



# Prefeitura Municipal de Curitiba

Curitiba, 5 de fevereiro de 2024.

## MENSAGEM Nº 001

Excelentíssimo Senhor Presidente,  
Excelentíssimas Senhoras Vereadoras e  
Excelentíssimos Senhores Vereadores:

Segue à apreciação dessa Casa Legislativa o projeto de lei que **"Dispõe sobre os prêmios, incentivos construtivos e condições especiais de ocupação do Município de Curitiba, altera a redação do art. 73 da Lei nº 15.511, de 10 de outubro de 2019, institui normas complementares aos arts. 223 a 226 da Lei nº 15.511, de 2019, e dá outras providências"**.

O projeto de lei ora encaminhado, visa atualizar e reestruturar a Lei n.º 15.824, de 6 de abril de 2021, para facilitar a sua aplicação. O projeto também propõe a alteração da redação do art. 73, bem como regulamenta parcialmente os arts. 223 a 226, da Lei n.º 15.511, de 10 de outubro de 2019, de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo.

A revisão e atualização da Lei nº 15.824, de 2021, se mostrou necessária para otimizar a sua utilização no dia a dia daqueles profissionais encarregados de desenvolver e aprovar os projetos de ocupação de imóveis na cidade.

Nesse contexto, buscou-se a simplificação da redação, com ênfase nas definições dos incentivos e prêmios, em consonância com os conceitos da Lei nº 15.511, de 2019. Também foi incluída a definição das condições especiais de ocupação.

A estrutura de capítulos e seções concebida para a Lei n.º 15.824, 2021, foi respeitada e novos assuntos foram incluídos.

É o caso dos incentivos para as Zona Central - ZC e para a Zona Centro Cívico - ZCC para imóveis com testada para a Av. Cândido de Abreu, até então previstos em decreto, e que agora foram trazidos para o corpo do projeto de lei, que reúne as regras para os incentivos construtivos e prêmios.

Também foi incluído um capítulo que trata dos incentivos construtivos aos imóveis do patrimônio ambiental cultural, sua aplicação e parâmetros, agregando-os nesta legislação específica para o tema.

Finalmente, uma alteração na redação do parágrafo único do art. 73 da Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo, inclui as Unidades de Interesse de Preservação - UIPs dentre os imóveis de valor cultural passíveis de receber o incentivo à restauração lá estipulado.

Certo da importância do projeto de lei em tela, por se tratar de assunto de grande relevância, uma vez que sua aplicação se dá cotidianamente nas aprovações de projetos de novas edificações, solicito que o mesmo seja apreciado por essa Casa Legislativa.

Na oportunidade, reitero os meus protestos de admiração e apreço aos dignos componentes dessa Câmara Municipal.

Rafael Valdomiro Greca de Macedo  
**Prefeito de Curitiba**

Excelentíssimo Senhor

**Vereador Marcelo Fachinello**

Presidente da Câmara Municipal de Curitiba  
Curitiba - PR

## **PROPOSIÇÃO N° 005.00006.2024**

### **Projeto de Lei Ordinária**

#### **EMENTA**

**Dispõe sobre os prêmios, incentivos construtivos e condições especiais de ocupação do Município de Curitiba, altera a redação do art. 73 da Lei n° 15.511, de 10 de outubro de 2019, institui normas complementares aos arts. 223 a 226 da Lei n° 15.511, de 2019, e dá outras providências.**

#### **CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E DA FINALIDADE DA NORMA**

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre os prêmios, incentivos construtivos e condições especiais de ocupação no Município de Curitiba.

Art. 2º Para os fins desta Lei aplicam-se as seguintes definições:

I - prêmio: o benefício concedido pela administração pública municipal, aquele destinado a compensar a obrigatoriedade do cumprimento de regramentos urbanísticos especiais relativos a edificações, uso e ocupação do solo, nos termos desta Lei e sua regulamentação;

II - incentivo construtivo: o benefício concedido pela administração pública municipal, por meio de parâmetros diferenciados de uso e ocupação do solo, condicionados ao cumprimento de obrigações por parte do empreendedor, nos termos desta Lei e sua regulamentação;

III - condições especiais de ocupação: a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo diferenciados, onerosos ou não, quando houver restrições a ocupação do lote por questões legais, ambientais, culturais ou urbanísticas.

Art. 3º Os prêmios serão concedidos com a finalidade de implementação obrigatória de:

I - Plano Massa no Eixo Estrutural

II - Fruição Pública de lotes privados;

Art. 4º Serão concedidos incentivos construtivos com a finalidade de promover o cumprimento da função social da cidade, bem como a qualidade urbana e das edificações, com prioridade para os seguintes casos:

I - Eixos Estruturais;

II - Zona Central - ZC;

III - Zona Centro Cívico - ZCC, em terrenos com testada área a Av. Cândido de Abreu;

IV - Setor das Vias Prioritárias;

V - Proteção e preservação do patrimônio ambiental natural e cultural;

VI - Qualificação da paisagem e de áreas públicas ou de uso público - Fachada ativa e Passagens e Praças internas de uso público em lotes privados.

## CAPÍTULO II

### DOS PRÊMIOS E INCENTIVOS DO EIXO ESTRUTURAL

Art. 5º Nos terrenos com frente para a Via Central dos Eixos Estruturais, nos trechos definidos neste Capítulo, deverá ser assegurada a continuidade da testada comercial das edificações, através de proposta específica de ocupação denominada Plano Massa.

Art. 6º São trechos obrigatórios para a implantação do Plano Massa:

I - nos Eixos Estruturais:

a) Rua Padre Anchieta - desde a Rua Francisco Rocha até a Rua General Mário Tourinho;

b) Avenida João Gualberto - desde a Rua Ivo Leão até a Rua Bom Jesus, inclusive o contorno da Praça São Paulo da Cruz;

c) Avenida Paraná - desde a Rua Bom Jesus até o terminal Santa Cândida;

d) Avenida Presidente Affonso Camargo - desde a Rua Urbano Lopes até o Largo Baden Powell, incluindo o seu contorno;

e) Avenida Sete de Setembro - desde o Largo Baden Powell até a Praça do Japão, excluindo o seu contorno;

f) Avenida República Argentina - desde a Praça do Japão até o terminal do Portão, incluindo o seu entorno;

g) Avenida República Argentina - desde o terminal do Portão até o Largo do Capão Raso, incluindo o seu contorno;

h) Avenida Winston Churchill - desde o Largo do Capão Raso até a Rodovia BR-476 (Linha Verde).

II - Terminais de Transporte: os trechos obrigatórios no contorno dos terminais de transporte serão avaliados pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento de Curitiba - IPPUC.

Art. 7º O Plano Massa compreende um embasamento comercial, edificado no alinhamento predial da Via Central e em torno das praças e terminais de transporte, sendo esse embasamento considerado prêmio, se forem atendidas as seguintes condições:

I - o embasamento deverá ser ocupado total ou parcialmente com usos comerciais e/ou de prestação de serviços;

II - as áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços deverão totalizar no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área do terreno no pavimento térreo, podendo essa ocupação chegar a 100% (cem por cento);

III - a vedação do térreo deverá estar recuada do alinhamento, para constituição de uma galeria comercial coberta;

IV - as áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços deverão compor uma testada comercial contínua.

§ 1º O Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, ouvido o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC, poderá dispensar a obrigatoriedade do Plano Massa quando:

I - a implantação estiver restringida por condições ambientais ou topográficas;

II - houver comprometimento de faces das quadras;

III - houver preservação de patrimônio ambiental cultural.

§ 2º Os terrenos com frente para a Via Central, em trechos não relacionados nos incisos do art. 6º desta Lei, obedecerão aos parâmetros estabelecidos na Lei nº 15.511, 10 de outubro de 2019, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo para as Outras Vias do Eixo Estrutural.

Art. 8º Para estimular a construção de torre exclusivamente comercial ou de serviços na Via Central será concedida como incentivo a área equivalente a uma vez e meia a área do terreno.

Art. 9º Para estimular a qualidade urbana e da edificação na Via Central, será considerado como incentivo o pavimento intermediário entre o embasamento e o bloco vertical, em no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área, desde que utilizado como área de recreação, estando aí incluída a área mínima exigida em norma específica.

Art. 10. Para incentivar o uso de comércio e serviços nas Outras Vias dos Eixos Estruturais a área comercial e/ou de serviços construída no térreo e 2º (segundo) pavimento, até o máximo de uma vez a área do terreno, não será computada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento básico, independente do uso da torre.

Art. 11. Para incentivar o uso habitacional, nas Vias Externas dos Eixos Estruturais, será acrescido ao coeficiente de aproveitamento uma vez a área do terreno, desde que a torre seja exclusivamente habitacional.

### CAPÍTULO III

#### SEÇÃO I

#### DOS PRÊMIOS DA FRUIÇÃO PÚBLICA DE LOTES PRIVADOS

Art. 12. A fruição pública de lotes privados consiste em tornar áreas particulares em áreas de uso público para empreendimentos de uso não habitacional, com o propósito de promover a qualificação urbana e ambiental por meio da criação de áreas de sociabilidade, redução de deslocamentos, diversificação de usos e formas de implantação de edificações.

Art. 13. A fruição pública é obrigatória nos seguintes locais:

I - Eixo Marechal Floriano Peixoto, na testada para a Avenida Marechal Floriano Peixoto, e Eixo Affonso Camargo, na testada para a Avenida Presidente Affonso Camargo;

II - Eixo de Adensamento Engenheiro Costa Barros, na testada para a Rua Engenheiro Costa Barros e na testada para a Rua Desembargador Mercer Júnior;

II - Eixo Conector Leste 3, na testada para a Avenida Presidente Wenceslau Brás.

§ 1º Fica dispensada a Fruição Pública para o lote que não possuir testada com no mínimo três vezes a largura mínima estabelecida para o lote padrão do eixo e área mínima do lote de 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados).

§ 2º Poderá ser dispensada a Fruição Pública pelo Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, total ou parcialmente, ouvido o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC e demais órgãos competentes, quando houver conflito com a preservação do patrimônio cultural ou natural do Município, quando as características de acentuada declividade do terreno, quando houver o comprometimento da face das quadras, ou ainda quando da implantação de projetos específicos que contemplem equipamentos sociais e comunitários.

Art. 14. Quando houver fruição pública de lote privado, será concedida como prêmio até o dobro da área de fruição pública, a ser utilizado no próprio lote, desde que as seguintes condições sejam atendidas concomitantemente:

I - deverá ter no mínimo 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), até o máximo de 20% (vinte por cento) da área do lote;

II - deverá estar localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem qualquer obstrução de acesso de pedestres e não ocupada por construções nem estacionamento de veículos;

III - deverá permanecer aberta e descoberta, com mobiliário urbano e equipamentos nos padrões estabelecidos pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC;

IV - conservação e manutenção da parte do terreno ocupada pela fruição pública será responsabilidade do proprietário.

#### SEÇÃO II

## DOS INCENTIVOS PARA AS PASSAGENS E PRAÇAS INTERNAS DE USO PÚBLICO EM LOTES PRIVADOS

Art. 15. Para qualificar a paisagem urbana, será concedido incentivo para passagens e praças internas de uso público em lotes privados, a critério do Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, ouvido o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I - o lote beneficiário deverá ter duas testadas para logradouros públicos;

II - a praça interna terá diâmetro mínimo de 8 (oito) metros;

III - o espaço da praça interna será aberto, descoberto e contínuo entre as duas testadas, devendo incorporar mobiliário urbano propício à convivência;

IV - o acesso à praça interna será feito por galeria ou logradouro público;

V - a praça interna deverá ligar dois logradouros públicos distintos.

Parágrafo único. O incentivo concedido deverá ser utilizado no próprio lote e será equivalente a uma vez a área da praça interna, excluída a área coincidente com o recuo obrigatório e não será computado para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento básico.

### SEÇÃO III

#### DOS INCENTIVOS PARA A FACHADA ATIVA

Art.16. Será incentivada a implantação da fachada ativa para estimular o uso misto nas edificações, reduzindo os deslocamentos e qualificando a paisagem urbana.

Parágrafo único. A fachada ativa é o uso não habitacional específico de comércio e serviços, com acesso direto e abertura independente para o logradouro, no nível do passeio, respeitando os recuos obrigatórios previstos na legislação específica.

Art.17. São critérios para a implantação da fachada ativa:

I - a fachada ativa deverá ter aberturas, com acesso direto para o logradouro público, com transparência visual tais como portas, janelas e vitrines;

II - as atividades de comércio e serviços deverão ocupar no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento térreo, compondo uma testada comercial contínua junto à fachada frontal.

§ 1º Excetua-se dos usos não habitacionais permitidos no caput as atividades de estacionamento comercial, oficinas de veículos e similares.

§ 2º Somente será concedido o incentivo de fachada ativa para o empreendimento que possuir área construída para uso habitacional igual ou maior que a área construída para uso não habitacional.

Art. 18. Como incentivo à implantação da fachada ativa, será concedido o acréscimo de 1 (um) pavimento, não oneroso, para o uso habitacional e sua área não será computada no coeficiente de aproveitamento.

Art. 19. A fachada ativa será autorizada nas seguintes localizações:

I - no Eixo Marechal Floriano Peixoto e na ZR4 em terrenos com frente para a Avenida Marechal Floriano Peixoto;

II - no Eixo de Adensamento Comendador Franco, desde que seja implantada a via local, e no trecho de ZR4 e ZUM-3 em terrenos com frente para a Avenida Comendador Franco;

III - terrenos da Zona de Uso Misto do Vale do Pinhão - ZUM-VP, onde for permitido o padrão alinhamento;

IV - em terrenos do Setor Especial de Habitação de Interesse Social - SEHIS, com frente para as vias classificadas.

#### SEÇÃO IV

##### DOS INCENTIVOS PARA AS GALERIAS COMERCIAIS EM ZC

Art. 20. Com o propósito de qualificar a ocupação da Zona Central - ZC será concedido incentivo para a construção de galerias comerciais.

Parágrafo único. Para efeitos de incentivo previsto no caput, define-se como galeria comercial a área da galeria de acesso, áreas de lojas e respectivos mezaninos.

Art. 21. A área da galeria comercial na ZC será considerada como não computável para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento básico, desde que atendidas as seguintes condições:

I - a galeria deverá estar situada no pavimento térreo da edificação e com acesso transversal ao logradouro público;

II - a galeria deverá ligar dois logradouros públicos distintos;

III - a galeria deve ter largura livre mínima de 4,00m (quatro metros) com pé direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros);

IV - as lojas deverão ocupar toda a extensão da galeria, sendo admitidos os acessos, hall, elevadores e escadas, os quais não poderão ocupar mais de 1/3 (um terço) da extensão da galeria.

Art. 22. Para estimular o uso habitacional na ZC, nas edificações situadas nessa zona cuja torre seja de uso exclusivamente habitacional, o incentivo será equivalente ao dobro da área da galeria comercial.

#### SEÇÃO V

##### DOS INCENTIVOS EM ZC E ZCC

Art. 23. Com o objetivo de reduzir a escavação do solo e proteger o nível do lençol freático na Zona Central - ZC, bem como na Zona Centro Cívico - ZCC em terrenos com frente para a Avenida Cândido de Abreu, é facultada a implantação de área de estacionamento para edificações de uso habitacional ou de uso não habitacional.

§ 1º Para a edificação que optar por não implantar estacionamento em subsolo, no cálculo do coeficiente de aproveitamento básico não será considerada a área mínima de estacionamento prevista em norma específica, localizada em qualquer pavimento da edificação, até o limite de uma vez a área do terreno, e desde que:

I - a área de estacionamento ocupe no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento térreo, e esteja situada nos fundos do lote;

II - o estacionamento seja protegido visualmente da via pública.

§ 2º Quando for executado apenas um subsolo na ZCC, em terrenos com frente para a Avenida Cândido de Abreu, este poderá estar recuado em 5,00m (cinco metros) do alinhamento predial, no mínimo, desde que nenhum elemento construtivo esteja aflorado acima do nível do passeio.

§ 3º Quando for executado mais de um subsolo na ZCC, em terrenos com frente para a Avenida Cândido de Abreu, estes deverão estar recuados em 10,00m (dez metros) do alinhamento predial, no mínimo.

§ 4º Os Edifícios Garagem estão excluídos das condições do caput.

## SEÇÃO VI

### DOS INCENTIVOS AOS IMÓVEIS DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL CULTURAL

Art. 24. Como incentivo à preservação de imóveis do patrimônio ambiental cultural, quando da transferência total do direito de construir, a área da edificação preservada será acrescida ao potencial construtivo do terreno.

Parágrafo único. No caso da transferência parcial do direito de construir, a área da edificação do patrimônio ambiental cultural não será acrescida ao potencial construtivo do terreno.

Art. 25. No caso de transferência parcial do direito de construir, como incentivo, a área da edificação a preservar, não será computável para efeito de coeficiente de aproveitamento bem como na taxa de ocupação no próprio terreno.

Art. 26. Nos casos em que a edificação do patrimônio ambiental cultural possua área edificada igual ou superior ao potencial construtivo do terreno, não será concedida a transferência de potencial construtivo.

Art. 27. A título de incentivo a preservação de imóveis do patrimônio ambiental cultural, o potencial construtivo concedido e transferido poderá ser restabelecido a cada 15 (quinze) anos, condicionado à boa conservação do imóvel, a critério da CAPC.

§ 1º Para o restabelecimento do incentivo previsto no caput, deverá ter sido transferida a totalidade do potencial construtivo anteriormente concedido e devidamente averbado.

§ 2º O potencial construtivo restabelecido para imóveis do patrimônio ambiental cultural será calculado para a fração do lote onde se encontra a edificação a ser preservada e sua área de ambiência, definida pela CAPC.

§ 3º Caso o imóvel do patrimônio ambiental cultural não atenda à boa conservação mencionada no caput, a CAPC poderá solicitar a aprovação de novo alvará de restauro ou de reforma simplificada, com vistas à realização das obras necessárias na edificação.

Art. 28. Para efeito de restabelecimento do potencial construtivo de imóvel do patrimônio ambiental cultural será aplicada a seguinte fórmula:

$$Pr = Ca \times Fa$$

Pr = Potencial a restabelecer.



Ca = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno.

Fa = a fração do lote onde se encontra a edificação a ser preservada e sua área de ambiência

§ 1º O cálculo do potencial construtivo a restabelecer terá como base os parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo vigente.

Art. 29. As condições de averbação, bem como as operações de Transferência do Direito de Construir - TDC, provenientes de potencial construtivo restabelecido, obedecerão ao previsto na legislação específica.

Art. 30. O Parágrafo único do art. 73 da Lei nº 15.511, de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

**"Parágrafo único. A Câmara Técnica do Patrimônio Cultural Edificado - CAPC, como forma de incentivo à restauração de bens imóveis tombados e aqueles listados no Anexo I da Lei n.º 14.794, de 2016, também conhecidos como Unidade de Interesse de Preservação - UIP, e suas atualizações, poderá admitir a adoção de coeficiente de aproveitamento de até 4 (quatro) para esses imóveis, desde que seja realizada a transferência total do potencial construtivo do imóvel." (NR)**

#### CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 31. Para a requalificação dos edifícios deteriorados da Zona Central e adjacências será elaborado projeto urbanístico específico, formalizado em ato do Poder Executivo, com incentivos para dita requalificação.

Art. 32. Nos casos em que o incentivo incluir 1 (um) pavimento adicional, o número total de pavimentos não poderá exceder a altura máxima estabelecida pela Lei de aquisição de potencial construtivo adicional.

Art. 33. Os prêmios e incentivos relativos a conforto e qualidade das edificações, incluindo ático, sótão e mezanino, serão regulamentados por Ato do Poder Executivo.

Art. 34. Esta Lei será regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 35. Os casos omissos nesta Lei e aqueles em grau de recurso serão analisados pelo Conselho Municipal de Urbanismo - CMU.

Art. 36. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 37. Fica revogada a Lei nº 15.824, de 6 de abril de 2021.