tipo de zona já possuem hoje esse padrão de uso e ocupação, ou são áreas não urbanizadas no interior das Unidades de Vizinhança, fora de seu centro.

§ 3º - Os usos residenciais permitidos são restritos a uma única família por lote. Todas as atividades comerciais, de serviços e industriais de médio e grande porte são proibidas, com exceção de recreação e alguns usos institucionais.

Art. 64 - Na ZR2 são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - comercial e de serviços de pequeno porte com caráter local;
- III - misto (comércio varejista e serviços em geral na mesma edificação da residência);
- IV - industrial leve e semi-artesanal; e
- V - institucional – creches, escolas de 1º grau e assemelhados.

Seção II

Da Zona de Veraneio, ZV

Art. 65 - A Zona de Veraneio, ZV é estabelecida para possibilitar a ocorrência de unidades residenciais para veraneio contidas na área urbana e não deverá ultrapassar a densidade média de 100 hab/ha.

§ 1º - Os padrões da zona definem um tamanho de lote que será suficiente para acomodar soluções individuais ou coletivas para tratamento de esgotos sanitários.

§ 2º - Todas as atividades industriais são proibidas nesta zona.

Art. 66 - Na ZV são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar;
- III - comercial e de serviços de apoio ao uso residencial local e ao desenvolvimento do turismo;
- IV - institucional (público e privado), compatível com o uso residencial de veraneio predominante;

- V - misto (comércio, serviços, residências); e
- VI - meios de hospedagem (hotéis, pousadas, motéis) e usos afins associados ao desenvolvimento do turismo.

Seção III

Do Centro de Unidade de Vizinhança, CEUV

Art. 67 - O Centro de Unidade de Vizinhança, CEUV estabilizar-se-á através da construção do "fórum visível" da comunidade, materialmente representado pelo conjunto de equipamentos de apoio à vida cotidiana, incluindo o lazer, a saúde, a educação, a segurança e o terminal de transporte.

Art. 68 - O elemento aglutinador dos componentes do Centro de Unidade de Vizinhança será o espaço público convergente na escala da comunidade, tendo como representação física, uma praça com natureza acessível e como elemento focal, a estação de transporte público.

Art. 69 - Os usos permitidos no CEUV são os seguintes:

- III - comercial varejista e serviços em geral; e
- IV - institucional – creches; escolas de 2º Grau; centros de saúde; ginásios; mercados públicos; "Pólos de Atendimento para Adolescentes"; templos; centrais comunitárias, contendo: oficinas para cursos profissionalizantes, auditório para reuniões comunitárias e eventos culturais, salas para reuniões, "Balcão da Cidadania", biblioteca e centro de documentação, "Centro de Estudos sobre a Família e a Comunidade", "Central Interprofissional de Serviços", posto policial, posto telefônico e serviço de correios; e demais instituições de modo geral.

CAPÍTULO V

Da Zona Especial, ZE nas Áreas 01, 02 e 03

Art. 70 - A Zona Especial, ZE constitui área para implantação de equipamentos institucionais, públicos ou privados, de grande porte, cujo raio de abrangência extrapole a zona urbana e que, por suas características físicas relevantes e peculiares, estão sujeitas a normatizações específicas das esferas federal, estadual ou municipal.

Art. 71 - Constituem, ainda, zonas especiais, as áreas sensíveis e de interesse ambiental, conformadas pelos parques, pelas áreas de preservação ecológica, em suas várias modalidades e pelas faixas de preservação e proteção de todos os recursos hídricos incidentes no território do Município de Cascavel.

Art. 72 - Ficam definidas, na área urbana da Cidade de Cascavel, localizadas e delimitadas geograficamente, conforme Anexo III, integrante desta Lei, as seguintes Zonas Especiais:

I - ZE1 – Parque Módulo Esportivo; e

II - ZE2 – Parque Riacho Gongá.

Art. 73 - Ficam definidas, no Município de Cascavel, fora da área urbana da sede municipal, localizadas e delimitadas geograficamente, conforme Anexos I e III, integrantes desta Lei, as seguintes Zonas Especiais:

I - ZE3 – Balneário do Açude Juarez Queiroz;

II - ZE4 – Parque Lagoa Alagamar;

III - ZE5 – Parque Lagoa da Velha Ana / Riacho Caponga Roseira;

IV - ZE6 – APA do Balbino; e

V - ZE7 – Parque Lagoa dos Neves.

Art. 74 - O Poder Executivo poderá delimitar novas Zonas Especiais, caso julgue necessário, após ouvidos o Conselho Municipal do Plano Diretor e os órgãos públicos federais ou estaduais pertinentes.

Art. 75 - Qualquer intervenção física nessas zonas só poderá ser feita mediante projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor e, quando couber, o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, COMDEMA e os órgãos públicos federais ou estaduais pertinentes.

Parágrafo único - Não se enquadram nessa obrigatoriedade os projetos amparados por legislações estritamente federais ou estaduais.

Art. 76 - As atividades permitidas nas Zonas Especiais são unicamente aquelas que tenham vínculo funcional direta e estreitamente ligado ao objeto de sua criação.

Art. 77 - Ficam criados como Unidades de Proteção Ambiental, em zonas especiais, pelo só efeito desta Lei, todos os parques citados nos artigos 72 e 73, objetivando proteger e preservar amostras dos ecossistemas ali existentes, de forma a proporcionar oportunidades controladas para uso público e privado.

Parágrafo único - Fica autorizado o Chefe do Poder Executivo Municipal a proceder, via Decreto, a regulamentação das normas procedimentais, técnicas e administrativas, para fins de implantação das Unidades de Proteção Ambiental ora instituídas, observadas as diretrizes gerais das legislações federal, estadual e municipal pertinentes, e as especificidades de cada área a ser protegida, de acordo com cronograma a ser estabelecido em consonância com os Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente, COMDEMA e do Plano Diretor.

Art. 78 - Nas Unidades de Proteção Ambiental, fora das faixas de proteção de 1ª Categoria de que trata o artigo 80, é permitida, desde já, a construção dos equipamentos listados a seguir, desde que de pequeno ou médio portes:

- I - anfiteatros;
- II - barracas para venda de alimentos e bebidas;
- III - barracas para venda de artesanato;
- IV - equipamentos de apoio ao campismo;
- V - equipamentos públicos de informações, segurança, telefonia e similares;
- VI - farmácias vivas;
- VII - herbários;
- VIII - hortas comunitárias;
- IX - *play-grounds*;
- X - praças;
- XI - quadras poliesportivas;
- XII - quiosques de comércio, serviços de apoio ao lazer e serviços locais; e
- XIII - tanques para piscicultura e aquicultura.

Parágrafo único - Não será permitido qualquer tipo de edificação de propriedade privada nas Unidades de Proteção Ambiental.

Art. 79 - A partir da implementação desta Lei, as Unidades de Proteção Ambiental serão de co-responsabilidade do poder público municipal, ficando, também, como sua obrigação, controlar, fiscalizar e manter a boa qualidade desses espaços públicos e seus respectivos equipamentos, conjuntamente com a comunidade.

Art. 80 - Fica autorizado o Chefe do Poder Executivo Municipal a definir, mediante Decreto, as faixas de proteção de 1ª e 2ª Categorias, objetivando disciplinar o uso e a ocupação do solo para proteção dos recursos hídricos do município, observado o disposto nas Leis Estaduais Nº 10.148, de 02 de dezembro de 1977, e Nº 11.996, de 24 de julho de 1992, na Resolução CONAMA Nº 004, de 18 de setembro de 1985, e em outras normas gerais atinentes à matéria.

§ 1º - Nas faixas de proteção de 1ª Categoria são permitidos, desde já, exclusivamente os seguintes usos e atividades:

- I - campismo;
- II - esportes náuticos e ao ar livre;
- III - excursionismo;
- IV - exploração agrícola sem uso de produtos químicos, defensivos ou fertilizantes;
- V - natação e outros esportes ao ar livre;
- VI - pesca; e
- VII - piscicultura e aquicultura.

§ 2º - Nessas faixas somente poderão ser permitidas construções de ancoradouros de pequeno porte, rampas para lançamento de barcos, pontões para pesca, tanques para piscicultura, campos de futebol não pavimentados e equipamentos simples destinados ao campismo e outras formas de lazer.

CAPÍTULO VI

Das Áreas Institucionais, AI nas Áreas 01, 02 e 03

Art. 81 - Constituem áreas institucionais aquelas inseridas no território municipal, pertencentes ao poder público, nas esferas federal, estadual e municipal, onde as edificações ou grupo de edificações se destinam a abrigar atividades dos setores da administração pública, defesa, segurança, saneamento, transportes, cultura, esportes, lazer, abastecimento, educação, saúde, promoção social e outras correlatas.

§ 1º - As áreas institucionais têm a função de estabelecer relações sociais entre as pessoas, de modo a assegurar a unidade, a continuidade e o desenvolvimento harmônico das comunidades que ocupam as diversas Unidades de Vizinhança.

§ 2º - As áreas institucionais podem estar inseridas em qualquer zona de uso da cidade, exceto nas faixas de proteção de 1ª categoria de que trata o artigo 80 desta Lei.

Art. 82 - A ocupação das áreas institucionais deve obedecer aos usos e aos índices de ocupação previstos para a zona em que se inserem, de acordo com o Anexo V desta Lei.

Art. 83 - Os terrenos do poder público que forem cedidos à iniciativa privada, a qualquer título, só poderão ser utilizados de acordo com os usos e índices de ocupação previstos no zoneamento.

Art. 84 - Serão permitidos nas áreas institucionais, dentre outros correlatos, os seguintes usos e equipamentos públicos:

- I - aeroportos e heliportos públicos;
- II - alojamentos para estudantes, associados a faculdades e universidades;
- III - bibliotecas e museus;
- IV - campos de futebol, estádios, quadras esportivas e anfiteatros;
- V - cessão para parques de diversões e circos;
- VI - edifícios públicos, equipamentos e torres de transmissão de energia e de telefonia;
- VII - escolas públicas de todos os níveis;
- VIII - faculdades e universidades públicas;
- IX - instituições públicas de saúde;
- X - instituições públicas para a assistência a idosos, à infância e à adolescência;
- XI - instituições públicas penais e correccionais;
- XII - jardins zoológicos públicos;

XIII - mirantes, parques, praças, *play-grounds* e outros tipos de área livre destinadas ao lazer;

XIV - poços, estações públicas de bombeamento ou tratamento de água e esgoto;

XV - subestações elétricas públicas;

XVI - terminais de transporte público.

CAPÍTULO VII

Das Atividades Especiais nas Áreas 01, 02 e 03

Art. 85 - Constituem-se atividades especiais aquelas cujo raio de atendimento abrange todas as áreas urbanas do Município de Cascavel, não tendo, portanto, a localização circunscrita a nenhuma zona ou Unidade de Vizinhança.

Parágrafo único - Os usos classificados como Atividades Especiais, na forma constante do Anexo VI, poderão ser implantados, após parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor, em qualquer das zonas, desde que atendidas às exigências e restrições específicas definidas por esta Lei.

Art. 86 - A relação das atividades especiais com respectivas exigências quanto à localização é a constante do Anexo VI, parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO VIII

Dos Indicadores de Ocupação do Solo nas Áreas 01, 02 e 03

Art. 87 - Os indicadores de ocupação e a definição do uso adequado para cada zona são os constantes do Anexo V, parte integrante desta Lei.

Art. 88 - De acordo com a zona em que se situa, o uso de uma gleba, de um lote ou de uma edificação, aprovado anteriormente à data de vigência desta Lei, será classificado como:

- I - **adequado**, em qualquer zona de uso, adequando-se às características estabelecidas para essa zona;
- II - **inadequado**, em qualquer zona, o uso, a ocupação e o aproveitamento da gleba, lote e edificação que sejam inadequados em relação às normas e restrições estabelecidas para essa zona e nela não sejam permitidos.

TÍTULO III

DAS UNIDADES PLANEJADAS

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 89 - A Unidade Planejada constitui-se em uma forma de ocupação de áreas urbanas, com a utilização de padrões urbanísticos distintos dos estabelecidos por esta Lei para a zona em que a área está localizada, configurando-se como projetos de urbanização específica.

Art. 90 - Constitui objetivo da criação de Unidades Planejadas viabilizar um desenho mais criativo de uso e ocupação do solo em qualquer das zonas propostas nesta Lei, permitindo uma flexibilidade significativa para novas propostas de urbanização ou reurbanização, o que se dará pela possibilidade de o projeto propor usos e indicadores de ocupação urbana diferentes dos definidos nesta Lei para o terreno objeto da Unidade Planejada.

Art. 91 - Cada Unidade Planejada deverá contemplar a implantação de todas as intervenções constantes no respectivo projeto, devidamente aprovado pelo Poder Público Municipal.

Art. 92 - Serão enquadrados como Unidades Planejadas, dentre outros, os projetos de condomínio, de reurbanização de favelas e de reassentamento de famílias de baixa renda, desde que observem todos os dispositivos contidos neste Título.

Seção I

Dos Objetivos

Art. 93 - O projeto de cada Unidade Planejada deverá incluir características inovadoras e sempre objetivará o seguinte:

- I - estimular as urbanizações inovadoras tanto do ponto de vista urbanístico e arquitetônico como de proteção ao meio ambiente, além de propor novos padrões de parcelamento com vistas a uma melhor utilização do solo;
- II - propor, para a maior área possível, a preservação da vegetação, a manutenção das condições topográficas, geológicas e de drenagem natural e outras condições ecológicas relevantes;

- III - coordenar novas formas de construir e novas relações entre espaços construídos e vazios, em um ambiente que possa combinar os diversos usos de uma maneira inovadora e funcionalmente eficiente;
- IV - prover de forma abundante e acessível a todos parques, praças, espaços de recreação e instalações comunitárias;
- V - permitir a requalificação de áreas deterioradas e a reurbanização de áreas já ocupadas por populações de baixa renda;
- VI - permitir que a utilização do solo venha a ser compatível com a ocupação existente nos terrenos adjacentes;
- VII - assegurar que a localização esteja em harmonia com a comunidade circunvizinha.

Seção II

Dos Padrões de Urbanização da Unidade Planejada

Art. 94 - A urbanização de Unidades Planejadas deverá satisfazer, dentre outros, os padrões seguintes:

- I - uma Unidade Planejada deverá estar de acordo com as diretrizes do Plano Estratégico e do Plano de Estruturação Urbana, expressos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Cascavel;
- II - os usos propostos para a Unidade Planejada necessariamente não precisam ser iguais aos permitidos para a(s) zona(s) em que será localizada, porém não devem exercer influência prejudicial sobre as propriedades circunvizinhas;
- III - a implantação de Unidades Planejadas não porá em risco a saúde pública, o bem-estar e a segurança da população, nem reduzirá substancialmente os valores das propriedades na Unidade de Vizinhaça na qual será localizada;
- IV - os usos propostos para a Unidade Planejada devem ser definidos em função das necessidades da própria Unidade Planejada e da Unidade de Vizinhaça na qual está situada;
- V - a densidade populacional média de uma Unidade Planejada que contenha o uso residencial corresponderá às densidades fixadas na presente Lei. Quando isso não

ocorrer, o proponente deve encaminhar justificativa específica para tal, que será analisada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor;

VI - a distância horizontal mínima entre os edifícios será:

- a) três metros para residência unifamiliar ou conjunto de casas conjugadas;
- b) cinco metros para edifícios com mais de um e até três pavimentos;
- c) igual à altura do edifício para os outros casos.

VII - os recuos exigidos ao longo do perímetro da Unidade Planejada serão, pelo menos, iguais aos definidos para a zona em que a unidade será localizada;

VIII - um projeto de Unidade Planejada deverá seguir, rigorosamente, as diretrizes do sistema viário emanadas pela Prefeitura Municipal;

IX - espaços de estacionamento adicionais, em função da proposta da Unidade Planejada, podem ser requeridos pelo Conselho Municipal do Plano Diretor;

X - exigências de contrapartida, em obras de serviços públicos e infra-estrutura básica e social, podem ser feitas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e serão registradas em contrato entre a prefeitura e o proponente, como parte integrante do alvará para construção.

Seção III

Dos Procedimentos para Aprovação de Unidades Planejadas

Art. 95 - As intervenções de urbanização em Unidades Planejadas são mais complexas e com um caráter que as diferencia dos outros tipos de ocupação, requerendo, portanto, o estabelecimento de procedimentos específicos adicionais aos procedimentos normais de aprovação de projetos.

Art. 96 - Preliminarmente à tramitação normal do processo de aprovação do projeto, deverá ser apresentado, por parte do proponente, um anteprojeto com todas as justificativas, elementos e estudos necessários à sua perfeita compreensão, o qual será submetido aos procedimentos seguintes:

- a) análise prévia pelo órgão municipal competente;

- b) apresentação do projeto ao Conselho Municipal do Plano Diretor, para fins de análise;
- c) apresentação para a comunidade; e
- d) parecer conjunto do órgão municipal, Conselho Municipal do Plano Diretor e representante da comunidade.

§ 1º - Do anteprojeto deverá constar o prazo para execução das obras em função da dimensão do empreendimento.

§ 2º - Após o parecer conjunto favorável, o proponente apresentará o projeto definitivo, que seguirá a tramitação normal de aprovação de projetos.

TÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 97 - As normas de parcelamento do solo municipal para fins urbanos, estabelecidas por esta Lei, têm a finalidade de adequar as disposições da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com alterações da Lei Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, à realidade e peculiaridades locais do Município.

Art. 98 - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento e será permitido nas Áreas 01, 02 e 03 do Município, salvo em terrenos nessas áreas tidos como de relevante interesse ambiental por expressa disposição legal ou por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, observados os perímetros definidos na Lei de Organização Territorial do Município e nas diretrizes definidas no Plano de Estruturação Urbana, integrante desta Lei.

Art. 99 - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, dentre outras, nas seguintes hipóteses:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra enchentes ou inundações;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas às exigências específicas determinadas pelas autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica definidas por ato dos Poderes Executivo ou Legislativo, ou naquelas onde a poluição ou degradação ambiental impeçam condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VI - em áreas de ocorrência de associações vegetais relevantes;
- VII - em áreas e locais com ocorrência de conjuntos de importância histórica, paisagística e cultural;
- VIII - nas faixas de proteção dos mananciais, corpos e cursos de água, já previamente citadas no Capítulo II do Título II.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 100 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - as áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais ao tamanho da gleba a ser loteada, conforme artigo subsequente;
- II - os lotes terão área mínima de 125,00m² (centro e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros), salvo quando a Legislação Estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovadas pelos órgãos públicos competentes;

- III - a dimensão mínima da quadra será de 40,00m (quarenta metros), enquanto a máxima será de 250,00m (duzentos e cinquenta metros);
- IV - ao longo das águas correntes e dormentes, a partir do perímetro molhado no nível pluviométrico mais elevado, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;
- V - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e estar de acordo com a Lei do Sistema Viário Básico de Cascavel.

Art. 101 - A percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial e cujos lotes forem maiores do que 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser revista, após parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 1º - Consideram-se área livre de uso público as áreas verdes e institucionais, bem como as destinadas ao sistema viário do loteamento.

§ 2º - A faixa *non aedificandi* referida no Inciso IV do artigo anterior não será computada para o cálculo de áreas livres de uso público.

§ 3º - A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema viário será de 20% (vinte por cento), para as áreas verdes será de 15% (quinze por cento) e para as áreas institucionais será de 5% (cinco por cento).

§ 4º - Além da percentagem definida no *caput* deste artigo, os proprietários de loteamentos deverão doar ao Município o percentual de 5% (cinco por cento) da gleba loteada, o qual constituirá um Fundo de Terras Públicas a ser destinado, preferencialmente, a assentamentos populares.

§ 5º - Nas áreas verdes não serão computadas as áreas dos canteiros centrais das vias, rótulas viárias ou similares.

§ 6º - O loteador poderá, a critério do Poder Público Municipal, permutar a área correspondente ao percentual destinado à constituição do Fundo de Terras Públicas por

uma área de valor correspondente em outro local, respeitadas as restrições legais de caráter urbanístico e ambiental.

§ 7º - Após a aprovação do projeto de loteamento, as áreas institucionais, destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, não poderão ter sua função alterada, salvo nas hipóteses previstas na legislação federal pertinente.

§ 8º - As áreas institucionais não poderão ter declividade superior à média das declividades das quadras defrontantes.

§ 9º - Os projetos dos equipamentos urbanos e serviços públicos a serem implantados pelo loteador deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e concessionárias do serviço.

Art. 102 - O Poder Público competente poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos e à passagem de redes de infra-estrutura, assim considerados os serviços de água, esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 103 - Em função dos usos predominantes estabelecidos pelo zoneamento e das características especiais de sua área de implantação, os loteamentos têm tratamento diferenciado de acordo com as peculiaridades de cada zona de uso e ocupação urbana.

Art. 104 - Os padrões de parcelamento definidos para as diferentes zonas de uso e ocupação do solo poderão ser revistos nos casos de implantação de programas de urbanização de favelas, desde que as propostas se façam acompanhar de projetos para execução de infra-estrutura básica e instalação de equipamentos comunitários essenciais, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 105 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, deverá o interessado, preliminarmente, solicitar à Prefeitura Municipal, através de seus órgãos competentes, que sejam definidas formalmente as diretrizes para o uso do solo, apresentando, para esse fim, a identificação da propriedade, o seu registro imobiliário e requerimento contendo, no mínimo, os seguintes dados:

- I - localização do imóvel com amarração através de coordenadas geográficas e de um ponto de referência perfeitamente identificado que se situe próximo à gleba, em escala mínima de 1:10.000 (um para dez mil);
- II - planta do imóvel, em três vias, devidamente assinadas por profissional responsável, na faixa de escala situada entre 1:500 (um para quinhentos) e 1:2.000 (um para dois mil), e com registro, no CREA, da responsabilidade técnica do autor do levantamento;
- III - planta planialtimétrica contendo curvas de nível de metro em metro, com base em uma referência de nível (RN) oficial, quando houver alguma nas proximidades da gleba, demarcação do perímetro do imóvel, indicação de todos os confrontantes da gleba a ser loteada, segundo descrição oficial constante no título aquisitivo de propriedade e domínio, ângulos e norte magnético, acompanhadas das respectivas cadernetas de campo, planilha de cálculo e memorial descritivo;
- IV - localização de cursos de água, bosques, construções existentes e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;
- V - indicação das vias de circulação existentes no entorno da gleba ou incidentes sobre a área, amarradas a pontos de referência perfeitamente identificados;
- VI - tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VII - características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- VIII - certidão atualizada da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 106 - O processo de aprovação dos projetos de loteamento será precedido pela fixação das diretrizes de que trata o artigo anterior, para o que a prefeitura terá prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de protocolo do requerimento, devidamente instruído.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data de sua fixação, na conformidade da Lei Nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou o parágrafo único do artigo 7º da Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 107 - Atendidas as exigências pertinentes à documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo assinalado, fixará, dentre outras, as seguintes diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada:

- I - as zonas de usos predominantes na gleba, com a indicação dos usos compatíveis;
- II - indicação dos índices urbanísticos das categorias de uso previstas;
- III - traçado e indicação na planta apresentada pelo interessado:
 - a) das principais vias de comunicação, existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal;
 - b) dos locais preferenciais para praças e áreas verdes;
 - c) dos locais preferenciais destinados a equipamentos comunitários;
 - d) das faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento de águas pluviais;
 - e) das faixas *non aedificandi* de que trata a presente Lei.

Art. 108 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memoriais descritivos e cronograma de execução das obras, com duração máxima de 2 (dois) anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, certidão de ônus real e negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, e do competente instrumento de garantia.

§ 1º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo de sua apresentação, além das sanções penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente quanto as aprovações conseqüentes.

§ 2º - Os desenhos deverão conter, dentre outros dados:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas e ângulos;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - quadro de áreas indicando as quantidades e áreas das quadras, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;

- V - quadro resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e área destinada ao Fundo de Terras Públicas de que trata o § 4º do artigo 101;
 - VI - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
 - VII - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
 - VIII - indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
 - IX - projeto executivo das galerias de águas pluviais, quando houver;
 - X - os pontos de lançamento, quando for o caso, de possíveis águas drenadas, observando as características das áreas a jusante desses pontos, de forma a não prejudicar ou comprometer empreendimentos existentes ou as características naturais dos terrenos contíguos;
 - XI - os detalhes de sutamento e outros necessários à implantação do projeto.
- § 3º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente:
- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
 - II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - III - quadro de áreas indicando as quantidades e áreas das quadras, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
 - IV - quadro resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e área destinada ao Fundo de Terras Públicas de que trata o § 4º do artigo 101;
 - V - descrições dos lotes, conforme exigências cartoriais;
 - VI - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

VII - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.

Art. 109 - É obrigatória, no loteamento, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotamento sanitário e obras de pavimentação, com as características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas das vias estabelecidas nas normas técnicas oficiais pertinentes.

Parágrafo único - Constitui responsabilidade exclusiva do proprietário do loteamento executar as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais. A execução dessas obras deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, na forma disposta nesta Lei.

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

Art. 110 - Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I - a indicação das vias existentes dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local; e
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Parágrafo único - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

CAPÍTULO V

Da Aprovação e Implementação dos Projetos

Art. 111 - Os projetos de loteamento e desmembramento deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, cabendo aos órgãos públicos estaduais, ou quando necessário aos órgãos públicos federais, o exame e a anuência prévia para aprovação, pelo Município, de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

- I - quando localizados em áreas de interesse especial, como, por exemplo, as áreas de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por Lei estadual ou federal;
- II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas definidas em Lei estadual ou federal;
- III - quando o loteamento abranger área superior a 100 (cem) hectares.

Art. 112 - A Prefeitura Municipal terá um prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação da documentação exigível, para aprovação ou rejeição do projeto de loteamento, e de 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa, devidamente fundamentada, das obras de urbanização.

Art. 113 - Para prevenção de possíveis causas de degradação ambiental, sem prejuízo da aprovação pelo Poder Público Municipal, os projetos de parcelamento do solo sujeitar-se-ão ao licenciamento perante a Superintendência Estadual do Meio Ambiente, SEMACE, nos termos da Lei Estadual Nº 11.411, de 20 de dezembro de 1987.

Art. 114 - Os casos omissos, no que tange aos procedimentos administrativos para aprovação de projetos de parcelamento do solo, serão objeto de regulamentação específica.

Art. 115 - O projeto aprovado deverá ser implementado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º - Aprovado o projeto de parcelamento, a prefeitura expedirá, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, termo de verificação da execução das obras de infra-estrutura de que trata o artigo 109, com vistas a aferir a execução e pavimentação das vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos, drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, no caso de inviabilidade do sistema de fossa/sumidouro, abastecimento de água e eletrificação.

§ 2º - Facultar-se-á ao empreendedor a apresentação de cronograma para execução das obras de infra-estrutura mínima definidas no *caput* deste artigo, no prazo máximo de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia.

Art. 116 - Constitui responsabilidade exclusiva do proprietário executar as obras referidas no artigo anterior, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos

técnicos municipais, cuja execução deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, na forma que vier a dispor o regulamento desta Lei e, subsidiariamente, a Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 117 - A execução das obras de infra-estrutura mínima deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo, pelo menos, uma das seguintes modalidades:

- I - garantia hipotecária;
- II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III - fiança bancária; ou
- IV - seguro-garantia.

§ 1º - A garantia referida neste artigo terá o valor máximo equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º - A garantia prestada, aceita pelo órgão público competente, poderá ser liberada na medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meios-fios e de rede de águas pluviais;
- b) 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica; e
- c) 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços.

Art. 118 - Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para esse fim, observado o seguinte:

- I - nas cópias das plantas do projeto de loteamento, a prefeitura, em acordo com o interessado, fará a localização das parcelas da gleba a serem dadas em garantia hipotecária ao Município, segundo descrição e caracterização que levarão em conta o sistema viário, as quadras e os lotes projetados;
- II - a prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, cópia autenticada da planta

do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

Art. 119 - Após prestada a garantia e pagos os emolumentos devidos, o órgão municipal competente, quando for o caso, baixará ato administrativo declarando aprovado o loteamento.

Parágrafo único - Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder à inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 120 - A construção de qualquer edificação em lote de terreno resultante de loteamento aprovado fica subordinada à inscrição desse lote no Registro Imobiliário competente e à completa execução das obras de urbanização definidas no artigo 96 desta Lei, devidamente comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipais.

Art. 121 - Os terrenos ou glebas a serem edificados ou ocupados devem ser resultantes de parcelamento do solo devidamente aprovado pelo Município ou regularizado por ato do Poder Executivo, mediante critérios previamente definidos pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 122 - A ocupação de terrenos ou glebas não resultantes de parcelamento aprovado ou regularizado nos termos do artigo anterior poderá ser admitida quando atender, cumulativamente, às seguintes condições:

- I - quando os terrenos e glebas corresponderem às dimensões especificadas no título aquisitivo de propriedade, desde que não ultrapassem a dimensão máxima de quadra estabelecida em Lei;
- II - quando os terrenos e glebas fizerem frente para logradouro público, constante de planta do sistema cartográfico municipal, ou aquele reconhecido pelo órgão municipal competente;
- III - quando os terrenos e glebas forem destinados à construção de uma única unidade imobiliária, não integrante de qualquer empreendimento incorporativo.

§ 1º - Poderá o Município dispensar o parcelamento dos terrenos de que trata este artigo, mesmo sem o atendimento cumulativo das condições nele previstas, quando a ocupação decorrer da implantação de equipamentos de interesse público ou social, de iniciativa do poder público ou de instituição sem fins lucrativos.

§ 2º - As instituições a que se refere o parágrafo anterior, a serem beneficiadas pela dispensa nele prevista, deverão ter suas atividades vinculadas exclusivamente à educação e saúde, com atendimento universal e gratuito.

§ 3º - Mesmo atendendo às condições fixadas neste artigo, não será admitida a ocupação, além das hipóteses consignadas no artigo 3º, parágrafo único, da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quando se tratar de:

- a) áreas não saneadas que tenham resultado de aterros com material nocivo à saúde pública;
- b) áreas não drenadas, sujeitas a alagamentos e inundações; ou
- c) áreas definidas na legislação como de preservação ecológica e de recursos hídricos.

Art. 123 - No caso de glebas sujeitas a prolongamentos, modificações ou extensão do sistema viário, o loteamento deverá resguardar as áreas necessárias a essas intervenções.

§ 1º - Em áreas parceladas com data de aprovação anterior à vigência desta Lei, quando da ocupação dos lotes, as áreas necessárias à modificação do sistema viário não poderão ser ocupadas, sendo que os indicadores urbanos, recuos, taxa de ocupação e índices de permeabilidade e de aproveitamento incidirão sobre a área remanescente.

§ 2º - Na ocupação desses lotes, o Índice de Aproveitamento, IA e a fração do lote incidirão sobre a área total do lote, desde que seja doada ao Município a área necessária à modificação do sistema viário.

§ 3º - Na implantação de alterações das vias referidas neste artigo, o Município desapropriará a área que exceder ao percentual de doação de 20% (vinte por cento), fixado para o arruamento, nos casos de parcelamento.

CAPÍTULO VI

Dos Estacionamentos

Art. 124 - Os espaços destinados a estacionamento ou garagem de veículos podem ser:

- I - coletivos – quando se destinarem à exploração comercial;

II - privativos – quando se destinarem a um só usuário, família, condomínio ou estabelecimento, constituindo dependência para uso exclusivo da edificação; ou

III - públicos – quando estiverem situados em logradouro público.

Art. 125 - É exigida a reserva de espaço para estacionamento de veículos, bem como para carga e descarga quando necessário, no interior dos lotes ocupados por edificações destinadas às categorias de uso integrantes desta Lei.

Art. 126 - Deverão ser previstas vagas para os usuários portadores de deficiências na proporção de 2% de sua capacidade, sendo o número de uma vaga o mínimo para qualquer estacionamento coletivo ou comercial e 1,20m (um metro e vinte centímetros) o espaçamento mínimo entre veículos em tais casos.

Art. 127 - O estacionamento privativo poderá incorporar-se ao edifício principal ou constituir-se em anexo.

Parágrafo único - A área construída dos estacionamentos privativos entrará no cálculo tanto do índice de aproveitamento como da taxa de ocupação.

Art. 128 - É obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamento ou garagem de veículos, vinculada às atividades das edificações e calculada conforme o tipo de ocupação do imóvel, de acordo com o Anexo VII, parte integrante desta Lei.

§ 1º - As vagas de estacionamento poderão ser cobertas e descobertas.

§ 2º - A área necessária à formação de fila nos acessos de entrada e saída dos estacionamentos deverá ser localizada em área interna ao lote e nunca em via pública.

§ 3º - Cada vaga deverá ser calculada em, no mínimo, 22,00m² (vinte e dois metros quadrados), incluindo os acessos, circulação e espaços de manobra, devendo atender às demais disposições do Código de Obras e Posturas.

§ 4º - Além das exigências do parágrafo anterior, cada vaga de estacionamento deverá atender, no mínimo, às seguintes dimensões: 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura e 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de comprimento.

Art. 129 - Fica vedada a construção de estacionamentos em vias de uso exclusivo para pedestres.

Art. 130 - Fica proibido o estacionamento de veículos ao longo do meio-fio nas vias dos Subsistemas Troncal e Coletor.

Art. 131 - A construção de áreas para estacionamento às margens das vias dos Subsistemas Troncal e Coletor deverá, obrigatoriamente, observar os modelos esquemáticos alternativos constantes do Anexo VIII, integrante desta Lei.

Parágrafo único - O Município deverá observar, subsidiariamente, quando da aprovação de áreas de estacionamento, as normas de tráfego complementares existentes, oriundas do órgão estadual competente ou do próprio Município.

Art. 132 - É permitido o estacionamento de veículos ao longo do meio-fio nas vias do subsistema local, desde que não haja conflito com as normas de tráfego complementares existentes, oriundas dos órgãos estadual competente ou do próprio Município.

Art. 133 - As áreas livres, excluídas aquelas destinadas à recreação infantil, área de permeabilidade, circulação de veículos e pedestres (no nível do pavimento térreo), poderão ser consideradas, no cômputo geral, para fins de cálculo de áreas de estacionamento.

Art. 134 - Os estacionamentos de veículos que utilizarem espaços descobertos deverão ser arborizados com pelo menos uma árvore para cada seis vagas.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 135 - Em qualquer zona de uso, nas edificações existentes classificadas como de uso inadequado serão permitidas apenas obras de manutenção relativas à segurança, conservação e higiene, ficando proibido o acréscimo de área construída e/ou pavimentada, até que se defina sua realocação.

Art. 136 - O órgão municipal de análise e aprovação de projetos, por solicitação do interessado e quando um determinado uso não estiver contido nesta Lei, poderá classificá-lo como USO SEMELHANTE e COMPATÍVEL para uma determinada zona.

§ 1º - A classificação a que se refere o *caput* deste artigo, acompanhada de sua justificativa, deverá ser encaminhada ao Conselho Municipal do Plano Diretor para fins de análise e pronunciamento.

§ 2º - Nessa hipótese, os indicadores de ocupação urbana adotados serão aqueles que mais exigências fizerem dentro da zona onde o fato ocorrer.

§ 3º - O uso proposto não deverá perturbar o propósito e integridade do tipo de zona em que ficar situado.

Art. 137 - O Chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará as restrições quanto ao uso e ocupação do solo em áreas onde se verifique a incidência de:

- I - faixas de proteção de feixes de microondas da EMBRATEL;
- II - faixas de enlaces radioelétricos das empresas de telecomunicações; ou
- III - faixas de proteção de linhas de alta voltagem das companhias de eletrificação.

Art. 138 - Objetivando preservar os ambientes naturais, as áreas de drenagem natural e harmonizar esses objetivos com as necessidades de recreação da população, deverá o Poder Público Municipal, a partir das diretrizes do Plano de Estruturação Urbana, promover a criação de uma relação entre os espaços naturais e a rede de espaços culturais, favorecendo a preservação, o uso e a imagem urbana.

Art. 139 - Para execução do disposto nesta Lei, poderá o Poder Executivo celebrar convênios, acordos e ajustes com órgãos e entidades federais e estaduais, objetivando incrementar a fiscalização, a aprovação de projetos e o cumprimento das demais exigências fixadas nesta Lei.

Art. 140 - A execução das disposições desta Lei será feita sem prejuízo da observância de outras Leis nas esferas federal e estadual, desde que mais restritivas.

Art. 141 - O Poder Executivo divulgará, de forma ampla e didática, o conteúdo desta Lei, visando o acesso da população aos instrumentos de política urbana que orientam a produção e organização do espaço habitado.

Art. 142 - Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 143 - São parte integrante desta Lei os seguintes Anexos, com os respectivos conteúdos:

ANEXO I – Identificação das Divisas dos Lotes ou Terrenos

- ANEXO II – Planta Oficial de Classificação, Uso e Ocupação do Solo – Área 01 – Faixa Litorânea
- ANEXO III – Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Área 02 – Distrito-Sede de Cascavel
- ANEXO IV – Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Área 03 – Sede Distrital de Caponga / Localidade de Águas Belas
- ANEXO V – Indicadores Urbanos de Ocupação do Solo
- ANEXO VI – Atividades Especiais
- ANEXO VII – Vagas de Estacionamento por Atividade
- ANEXO VIII – Modelos Esquemáticos Alternativos para Soluções de Estacionamentos

Art. 144 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

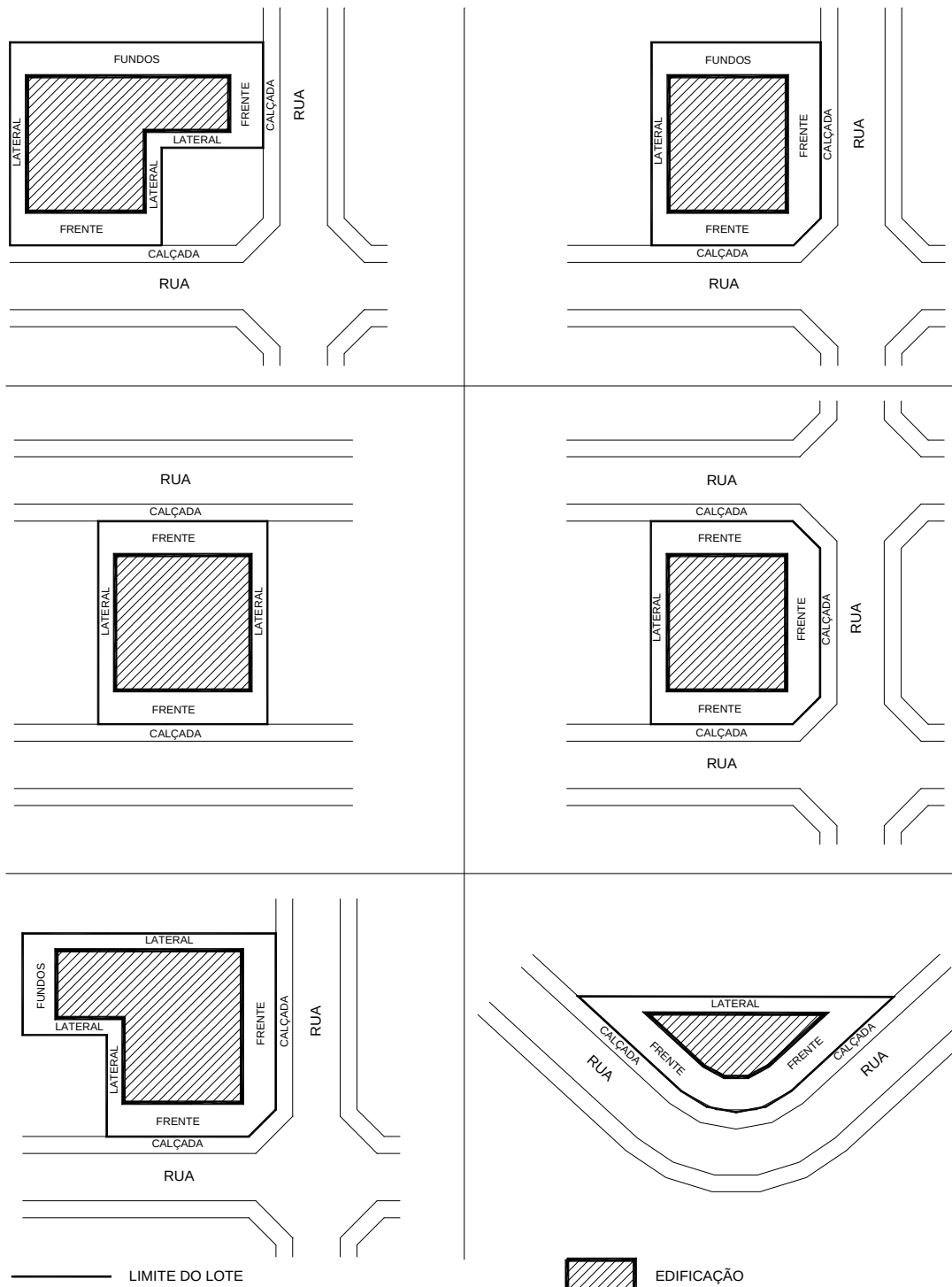
PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL, aos ____ de _____ de 2000.

PREFEITO MUNICIPAL DE CASCATEL

LEI Nº _____ ANEXO I

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

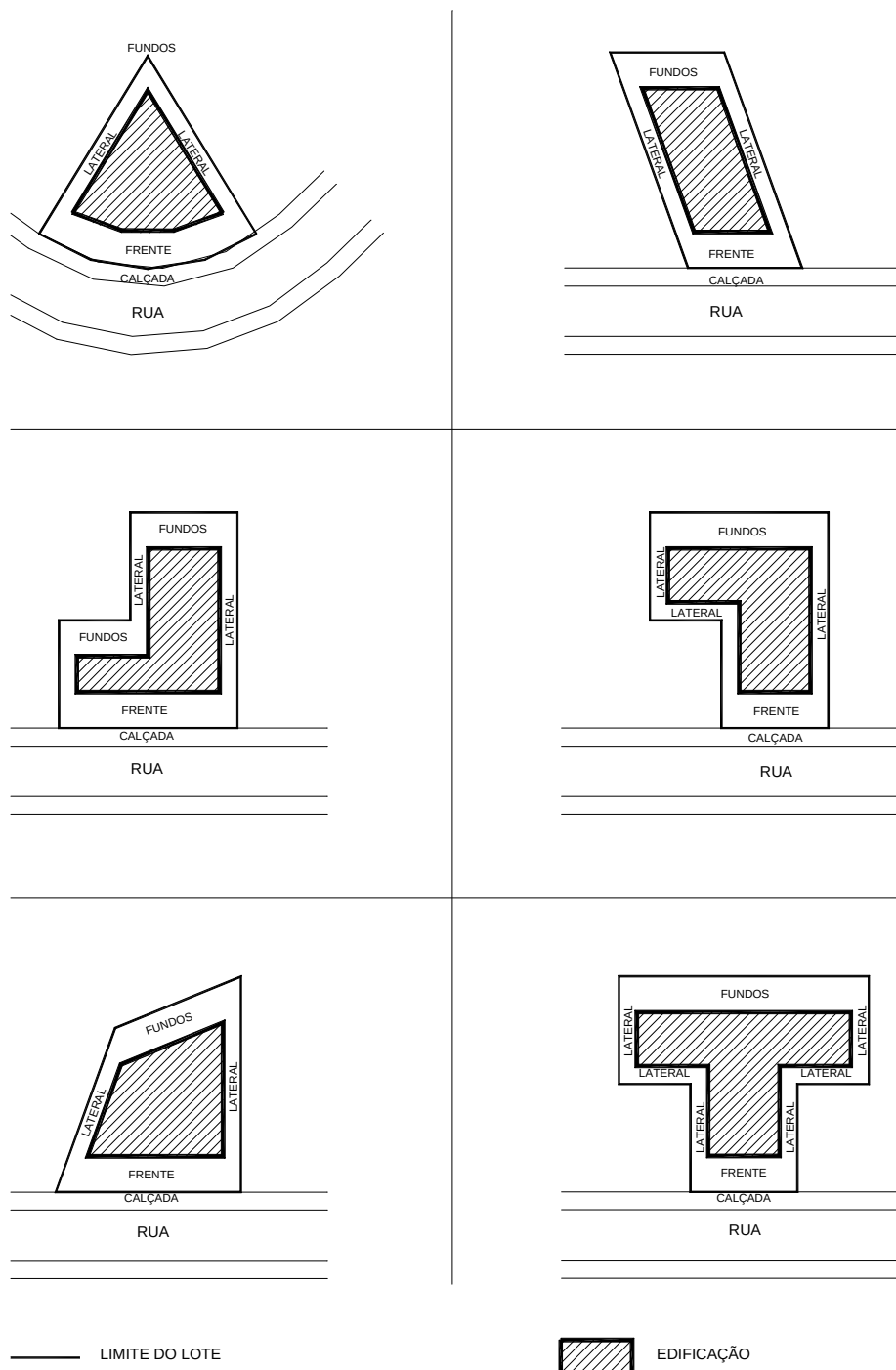
IDENTIFICAÇÃO DAS DIVISAS DOS LOTES OU TERRENOS



LEI Nº _____ ANEXO I (continuação)

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

IDENTIFICAÇÃO DAS DIVISAS DOS LOTES OU TERRENOS



Inserir Anexo II – Planta Oficial de Classificação, Uso e Ocupação do Solo – Área 01 - Faixa Litorânea

Inserir Anexo III – Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Área 02 –
Distrito-Sede de Cascavel

Inserir Anexo IV – Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Área 03 – Sede Distrital de Caponga / Localidade de Águas Belas

LEI Nº _____ ANEXO V

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
UPA	Campismo.	-	-	-	-	-	-	-	O projeto deverá observar a legislação ambiental vigente e ser submetido ao Conselho Municipal do Plano Diretor. Usos permitidos referentes à faixa de proteção de 1ª categoria.
	Campos de futebol.	-	-	-	-	-	-	-	
	Decks de pescaria.	-	-	-	-	-	-	-	
	Excursionismo.	-	-	-	-	-	-	-	
	Exploração agrícola sem uso de produtos químicos, defensivos ou fertilizantes.	-	-	-	-	-	-	-	
	Natação e outros esportes ao ar livre.	-	-	-	-	-	-	-	
	Pesca.	-	-	-	-	-	-	-	
	Aquicultura.	-	-	-	-	-	-	-	
	Cercas divisórias de qualquer espécie.	-	-	-	-	-	-	-	
	Anfiteatros.	-	-	-	-	-	-	-	O projeto deverá observar a legislação ambiental vigente e ser submetido ao Conselho Municipal do Plano Diretor. Usos permitidos fora da faixa de preservação.
	Quiosques em geral (artesanato, bebidas, serviços de apoio ao lazer, serviços públicos, segurança, dentre outros).	-	-	-	-	-	-	-	
	Farmácias vivas, herbários, hortas comunitárias, tanques de aquicultura, etc.	-	-	-	-	-	-	-	
	Áreas de lazer (praças, <i>play-grounds</i> , quadras poliesportivas, áreas de apoio ao campismo, etc.).	-	-	-	-	-	-	-	
ZSC	Residencial unifamiliar.	50	30	0,6	5	5	3	1.600	Construções que caracterizem hotéis-fazendas.
	Meios de hospedagem.	35	50	1,5	5	3	1,5	1.600	
	Comercial e de serviços de apoio às residências e atividades turísticas.	-	-	-	-	-	-	-	

continua

LEI Nº _____ ANEXO V (continuação)

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
ZSC (cont.)	Institucional.	-	-	-	-	-	-	-	
	Atividades do setor agropecuário, granjas e atividades afins, observadas as normas de saúde pública vigentes.	-	-	-	-	-	-	10.000	Observadas as normas de saúde pública vigentes.
	Industrial de pequeno porte.	-	-	-	-	-	-	-	Ouvida a SEMACE.
ZUR	Atividades agrícolas diversificadas.	-	-	-	-	-	-	-	Ouvida a SEMACE.
	Residencial unifamiliar.	35	50	1,0	5	3	3	800	
	Trilhas para turismo ecológico (percursos para caminhada a pé e para veículos tipo <i>buggy</i> ou similares, com estações de apoio para vendas de alimentos/refrigerantes para os eventuais usuários).	-	-	-	-	-	-	-	Projeto sujeito a análise e aprovação por parte do Conselho Municipal do Plano Diretor.
ZUC	Residencial unifamiliar.	20	50	1,0	-	3	-	125	Projeto sujeito a análise e aprovação por parte do Conselho Municipal do Plano Diretor. Os indicadores urbanos de ocupação do solo para esses usos deverão se pautar pelos indicadores de uso assemelhados e integrantes deste Anexo, acrescidos de exigências, caso necessário, a partir da análise feita pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.
	Residencial multifamiliar.	20	60	1,5	-	3	1,5	125	
	Comercial varejista e serviços ligados ao uso rodoviário.	-	-	-	-	-	-	-	
	Misto (comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte não poluentes, associados à residência) .	-	-	-	-	-	-	-	
	Industrial leve e semi-artesanal.	-	-	-	-	-	-	-	
	Turístico (hotéis, motéis e pousadas) .	-	-	-	-	-	-	-	
	Uso público em geral (equipamentos de educação e cultura, saúde e promoção social) .	-	-	-	-	-	-	-	

continua

LEI Nº _____ ANEXO V (continuação)

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
ZUC (cont.)	Comercial e de serviços de suporte às atividades econômicas predominantes (turismo, indústria, fruticultura, pesca, dentre outros) .	-	-	-	-	-	-	-	Projeto sujeito a análise e aprovação por parte do Conselho Municipal do Plano Diretor.
	Lojas de conveniência, oficinas mecânicas, postos de abastecimento de combustíveis.	-	-	-	-	-	-	-	Os indicadores urbanos de ocupação do solo para esses usos deverão se pautar pelos indicadores de uso assemelhados e integrantes deste Anexo, acrescidos de exigências, caso necessário, a partir da análise feita pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.
	Mirantes, parques, praças, <i>play-grounds</i> e outros tipos de áreas livres destinadas ao lazer.	-	-	-	-	-	-	-	
ZEP	Atividades ligadas à exploração agrícola.	-	-	-	-	-	-	-	Ouvida a SEMACE Projeto sujeito a análise e aprovação por parte do Conselho Municipal do Plano Diretor.
	Trilhas de equipamentos de apoio a excursionistas para a prática do turismo ecológico	-	-	-	-	-	-	-	Projeto sujeito a análise e aprovação por parte do Conselho Municipal do Plano Diretor.
	Trilhas de equipamentos de apoio a veículos <i>off road</i> .	-	-	-	-	-	-	-	
	Atividades de pesquisa científica relacionadas com a fruticultura e a preservação ambiental.	-	-	-	-	-	-	-	
ZR1	Residencial unifamiliar.	35	50	1,0	5	3	3	800	
	Escolas de 1º grau, creches e assemelhados.	35	50	1,0	5	3	3	800	
ZR2	Residencial unifamiliar.	30	50	1,0	3	1,5	1,5	250	
	Comercial e de serviços de pequeno porte com caráter local.	30	50	1,0	3	1,5	1,5	250	
	Escolas de 1º grau, creches e assemelhados.	30	50	1,0	3	1,5	1,5	250	
	Misto (comércio varejista e serviços em geral, associado à residência) .	30	50	1,0	3	1,5	1,5	250	O uso não residencial não deve ocupar mais de 50% da edificação.
	Industrial leve e semi-artesanal.	30	50	1,0	3	1,5	1,5	250	

continua

LEI Nº _____ ANEXO V (continuação)

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	USO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	RECUOS (m)			ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	OBSERVAÇÕES
					FRENTE	FUNDO	LATERAL		
CEUV	Ginásios, mercados públicos, templos, pólo de atendimento para adolescentes, escolas de 2º grau, creches, centros de saúde, postos policiais, central comunitária, contendo: oficina para cursos profissionalizantes, auditório para reuniões comunitárias e eventos culturais, salas para reuniões, "Balcão da Cidadania", biblioteca e centro de documentação, centro de estudos sobre a família e a comunidade, central interprofissional de serviços, posto policial, posto telefônico e serviço de correios.	30	40	1,0	3	3	3	250	Projeto sujeito a análise preliminar por parte do Conselho Municipal do Plano Diretor.
	Comércio varejista, serviços em geral.	20	60	3,0	-	3	1,5	125	
ZUM	Residencial unifamiliar.	20	50	1,0	-	3	-	125	
	Residencial multifamiliar.	20	60	1,5	-	3	1,5	125	
	Comercial varejista e de serviços em geral.	20	60	3,0	-	3	1,5	125	
	Comercial atacadista de hortifrutigranjeiros e serviços relacionados.	20	60	3,0	-	3	1,5	125	
	Comercial atacadista de secos e molhados e serviços relacionados.	20	60	3,0	-	3	1,5	125	
ZUM	Misto (residência associada a comércio varejista e/ou serviços em geral e/ou indústrias de pequeno porte não poluentes, ou usos não residenciais associados entre si) .	20	60	1,0	-	3	1,5	125	
	Institucional.	20	60	1,5	-	-	-	-	
ZI	Industrial em geral.	30	50	1,0	5	3	3	500	
	Comercial atacadista.	20	60	3,0	-	-	-	-	
	Serviços pesados vinculados à atividade industrial.	30	50	1	5	3	1,5	300	Ouvida a SEMACE.
	Institucional em geral.	20	60	1,5	-	-	-	-	

LEI Nº _____ ANEXO VI
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
ATIVIDADES ESPECIAIS

1. **Aterros Sanitários** – Localizados fora da zona urbana da Cidade de Cascavel, com projeto a ser previamente analisado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e pelos órgãos estaduais e municipais de meio ambiente.
2. **Casas-abrigo para Crianças** – Localizadas em qualquer zona, com exceção da ZI, em lote lindeiro a qualquer via do Subsistema Troncal.
3. **Cemitérios** – Localização sujeita a análise prévia do Conselho Municipal do Plano Diretor e de acordo com normas ambientais.
4. **Centros de Atendimento à Criança e ao Adolescente** – Localizados em qualquer zona, com exceção da ZI, em lote lindeiro a qualquer via do Subsistema Troncal.
5. **Centros de Convivência para Idosos** – Localizados em qualquer zona, com exceção da ZI, em lote lindeiro a qualquer via do Subsistema Troncal.
6. **Centros Sociais** – Localizados em qualquer zona, com exceção da ZI, em lote lindeiro a qualquer via do Subsistema Troncal.
7. **Clubes Sociais** – Localizados em qualquer zona, com exceção da, ZI e do Centro de UV, desde que em lote de fácil acesso a qualquer via do Subsistema Troncal.
8. **Comércio de Material Inflamável** – Localizado nas zonas industriais, após parecer favorável da SEMACE.
9. **Corpo de Bombeiros** – Localizado em qualquer zona, com exceção da ZI, em lote lindeiro a qualquer via do Subsistema Troncal.
10. **Crematórios** – Localização sujeita a análise prévia do Conselho Municipal do Plano Diretor.
11. **Curtumes** – Projeto a ser previamente analisado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e pelos órgãos estaduais e municipais de meio ambiente
12. **Estádios** – Localizados em qualquer zona, com exceção da ZI, em lote lindeiro a qualquer via do Subsistema Troncal.

13. **Hospitais e Centros de Saúde** – Localizados em qualquer zona, com exceção da ZI, em lote lindeiro ou de fácil acesso a qualquer via do Subsistema Troncal ou rodovia.
14. **Locais para Feiras e Exposições** – Localizados em qualquer zona, com exceção da ZI, em lote lindeiro ou de fácil acesso a qualquer via do Subsistema Troncal.
15. **Penitenciárias e Casas Correcionais de Menores** – Localizadas fora da zona urbana da Cidade de Cascavel, com projeto a ser previamente analisado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e pelos órgãos estaduais de segurança.
16. **Pólos de Atendimento para Adolescentes** – Localizados em qualquer zona, com exceção de ZI, em lote lindeiro a qualquer via do subsistema viário troncal.
17. **Postos de Combustíveis** – Localizados em lotes com frente para vias coletoras, troncais e rodovias, após parecer favorável da SEMACE.
18. **Quartéis** – Localizados em qualquer zona, com exceção do Centro de UV, em lote lindeiro ou de fácil acesso a qualquer via do Subsistema Troncal ou rodovia.
19. **Seminários, Conventos e Mosteiros** – Localizados em qualquer zona, com exceção do Centro de UV, desde que em lote de fácil acesso a qualquer via do Subsistema Troncal.
20. **Shopping Centers** – Localizados em qualquer zona, com exceção da ZI, em lote lindeiro ou de fácil acesso a qualquer via do Subsistema Troncal. Localização sujeita a análise prévia e parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor.

OBSERVAÇÃO:

1. Os índices urbanísticos a serem aplicados a essas atividades são aqueles inerentes ao Uso Misto em ZSC, no que couber.
2. As normas de localização e os índices urbanísticos a serem adotados para atividades especiais não constantes desta relação devem ser estabelecidos pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, observando, quando necessário, diretrizes emanadas pelos órgãos competentes – federais, estaduais ou municipais – que atuam na área da especificidade da atividade.

LEI Nº _____ ANEXO VII
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
VAGAS DE ESTACIONAMENTO POR ATIVIDADE

1. **Atividades Administrativas Governamentais** – 1 vaga para cada 50,00m² de área útil.
2. **Casas de Shows, Boates, Casas de Jogos Recreativos, Casas de Brinquedos Mecânicos e Eletrônicos, outros Serviços de Lazer** – 1 vaga de estacionamento para cada 50,00m².
3. **Comércio Atacadista e Depósitos:**
 - a) até 250,00m² de área útil – 1 vaga para cada 50,00m² de área útil;
 - b) acima de 250,00m² – 1 vaga para cada 100,00m² de área útil.
4. **Comércio Varejista:**
 - a) até 80,00m² de área útil situado em via local – 1 vaga de estacionamento;
 - b) de 81,00m² a 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 50,00m² ou fração;
 - c) acima de 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 30,00m² de área.
5. **Edifícios de Apartamento** – 1 vaga por apartamento quando esse for menor que 90,00m² e 1,5 vaga quando o apartamento for igual ou maior que 90,00m².
6. **Edifícios de Escritórios e/ou Lojas:**
 - a) até 2.500,00m² de área útil – 1 vaga para cada 30,00m² de área útil;
 - b) acima de 2.500,00m² – 1 vaga para cada 20,00m² de área útil.
7. **Equipamentos para Cultura e Lazer** – 1 vaga para cada 50,00m² de área útil.
8. **Estádios, Ginásios, e outros Equipamentos Assemelhados** – 1 vaga para cada 15 lugares.
9. **Hospedagem** – 1 vaga para cada 5 unidades de hospedagem.

10. **Indústrias** – 1 vaga para cada 100,00m² de área útil.
11. **Motéis** – 1 vaga para cada unidade de hospedagem.
12. **Prestação de Serviços em geral:**
 - a) até 80,00m² de área útil – 1 vaga de estacionamento;
 - b) de 81,00m² a 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 50,00m² ou fração;
 - c) acima de 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 30,00m² de área.
13. **Prestação de Serviços na Área Educacional:**
 - a) até 1.000,00m² de área útil – 1 vaga de estacionamento;
 - b) acima de 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 30,00m² de área.
14. **Serviços Bancários e Financeiros** – 1 vaga para cada 30,00m² de área útil.
15. **Serviços de Alimentação:**
 - a) até 80,00m² de área útil – 1 vaga de estacionamento;
 - b) de 81,00m² a 250,00m² de área útil – 1 vaga para cada 70,00m²;
 - c) de 250,00m² a 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 50,00m² ou fração;
 - d) acima de 1.000,00m² de área útil – 1 vaga para cada 30,00m² de área.
16. **Serviços de Utilidade Pública** – 1 vaga para cada 80,00m² de área útil.
17. **Shopping Centers:**
 - a) até 2.500,00m² de área útil – 1 vaga para cada 50,00m² de área útil;
 - b) acima de 2.500,00m² – 1 vaga para cada 30,00m² de área útil.
18. **Templos Religiosos** – 1 vaga para cada 20 lugares.
19. **Unidades de Saúde com Internação** – 1 vaga de estacionamento para cada 2 leitos.
20. **Unidades de Saúde sem Internação** – 1 vaga para cada 50,00m² de área útil.

OBSERVAÇÕES:

1. Quando a base de cálculo para o número de vagas for a área útil do imóvel e o resultado for uma fração cujo decimal for igual ou superior a 5 (cinco), o número de vagas deverá ser arredondado para o valor imediatamente superior.
2. Quando o resultado do cálculo para o número de vagas para determinado estabelecimento for igual a somente 01 (uma) vaga, deverá ser acrescida mais 01(uma) vaga, sendo essa destinada aos usuários portadores de deficiência.

Inserir Anexo VIII – Modelos Esquemáticos Alternativos para Soluções de Estacionamento