



# DIÁRIO OFICIAL

## MUNICÍPIO DE CONDE

Nº 1.413

Conde, 10 de setembro de 2018

CRIADO PELA LEI 156/95.

### ATOS DO PODER EXECUTIVO

### GABINETE DA PREFEITA

#### LEI COMPLEMENTAR Nº 0001/2018

(Projeto de Lei Complementar nº 001/2018 - Autor: Poder Executivo)

**“Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Conde, de acordo com o Art. 4º, incisos II, III, IV, V, da Lei nº 716, de 12 de dezembro de 2012 – Plano Diretor Participativo (PDP), altera e revoga arts. da Lei nº 251/2001, revogam-se as Leis nº 861/2015e nº 866/2015; e dá outras providências.”**

A PREFEITA MUNICIPAL DE CONDE, ESTADO DA PARAÍBA, faço saber que o Poder Legislativo aprova eu sanciono a seguinte lei:

#### TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS, CONCEITOS E DIRETRIZES PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL

**Art. 1º** Esta lei dispõe sobre as normas e condições para parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a orientar e ordenar a ação pública e privada no território municipal com o objetivo principal de fortalecer e fomentar o seu desenvolvimento equilibrado e sustentável.

**Art. 2º** Integram a presente lei:

I - os seguintes anexos:

- a) Anexo 1 – Glossário de Termos e Conceitos;
- b) Anexo 2 – Parâmetros de Parcelamento do Solo por Zona;
- c) Anexo 3 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo por Zona;
- d) Anexo 4 – Categorias e Subcategorias de Uso do Solo;
- e) Anexo 5 – Multas

II - os seguintes mapas:

- a) Mapa 1 – Mapa do Perímetro Urbano;
- b) Mapa 2 – Delimitação das Zonas.

**Art. 3º** A subdivisão do município em polígonos, denominados Zonas, estabelece critérios e parâmetros específicos para parcelamento, uso e ocupação do solo, visando otimizar a ocupação de cada região em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existentes, reconhecendo e respeitando as fragilidades e potencialidades urbanas e ambientais, as conquistas históricas e as tradições culturais dos seus povos.

**Art. 4º** São diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo:

I - o ordenamento da ocupação humana no território municipal e a qualificação do adensamento populacional e construtivo, visando a diversificação do uso do solo, a dinamização das atividades econômicas e a preservação da paisagem;

II - o disciplinamento da ocupação do solo considerando as características físicas de cada região e as capacidades de atendimento da infraestrutura existente e planejada, possibilitando uma melhor interface entre as áreas públicas e privadas, ruas e edificações;

III - a garantia de acesso à moradia digna, por meio do reconhecimento e da destinação de territórios prioritários à política habitacional, seja para regularização fundiária ou para provisão de habitação de interesse social;

IV - o estímulo à estruturação de uma cidade compacta, promovendo a mistura de usos, aproximando empregos e serviços urbanos à moradia e potencializando a integração entre os núcleos urbanos e a área rural;

V - a salvaguarda, qualificação e recuperação do patrimônio natural, da vegetação nativa, das falésias, dos rios e nascentes e de outras áreas de relevância ambiental e paisagística;

VI - a promoção de melhores condições de conectividade e continuidade do sistema viário, reconhecendo, consolidando e estruturando centralidades ao longo das principais vias de conexão do Município;

VII - o reconhecimento e a valorização das culturas tradicionais e sua relação identitária com o território;

VIII - a consolidação das vocações rurais e o fortalecimento da agricultura familiar;

IX - o incentivo à diversificação dos modos de transporte, estimulando, sobretudo, os não motorizados e o transporte público na relação com o uso do solo;

X - a consolidação do perímetro industrial como território prioritariamente destinado à atividade logística e fabril, incentivando e otimizando a produção econômica e desafogando os núcleos urbanos de atividades incompatíveis de médio e grande porte;

XI - a promoção da justiça social e do cumprimento da função social da propriedade por meio do condicionamento e regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo;

XII - facilitar os processos de produção e transformação do espaço urbano por meio da simplificação dos procedimentos e regras para o parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 5º** Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial previstas na Lei nº 716, de 12 de dezembro de 2012 – Plano Diretor Participativo (PDP) e atendimento das diretrizes estabelecidas nesta lei, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão definidos conforme as seguintes finalidades principais:

I - dimensões máximas de lotes e quadras: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, melhorar a oferta de áreas públicas e evitar a descontinuidade do sistema viário;

II - classificação dos usos: definir os usos e atividades permitidos em cada zona, bem como suas condições de instalação;

III - coeficiente de aproveitamento: controlar o adensamento construtivo e demográfico em relação aos serviços públicos, à infraestrutura urbana existentes e planejados e às áreas de sensibilidade ambiental;



IV - recuos, taxa de ocupação e gabarito de altura máxima: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana;

V - taxa mínima de permeabilidade do solo: promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a melhoria do microclima e a ampliação da vegetação;

VI - fruição pública, fachada ativa, permeabilidade visual dos muros e destinação de área para alargamento do passeio público: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

## TÍTULO II DAS ZONAS

**Art. 6º** As zonas correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nos quadros desta lei.

**Parágrafo único.** Os perímetros das zonas estão delimitados no Mapa 2 desta lei.

**Art. 7º** As zonas relacionam-se com as áreas especiais indicadas no Art. 28 do Plano Diretor:

I - As Áreas Especiais de Urbanização Intensa compreendem as Zonas Axiais, a Zona de Qualificação Urbana, a Zona de Estruturação Espacial e a Zona Industrial;

II - As Áreas Especiais de Interesse Social compreendem as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

III - As Áreas Especiais de Interesse Ambiental compreendem as Zonas de Proteção e Recuperação Ambiental, a Zona de Potencial Paisagístico e todas as Zonas constantes no Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental de Tambaba - APA Tambaba;

IV - A Área Especial de Interesse Turístico compreende a Zona Costeira delimitada pela Constituição do Estado da Paraíba no Artigo 229;

V - A Área Especial de Segurança Alimentar e Nutricional compreende a Zona Multifuncional Rural;

VI - As Áreas Especiais Remanescentes de Comunidade de Quilombos estão contidas na Zona de Povos e Comunidades Tradicionais;

**Art. 8º** Os perímetros da Zona Costeira e da Área de Proteção Ambiental de Tambaba - APA Tambaba relacionam-se também com as legislações estaduais correspondentes:

I - Na Zona Costeira deverão ser aplicadas, em todo o seu perímetro, as regras de parcelamento e ocupação previstas no artigo 229 da Constituição do Estado da Paraíba, quando mais restritivas.

II - Na Área de Proteção Ambiental de Tambaba - APA Tambaba deverão ser aplicados o zoneamento com todas as regras de uso e ocupação previstas na legislação estadual pertinente, definida a partir do Plano de Manejo da Unidade de Conservação.

**§ 1º** Para fins de emissão de alvarás e licenças de funcionamento em APA, também deverão ser observadas as disposições estabelecidas no Plano de Manejo.

**§ 2º** Quando inexistirem parâmetros próprios na legislação da APA Tambaba deverão ser aplicadas as regras previstas nesta legislação de acordo com os parâmetros da Zona de Potencial Paisagístico 1 (ZPoP1), inclusive os ritos estabelecidos para o parcelamento.

**§ 3º** As áreas delimitadas como ZEIS dentro do perímetro da APA Tambaba deverão respeitar parâmetros e critérios específicos estabelecidos nesta Lei.

**§ 4º** Na hipótese de revisão do perímetro da Área de Proteção Ambiental pelo órgão ambiental competente, o perímetro da zona de APA poderá ser alterado por lei municipal específica.

## Capítulo I DA ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA – ZQU

**Art. 9º** A Zona de Qualificação Urbana (ZQU) compreende as áreas de ocupação consolidada inseridas dentro do perímetro urbano, com serviços básicos de infraestrutura urbana minimamente implantados, acesso à equipamentos e espaços públicos, mas que ainda necessitam de complementação e/ou melhoramentos espaciais adequados à sua vocação de centralidade, constituindo-se como regiões de adensamento prioritário.

**Art. 10.** O objetivo da ZQU é regular e incentivar o adensamento construtivo e populacional, qualificando os espaços urbanos, fomentando a implantação de atividades econômicas de médio e pequeno porte e adequando o uso e a ocupação do solo de modo a otimizar a infraestrutura disponível e a oferta de transporte público coletivo.

## Capítulo II DA ZONA DE ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL – ZEE

**Art. 11.** A Zona de Estruturação Espacial (ZEE) compreende as áreas urbanas em consolidação, loteadas e parceladas mas ainda ocupadas de maneira rarefeita e carentes de infraestrutura urbana, equipamentos e atividades socioeconômicas, caracterizadas por uma malha viária descontínua e pela proximidade com áreas rurais e de proteção ambiental, constituindo-se regiões de adensamento não prioritário em razão de ausência ou insuficiência de infraestrutura.

**Art. 12.** O objetivo da ZEE é a ampliação da disponibilidade de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, de maneira a condicionar a ocupação ordenada do território e incentivar a implantação de uma nova dinâmica de usos e atividades de baixa ou média densidade construtiva e demográfica.

## Capítulo III DAS ZONAS AXIAIS - ZA

**Art. 13.** As Zonas Axiais (ZA) compreendem os lotes linderos às vias principais de áreas consolidadas ou em consolidação da malha urbana, onde devem ser priorizados o adensamento construtivo e populacional, o uso misto, o transporte coletivo e a mobilidade ativa, sendo subdivididas em:

I - Zona Axial 1 (ZA-1): Áreas situadas ao longo de regiões urbanas com características de centralidade onde devem ser priorizados a diversidade de usos, o adensamento construtivo e demográfico, a qualificação da interface entre a rua e as edificações, o transporte coletivo e a mobilidade ativa;

II - Zona Axial 2 (ZA-2): Áreas consolidadas ou em consolidação que priorizam a conectividade entre bairros e a diversidade de usos, devendo ser resguardada sua função de passagem e conexão;

III - Zona Axial 3 (ZA-3): Contemplam os acessos às praias e suas particularidades ambientais, orientando novas centralidades urbanas costeiras qualificadas pela diversidade de uso do solo, adensamento moderado e controle da oferta de estacionamento e acesso de veículos, considerando sua capacidade limitada de infraestrutura.

## Capítulo IV DAS ZONAS DE POTENCIAL PAISAGÍSTICO - ZPoPs

**Art. 14.** As Zonas de Potencial Paisagístico (ZPoPs) compreendem áreas já parceladas, sem altas restrições, mas com características que refletem algum nível de sensibilidade paisagística e ambiental, devendo-se controlar a ocupação a fim de proporcionar a salvaguarda e a valorização de suas características naturais, da paisagem e a minimização dos impactos negativos relacionados à ocupação antrópica.

**Art. 15.** O objetivo das ZPoPs é resguardar o potencial paisagístico ambiental, possibilitando uma ocupação de menor densidade e maior taxa de permeabilidade do solo, parcelamentos do solo maiores e menores taxas de ocupação, incentivando a instalação de usos habitacionais de



baixo impacto, empreendimentos voltados ao lazer, turismo ecológico e afins, subdivididas em:

I - Zona de Potencial Paisagístico 1 (ZPoP1): compreende os lotes adjacentes às Zonas de Proteção Ambiental (ZPRA), com adensamento restrito, que funcionam como um cinturão de transição entre áreas ambientalmente sensíveis e áreas com ocupação urbana mais adensável.

II - Zona de Potencial Paisagístico 2 (ZPoP2) compreende lotes de grandes dimensões localizados nas fronteiras entre o perímetro urbano e o rural, destinados às atividades de ocupação dispersa e pouco densa, como chácaras, ranchos e sítios de recreio.

**Parágrafo Único.** As construções nessas zonas devem promover a recuperação de áreas degradadas e a sua revegetação para tratamento paisagístico com espécies nativas.

## Capítulo V DA ZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL – ZPRA

**Art. 16.** A Zona de Proteção e Recuperação Ambiental (ZPRA) compreende as regiões do território municipal em que há interesse público na salvaguarda ambiental, destinadas à preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais, que tem como principais atributos áreas de preservação permanente (APPs) como as nascentes e matas ciliares, remanescentes de Mata Atlântica, restingas e outras formações de vegetação nativa, reservas, estações ecológicas, parques, arborização de relevância ambiental, áreas degradadas e passíveis de recuperação, etc.

**Art. 17.** O objetivo da ZPRA é a salvaguarda do patrimônio ambiental, a recuperação da biodiversidade da fauna e da flora, a reabilitação e manutenção dos recursos hídricos, o incentivo à implantação de usos e ocupações públicas controladas e de baixo impacto ambiental e a valorização da paisagem natural.

**§ 1º** Os lotes que estejam totalmente inseridos em ZPRA não são passíveis de ocupação por construções, conforme legislação ambiental pertinente.

**§ 2º** Os lotes inseridos parcialmente em ZPRA, ou seja, perpassados por mais de uma zona onde uma delas seja ZPRA, deverão ter a sua área ocupável definida por licenciamento ambiental emitido pelo órgão competente.

## Capítulo VI DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

**Art. 18.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) compreendem regiões destinadas, prioritariamente, à implementação da política habitacional, sobretudo de interesse social, onde são previstas ações de regularização fundiária, melhorias habitacionais e urbanísticas, além da provisão de novas moradias e de equipamentos complementares.

**Art. 19.** O objetivo das ZEIS é garantir o acesso à moradia digna para a população de baixa renda e incorporar a cidade informal à cidade legal, seja estimulando e promovendo a regularização fundiária e urbanística, estabelecendo parâmetros específicos para áreas ocupadas, seja atuando como instrumento de regulação do mercado de terras reservando áreas bem localizadas para a produção habitacional, subdivididas em:

I - Zona Especial de Interesse Social Consolidada (ZEIS 1): São conjuntos habitacionais construídos pelo poder público ou regiões ocupadas espontaneamente ou de maneira organizada por população de baixa renda que apresentam algum grau de precariedade urbanística, fundiária ou habitacional e constituem interesse de promover ações de regularização fundiária, assistência técnica, melhorias urbanísticas e habitacionais;

II - Zonas Especial de Interesse Social de Reserva (ZEIS 2): São parcelas vazias ou subutilizadas localizadas em regiões urbanas com acesso à infraestrutura, equipamentos e serviços básicos destinadas à

reserva de terra para a implementação da política habitacional por meio da provisão de novas moradias destinadas prioritariamente para famílias de baixa renda.

## Capítulo VII DAS ZONAS INDUSTRIAS – ZIs

**Art. 20.** As Zonas Industriais (ZI) compreendem as regiões situadas nas imediações da Rodovia Federal BR-101 com potencial para o desenvolvimento de atividades logísticas, fábricas e industriais de médio e grande porte, subdivididas em:

I - Zona Industrial 1 (ZI-1): Constitui a faixa lindreira à BR-101 onde já se concentra uma série de atividades de maior porte, sendo industriais, de logística ou empresariais, relacionadas ou não entre si.

II - Zona Industrial 2 (ZI-2): compreende as faixas contíguas à ZI-1, que se diferenciam pela presença do uso residencial e pela proximidade com as ZPRA, promovendo o equilíbrio entre as atividades industriais de baixo impacto e incomodidade com a preservação do patrimônio paisagístico e as moradias.

## Capítulo VIII DA ZONA DE INTERLIGAÇÃO – ZINT

**Art. 21.** A Zona de Interligação (ZINT) está situada ao longo da PB-018, rodovia estadual que cumpre a função de conectar os principais núcleos urbanos do município (Centro e Jacumã) e a Zona Rural, sendo regiões com potencial para o desenvolvimento de atividades econômicas e/ou de suporte à produção regional, de médio à grande porte, desde que não comprometam as áreas de proteção ambiental, as comunidades locais, a segurança viária e capacidade de tráfego da rodovia.

**Art. 22.** Reconhecendo o poder indutor de desenvolvimento das faixas linderas à rodovia, o objetivo da ZINT é promover a urbanização controlada nas suas margens, desincentivando o uso habitacional e priorizando a instalação de usos e equipamentos específicos que poderiam produzir impactos negativos na qualidade do ambiente urbano, se inseridas nos núcleos urbanos adensáveis.

## Capítulo IX DAS ZONAS RURAIS - ZRs

**Art. 23.** As Zonas Rurais são áreas localizadas fora do perímetro urbano, caracterizadas pela baixa densidade populacional e ocupação dispersa, destinadas aos usos agrícola e pecuário, às atividades agroecológicas ou agroindustriais de subsistência de base familiar ou associativa além dos usos não agrícolas, como atividades ligadas à moradia, lazer, turismo e prestação de serviço, entre outras voltadas para nichos específicos, subdivididas em:

I - Zona Multifuncional Rural (ZMR) compreende a maior parte do território municipal com uso voltado para a atividade agrícola e pecuária e usos não agrícolas condizentes com a realidade e dinâmica territorial, contemplando os assentamentos rurais de reforma agrária, instalados pelo Incra (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) e abrigando comunidades de agricultores que cultivam a terra e promovem seu desenvolvimento econômico.

II - Zona de Povos e Comunidades Tradicionais (ZPoCT) compreende as terras ocupadas historicamente por grupos populacionais com características culturais específicas e de organização social diferenciada, que se reconhecem como povos ou comunidades tradicionais e mantêm relação especial com seus territórios e recursos naturais.

**§1º.** A ZMR objetiva incentivar e promover o desenvolvimento de atividades produtivas essencialmente rurais, possibilitar a implantação de outros usos não urbanos e reconhecer os assentamentos de reforma agrária no âmbito municipal, estimulando a continuidade e rentabilidade da produção agrícola familiar.



**§2º.** A ZPoCT objetiva promover o reconhecimento, valorização e preservação da diversidade socioambiental e cultural dos povos e comunidades tradicionais assegurando suas características particulares de reprodução e apropriação do território, possibilitando o acesso desse povo a políticas públicas de planejamento territorial, garantindo sua integração, conectividade e o direito à cidade, evitando, com isso, a especulação imobiliária nessas terras e a descaracterização da área por empreendedores alheios à realidade local.

**Parágrafo único.** Norma específica poderá estabelecer parâmetros próprios para cada ZPoCT a partir de um Plano Urbanístico e/ou de Manejo, que deverá ser aprovado anteriormente pelo CONGES.

### TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 24.** A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

**Art. 25.** Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas, dentro do perímetro urbano delimitado no Mapa 1 desta lei.

**Art. 26.** Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica, conforme legislação específica;

VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

### CAPÍTULO I DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 27.** Os parcelamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região, e harmonizar-se com a topografia local;

III - respeitar as faixas de domínio público das rodovias estaduais e federais de acordo com normativa vigente da instituição competente.;

IV - respeitar a regra de parcelamento prevista na Constituição do Estado da Paraíba quando do parcelamento na Zona Costeira.

**Art. 28.** São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros:

I - área e frente mínimas de lote;

II - área e frente máximas de lote;

III - área máxima de quadra;

IV - comprimento máximo da face de quadra;

V - percentual mínimo de área da gleba ou lote a ser destinada à Municipalidade, incluído área livre de uso público, área institucional e sistema viário.

**Art. 29.** Os valores mínimos e máximos dos parâmetros de parcelamento do solo são definidos por zona e estão previstos no Anexo 2 desta lei.

**§ 1º** As dimensões mínimas de lote nas Zonas Rurais deverão observar a legislação federal vigente quanto ao atendimento da Fração Mínima de Parcelamento (FMP).

**§ 2º** Nas faces de quadra com comprimento superior a 100m (cem metros), deverá ser prevista obrigatoriamente via pública de pedestres com no mínimo 4m (quatro metros), a cada 100m (cem metros), exceto nas ZI1, ZI2, ZINT e ZPoP2.

**§ 3º** Nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada, quando esta não conectar pelo menos duas vias.

**§ 4º** Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas no “caput” do art. 29 desta lei os seguintes usos:

I - os classificados no grupo USO COLETIVO (COL) que sejam equipamentos comunitários;

II - os classificados como obras de infraestrutura promovidas pelo poder público;

III - base militar, corpo de bombeiros e similares;

IV - cemitérios;

V - clubes esportivos e clubes de campo;

VI - estádios;

VII - centros de convenções;

VIII - hospitais e estabelecimentos de ensino existentes até a data de publicação desta lei;

IX - todos aqueles localizados em ZI-1, ZI-2, ZINT;

**§ 5º** Os empreendimentos relacionados no parágrafo anterior deverão ter a suas dimensões máximas aprovadas pelo CONGES.

**Art. 30.** Da área total do lote ou gleba objeto de parcelamento deverá ser destinado percentual mínimo de área para a Municipalidade, de acordo com os percentuais previstos no Anexo 2 desta lei.

**Parágrafo único.** Em parcelamentos para empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) os percentuais de destinação de área pública definidos no “caput” poderão ser estabelecidos em decreto, após aprovação pelo CONGES.

**Art. 31.** No caso de edificação a ser construída em lotes ou glebas localizados na zona urbana que, independente de sua origem, tenham área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a destinação de área pública nos termos do art. 30 e do Anexo 2 desta lei.

**§ 1º** Aplica-se o disposto neste artigo no caso de reforma de edificação com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área total construída existente, com ou sem mudança de uso.

**§ 2º** Não estão sujeitos à obrigação prevista no “caput” os seguintes usos:

I - os classificados no grupo USO COLETIVO (COL) que sejam equipamentos comunitários;

II - os classificados como obras de infraestrutura promovidas pelo poder público;

III - base militar, corpo de bombeiros e similares;

IV - cemitérios;

V - estádios;

VI - hospitais e estabelecimentos de ensino;

**§ 3º** A mudança de uso para atividade não relacionada no § 2º deste artigo implicará na obrigatoriedade de parcelamento do solo e destinação de área pública nos termos desta lei.

**§ 4º** Nos casos de lotes ou glebas com área superior a 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), deverá ser adotado o parcelamento do solo na modalidade loteamento.

**Art. 32.** Novos parcelamentos a serem aprovados com área maior do que 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) deverão destinar no mínimo 10% de sua área total indicada para a criação de ZEIS 2 (Zona



Especial de Interesse Social de Reserva), mediante análise e aprovação de sua localização pela SEPLAN.

**§ 1º** As áreas dos novos parcelamentos destinadas a ZEIS não poderão ter declividade maior do que 20% e nem sobrepor Zonas de Proteção e Recuperação Ambiental.

**§ 2º** Após emissão da licença do parcelamento, o Executivo deverá encaminhar Projeto de Lei para inclusão do novo perímetro da ZEIS 2.

**Art. 33.** As áreas livres de uso público deverão atender às seguintes disposições:

I - a localização de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para áreas livres de uso público será definida pela Prefeitura ouvido o órgão ambiental competente, devendo tal espaço:

a) ser delimitado em um só perímetro e em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);

b) ter frente mínima de 10m (dez metros) para a via oficial de circulação;

II - a localização do restante da área exigida para áreas livres de uso público ficará a cargo do interessado e só será computada como área livre de uso público quando nela puder ser inscrito um círculo com raio de 10m (dez metros), podendo ser localizada em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento).

**Art. 34.** As áreas institucionais poderão ser destinadas, a critério do órgão municipal competente, em área de terreno, área construída ou ambas combinadas, devendo atender às seguintes exigências:

I - estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos e preferencialmente contidas em um único perímetro;

II - ter frente mínima de 10m (dez metros) para a via oficial de circulação;

III - ter relação de no máximo 1/3 (um terço) entre a frente e qualquer de suas demais faces;

IV - estar situadas em área com declividade de até 15% (quinze por cento).

**Parágrafo único.** Para fins de aplicação do disposto no inciso IV, poderá ser admitida declividade superior a 15% (quinze por cento) ouvido o órgão público municipal responsável pela utilização da área, na ocasião da definição das diretrizes.

**Art. 35.** Os loteamentos serão obrigatoriamente entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e sistema viário, incluindo ciclovias, vias de pedestre e as calçadas, de acordo com projeto aprovado.

**§ 1º** O arruamento deverá ter declividade máxima de 10%.

**§ 2º** O espaço de circulação viária não motorizado (passeio público, ciclovias etc) deverá atender, no mínimo, a mesma proporção do espaço de circulação viária motorizado, considerada a seção transversal das vias.

**§ 3º** As calçadas devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação, devendo ainda:

I - propiciar condições adequadas de acessibilidade;

II - ter, sempre que possível, no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;

III - ter arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente.

**Art. 36.** Os parcelamentos inseridos nas ZEIS 1 podem ser dispensados da necessidade de atendimento dos requisitos deste capítulo mediante pronunciamento do Conselho Gestor de Desenvolvimento

Municipal (CONGES), desde que respeitados os parâmetros da legislação federal em vigor.

**Parágrafo único.** No caso de dispensa do atendimento aos parâmetros estabelecidos nesta lei, deverá ser elaborado Plano Urbanístico e de Regularização Fundiária específico, a ser aprovado pelo órgão competente.

## CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 37.** São modalidades de parcelamento do solo:

I - loteamento;

II - desmembramento;

III - remembramento;

IV - reparcelamento;

**§ 1º** Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**§ 2º** Considera-se desmembramento subdivisão de glebas 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.

**§ 3º** Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes para edificar, até o limite das dimensões máximas estabelecidas no Anexo 2 desta lei, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

**§ 4º** Considera-se reparcelamento do solo o reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original.

**§ 5º** O reparcelamento observará as disposições desta lei relativas ao parcelamento.

**§ 6º** Os projetos de reparcelamento poderão envolver conjunto de lotes ou glebas que, somados, atinjam dimensões máximas superiores àquelas estabelecidas no Anexo 2 desta lei, desde que os lotes resultantes do reparcelamento respeitem as dimensões estabelecidas no referido quadro.

**§ 7º** No caso de parcelamento do solo para fins de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), os parâmetros e regras a serem observados serão:

I - Para fins de HIS, aqueles definidos em resolução do CONGES;

II - Para fins de HMP, as disposições estabelecidas nesta lei.

**Art. 38.** O parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e reparcelamento, será precedido de fixação de diretrizes, pelo órgão municipal competente.

**§ 1º** As diretrizes serão elaboradas pela equipe técnica da Secretaria de Planejamento, considerando o interesse urbanístico local alinhado aos planos urbanos da região.

**§ 2º** O projeto de parcelamento do solo nas modalidades de loteamento e reparcelamento, submetido pelo interessado à aprovação do órgão municipal competente, deverá obedecer à regulamentação própria e às diretrizes expedidas.

**§ 3º** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

**§ 4º** Na apreciação dos projetos de parcelamento do solo em áreas revestidas, total ou parcialmente, por vegetação de porte arbóreo, o órgão ambiental competente deverá emitir parecer técnico sobre:

I - o enquadramento da área em uma ou mais das hipóteses definidas pela legislação específica de proteção à vegetação;

II - a escolha da localização da área destinada às áreas livres de uso público exigidas no inciso I do "caput" do art. 33 desta lei;

III - a melhor alternativa para mínima destruição da vegetação de porte arbóreo.



**Art. 39.** A aprovação e a execução de projeto de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e reparcelamento com abertura de via, obedecerá a uma das seguintes sistemáticas:

I - com prévia execução das obras:

a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais, o projeto será aprovado e será expedida uma autorização para execução das obras;

b) a autorização para execução das obras não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

c) a autorização para execução das obras é válida por 3 (três) anos, contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, quando solicitado em tempo hábil ao órgão competente;

d) após a execução de todas as obras a que se refere a autorização prevista na alínea "a" deste inciso, deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria;

e) após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura, através do órgão competente, expedirá termo de verificação e execução das obras e respectiva licença para registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

II - com cronograma e instrumento de garantia:

a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedida, pelo órgão competente da Prefeitura, aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar;

b) para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:

1. efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública, seguro-garantia ou fiança bancária, o valor correspondente ao cronograma físico-financeiro aprovado, mediante instrumento público;

2. vincular à Prefeitura bens imóveis, preferencialmente situados no município, no valor correspondente ao cronograma físico-financeiro aprovado, mediante instrumento público;

c) os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por ato do Executivo estabelecidos em decreto;

d) de posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, será emitido o alvará para fins de execução de obras e registro no Cartório de Registro de Imóveis e o loteador terá até 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário;

e) somente após o registro do loteamento, o loteador poderá dar início às obras e à comercialização dos lotes;

f) executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá termo de verificação e execução das obras e documento liberando o loteador da modalidade de garantia prestada;

g) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 4 (quatro) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente;

h) após o decurso do prazo a que se refere a alínea "g" deste inciso, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada.

**§ 1º** Deverá constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

**§ 2º** O prazo para a realização da vistoria referida na alínea "d" do inciso I e na alínea "f" do inciso II, deste artigo, será de 60 (sessenta) dias, após o qual o requerente poderá solicitar às instâncias superiores a apreciação e solução do pedido, sendo que o prazo para a manifestação de cada instância é de, no máximo, 30 (trinta) dias.

**§ 3º** O disposto nas alíneas "b" e "c" do inciso I deste artigo deverá constar obrigatoriamente da autorização para execução das obras.

**Art. 40.** Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, conforme documentação a ser definida pelo setor competente.

**Parágrafo único.** Nos pedidos de modificações em loteamentos registrados, deverá ser comprovada a anuência de todos os adquirentes existentes dentro da área a ser modificada, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.

**Art. 41.** A implantação do loteamento poderá ser realizada em etapas, com a expedição do respectivo termo de verificação e execução parcial das obras.

**Art. 42.** No caso de novos parcelamentos, destinados à implantação de condomínio de lotes, nos termos do §7º do Art. 2º da Lei Federal 6.766/1979, o mesmo deverá possuir, obrigatoriamente:

I - Tratamento urbanístico das divisas com uma faixa de lotes voltados para a via pública;

II - Área máxima de acesso restrito:

a) 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) em ZEE e ZPoP1.

b) 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados) em ZINT, ZI2 e ZPoP2.

III - Sistema viário projetado integrado ao sistema viário principal da cidade.

IV - Percentual mínimo de área da gleba ou lote a ser destinada à Municipalidade, de pelo menos:

a) 10% para áreas livres de uso público;

b) 5% para áreas institucionais.

**§ 1º** Toda a área correspondente aos itens a e b do inciso IV deverá estar localizada voltada ao logradouro público, sem restrições de acesso.

**§ 2º** Sem prejuízo às áreas de uso público destinadas à Municipalidade, poderão ser destinadas áreas exclusivas de uso coletivo dentro dos condomínios.

**§ 3º** O caso previsto no "caput" deste artigo não poderá ser implantado na ZQU.

**§ 4º** Fica permitida a aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação, nos casos previstos no "caput" deste artigo.

## TÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

### CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 43.** São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

I - recuos mínimos;

II - Coeficiente de Aproveitamento (CA), dividido em:

a) Coeficiente de Aproveitamento básico (CAbás);

b) Coeficiente de Aproveitamento máximo (CAMáx);

III - Taxa de Ocupação (TO);

IV - Gabarito de Altura Máxima (GAB);

V - Taxa Mínima de Permeabilidade do Solo (TMPS);

**Parágrafo único.** Os parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona e constam no Anexo 3 desta lei.

**Art. 44.** São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

I - fruição pública;

II - fachada ativa;

III - permeabilidade visual dos muros;

IV - destinação de área para alargamento do passeio público.

**Art. 45.** São recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do lote:

I - recuo de frente;

II - recuos laterais;

III - recuo de fundo.



**Art. 46.** Os recuos laterais e de fundo atestados como LIVRE no Anexo 3 se referem ao pavimento térreo, para edificações com até 5m (cinco metros) de altura, desde que não existam vãos de luz ou ventilação.

**§ 1º** No caso da existência de vãos de luz e ventilação no pavimento térreo, usar recuos laterais e de fundo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), excetuam-se os terraços, áreas de serviço e banheiros com aberturas altas (peitoril mínimo de 1,80m), desde que não se instalem nos limites do lote.

**§ 2º** Em edificações que ultrapassem a altura de 5m (cinco metros), os recuos laterais e de fundo deverão ser calculados usando a fórmula  $h/6$ , onde  $h$  é a altura total da edificação, excetuando-se as casas de máquinas e a caixa d'água.

**§ 3º** Edificações localizadas em ZA1 que não possuam vãos de luz e ventilação em suas divisas laterais ou de fundos, serão dispensadas do disposto no parágrafo segundo.

**Art. 47.** Não será exigido recuo mínimo de frente quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, não se aplicando a exigência de doação para alargamento do passeio público prevista no art. 57 desta lei.

**Art. 48.** O Coeficiente de Aproveitamento, quando multiplicado pela área total do terreno, determinará o seu potencial construtivo.

**§ 1º** Os valores dos CAs Básico e Máximo para cada zona estão previstos no Anexo 3 desta Lei.

**§ 2º** Para o cálculo do CA, são consideradas áreas não computáveis:

I - as áreas previstas na legislação edilícia;

II - as áreas ocupadas por bicicletário e vestiário de usuários de bicicletas.

**Art. 49.** A aplicação do instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir será definida em legislação específica, contendo os procedimentos e fórmulas de cálculo para o pagamento, observados os parâmetros construtivos máximos regulamentados nesta lei.

**Art. 50.** A taxa de ocupação (TO), quando multiplicada pela área total do terreno, determinará a projeção horizontal da construção no lote.

**§ 1º** A TO máxima para cada zona está prevista no Anexo 3 desta Lei.

**§ 2º** A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada aos subsolos utilizados para estacionamento de veículos.

**Art. 51.** O gabarito de altura máxima (GAB) para cada zona será o definido no Anexo 3 desta lei, sendo medido a partir da cota de soleira até ao ponto mais alto de área coberta do edifício, excluindo as casas de máquinas e a caixa d'água.

**§ 1º** O gabarito é contabilizado mediante número de pavimentos, considerados como planos horizontais construídos entre dois pisos.

**§ 2º** No caso das torres das edificações destinadas aos locais de culto, o gabarito de altura máxima poderá ser majorado em 50% (cinquenta por cento) em relação ao estabelecido no Anexo 3.

**§ 3º** Fica autorizado o gabarito de altura máxima (GAB) de 5 pavimentos na Zona Industrial I - ZI1 para os estabelecimentos de saúde, ensino, cultura e hospedagem.

**Art. 52.** Todos os lotes deverão atender às taxas mínimas de permeabilidade do solo (TMPS) estabelecidas para cada Zona, conforme o Anexo 3 desta lei.

**Art. 53.** A área de fruição pública:

I - não poderá ser fechada à circulação de pedestres podendo ter controle de acesso no período noturno;

II - deverá estar localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos;

III - deverá ter largura mínima de 2,5m (dois metros e meio), atender às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar, preferencialmente, o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote.

**Art. 54.** Em lotes localizados nas ZQU, ZPoP, ZEE, ZA, quando houver área destinada à fruição pública, esta área poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel, até o limite do potencial construtivo máximo permitido para a zona, sendo cobrada outorga onerosa apenas para a área restante que excede o potencial construtivo básico, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

II - a área destinada à fruição pública deverá ser mantida aberta à circulação de pedestres, atendido o disposto no art. 53 desta lei;

III - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 55.** Qualquer fachada ocupada por uso não habitacional localizada no nível do logradouro será considerada Fachada Ativa e deverá:

I - estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;

II - ter no mínimo 20% da área total da fachada com aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines com permeabilidade visual;

III - ter pelo menos 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

**§ 1º** O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão.

**§ 2º** Nas vias que estejam compreendidas em ZAs, o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público poderá abrigar excepcionalmente vagas de estacionamento de automóveis desde que limitado a no máximo 30% (trinta por cento) da testada do imóvel, podendo ser aumentada a partir de aprovação do CONGES.

**§ 3º** Nas vias que não estejam compreendidas em ZAs, o recuo entre a fachada e o logradouro público poderá abrigar vagas de estacionamento de automóveis desde que autorizado por órgão competente de trânsito, limitado a 60% (sessenta por cento) da testada do imóvel, exceto nos lotes com testada menor ou igual a 12 m (doze metros), que poderão chegar até um limite de 80% (oitenta por cento).

**Art. 56.** As vedações que limitam o lote com o espaço público deverão atender a permeabilidade visual dos muros.

**§ 1º** Quando edificados em material de construção opaco, não poderão exceder 1,30m de altura a partir da cota mais elevada do terreno.

**§ 2º** Excetuam-se do disposto no parágrafo anterior, situações pontuais para integração de portões e marcação de entrada, quadros técnicos e contadores, de acordo com as medidas regulamentadas.

**§ 3º** Acima de 1,30m (um metro e trinta centímetros), os muros deverão utilizar elementos de vedação que garantam permeabilidade visual (como alambrados, gradeamentos, cercas, cobogós, blindex ou similares) de modo a promover integração visual entre o espaço público e o privado.

**§ 4º** Excepcionalmente, desde que apresentadas justificativas pelo responsável técnico, podem ser admitidas outras soluções de vedação acima de 1,30m (um metro e trinta centímetros) utilizando elementos não



permeáveis, desde que a superfície opaca não ultrapasse 40% do comprimento total da testada, em metros lineares.

§ 5º A altura total do fechamento da(s) testada(s) não poderá exceder 2m (dois metros), medidos a partir da base.

§ 6º Em lotes de esquina, no ponto de confluência das duas testadas, deverá ser considerado um raio de 3m (três metros).

**Art. 57.** Nas ZQU, ZAs, ZEE, ZPoP1, os passeios públicos deverão ter a largura mínima de 3m (três metros), observado que:

§ 1º Caso o passeio público não possua a largura mínima prevista no “caput” deste artigo, deverá ocorrer o alargamento dos passeios mediante doação formal da área à municipalidade precedida da emissão do alvará de construção da edificação.

§ 2º Em caso de reformas de edificações que já estejam no alinhamento do lote, não se aplicará a obrigatoriedade estabelecida no “caput” deste artigo.

§ 3º Nas edificações novas e reformas em lotes com área menor que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) fica facultada a doação prevista no “caput”.

§ 4º Os potenciais construtivos básico e máximo serão calculados em função da área original do lote e não será cobrada outorga onerosa relativa ao potencial construtivo adicional previsto para a área transferida à Municipalidade.

## TÍTULO V DO USO DO SOLO

### CAPÍTULO I DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO E SUA OCORRÊNCIA NO TERRITÓRIO

**Art. 58.** Os usos e atividades no Município de Conde são classificados em categorias e subcategorias de acordo com seu porte, sendo permitidos de acordo com a zona em que se localiza o imóvel, conforme Anexo 4 desta lei.

**Art. 59.** Define-se como porte:

I - MICRÔ: edificações com até 150m<sup>2</sup> de área total construída;

II - PEQUENO: edificações acima de 150m<sup>2</sup> e com até 1000m<sup>2</sup> de área total construída;

III - MÉDIO: edificações acima de 1000m<sup>2</sup> e com até 5000m<sup>2</sup> de área total construída;

IV - GRANDE: edificações acima de 5000m<sup>2</sup> e com até 10.000m<sup>2</sup> de área total construída;

V - EXCEPCIONAL: edificações acima de 10.000m<sup>2</sup> de área total construída.

**Art. 60.** Define-se como categorias e subcategorias de uso:

I - USO HABITACIONAL [HAB]: edificações destinadas à habitação permanente ou transitória, subdivididos em:

a) Habitação Unifamiliar [HAB1]: edificação residencial destinada à moradia de uma só família, com apenas uma unidade de habitação por lote;

b) Habitação Coletiva [HAB2]: edificações residenciais destinadas a servir de moradia a mais de uma família, contendo duas ou mais unidades autônomas, isoladas ou agrupadas horizontal e/ou verticalmente, com mais de uma unidade de habitação por lote ou gleba;

c) Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular [HAB3]:

c1) Habitação de Interesse Social - HIS: Edificações destinadas à famílias com renda mensal de até três salários mínimos, promovidas pelo poder público ou com ele conveniadas.

c2) Habitação de Mercado Popular - HMP: Edificações destinadas à famílias com renda mensal entre 3 (três) e 6 (seis) salários mínimos, tendo no máximo 70m<sup>2</sup> e até uma vaga de estacionamento.

d) Habitação de Uso Institucional [HAB4]: edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados.

e) Habitação Transitória [HAB5]: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, subclassificadas em:

e1) Habitação Transitória tipo a [HAB5a]: Hotel, apart-hotel, pousada, pensão e albergues de pequeno à médio porte;

e2) Habitação Transitória tipo b [HAB5b]: motéis e hotéis de médio à grande porte;

e3) Habitação Transitória tipo c [HAB5c]: empreendimentos de turismo e lazer no espaço rural ou em áreas de interesse paisagístico, tais como hotel-fazenda, chácaras, sítios, centros de recreação sócio-educativos.

II - USO COLETIVO [COL]: destinado à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e usos religiosos, subdivididos em:

a) Uso Coletivo 1 [COL1]: atividades de micro e pequeno porte para atendimento direto e funcional ao uso residencial;

b) Uso Coletivo 2 [COL2]: atividades de médio porte que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais;

c) Uso Coletivo 3 [COL3]: atividades de porte grande ou excepcional, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico.

III - COMERCIAL E DE SERVIÇOS [CS]: atividades de exploração comercial visando a circulação de mercadorias ou o préstimo de mão-de-obra e assistência.

a) Comércio e Serviço 1 (Vicinal) [CS1]: atividade comercial e/ou de prestação de serviço de micro e pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana.

b) Comércio e Serviço 2 (Central e de Bairro) [CS2]: atividade comercial e/ou de prestação de serviço de médio porte, destinada ao atendimento de um bairro ou zona.

c) Comércio e Serviço 3 (Setorial) [CS3]: atividade comercial e/ou de prestação de serviços de grande porte com abrangência maior que o comércio de bairro, atividades comerciais varejistas e atacadistas, entre outras destinadas a atender a população em geral e que por sua natureza exijam confinamento em área própria.

d) Comércio e Serviço 4 (Específico) [CS4]: atividade peculiar de porte grande ou excepcional que por sua natureza possa trazer transtorno ou conflito em sua vizinhança sendo, portanto, sujeita a estudo sobre a sua viabilidade.

IV - INDUSTRIAL E LOGÍSTICO [INDLOG]: atividades de produção, transformação, beneficiamento ou armazenamento de bens.

a) Uso Industrial e Logístico 1 [INDLOG1]: indústrias de bens de consumo não duráveis e outros estabelecimentos congêneres de micro, pequeno e médio porte que se encaixam nos padrões urbanísticos de usos não-industriais, não exigindo fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação de lote, acesso, localização, impacto no trânsito local, serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.

b) Uso Industrial e Logístico 2 [INDLOG2]: estabelecimentos de médio e grande porte que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, acesso, localização, impacto no trânsito local, serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.

c) Uso Industrial e Logístico 3 [INDLOG3]: atividades especiais e distritais, de porte grande ou excepcional, cujo funcionamento pode gerar um intenso fluxo de veículos de carga e cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impactos específicos, além daquelas referencialmente agrupadas em função de características comuns.

V - USO AGROPECUÁRIO [AGRO]:

a) Uso agropecuário 1 [AGRO1]: atividade agrícola e de criação animal orgânica e de subsistência, adaptável ao solo urbano e compatível com o uso residencial.



b) Uso agropecuário 2 [AGRO2]: atividades diretamente ligadas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais ou dedicadas à comercialização dos respectivos produtos.

VI - USO EXTRATIVISTA [EXT]: atividades de extração mineral e vegetal, classificadas em: extração de areia, extração de argila, extração de cal, caolim, cimento, madeira, minérios, pedras, extração vegetal e olaria.

§ 1º As classificações das atividades de cada tipologia de uso estão descritas no Anexo 4.

§ 2º É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos habitacionais e não habitacionais.

§ 3º Outras atividades não listadas poderão ser enquadradas após análise do Executivo e parecer favorável do CONGES, desde que atendam a todos os parâmetros e características da respectiva subcategoria.

§ 4º A instalação de usos na ZMR que não estão especificados no Anexo 3 estão sujeitos à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável e Solidário – CMDRSS, Lei nº 0943/2017.

## CAPÍTULO II DOS USOS DE INFRAESTRUTURA URBANA

**Art. 61.** Os empreendimentos de infraestrutura urbana, os equipamentos urbanos de utilidade pública e de saneamento ambiental (tais como estação de tratamento de água, estação elevatória de água e estação de tratamento de esgoto) poderão ser implantados em qualquer local do Município desde que a sua localização seja analisada pelo órgão público competente e obtenha deliberação favorável da CONGES:

§ 1º Caberá ao CONGES excepcionar parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme necessidade demonstrada pelo órgão público competente.

§ 2º A instalação do empreendimento, inclusive as atividades auxiliares, não estão sujeitas às disposições do Anexo 3 desta lei.

§ 3º Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadram como Polos Geradores de Viagens, Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) e Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA) deverão obedecer às disposições específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental desses empreendimentos, em especial o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

## CAPÍTULO III DOS USOS INCENTIVADOS

**Art. 62.** O Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmáx) poderá ser atingido sem o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir nos seguintes casos:

§1º Para novas construções e reformas com ampliação de área construída de estabelecimentos de saúde, ensino e edifícios destinados à troca e disseminação de cultura (como teatros, cinemas e centro artístico-culturais) localizados nas ZQU, ZA1, ZA2 e ZEIS;

§ 2º Para novas construções ou empreendimentos que se encaixem na categoria de uso HAB3.

§ 3º Para a liberação do pagamento da outorga onerosa de potencial construtivo adicional a edificação deverá cumprir com pelo menos dois dos parâmetros qualificadores da ocupação, conforme art. 44 desta lei.

## CAPÍTULO IV DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO

**Art. 63.** São condições de instalação dos usos:

I - estacionamento para bicicletas nos usos HAB2, HAB3, HAB4, HAB5b, COL2, COL3, CS2 e CS3 e INDLOG;

II - vestiário para usuários de bicicletas nos usos HAB5b, COL3 e CS3 e INDLOG;

§ 1º A instalação do equipamento da alínea I deverá situar-se em local de fácil acesso, integrado, sempre que possível, com o espaço público.

§ 2º Não se aplica a exigência prevista no inciso II do “caput” deste artigo às edificações existentes anteriormente à vigência desta lei.

§ 3º Considera-se vestiário para usuários de bicicletas o espaço que contenha local destinado a troca de roupa e chuveiro.

**Art. 64.** Os usos potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

I - Pólos Geradores de Viagem (PGV): edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e pela legislação específica;

II - Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV): aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);

III - Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA): aqueles que podem causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:

- a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- b) as atividades sociais e econômicas;
- c) a biota;
- d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
- e) a qualidade dos recursos ambientais.

§ 1º Os empreendimentos geradores de impacto ambiental, nos termos da legislação específica, deverão elaborar Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) ou demais instrumentos previstos no licenciamento ambiental, que serão analisados e aprovados pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA/RIMA ou nos demais instrumentos para emissão das respectivas licenças ambientais.

§ 2º A elaboração do EIA/RIMA poderá englobar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), quando for o caso, a critério do Executivo.

§ 3º O EIV/RIV será analisado e aprovado pelo órgão municipal competente.

**Art. 65.** Os empreendimentos enquadrados em Polos Geradores de Viagens (PGV) são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

I - edificações residenciais com 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais;

II - edificações não residenciais com 100 (cem) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;

III - serviços socioculturais e de lazer com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

IV - locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

V - serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);

VI - locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;



VII - atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

VIII - serviços de educação com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;

IX - locais de culto com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais na área interna à edificação destinada ao culto.

§ 1º Lei específica poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como PGV.

§ 2º Caberá ao Poder Executivo, com base em estudo técnico, a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

**Art. 66.** Mediante análise e parecer técnico da Secretaria Municipal de Planejamento, os empreendimentos relacionados a seguir poderão ser enquadrados como Empreendimentos Geradores de Impactos de Vizinhança (EGIV):

I - Shopping centers, supermercados e hipermercados;

II - Centrais ou terminais de cargas ou centrais de abastecimento;

III - Terminais de transportes;

IV - Estações de tratamento, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

V - Centros de diversões, casas de show e casas de festas ou eventos;

VI - Centro de convenções, autódromos e estádios esportivos;

VII - Cemitérios e necrotérios;

VIII - Matadouros e abatedouros;

IX - Presídios;

X - Quartéis e corpos de bombeiros;

XI - Jardins zoológicos ou botânicos;

XII - Escolas, colégios, universidades e templos religiosos;

XIII - Empreendimentos de grande porte - acima de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);

XIX - Postos de abastecimento.

**Parágrafo único.** Norma específica deverá regulamentar o instrumento do EIV e poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como EGIV.

**Art. 67.** Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), conforme disposto na legislação específica, a ser analisado e aprovado por órgão municipal competente, ficando a expedição do Habite-se condicionada ao atendimento das disposições estabelecidas no EIV.

## TÍTULO VI DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 68.** O parcelamento, ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas e nas disposições regulamentares pertinentes.

**Art. 69.** A edificação, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em conforme ou não conforme.

§ 1º Edificação conforme é aquela que atende às características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas nesta lei.

§ 2º Edificação não conforme é aquela que não atende a qualquer uma das características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas nesta lei.

**Art. 70.** As edificações serão consideradas em situação regular conforme legislação edilícia.

**Art. 71.** O uso de imóveis, para fins da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, classificam-se, quanto ao grau de adequação ao zoneamento legal em permitidos, não permitidos e tolerados.

§ 1º Os usos permitidos são usos já existentes ou não, enquadrados em categorias ou subcategorias incluídas no zoneamento da área;

§ 2º Os usos não permitidos são usos não enquadrados nas categorias e subcategorias permitidas ou toleradas no zoneamento da área, não sendo aceita sua permanência.

§ 3º Os usos tolerados são usos legalmente existentes até a data de publicação desta lei, não enquadrados em categorias permitidas no zoneamento da área.

## CAPÍTULO I DOS PARCELAMENTOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES E USOS INSTALADOS

**Art. 72.** É permitida a ocupação e o uso de lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a respectiva zona quando o lote:

I - puder ser considerado regular em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento do qual resultou;

II - for remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

III - houver sido objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a zona;

IV - for destinado a regularização fundiária de interesse social;

**Art. 73.** Os usos tolerados poderão sofrer renovação de licença desde que não possuam qualquer alteração na licença já emitida.

§ 1º Nas edificações de que trata o § 2º do art. 69 desta lei serão permitidas reformas, sendo admitidas somente ampliações essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

§ 2º No caso de alterações que não se encaixem nos termos do § 1º deste artigo, será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança que comprove a adequação do uso à zona.

§ 3º Nas edificações regulares em razão de Habite-se expedidos de acordo com as disposições anteriores a esta lei, poderá ser instalado o uso declarado na respectiva aprovação ou regularização, ainda que este não seja considerado permitido nos termos desta lei.

## CAPÍTULO II DO LICENCIAMENTO DAS ATIVIDADES

**Art. 74.** Nenhuma atividade não residencial poderá ser instalada sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente, sem a qual será considerada em situação irregular.

§ 1º A expedição da licença a que se refere o "caput" deste artigo dependerá de ser o uso permitido ou tolerado na zona, previsto no Anexo 4 desta lei, ressalvado o disposto no art. 76 desta lei.

§ 2º A licença de funcionamento poderá ser expedida concomitantemente à emissão de Habite-se ou documento equivalente, quando a atividade licenciada corresponder àquela declarada na respectiva aprovação ou regularização da edificação.

§ 3º A licença deverá estar afixada, permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial.

**Art. 75.** A realização de eventos temporários em área privada, sem prévia autorização, quando exigida, acarretará multa no valor estabelecido no Anexo 5 desta lei.

**Art. 76.** Nos casos dos empreendimentos com atividades consideradas de baixo impacto ambiental, referidos na legislação ambiental vigente, o uso poderá ser instalado em edificação não regular de acordo com as definições da legislação edilícia, desde que



asseguradas as condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade da edificação, assim como as condições de instalação.

**Parágrafo único.** O disposto no “caput” deste artigo não exime o proprietário da edificação dos procedimentos e penalidades decorrentes da legislação edilícia.

**Art. 77.** A emissão de alvarás, licenças de funcionamento ou suspensão de atividades enquadradas no licenciamento ambiental municipal, Habite-se e outras situações específicas referentes ao uso e à ocupação do solo em áreas públicas ou privadas consideradas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental, fica condicionada à manifestação favorável do órgão ambiental competente, respeitada a legislação aplicável em vigor.

**§ 1º** O Executivo estabelecerá os critérios de classificação das atividades potencialmente contaminantes ou suspeitas de contaminação capazes de alterar a qualidade do solo e das águas subterrâneas.

**§ 2º** O Executivo poderá exigir, a qualquer momento, ao responsável pela área a que se refere o “caput” deste artigo a apresentação de investigação ambiental do terreno para o uso instalado ou pretendido, assinada por profissional habilitado, e outros documentos julgados necessários, que serão submetidos à apreciação do órgão competente.

**§ 3º** Até a publicação, por ato do Executivo, dos critérios de classificação das atividades mencionadas no §1º deste artigo, para fins de aplicação do disposto no “caput”, considerar-se-ão suspeitos de contaminação os imóveis que tenham, a qualquer tempo, abrigado qualquer das seguintes atividades:

- I - indústria química;
- II - indústria petroquímica;
- III - indústria metalúrgica;
- IV - indústria farmacêutica;
- V - montadoras;
- VI - indústria têxtil/tinturaria;
- VII - depósitos de resíduos;
- VIII - depósito de materiais radioativos;
- IX - depósito de materiais provenientes de indústria química e petroquímica;
- X - aterro sanitário;
- XI - cemitério;
- XII - mineração;
- XIII - hospital;
- XIV - posto de abastecimento de combustível.

**§ 4º** Os bens classificados como áreas contaminadas, nos termos desta lei, poderão ser objeto de desafetação e alienação, por meio de venda ou permuta, devendo os recursos ou imóveis recebidos em contraprestação ser obrigatoriamente destinados à implantação de equipamento público.

### CAPÍTULO III DA FISCALIZAÇÃO

#### Seção I DOS USOS IRREGULARES

**Art. 78.** Para os efeitos desta lei, considera-se infrator o proprietário, o possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica, considerados os sócios da empresa, o mandatário, o administrador ou o gerente responsável pelo uso irregular, de acordo com as definições desta lei e o tipo de infração cometida.

**Art. 79.** Constatado o funcionamento da atividade sem a licença a que se refere o art. 74, será lavrada Notificação, para que o infrator inicie processo de regularização junto a Municipalidade ou que encerre a atividade, nos seguintes prazos:

- I - 10 (dez) dias para os usos considerados não permitido no local;

II - 90 (noventa) dias para os usos considerados permitidos ou tolerados no local em edificações não conforme;

III - 30 (trinta) dias para os usos considerados permitidos ou tolerados no local em edificações conforme;

**§ 1º** Em se tratando de uso considerado permitido ou tolerado no local, mas que não atenda às condições de instalação ou as normas de segurança, de habitabilidade ou de higiene, o prazo será de 10 (dez) dias.

**§ 2º** Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados em dias corridos da data da notificação do infrator.

**Art. 80.** As notificações serão dirigidas ao infrator ou seu representante legal, efetivando-se:

I - por entrega pessoal no ato da fiscalização;

II - por via postal, com aviso de recebimento, no endereço do estabelecimento ou local de trabalho ou no domicílio tributário constante dos cadastros municipais;

III - por edital publicado no Diário Oficial do Município;

IV – outras formas previstas no ordenamento jurídico brasileiro.

**Parágrafo único.** As etapas deverão seguir uma ordem de tentativas sequenciais, procedendo-se a etapa seguinte caso não seja possível cumprir a etapa anterior.

**Art. 81.** O desatendimento da Notificação de que trata o art. 79 desta lei implicará a lavratura de Autos de Infração e Multa, concomitantemente, com a Interdição da atividade, com lacre.

**Art. 82.** Emitido o Auto de Infração pelo agente de fiscalização, o infrator será notificado para, no prazo determinado conforme art. 79, pagar a multa ou apresentar defesa, dirigida à coordenadoria de Tributos ou equivalente, sob pena de subsequente inscrição na dívida ativa.

**§ 1º** Apresentada a defesa e feita a análise, a respectiva decisão será publicada no Diário Oficial do Município, expedindo-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento ou interposição de recurso dirigido à Secretaria de Fazenda.

**§ 2º** O despacho que analisar o recurso será publicado no Diário Oficial do Município, encaminhando-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento, se for o caso, estando encerrada a instância administrativa.

**Art. 83.** A interdição da atividade, a critério da fiscalização, também poderá ser efetivada utilizando meios físicos que criem obstáculos ao acesso, tais como emparedamento dos acessos, colocação de defensas de concreto, tubos de concreto, dentre outros obstáculos.

**§ 1º** Os custos de colocação e retirada dos obstáculos físicos serão apropriados com base na tabela de preços municipais em vigor, acrescidos de taxa adicional de 0,50 UFR/PB (cinquenta centésimos) da Unidade Fiscal de Referência do Estado da Paraíba (UFR-PB) a título de Taxa de Administração, e serão cobrados do infrator.

**§ 2º** Para a interdição da atividade, deverão ser adotados meios compatíveis, cuidando-se para que não seja impedida a retirada de documentos, pertences pessoais e produtos perecíveis.

**Art. 84.** Constatada a desobediência da ordem de interdição, será lavrado novo Auto de Infração e Multa, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente para a instauração de inquérito por crime de desobediência.

**§ 1º** A multa por desobediência à interdição será repetida automaticamente a cada 15 (quinze) dias, até que o efetivo encerramento da atividade seja comunicado, por escrito, ao órgão municipal competente.

**§ 2º** Para cumprimento da disposição do “caput” deste artigo, o infrator ou o responsável pela atividade encontrada funcionando poderá ser conduzido, com auxílio policial ou da guarda municipal, à autoridade competente para a instauração do referido inquérito.



**Art. 85.** Persistindo o funcionamento irregular após a interdição e requerida a instauração do inquérito policial, serão adotadas as providências necessárias ao ajuizamento das medidas judiciais cabíveis, mantidas as multas em sua periodicidade até o encerramento da atividade com a desocupação do imóvel.

**Art. 86.** As atividades não permitidas, objeto de atuação fiscal, poderão constar no Portal da Transparência da Prefeitura na internet, indicando a respectiva fase da fiscalização, atualizada de acordo com a periodicidade pertinente.

**§ 1º** Da publicação deverá constar o nome do estabelecimento, nome fantasia, local do estabelecimento e a fase da atuação fiscal detalhada, entre outros dados.

**§ 2º** Encerrado o funcionamento do estabelecimento com a desocupação do imóvel, será retirada do Portal qualquer indicação da ação fiscal promovida.

## Seção II DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

**Art. 87.** Aqueles que executarem parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do respectivo projeto pela Prefeitura Municipal de Conde, ou em desacordo com o projeto aprovado e não lograrem comprovar sua regularização, serão considerados irregulares.

**Parágrafo único.** Para efeito do disposto neste artigo, considera-se infrator o proprietário ou seu sucessor a qualquer título, o possuidor do imóvel, ou, ainda, as associações, cooperativas ou imobiliárias que promoverem a ocupação irregular.

**Art. 88.** Os parcelamentos irregulares ficam sujeitos à lavratura de Auto de Infração e Multa, concomitantemente, com o Embargo da obra.

**§ 1º** O Auto de Infração será aplicado no momento da vistoria inicial, com valor de multa estabelecido no Anexo 5 desta lei, ficando determinado um prazo de 10 (dez) dias para o infrator apresentar a documentação que comprove a regularidade do parcelamento do solo;

**§ 2º** Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da entrega do Auto de Infração ao infrator.

**Art. 89.** Os Autos de Infração serão dirigidos ao infrator ou seu representante legal, efetivando-se:

I - por entrega pessoal no ato da fiscalização;  
II - por via postal, com aviso de recebimento, no endereço do estabelecimento ou local de trabalho ou no domicílio tributário constante dos cadastros municipais;

III - por edital publicado no Diário Oficial do Município.

IV - outras formas previstas no ordenamento jurídico brasileiro.

**Parágrafo único.** As etapas deverão seguir uma ordem de tentativas sequenciais, procedendo-se a etapa seguinte caso não seja possível cumprir a etapa anterior.

**Art. 90.** Emitido o Auto de Infração, o infrator fica notificado para, no prazo determinado, pagar a multa ou apresentar defesa, dirigida à Coordenadoria de Controle Urbano, sob pena de subsequente inscrição na dívida ativa.

**§ 1º** Apresentada a defesa e feita a análise, a respectiva decisão será publicada no Diário Oficial do Município, expedindo-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento ou interposição de recurso dirigido à Secretaria de Planejamento.

**§ 2º** O despacho que indeferir o recurso será publicado no Diário Oficial do Município, encaminhando-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento, estando encerrada a instância administrativa.

**§ 3º** Na falta de documento no local das obras que comprove a sua regularidade, além do Auto de Infração, multa e embargo, poderão ser adotadas as seguintes medidas:

- I - apreensão de máquinas, veículos e equipamentos que estejam sendo utilizados na implantação do parcelamento;
- II - apreensão ou inutilização de materiais de construção.

**§ 4º** No caso das edificações não autorizadas, serão aplicadas as penalidades previstas na legislação edilícia.

**§ 5º** A qualquer tempo, pode ser apreendido todo material utilizado para promoção de venda e compra de lotes, tais como plantas, propostas de venda e compra, faixas e papéis de propaganda.

**Art. 91.** Constatada a desobediência da ordem de embargo, será lavrado novo Auto de Infração e Multa, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente para a instauração de inquérito por crime de desobediência.

**§ 1º** A multa pelo não atendimento ao embargo prevista no "caput" deste artigo será repetida automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que seja comunicada pelo responsável, por escrito, ao órgão municipal competente, a comprovada regularização ou paralisação total da execução do loteamento e das obras ou edificações nele localizadas.

**§ 2º** Para cumprimento da disposição do "caput" deste artigo, o infrator ou o responsável pela obra encontrada em andamento poderá ser conduzido pessoalmente, com auxílio policial ou da guarda municipal, à autoridade competente para a instauração do referido inquérito.

**§ 3º** Será noticiado a autoridade policial a infringência de qualquer dos crimes descritos na Lei Federal nº 6.766/79.

**Art. 92.** Persistindo o andamento da obra irregular após o embargo e requerida a instauração do inquérito policial, serão adotadas as providências necessárias ao ajuizamento das medidas judiciais cabíveis, mantidas as multas em sua periodicidade até a reconstituição da área original.

**Art. 93.** A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não afasta as sanções imputadas ou medidas judiciais cabíveis.

## TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 94.** Os projetos de lei originários do Executivo que proponham alterações nos perímetros de zonas ou caracterização de novos perímetros serão submetidos ao Conselho Gestor de Desenvolvimento Municipal (CONGES) previamente ao seu encaminhamento à Câmara Municipal.

**Art. 95.** Os casos omissos às disposições desta lei relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município serão instruídos pela Secretaria de Planejamento e decididos pelo Conselho Gestor de Desenvolvimento Municipal (CONGES).

**Art. 96.** Os casos desconformes, que não se enquadrem nos parâmetros de parcelamento e ocupação dispostos nesta lei, serão objeto de lei específica.

**Art. 97.** Em caso de lotes inseridos em mais de uma zona, deverá ser respeitada a zona correspondente à porção maior do lote.

**Parágrafo único.** Nos casos de lotes inseridos em mais de uma zona, de igual proporção, deverá ser respeitada a zona mais restritiva.

**Art. 98.** Por requerimento do interessado, a atividade que não constar da classificação de uso estabelecida nessa lei poderá ter seu enquadramento solicitado, desde que atendido o enquadramento nos conceitos estabelecidos para a zona, conforme descrito nesta lei.



**Parágrafo único.** Depois de instruído pela SEPLAN, o pedido será encaminhado ao CONGES que deverá deliberar sobre o enquadramento definitivo.

**Art. 99.** Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com as disposições dessa lei.

**Parágrafo único.** Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no “caput” serão indeferidos nos casos previstos na legislação edilícia e alterações posteriores.

**Art. 100.** Os mapas integrantes desta lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Planejamento (SEPLAN), assinados eletronicamente, os quais serão disponibilizados pelo Poder Executivo no Portal da Prefeitura do Município de Conde na internet.

**§ 1º** O Poder Executivo deverá disponibilizar em até 180 (cento e oitenta) dias após a sanção desta lei mapa em escala 1:2.000 (um para dois mil), em folhas articuladas, com o zoneamento consolidado e os lotes do Município.

**§ 2º** Os mapas articulados deverão ser atualizados sempre que necessário, mantendo nos mapas os históricos de todas as alterações legais.

**Art. 101.** O valor das multas será atualizado pela variação da Unidade Fiscal de Referência do Estado da Paraíba (UFR-PB) a título de Taxa de Administração, que é corrigida mensalmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), que é calculado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

**Art. 102.** Os artigos 1º, 150 e 151 da Lei nº 251/2001 - Código de Obras e Urbanismo, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º. Este Código contém diretrizes para a elaboração de projeto, implantação e licenciamento de edificações, dentro dos limites do imóvel, bem como os respectivos procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios, no município de Conde, e dá outras providências”

“Art. 150. As multas são fixadas em função da Unidade Fiscal de Referência do Estado da Paraíba (UFR-PB), estabelecida pelo Código Tributário do Município.”

“Art. 151. As multas serão impostas dentro dos seguintes critérios:

I – Grau máximo, no valor de 30,0 UFR-PB, aos infratores que infringirem o artigo 3º;  
II – Grau médio, no valor de 25,0 UFR-PB aos infratores que infringirem os artigos 82º, 105º alíneas II e III e artigo 109º alíneas II e III;  
III – Grau mínimo, no valor de 10,0 UFR-PB aos infratores que infringirem os artigos 07º, 21º e os demais artigos não especificados neste CAPÍTULO.”

**Art. 103.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 104.** Ficam revogados o inciso V do artigo 35, os artigos 36, 37, 44, 45, 46, 47, o § 1º do artigo 91, 104, incisos I e VII do artigo 109, 114, o inciso I do artigo 128, o inciso IV do artigo 129, 131, os arts. 136 a 146 da Lei nº 251/2001; revoga a Lei nº 861/2015; revoga a Lei nº 866/2015.

**Art. 105.** Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Conde - PB.  
Gabinete da Prefeita, em 10 de setembro de 2018.

**MARCIAS DE FIGUEIREDO LUCENA LIRA**

Prefeita

## ANEXOS



## ANEXO 1 – GLOSSÁRIO DE TERMOS E CONCEITOS

TERMO / CONCEITO	DEFINIÇÃO
Adensamento	Intensificação populacional e/ou de ocupação do solo numa determinada unidade de território
Alinhamento	Linha divisória entre o lote e o logradouro público
Alvará	Autorização dada pelo órgão competente para execução de obra, instalação, localização de uso e exercício de atividades permitidas
Áreas ambientalmente sensíveis	Uma AAS é a porção da paisagem (terreno) que contem características naturais ou culturais de grande valor para o funcionamento dos ecossistemas e que pode ser afetada negativamente por atividades humanas. Uma AAS pode incluir características culturais, físicas ou biológicas ou uma combinação dessas características
Área de Preservação Permanente (APP)	Área protegida nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei nº 4.771/65 (Código Florestal), coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. As APPs ficam sujeitas à restrição ao direito de construir por razão ambiental e de manutenção do equilíbrio ecológico, mesmo quando situada dentro do perímetro urbano do Município
Área de Proteção Ambiental (APA)	Categoria de área integrante do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), geralmente extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para o desenvolvimento sustentável e o bem-estar das populações humanas, e que tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais
Área institucional	Espaços destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e/ou construção de edifícios públicos
Área livre de uso público	Áreas amplamente livres de edificações, onde se predomina a vegetação contínua, podendo ser recortada de caminhos, vielas e equipamentos de lazer de baixo impacto, destinados ao uso público
Área não computável	Somatório das áreas cobertas de uma edificação não consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento
Área total construída	Somatório das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares
Arruamento	Abertura, modificação ou alinhamento de uma ou mais vias de circulação
Coeficiente de Aproveitamento	Índice obtido através da razão entre a área total construída e a área total do terreno. Podendo ser: a) Básico (CAbas) – potencial construtivo de um lote ou gleba adotado como referência básica para cada zona e utilizado gratuitamente; b) Máximo (CMax) – potencial construtivo adicional ao CAbas, a ser autorizado pela prefeitura municipal por meio de Outorga Onerosa do Direito de Construir.
Divisas	Linhas que demarcam os limites de um lote ou gleba
Eixo da via	Linha que passa equidistante às bordas externas de uma via
Embargo	Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento de norma legal

**ANEXO 1 - GLOSSÁRIO DE TERMOS E CONCEITOS**

TERMO / CONCEITO	DEFINIÇÃO
Equipamentos urbanos	Todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados.
Equipamentos comunitários	Equipamentos de uso comum (de lazer, cultura ou saúde pública) que prestam serviço à população em geral
Face de quadra	É formada pelo conjunto de lotes cuja frente esteja voltada para um mesmo logradouro e esteja delimitado lateralmente por ruas, avenidas, praças ou outros logradouros públicos
Fachada ativa	Ocupação da extensão horizontal da fachada térrea por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos
Fruição pública	Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores
Gabarito de altura máxima	Altura máxima da edificação, expressa em número de pavimentos
Gleba	Área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento
Infraestrutura Urbana	Serviços públicos ou privados de abastecimento de água, de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás
Logradouro Público	Área de propriedade pública e de uso comum da população, tais como calçadas, calçadões, praças e parques
Lote	Área resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos (loteamento, desmembramento ou remembramento) com pelo menos uma divisa com frente para via oficial de circulação
Malha viária	Conjunto de todas as vias presentes no Município, cuja função principal é dar suporte físico à mobilidade urbana. Podem ser classificadas de acordo com suas capacidades e funções.
Meio-fio	Arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro
Memorial Descritivo	Documento escrito que acompanha os desenhos de um projeto de urbanização, de arquitetura, no qual são explicados e justificados os critérios adotados, as soluções, os detalhes esclarecedores, a interpretação geral dos planos
Ocupação Consolidada	Assentamentos urbanos onde o tempo de ocupação da área, a natureza das edificações, a malha urbana, o parcelamento de solo, os equipamentos urbanos e comunitários, dentre outras situações específicas atestem a existência de uma dinâmica sócio-territorial já estabelecida
Outorga Onerosa do Direito de Construir	Também conhecida como "solo criado", é um instrumento instituído pelo Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257/01) pelo qual a prefeitura municipal concede ao proprietário do imóvel o direito de construir além do potencial construtivo básico (CABÁS), mediante o pagamento de uma contrapartida financeira

**ANEXO 1 - GLOSSÁRIO DE TERMOS E CONCEITOS**

TERMO / CONCEITO	DEFINIÇÃO
Parcelamento	Qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de vias de circulação, que resulte em novas unidades imobiliárias
Pavimento térreo	Pavimento de acesso principal de veículos e/ou pedestres ao logradouro público
Passeio Público	Parte da via pública, normalmente segregada e em nível diferente, destinada à circulação de qualquer pessoa, independente de idade, estatura, limitação de mobilidade ou percepção, com autonomia e segurança, bem como à implantação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, sinalização e outros
Permeabilidade Visual	Contato visual entre o interior dos lotes e o passeio público através da utilização de materiais mais transparentes, como grades, alambrados ou jardins
Percentual de área destinada à Municipalidade	Percentual de área privada especificada em projeto que deve se converter em bem público após operações de parcelamento do solo, remembramentos e desmembramentos
Perímetro Urbano	Fronteira que separa a área urbana da área rural no território de um município
Processos geológico-geotécnicos	Consistem em enchentes, escorregamentos, erosão, colapsos e subsidência de solos
Quadra	Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos
Recuo	Distância medida em projeção horizontal entre o limite externo da edificação e a divisa do lote. Denomina-se frontal quando se referir a limites com logradouros ou vias públicas; de fundo ou lateral quando faz divisa com o fundo ou as laterais de outros lotes
Sistema Viário	Conjunto de vias numa determinada região
Taxa de Permeabilidade do Solo	Relação entre a área total do terreno ou gleba e a área de solo permeável que permita a infiltração de água e de ar, possuindo cobertura vegetal ou não. O solo permeável deverá permanecer totalmente livre de qualquer edificação ou pavimentação não permeável
Taxa de Ocupação	Relação entre a área total do lote e a área ocupada pela projeção horizontal dos pavimentos da edificação ou edificações presentes no mesmo lote
Testada	A linha divisória entre o imóvel de propriedade particular ou pública e o logradouro ou via pública, e coincide com o alinhamento existente ou projetado
Via pública	Superfície de área pública por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo o passeio público, a pista de rolamento, o acostamento, a ilha, o canteiro central e similares e compreendidas principalmente entre os limites frontais dos imóveis ao longo de sua extensão
Via pública de pedestres	Via destinada à circulação exclusiva de pedestres, aberta ao público e de propriedade pública, podendo ser compartilhada com usuários de outros modais de transporte não motorizado

**ANEXO 2 - PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO POR ZONA\***

ZONAS		ZQU	ZEE	ZA1	ZA2	ZA3	ZPOP1	ZPOP2	ZEIS 1**	ZEIS 2	ZI 1	ZI 2	ZINT	ZMR	ZPRA	ZPOCT
DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTE	Frente Mínima (m)	7,5	10	5	10	7,5	15	25	5	5	NA	10	50	NA	NA	NA
	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	150	200	125	250	150	450	625	125	125	NA	200	2500	[b]	NA	[b]
DIMENSÕES MÁXIMAS DE LOTE	Frente Máxima (m)	100	150	100	150	100	150	250	100	100	500	250	250	NA	NA	NA
	Área Máxima (m <sup>2</sup> ) [a]	5.000	9.000	2.500	7500	2.500	9.000	20.000	5.000	5.000	250.000	20.000	20.000	NA	NA	NA
DIMENSÕES DE QUADRA	Comprimento Máximo da Face de Quadra (m)	200	300	200	300	200	300	500	300	300	500	500	500	NA	NA	NA
	Área Máxima (m <sup>2</sup> )	10.000	18.000	5.000	15.000	5.000	18.000	40.000	15.000	15.000	250.000	40.000	40.000	NA	NA	NA
PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA DESTINADA À MUNICIPALIDADE *** (sistema viário, áreas livres de uso público e áreas institucionais)		35	30	35	35	35	35	25	35	35	20	25	35	NA	NA	NA

## OBSERVAÇÕES

\* Se aplica a novos parcelamentos, desmembramentos e remembramentos.

\*\* As áreas inseridas em ZEIS 1 objeto de Planos Urbanísticos e de Regularização Fundiária poderão obedecer a parâmetros de parcelamento específicos de acordo com cada projeto aprovado.

\*\*\* Exceto na implantação de condomínio de lotes, que tem seus parâmetros definidos pelo Art. 42.

[a] Não estão sujeitos ao atendimento das áreas máximas de lote os usos estabelecidos no § 4º do Art. 29, que deverão ter sua dimensão máxima aprovada pelo CONGES.

[b] Valor determinado com base na Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida para o município. Observar a legislação federal vigente e suas exceções.



**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA  
ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA – ZQU**

USOS PERMITIDOS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO					
	RECUOS MÍNIMOS		COEFICIENTE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO
HAB 1						
HAB 2						
HAB 3						
HAB 4						
HAB 5a						
COL 1						
COL 2						
CS 1						
CS 2						
INDLOG 1						
AGRO 1						
Frente	Fundos e Laterais	Básico	Máximo			
LIVRE	LIVRE até 5m de altura [a]  h/6 acima de 5m de altura [b]	1	2	65%	7	20%
[c]						

**OBSERVAÇÕES**

[a] A edificação pode ser construída, total ou parcialmente, sobre as divisas laterais e de fundos do terreno atendendo as exigências sobre ventilação, iluminação e insolação de todos os cômodos, contidas na legislação edilícia. Em caso de vão abertos no pavimento térreo, observar o disposto no § 1º do Art. 46º.

[b] h = altura total da edificação, excetuando-se as casas de máquinas e a caixa d'água.

[c] Mediante o pagamento de contrapartida financeira pela Outorga Onerosa, com exceção dos usos especificados no Art. 62.



**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA  
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL – ZEE**

USOS PERMITIDOS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO						
	RECUOS MÍNIMOS		COEFICIENTE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO	
HAB 1 HAB 2 HAB 3 HAB 4 HAB 5a HAB 5b COL 1 COL 2 CS 1 CS 2 INDLOG 1 AGRO 1	Frete	Fundos e Laterais	Básico	Máximo	50%	4	25%
		LIVRE	LIVRE até 5m de altura [a]  h/6 acima de 5m de altura [b]	1	1		

**OBSERVAÇÕES**

[a] A edificação pode ser construída, total ou parcialmente, sobre as divisas laterais e de fundos do terreno atendendo as exigências sobre ventilação, iluminação e insolação de todos os cômodos, contidas na legislação edilícia. Em caso de vão abertos no pavimento térreo, observar o disposto no § 1º do Art. 46º.

[b] h = altura total da edificação, excetuando-se as casas de máquinas e a caixa d'água.



**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA  
ZONA AXIAL 1 – ZA1**

USOS PERMITIDOS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO						
	RECUOS MÍNIMOS		COEFICIENTE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO
HAB 1	Frente	Fundos e Laterais	Básico	Máximo	70%	7	15%
HAB 2	LIVRE	LIVRE	1	3			
HAB 3		[a, b]		[c]			
HAB 4							
HAB 5a							
COL 1							
CS 1							
CS 2							
INDLOG 1							

**OBSERVAÇÕES**

[a] A edificação pode ser construída, total ou parcialmente, sobre as divisas laterais e de fundos do terreno atendendo as exigências sobre ventilação, iluminação e insolação de todos os cômodos, contidas na legislação edilícia.

[b] As edificações localizadas em ZA1 que possuam vãos de luz e ventilação nos fachadas laterais e de fundo devem seguir o disposto nos § 1º e § 2º do Art. 46º.

[c] Mediante o pagamento de contrapartida financeira pela Outorga Onerosa, com exceção dos usos especificados no Art. 62.



**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA  
ZONA AXIAL 2 – ZA2**

USOS PERMITIDOS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO						
	RECUOS MÍNIMOS		COEFICIENTE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO
HAB 1	Frente e Fundos	Laterais	Básico	Máximo	70%	7	20%
HAB 2							
HAB 3							
HAB 4							
HAB 5a							
HAB 5b							
COL 1							
COL 2							
CS 1							
CS 2							
CS 3							
INDLOG 1							

**OBSERVAÇÕES**

[a] h = altura total da edificação, excetuando-se as casas de máquinas e a caixa d'água.

[b] Mediante o pagamento de contrapartida financeira pela Outorga Onerosa, com exceção dos usos especificados no Art. 62.



**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA  
ZONA AXIAL 3 – ZA3**

USOS PERMITIDOS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO						
	RECUOS MÍNIMOS		COEFICIENTE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO	
HAB 1 HAB 2 HAB 4 HAB 5a COL 1 CS 1 CS 2 INDLOG 1	Frente	Fundos e Laterais	Básico	Máximo	50%	4	25%
	LIVRE	LIVRE até 5m de altura [a]  h/6 acima de 5m de altura [b]	1	1			

**OBSERVAÇÕES**

[a] A edificação pode ser construída, total ou parcialmente, sobre as divisas laterais e de fundos do terreno atendendo as exigências sobre ventilação, iluminação e insolação de todos os cômodos, contidas na legislação edilícia. Em caso de vão abertos no pavimento térreo, observar o disposto no § 1º do Art. 46º.

[b] h = altura total da edificação, excetuando-se as casas de máquinas e a caixa d'água.



**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA  
ZONA DE POTENCIAL PAISAGÍSTICO 1 – ZPoP1**

USOS PERMITIDOS*	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
	RECUOS MÍNIMOS			COEFICIENTE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO
HAB 1	Frente	Fundos	Laterais	Básico	Máximo	50%	2	40%
HAB 2								
HAB 3								
HAB 4								
HAB 5a								
HAB 5c								
COL 1								
CS 1								
INDLOG 1								
AGRO1	LIVRE	3m	2m	1	1			



**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA  
ZONA DE POTENCIAL PAISAGÍSTICO 2 – ZPoP2**

USOS PERMITIDOS*	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
	RECUOS MÍNIMOS			COEFICIENTE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA [PAVIMENTOS]	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO
HAB 1	Frente	Fundos	Laterais	Básico	Máximo	40%	3	40%
HAB 2								
HAB 4								
HAB 5a								
HAB 5b								
HAB 5c								
COL 1	5m	5m	2m	0,5	1			
COL 2								
COL 3								
CS 1								
CS 2								
INDLOG 1								
AGRO 1								

**OBSERVAÇÕES**

[a] Mediante o pagamento de contrapartida financeira pela Outorga Onerosa.



**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA  
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL CONSOLIDADA – ZEIS 1**

USOS PERMITIDOS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO *						
	RECUOS MÍNIMOS		COEFICIENTE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO	
HAB 1 HAB 2 HAB 3 HAB 4 HAB 5a COL 1 CS 1 INDLOG 1 AGRO 1	Frete	Fundos e Laterais	Básico	Máximo	70%	4	15%
	LIVRE	LIVRE até 5m de altura [a] h/6 acima de 5m de altura [b]	1	2 [c]			

**OBSERVAÇÕES**

\* As áreas inseridas em ZEIS 1 objeto de Planos Urbanísticos e de Regularização Fundiária poderão obedecer a parâmetros de ocupação específicos de acordo com cada projeto aprovado.

[a] A edificação pode ser construída, total ou parcialmente, sobre as divisas laterais e de fundos do terreno atendendo as exigências sobre ventilação, iluminação e insolação de todos os cômodos, contidas na legislação edilícia. Em caso de vãos abertos no pavimento térreo, observar o disposto no § 1º do Art. 46º.

[b] h = altura total da edificação, excetuando-se as casas de máquinas e a caixa d'água.

[c] Mediante o pagamento de contrapartida financeira pela Outorga Onerosa, com exceção dos usos especificados no Art. 62.



**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA  
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL DE RESERVA - ZEIS 2**

USOS PERMITIDOS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO						
	RECUOS MÍNIMOS		COEFICIENTE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO	
HAB 1 HAB 2 HAB 3 HAB 4 COL 1 COL 2 CS 1 CS 2 INDLOG 1 AGRO 1	Frente	Fundos e Laterais	Básico	Máximo	70%	4	25%
	LIVRE	LIVRE até 5m de altura [a]  h/6 acima de 5m de altura [b]	1	2			

**OBSERVAÇÕES**

[a] A edificação pode ser construída, total ou parcialmente, sobre as divisas laterais e de fundos do terreno atendendo as exigências sobre ventilação, iluminação e insolação de todos os cômodos, contidas na legislação edilícia. Em caso de vão abertos no pavimento térreo, observar o disposto no § 1º do Art. 46º.

[b] h = altura total da edificação, excetuando-se as casas de máquinas e a caixa d'água.

[c] Mediante o pagamento de contrapartida financeira pela Outorga Onerosa, com exceção dos usos especificados no Art. 62.



**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA  
ZONA INDUSTRIAL 1 – ZI1**

USOS PERMITIDOS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
	RECUOS MÍNIMOS			COEFICIENTE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO
HAB5a HAB5b HAB5c COL2 COL3 CS2 CS 3 CS 4 INDLOG 1 INDLOG 2 INDLOG 3	Frente	Fundos	Laterais	Básico	Máximo	60%	3 [a]	20%
	10m	5m	3m	1	1			

**OBSERVAÇÕES**

[a] Exceto o disposto no § 3º do Art. 51.



**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA  
ZONA INDUSTRIAL 2 – ZI2**

USOS PERMITIDOS*	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO						
	RECUOS MÍNIMOS			COEFICIENTE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)
HAB 1	Frente	Fundos	Laterais	Básico	Máximo		
HAB 2							
HAB 3							
HAB 5a							
HAB 5b							
HAB 5c							
COL 1							
COL 2							
COL 3							
CS 1							
CS 2							
CS 3							
CS 4							
INDLOG 1							
INDLOG 2							
AGRO 1							



**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA  
ZONA DE INTERLIGAÇÃO – ZINT**

USOS PERMITIDOS*	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
	RECUOS MÍNIMOS			COEFICIENTE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO
HAB 1 HAB 4 HAB 5a HAB 5b HAB 5c COL 2 COL 3 CS 2 CS 3 CS 4 INDLOG 1 INDLOG 2 AGRO 1 AGRO 2	Frente	Fundos	Laterais	Básico	Máximo	60%	3	25%
	10m	5m	5m	1	1			



## ANEXO 4 - CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO DO SOLO

USOS	DEFINIÇÃO E EXEMPLOS
HABITACIONAL edificações destinadas à habitação permanente ou transitória	HAB1 Habitação Unifamiliar: edificação destinada à moradia de uma só família, com apenas uma unidade de habitação por lote.
	HAB 2 Habitação Coletiva: edificações destinadas a servir de moradia a mais de uma família, contendo duas ou mais unidades autônomas, isoladas ou agrupadas horizontal e/ou verticalmente, com mais de uma unidade de habitação por lote ou gleba.
	HAB3 Habitação de Interesse Social (HIS): edificações destinadas à famílias com renda mensal de até três salários mínimos, promovidas pelo poder público ou com ele conveniadas. Habitação de Mercado Popular (HMP): edificações destinadas à famílias com renda mensal entre 3 (três) e 6 (seis) salários mínimos, tendo no máximo 70 m <sup>2</sup> e até uma vaga de estacionamento.
	HAB4 Habitação de Uso Institucional: edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados. Exemplos: albergues, alojamentos estudantis, casa do estudante, asilos, conventos, seminárias, internatos e orfanatos
	HAB 5 Habitação Transitória: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, subclassificadas em:
	HAB5a Habitação Transitória tipo a: hotel, apart-hotel, pousada, pensão e albergues de pequeno à médio porte
	HAB5b Habitação Transitória tipo b: motéis e hotéis de médio à grande porte
	HAB5c Habitação Transitória tipo c: empreendimentos de turismo e lazer no espaço rural ou em áreas de interesse paisagístico. Exemplos: hotel-fazenda, chácaras, sítios ou centros de recreação sócio-educativos
COLETIVO destinado à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e usos religiosos	COL1 Atividades de micro e pequeno porte para atendimento direto e funcional ao uso residencial. Exemplos: ambulatórios, postos de saúde, estabelecimentos de assistência social, creches, berçários, estabelecimentos de educação infantil, centros culturais e comunitários, casas de culto
	COL2 Atividades de médio porte que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais. Exemplos: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório, casas de recuperação, casas de repouso, estabelecimentos de ensino fundamental e ensino médio, auditório, boliche, campo de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, sede esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro, casas de culto e templos
	COL3 Atividades de porte grande ou excepcional, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico. Exemplos: estabelecimentos de ensino superior, campus universitário, autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, circo, parque de diversão, estádio, casa de espetáculo artístico, pista de treinamento e rodeio
COMÉRCIO E SERVIÇOS atividades de exploração comercial visando a circulação de mercadorias ou o préstimo de mão-de-obra e assistência	CS1 Vicinal Atividade comercial e/ou de prestação de serviço de micro e pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana. Exemplos: armarinhos, casas lotéricas, drogarias, farmácias, floriculturas, mercearias, açougue, lojas de venda de hortifruti/granjeiros, papelarias, panificadoras, bares, cafeterias, confeitarias, comércio de refeições, lanchonetes, livrarias, pastelarias, postos de venda, relojoeiras, sorveterias, escritórios, copiadoras, lan-houses, agências de serviços postais, consultórios, salão de beleza, barbearia e congêneres.
	CS2 Central e de Bairro Atividade comercial e/ou de prestação de serviço de médio porte, destinada ao atendimento de um bairro ou zona. Exemplos: restaurantes, bares, churrascarias, pizzarias, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, agências bancárias, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, oficina mecânica de veículos, estacionamento comercial e congêneres



		<p>Atividade comercial e/ou de prestação de serviços de grande porte com abrangência maior que o comércio de bairro, atividades comerciais varejistas e atacadistas, entre outras destinadas a atender a população em geral e que por sua natureza exijam confinamento em área própria. Exemplos: centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados, buffet com salão de festas, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, sede de empresas, serviços públicos, estabelecimentos de comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, agenciamento de cargas, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, hospitais especializados, gráficas, editoras, serviços de coleta de lixo, transportadoras e congêneres.</p>
	CS3 Setorial	<p>Atividade peculiar de porte grande ou excepcional, que por sua natureza possa trazer transtorno ou conflito em sua vizinhança sendo, portanto, sujeita a estudo sobre a sua viabilidade. Exemplos: comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, postos de combustíveis, capela mortuária, cemitério, ossário, e congêneres.</p>
INDUSTRIAL E LOGÍSTICO atividades de produção, transformação, beneficiamento ou armazenamento de bens	INDLOG1	<p>Indústrias de bens de consumo não duráveis e outros estabelecimentos congêneres de micro, pequeno e médio porte que se encaixam nos padrões urbanísticos de usos não-industriais, não exigindo fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação de lote, acesso, localização, impacto no tráfego local, serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental. Exemplos: oficinas de fabricação e reparo de vestimentas e calçados, fabricação de acessórios, produtos de higiene, artesanato, produtos alimentícios e bebidas artesanais.</p>
	INDLOG2	<p>Estabelecimentos de médio e grande porte que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lote, acesso, localização, impacto no tráfego local, serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.</p>
	INDLOG3	<p>Atividades especiais e distritais, de porte grande ou excepcional, cujo funcionamento pode gerar um intenso fluxo de veículos de carga e cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impactos específicos, além daquelas referencialmente agrupadas em função de características comuns.</p>
AGROPECUÁRIO	AGRO 1	<p>Atividade agrícola e de criação animal orgânica e de subsistência, adaptável ao solo urbano e compatível com o uso residencial. Exemplos: cultivo de hortaliças, legumes e especiarias hortícolas, cultivo de flores e plantas ornamentais, cultivo de frutas e oleaginosas, plantas para preparo de bebidas e para produção de condimentos, cultivo de outras espécies similares, criação de aves, ovinos e caprinos, meliponicultura.</p>
	AGRO2	<p>Atividades diretamente ligadas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais ou dedicadas à comercialização dos respectivos produtos. Exemplos: aquicultura, apicultura, viveiro de animais, criação de bovinos, suínos ou gado, cultivo de raízes, algodão herbáceo, cereais, cana de açúcar, fumo, produção mista (lavoura e pecuária), abate de animais, pesque e pague, produção de húmus, serviços de imunização e tratamento de hortifrutigranjeiros, serviços de irrigação, serviços de lavagem de cereais, serviços de produção de mudas e sementes.</p>
EXTRATIVISTA	EXT	<p>Atividades de extração mineral e vegetal. Exemplos: extração de areia, extração de argila, extração de cal, caolim, cimento, madeira, minérios, pedras, extração vegetal e alaria.</p>



## ANEXO 5 - MULTAS

ITEM	INFRAÇÃO	IMPOSIÇÃO DA MULTA	VALOR EM UFR-PB
01	Realização de evento, sem a respectiva autorização	Artigo 75	0,3/m <sup>2</sup> (c)
02	Não atendimento ao Artigo 74	Artigo 80	160,0
03	Não atendimento ao que dispõe o Art. 79, inciso III	Artigo 79	40,0/fração (a)
04	Não atendimento ao que dispõe o Art. 79, inciso II	Artigo 80	80,0/fração (a)
05	Não atendimento ao que dispõe o art. 79, inciso I	Artigo 80	160,0/fração (a)
06	Rompimento do lacre (artigo 81) e hipóteses do inciso III do artigo 79	Artigo 81	40,0
07	Rompimento do lacre (artigo 81) e hipóteses do inciso II do artigo 79	Artigo 81	80,0
08	Rompimento do lacre (artigo 81) hipóteses do inciso I do artigo 79	Artigo 81	160,0
09	Executar parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado	Artigo 87	60,0/fração (b)

## Notas:

As multas serão atualizadas pela variação da Unidade Fiscal de Referência do Estado da Paraíba, que é corrigida mensalmente pela variação do Índice de Preços do Consumidor Amplo (IPCA), que é calculado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), na forma estabelecida na legislação municipal.

(a) Os valores das multas previstas nos itens 02, 03 e 04 aplicam-se a cada 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou fração de área edificada ocupada pelo estabelecimento ou local de trabalho.

(b) O valor da multa prevista no item 09 aplica-se a cada 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área total do projeto de parcelamento.

(c) O valor das multas previstas no item 01 aplica-se por metro quadrado de área de terreno em que se realiza o evento.



