

LEI COMPLEMENTAR Nº 20/2010

De 05 de agosto de 2010.

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO, O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE RIO FORTUNA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

SILVIO HEIDEMANN, Prefeito Municipal de Rio Fortuna, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais em vigor, FAZ SABER a todos os habitantes do Município de Rio Fortuna, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS NORMAS GERAIS

Art. 1º. O uso e a ocupação do território do Município de Rio Fortuna obedecerão às diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica do Município, na Lei de Instituição do Plano Diretor e nas normas contidas nesta Lei.

Art. 2º. As disposições desta Lei aplicam-se às obras de infraestrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive a aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, de licenças de funcionamento, habite-se e certidões.

CAPÍTULO I - Do ordenamento territorial

Art. 3º. Compete ao Município a construção de um espaço físico territorial socialmente justo, fisicamente ordenado, economicamente eficiente e ambientalmente sustentável, através da ordenação dos usos, parcelamento e ocupação do solo.

Art. 4º. A cidade e as propriedades cumprem sua função social quando atendem as normas de ordenação territorial expressas no Plano Diretor.

Art. 5°. As normas de ordenamento territorial expressas nesta Lei aplicam-se a todo o território municipal, sem prejuízo de outras normas estaduais e federais.

CAPITULO II - Do zoneamento

Seção 1 — Do Macrozoneamento

Art. 6°. O Macrozoneamento consiste na divisão do território do Município em regiões destinadas a determinadas atividades, tendo como referência as características predominantes dos ambientes natural e construído.

Art. 7°. O território do Município fica dividido em três Macrozonas, delimitadas no Mapa de Zoneamento do Anexo I:

- I. Macrozona Rural — MZR;
- II. Macrozona Urbana – MZU;
- III. Macrozona de Transição — MZT.

§ 1° A MZR compreende os espaços não urbanizáveis destinados à agricultura, pecuária, silvicultura, conservação dos recursos naturais, ecoturismo e contenção do crescimento urbano incluindo, também, os núcleos rurbanos de seus habitantes.

§ 2° A MZU compreende as áreas urbanas caracterizadas pela contigüidade de edificações e pela presença de equipamentos destinados as funções de habitação, trabalho, educação, saúde, lazer e circulação incluindo, igualmente, áreas isoladas de desenvolvimento incentivado.

§ 3° A MZT compreende os espaços livres ou de baixa densidade, adjacentes as MZU e destinados à expansão urbana dos próximos 15 anos, bem como as faixas controladas adjacentes às rodovias e os núcleos rurbanos situadas na zona rural.

Art. 8°. A ocupação do solo nas MZT deverá se dar de forma incremental a partir dos limites com a MZU, evitando-se parcelamentos isolados.

Art. 9º. Nas MZT e MZR, a ocupação do solo nas faixas de entorno das rodovias federais e estaduais deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I - Parcelamento em lotes com testada mínima de 50,00 m (cinquenta metros) em área rural e 30,00 (trinta metros) em área urbana;

II - Implantação de via marginal, situada após a faixa “non aedificandi” de 15,00 m (quinze metros), a qual será mantida arborizada:

III - Proibição de instalação de escolas, igrejas, campos de futebol, serviços de saúde, conjuntos residenciais, prédios multifamiliares e pólos geradores de tráfego.

IV - Permissão para usos rurais, industriais, armazenagem, comércio e serviços pesados e residências unifamiliares, podendo-se tolerar outros usos mediante estudo específico de localização.

Seção II - Do Microzoneamento

Art. 10. O Microzoneamento consiste na divisão das Macrozonas do território municipal em zonas primárias e secundárias onde vigoram normas específicas de uso e ocupação do solo.

Art. 11. O zoneamento primário contém regras gerais de uso e ocupação do solo compreendendo as seguintes zonas, devidamente delimitadas no Mapa de Zoneamento do Anexo 1:

- I. Área Residencial Especial — ARE;
- II. Área Residencial Predominante — ARP;
- III. Área Mista Comercial — AMC;
- IV. Área Industrial Predominante — AIP;
- V. Área Industrial Exclusiva — AIE;
- VI. Área Comunitária Institucional — ACI;
- VII. Área Verde de Lazer — AVL;
- VIII. Área Mista Rural — AMR;
- IX. Área de Uso Rural — AUR;
- X. Área de Preservação Limitada — APL;
- XI. Área de Preservação Permanente — APP

XII. Área dos Elementos Hídricos - AEH.

Art. 12. As Áreas Residenciais Especiais (ARE) são aquelas destinadas, basicamente, à função habitacional, complementadas por atividades de comércio e serviços essenciais.

Art. 13. As Áreas Residenciais Predominantes (ARP) são aquelas destinadas à função habitacional, tolerando atividades de comércio e serviços urbanos.

Art. 14. As Áreas Mistas Comerciais (AMC) são aquelas que concentram atividades complementares à função residencial, com a predominância de atividades comerciais e de serviços centrais.

Art. 15. As Áreas Industriais Predominantes (AIP) são aquelas destinadas à função industrial, tolerando atividades de comércio e serviços pesados.

Art. 16. Áreas Industriais Exclusivas (AIE) são aquelas destinadas à implantação de empreendimentos industriais e das atividades que lhes são complementares.

Art. 17. As Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) são as zonas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem estar da população.

Art. 18. Áreas Verdes de Lazer (AVL) são os espaços urbanos ao ar livre, de uso público que se destinam à criação ou à preservação da cobertura vegetal, à prática de atividades de lazer e recreação e à proteção ou ornamentação de obras viárias.

Art. 19. As Áreas Mistas Rurais são os núcleos rurbanos que concentram habitações e atividades comerciais, de serviços e agro-industriais complementares à vida rural.

Art. 20. As Áreas de Uso Rural (AUR) são aquelas destinadas à produção agrícola, pecuária ou florestal.

Art. 21. Áreas de Preservação Limitada (APL) são aquelas que pelas características de declividade do solo, vegetação ou

vulnerabilidade aos fenômenos naturais, permitem apenas formas de uso e ocupação do solo sem prejuízo ao equilíbrio ecológico ou a paisagem natural.

Art. 22. As Áreas de Preservação Permanente (APP) são aquelas necessárias à preservação dos recursos e das paisagens naturais, à salvaguarda do equilíbrio ecológico e as demais definidas na legislação ambiental, não permitindo o uso e a ocupação do solo.

Art. 23. Áreas dos Elementos Hídricos (AEH) são as áreas naturais ou artificiais, permanentemente recobertas por água, como lagos, lagoas, lagoa, o mar, represas e açudes, rios, córregos e canais.

Art. 24. O zoneamento secundário contém regras especiais de uso e ocupação do solo que se acrescentam às regras normais do zoneamento primário, compreendendo as seguintes zonas, delimitadas no Mapa do Anexo 1:

- I. Áreas de Preservação Cultural - APC;
- II. Áreas de Risco Ambiental - ARA;
- III. Áreas de Interesse Social - AIS;
- IV. Áreas de Interesse Turístico - AIT
- V. Áreas de Desenvolvimento Incentivado - ADI;
- VI. Áreas de Instrumentos Urbanísticos - AIU;
- VII. Áreas de Urbanização Específica - AUE.

Parágrafo Único. Numa mesma área pode ocorrer simultaneamente mais de um zoneamento secundário.

Art. 25. Áreas de Preservação Cultural (APC) são aquelas destinadas à preservação de sítios de interesse histórico, cultural ou arqueológico.

Art. 26. As Áreas de Risco Ambiental (ARA) são aquelas sujeitas a eventos ambientais que possam trazer riscos aos assentamentos humanos, ao patrimônio natural, histórico e cultural.

Art. 27. Áreas de Interesse Social (AIS) são zonas ocupadas por população de baixa renda onde se aplicam parâmetros específicos para regularização fundiária, regularização urbanística ou habitação popular.

Art. 28. Áreas de Interesse Turístico (AIT) são espaços adequados ao desenvolvimento de atividades turísticas, compreendendo os bens turísticos e os respectivos entornos de proteção e ambientação.

Art. 29. As Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI) são áreas sujeitas à incentivos fiscais, oferecidos pelo Poder Público, prevendo condições especiais para incentivar atividades econômicas necessárias ao desenvolvimento do Município.

Art. 30. Áreas de Intervenção Urbanística (AIU) são zonas objeto de ações urbanísticas estratégicas para o planejamento urbano, com o objetivo de facilitar a atuação pública na ocupação e ordenamento equilibrado do território.

Art. 31. As Áreas de Urbanização Específica (AUE) são aquelas cuja ocupação será regulada por plano de urbanização específica aprovado pelo legislativo, visando a solução de problemas sociais, a renovação de espaços urbanos degradados, o direcionamento ou restrição da urbanização, a regularização fundiária, a integração regional ou o detalhamento urbanístico de setores urbanos.

CAPÍTULO III — Do uso do solo

Art. 32. O uso do solo depende da adequação de sua espécie, porte, incomodidade e potencial de poluição à zona em que se situar a propriedade, podendo ser considerado adequado, tolerável com restrições ou proibido, conforme as especificações do Anexo II.

Art. 33. Os usos do solo são classificados em residenciais, comerciais, de serviços, institucionais, industriais, rurais e ambientais, conforme as especificações do Anexo III.

§ 1º Os usos do solo inexistentes na tabela do Anexo III serão classificados por similaridade, ouvidos os órgãos técnicos competentes quando for o caso.

§ 2º No caso de edificações com usos mistos, o enquadramento será feito levando-se em conta o mais restritivo.

§ 3º São considerados usos ambientais as áreas de preservação permanente e limitada, bem como as reservas ecológicas, tanto públicas quanto privadas.

CAPITULO IV — Da ocupação do solo

Art. 34. A ocupação do solo é limitada pela aplicação dos seguintes parâmetros e índices urbanísticos às propriedades, conforme as especificações dos Anexos IV e V:

- I. Lote mínimo;
- II. Testada mínima;
- III. Coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo;
- IV. Taxa de ocupação máxima;
- V. VETADO;
- VI. Taxa de permeabilidade mínima;
- VII. Número mínimo de vagas de estacionamento;
- VIII. Afastamentos frontal, lateral e de fundos.

Art. 35. O coeficiente de aproveitamento é o quociente entre o somatório das áreas construídas cobertas e a área do terreno em que se implanta a edificação.

§ 1º. O coeficiente de aproveitamento básico representa o potencial construtivo e econômico de qualquer propriedade.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento mínimo estabelece o aproveitamento abaixo do qual considera-se que a propriedade não cumpre a sua função social.

§ 3º A utilização do coeficiente de aproveitamento máximo só será autorizada mediante outorga onerosa do direito de construir, e transferência do direito de construir dentro das MZU e MZT do mesmo Distrito.

§ 4º Não se computam no cálculo do coeficiente de aproveitamento as áreas de subsolo, sobrelojas, mezaninos, sótãos, casas de bombas, caixas d'água, casas de máquinas, pavimentos sob pilotis abertos e livres no mínimo em 80% (oitenta por cento) de sua área, e sacadas com área inferior a 10% (dez por cento) do pavimento em que se situarem.

Art. 36. Para os efeitos desta Lei será considerado coeficiente de aproveitamento (CA) máximo o de valor igual a 2,4 (dois vírgula quatro), CA básico o de valor igual a 1,0 (um) e CA mínimo o de valor igual a 20% (vinte por cento) do CA previsto no Anexo IV para a respectiva zona.

Art. 37. A taxa de ocupação é a relação percentual entre a projeção horizontal das áreas construídas e a área do terreno em que se implanta a edificação.

§ 1º Não se computam no cálculo da taxa de ocupação as áreas de subsolos, pérgulas, marquises, beirais e sacadas com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura.

§ 2º Não será permitido o balanço de nenhum elemento da edificação sobre áreas externas ao terreno, exceto marquises.

Art. 38. Para o cálculo do número máximo de pavimentos o pé direito é admitido até 3,60 m (três metros e sessenta centímetros), exceto no pavimento térreo dos usos não residenciais, onde poderá chegar a 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único. Em edificações onde ocorrerem pés-direitos superiores ao definido no caput deste artigo, a soma dos mesmos contará como um ou mais pavimentos, conforme o valor obtido.

Art. 39. A taxa de permeabilidade é a relação percentual entre as áreas não impermeabilizadas e a área total do terreno conforme especificações do Anexo IV.

Parágrafo Único. As áreas computadas para a taxa de permeabilidade são “*non aedificandi*”, devendo ser destinadas a ajardinamento e se situarem preferencialmente na frente das edificações.

Art. 40. Os afastamentos frontal, lateral e de fundos, entre a edificação e as divisas do terreno, serão calculados na forma de 1/5 (um quinto) da altura da edificação, respeitados os mínimos previstos nesta Lei.

§ 1º A altura das edificações é computada a partir do nível natural do terreno até o topo da edificação (excluídos subsolos, chaminés e antenas na cobertura) e será medida no centro da fachada situada na menor cota altimétrica.

§ 2º Existindo várias edificações no mesmo imóvel, a altura será calculada separadamente para cada uma delas.

§ 3º No caso de chiqueiros, aviários, estábulos e outras formas de criação de animais confinados, o afastamento mínimo será de 15,00 (quinze) metros.

Art. 41. Nas edificações situadas em vias com larguras iguais ou superiores às programadas nesta Lei, o afastamento frontal mínimo, respeitados as faixas de domínio das rodovias estaduais e federais, as áreas “non aedificandi” e vias marginais, quando couber, será de:

- I. 5,00 m (cinco metros) para usos residenciais e institucionais;
- II. 5,00 m (cinco metros) para usos comerciais e de serviços;
- III. 8,00 m (oito metros) para usos residenciais, institucionais, comerciais e de serviços ao longo de rodovias.
- IV. 10,00 m (dez metros) para usos industriais e rurais;
- V. 30,00 m (trinta metros) para chiqueiros, aviários, estábulos e outras formas de criação de animais confinados.

Parágrafo Único. Nas edificações situadas em vias com larguras inferiores às programadas nesta Lei, o afastamento frontal mínimo será medido a partir do eixo da via, conforme especificado nos Anexos VI e VII.

Art. 42. Os afastamentos laterais e de fundos serão de, no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), exceto no caso de paredes sem aberturas de iluminação e ventilação, permitidas somente até a altura de dois pavimentos.

Art. 43. As edículas, alpendres, telheiros e abrigos estão dispensados dos afastamentos laterais e de fundos, desde que possuam um só pavimento e profundidade inferior a 6,00m (seis metros).

Art. 44. Quando admitida a implantação de mais de uma edificação isolada num mesmo terreno as construções deverão conservar entre si um afastamento equivalente a:

I- 3,00m (três metros) para edificações com até dois pavimentos, excetuando-se as edificações geminadas;

II - O dobro das medidas exigidas pelo art. 38, conforme o caso, respeitando sempre um mínimo de 6,00m (seis metros).

Parágrafo Único. O afastamento mínimo entre a edificação principal e as edículas, alpendres ou telheiros será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou de 3,00m (três metros) quando caracterizar residência isolada.

Art. 45. Na MZU e na MZT serão exigidas vagas de estacionamento de veículos particulares em garagens, abrigos ou áreas descobertas, nas proporções definidas no Anexo V.

§ 1º Não serão exigidas vagas de estacionamento para usos não residenciais com área construída inferior a 30,00 m² (trinta metros quadrados)

§2º Existindo no mesmo terreno usos e atividades diferentes, o número de vagas de estacionamento será igual a soma das vagas necessárias para cada um deles.

§ 3º As rampas de acesso deverão localizar-se dentro dos terrenos e iniciar a pelo menos 3,00 m (três metros) antes do alinhamento do muro.

§ 4º As vagas de estacionamento não poderão ocupar o afastamento frontal, exceto nos casos de atividades não residenciais que destinem para tal fim um afastamento com profundidade mínima de 8,00 m (oito metros), não computados os passeios.

Art. 46. Nas entidades de ensino pré-escolar, sem prejuízo do número de vagas de estacionamento exigido, será também obrigatória uma área de circulação interna para veículos, destinada

ao embarque e desembarque de escolares, com capacidade de parada simultânea para três viaturas.

Art. 47. Nos condomínios multifamiliares, ambulatórios, laboratórios, clínicas, pronto-socorros, postos de saúde, consultórios, bancos e escritórios em geral, será obrigatório a existência de vagas de estacionamento, rotativas para visitantes, na proporção mínima de 10% das vagas calculadas segundo as normas do Anexo V desta Lei.

CAPÍTULO V — Dos pólos geradores de tráfego

Art. 48. Consideram-se Pólos Geradores de Tráfego (PGT) todas as atividades que atraiam grande número de veículos ou pedestres e sobrecarreguem a malha viária adjacente, conforme especificações do Anexo VIII.

Art. 49. O Município poderá exigir dos PGT vagas para estacionamento, carga/descarga, área para embarque/desembarque, e área para táxis em quantidades superiores ao mínimo definido no Anexo V, bem como, acessos e dispositivos especiais para pedestres, ciclistas e veículos.

§ 1º No estudo preliminar dos projetos de PGT o Município determinará as obras de melhoria urbana de responsabilidade do empreendedor, as quais condicionarão a aprovação final do projeto.

§ 2º Em casos excepcionais, o Órgão Municipal de Planejamento poderá exigir dos PGTs, existentes à data desta Lei, ou dos usos que venham a se tornar PGTs, medidas operacionais, equipamentos ou obras que minimizem seu impacto no tráfego.

§ 3º O empreendimento existente que vier a se tornar PGT cumprirá as determinações do Município quanto aos riscos trazidos ao tráfego, fazendo as adequações necessárias.

Art. 50. Ao longo de rodovias federais e estaduais a instalação de PGT fica condicionada à execução, por parte do empreendedor, de via marginal ou pista de desaceleração, proporcionalmente a testada do imóvel.

§1º. As vias marginais deverão situar-se após a faixa “non aedificandi” de 15,00 m (quinze metros) e obedecer as especificações dos anexos VI e VII.

§ 2º As vias marginais serão obrigatórias para os trechos rodoviários na MZR e MZT, podendo ser dispensadas na MZU, a critério do órgão competente.

CAPÍTULO VI — Da mobilidade

Seção I - Do sistema rodoviário

Art. 51. O sistema rodoviário constante dos mapas do Anexo I é composto por uma rede de vias hierarquizadas que, de acordo com suas funções e capacidades, têm as seguintes denominações:

I - Rodovias, aquelas constituídas pelas rodovias estaduais e municipais que têm a função de interligar a cidade com o interior do Município e com outros Municípios, servindo basicamente ao tráfego de passagem;

II - Arteriais, aquelas que tem a função de conciliar o tráfego de passagem com o tráfego local e propiciar acesso ao interior da zona urbana;

III - Coletoras, aquelas que tem a função de coletar o tráfego local e encaminhá-lo às vias arteriais, podendo constituir-se nos corredores de comércio/serviços dos bairros;

IV - Locais, as demais vias de circulação de veículos, que têm a função de possibilitar o acesso direto aos lotes e edificações;

Parágrafo Único. Incluem-se também no sistema rodoviário os terminais e abrigos de transporte coletivo, bem como as garagens e estacionamentos das frotas, que obedecem ao Anexo II no que couber.

Art. 52. Quanto às faixas de domínio ou largura das vias, o sistema rodoviário obedecerá aos gabaritos definidos nos Anexos VI e VII, os quais deverão ser seguidos para as vias atuais e aquelas que

vierem a ser criadas, observado o valor mínimo atribuído às faixas de domínio pelo órgão rodoviário competente.

Art. 53. A largura de uma nova via que constituir prolongamento de outra já existente ou prevista em plano aprovado pelo Município, não poderá ser inferior à largura desta última.

Art. 54. O acesso direto às rodovias só será permitido através de interseções, vias marginais ou pistas de aceleração e desaceleração, após solicitação e autorização dos órgãos gestores rodoviários estadual ou federal.

Art. 55. As vias de circulação de veículos sem saída serão autorizadas quando previstas praças de retorno no seu término e quando seu comprimento, incluindo a praça de retorno, não exceder a 20 (vinte) vezes a sua largura.

§ 1º As praças de retorno deverão possuir raio mínimo igual a largura da pista e passeio contornando todo o retorno, com largura igual à dos passeios da via de acesso.

§ 2º As vias poderão terminar sem praça de retorno nas divisas do terreno parcelado quando seu prolongamento estiver previsto no traçado viário do Município.

Art. 56. A rampa máxima permitida nas vias de circulação de veículos será de 15% (quinze por cento), devendo apresentar abaulamento mínimo de 2% (dois por cento) e máximo de 4% (quatro por cento).

Seção II - Do sistema de circulação de pedestres

Art. 57. O sistema de circulação de pedestres consiste nos espaços de uso público destinados exclusivamente à circulação de pedestres, tais como os passeios das vias públicas, os calçadões e os caminhos tradicionais.

Art. 58. A construção e conservação dos passeios ou calçadas é de responsabilidade dos proprietários dos terrenos e deverá obedecer aos seguintes critérios:

I - largura mínima de 2,00m (dois metros), exceto quando houver maiores exigências no Anexo VII;

II - declive mínimo de 2% (dois por cento) e máximo de 4% (quatro por cento), proibidos os passeios em degrau;

III - rebaixamento de guia ou curva horizontal de concordância para acesso de veículos;

IV - rebaixo de guia nas esquinas para acesso de carrinhos de bebê ou cadeiras de roda.

Art. 59. As rodovias e todas as vias urbanas com passeios iguais ou superiores a 2,00m (dois metros) de largura, serão obrigatoriamente arborizadas pelo Município, que poderá padronizar as espécies utilizadas por rua ou bairro.

Art. 60. Os calçadões e largos com circulação exclusiva de pedestres deverão ser criados através de Lei específica, exceto quando já previstos no projeto de parcelamento do solo.

Parágrafo Único. Nos calçadões e largos, os serviços de alimentação e os usos culturais poderão ocupar até 30% (trinta por cento) da largura do respectivo logradouro frontal com mesas e equipamentos, desde que garantida a circulação de veículos de atendimento emergencial.

Art. 61. Os caminhos e servidões tradicionais utilizados para acesso à orla dos elementos hídricos; ligação entre povoações isoladas; escoamento da produção agrícola, florestal e pesqueira; ou passagem de gado e animais de carga ficarão sob a guarda e conservação do Poder Público Municipal.

§1º. É vedado aos proprietários de imóveis o fechamento, obstrução ou redução de caminhos e servidões tradicionais, considerada uma faixa de domínio mínima de 3,00 m (três metros).

§ 2º O reconhecimento de caminhos e servidões não implica em transmissão de posse ou propriedade para o Município, não gera direito à indenização, nem constitui aceitação de obra ou parcelamento do solo.

Art. 62. O Poder Público garantirá o livre acesso e circulação de pedestres pela orla dos elementos hídricos, por via terrestre, no interesse geral da pesca, da navegação, do lazer e do turismo.

§ 1º Quando autorizada a execução de obras na orla, as mesmas deverão reservar local para a passagem de pedestres.

§ 2º As urbanizações deverão prever acessos de pedestres à orla em distância não superior a 200,00 m (duzentos metros) um do outro.

Seção III - Do sistema cicloviário

Art. 63. O sistema cicloviário é constituído pelas ciclovias, estacionamentos e dispositivos para guarda de bicicletas (bicicletários).

Art. 64. As ciclovias deverão ter largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), possuir pavimentação asfáltica e ser destinadas exclusivamente à circulação de bicicletas.

Art. 65. Será obrigatória a implantação de ciclovias nas rodovias estaduais e federais, vias arteriais e vias coletoras da MZU e MZT, segundo as especificações dos Anexos VI e VII.

Parágrafo Único. Todos os estabelecimentos de grande porte, públicos ou privados, deverão possuir áreas e dispositivos para estacionamento ou guarda de bicicletas, na proporção de 10% das vagas para veículos motorizados.

Seção IV- Do sistema hidroviário

Art. 66. Considera-se como sistema hidroviário os elementos hídricos navegáveis e as estruturas de apoio a embarcações, tais como os molhes, atracadouros, trapiches, marinas e instalações complementares em terra.

§ 1º As estruturas de apoio a embarcações deverão ser analisadas como um projeto integrado composto de obras aquáticas e

instalações terrestres, devendo se harmonizar com a paisagem da orla, sem contrariar o exercício dos demais usos permitidos.

§ 2º A construção, reforma ou ampliação de estruturas de apoio a embarcações dependerá ainda de aprovação e licenciamento dos Órgãos Estadual e Federal competentes.

CAPÍTULO VII - Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 67. Dependerá do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nos termos da Lei Federal 10.257/01 a aprovação de empreendimentos públicos ou privados que possam causar impacto, sobrecarga ou alteração expressiva na infra - estrutura urbana e comunitária, na economia local, na qualidade de vida ou no ambiente natural e construído de seu entorno.

§ 1º A elaboração do EIV não substitui o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) requerido pelos órgãos competentes nos termos da legislação ambiental.

§ 2º Em casos de excepcionais impactos negativos, o Município poderá optar pela recusa da instalação do empreendimento, após ouvir o Conselho da Cidade e realizar audiência pública na comunidade afetada pelo mesmo.

§ 3º A autorização para o funcionamento do empreendimento ou atividade só será emitida mediante laudo de comprovação da conclusão das obras e serviços previstos nas medidas mitigadoras e compensatórias.

Art. 68. Estarão sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) os seguintes casos:

I — Alterações de zoneamento ou sistema viário rodoviário, arterial ou coletor;

II — Implantação de pólos geradores de tráfego;

III — Implantação de usos C4, S4, I4 e P4 classificados no Anexo III;

IV — Implantação de usos que gerar ruídos superiores a 60 (sessenta) decibéis;

V — Implantação de usos que possam ser enquadrados nos casos especificados no artigo 157 desta Lei.

§ 1º A elaboração do EIV será de responsabilidade de equipe técnica habilitada, às expensas do proponente da alteração ou implantação, e sua análise será procedida pelo órgão municipal de planejamento.

§ 2º A área a ser analisada pelos EIV variará de 100,00 (cem) a 1000,00 (mil) metros de raio no entorno do empreendimento, a critério do órgão municipal de planejamento.

§ 3º O EIV deverá ser sucinto e proporcional ao porte, peculiaridade e impacto do empreendimento, bem como as características específicas da área de análise.

§ 4º Nos EIV elaborados para atender ao disposto no inciso I, ou naqueles em que houver a recusa de instalação do empreendimento, será obrigatória a realização de audiência pública.

§ 5º A análise dos EIV elaborados pelo órgão municipal de planejamento será feita pelo Conselho da Cidade.

CAPÍTULO VIII — Do parcelamento do solo

Seção I - Dos loteamentos

Art. 69. Os parcelamentos do solo que vierem a ocorrer após a aprovação desta Lei obedecerão às dimensões mínimas de lote e testada previstas no Anexo IV.

Parágrafo Único. Serão consideradas obras mínimas nos parcelamentos do solo a pavimentação das vias, a colocação de meio-fio e a implantação da drenagem pluvial.

Art. 70. Equipara-se ao loteamento, para todos os fins legais, o prolongamento de vias, a abertura de vias projetadas ou o

desmembramento de imóveis com mais de 6.0000,00 m² (seis mil metros quadrados) de área urbanizável.

Parágrafo Único — As áreas públicas cedidas ao Município nos casos de que trata este artigo serão consideradas antecipação de áreas públicas no futuro parcelamento das glebas resultantes, e assim averbadas nas respectivas matrículas do Registro de Imóveis.

Art. 71. A localização dos equipamentos urbanos e comunitários e o traçado do sistema viário dos parcelamentos do solo obedecerão ao disposto nos mapas do Anexo I ou, inexistindo nestes, às diretrizes do órgão municipal de planejamento.

Art. 72. Nos projetos de parcelamento do solo a exigência de áreas para sistema viário, e equipamentos urbanos e comunitários será proporcional à densidade proposta para o empreendimento, respeitado o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) do terreno parcelável.

§ 1º As áreas públicas destinadas a AVL e ACI serão no mínimo de 10% (dez por cento) e 5% (cinco por cento) do terreno parcelável, respectivamente.

§ 2º Nos parcelamentos do solo ao longo de rodovias, estarão incluídos no percentual de áreas públicas a faixa de domínio, a faixa “non aedificandi” e a via marginal.

Art. 73. Com vistas a garantir a viabilidade de Planos Específicos de Urbanização, ou promover a regularização de parcelamentos clandestinos, o Município poderá efetuar o reparcelamento de imóveis, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 1º Um reparcelamento será considerado aprovado quando os detentores de 70% (setenta por cento) da área assinarem em termo de adesão, concordando com o mesmo.

§ 2º O reparcelamento de que trata este artigo não exige os proprietários originais e seus sucessores da implantação do sistema viário e dos equipamentos urbanos e comunitários exigidos pela legislação de parcelamento do solo.

§ 3º Será adotado o regime de co-propriedade no caso de parcelamentos clandestinos sem condições de adequação à Lei, ressalvada a abertura do sistema viário básico.

§ 4º Não será efetuado reparcelamento em imóveis situados em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou em Áreas de Risco Ambiental (ARA).

Art. 74. O Município poderá receber, como execução de parte das obras previstas na legislação de parcelamento do solo, terrenos urbanizados, destinados à futura venda para complementação das obras desde que:

I - A área recebida seja a mais próxima possível;

II - O valor das áreas recebidas seja equivalente ao custo orçado para as obras de urbanização;

III - A conclusão das obras não seja de necessidade imediata;

IV - Os recursos obtidos com a venda sejam depositados em conta exclusiva, vinculada à complementação das obras.

Seção II - Dos condomínios residenciais unifamiliares

Art. 75. Os Condomínios Residenciais Unifamiliares deverão ser constituídos na forma dos arts. 1º e 8º da Lei Federal nº 4.591/64, com unidades autônomas formadas por residências térreas ou assobradadas, sendo discriminada a parte do terreno de uso exclusivo, bem como a fração da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade.

Art. 76. O número máximo de unidades autônomas por condomínio residencial unifamiliar será igual a 24 (vinte e quatro), sendo a área mínima das frações ideais de cada unidade igual 1,5 (um vírgula cinco) vezes o lote mínimo da zona em que se situe o condomínio.

Parágrafo Único. Cada unidade autônoma poderá ser constituída de uma residência unifamiliar e de uma edícula auxiliar.

Art. 77. As áreas de uso comum terão proporção mínima de 40% (quarenta por cento) da área total.

§ 1°. Os condomínios residenciais unifamiliares deverão incluir nas áreas de uso comum áreas descobertas de lazer, não fracionadas, na proporção mínima de 10% (dez por cento) da área do terreno.

§ 2°. As áreas de lazer a que se refere o parágrafo anterior deverão atender regulamentação do Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente.

Art. 78. Os limites de ocupação das áreas de uso exclusivo serão os mesmos estabelecidos nas leis de zoneamento para as áreas em que se situarem os condomínios.

§ 1° As áreas de uso exclusivo serão, no mínimo, iguais a um terço do lote mínimo estabelecido para a zona em que se situar o condomínio, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 2° O afastamento frontal mínimo será de 8,00m (oito metros) do eixo da via de circulação interna.

Art. 79. O sistema viário interno dos Condomínios Residenciais Unifamiliares deverá observar os seguintes requisitos:

I - todas as áreas de uso exclusivo deverão ter vias de acesso através de áreas comuns;

II - as vias de acesso deverão ser pavimentadas e não possuir pista de rolamento inferior a 6,00m (seis metros) de largura;

III - dispor de apenas uma ligação com a via pública, para tráfego de veículos automotores.

Parágrafo Único. Quando, na área do Condomínio, houver via pública prevista em Lei, a área destinada, a mesma deverá ser transferida ao Município no ato de aprovação do projeto.

Art. 80. Nos Condomínios Residenciais Unifamiliares os serviços de esgotamento de águas pluviais, disposição final de esgoto sanitário,

abastecimento de água potável e energia elétrica serão implantados e mantidos pelo Condomínio.

TÍTULO II

DAS NORMAS ESPECÍFICAS

CAPÍTULO I - Do zoneamento primário

Seção I - Das áreas residenciais especiais (ARE)

Art. 81. Nas novas ARE as vias locais terão largura de 16,00 m (dezesesseis metros), de modo a permitir uma faixa verde com 1,00 m (um metro) de largura entre o meio fio e o passeio propriamente dito, conforme especificações dos Anexos VI e VII.

Art. 82. Nas novas ARE será obrigatória a construção de edificações isoladas, não se permitindo edificações geminadas nem paredes cegas nas divisas, exceto nas edículas, alpendres ou telheiros.

§ 1º O afastamento frontal mínimo será de 8,00 metros para qualquer uso e deverá ser destinado basicamente a ajardinamento.

§ 2º Os muros no afastamento frontal não poderão ter mais de um 0,80 m (oitenta centímetros) de altura, podendo as vedações em gradil, vidro ou cerca-viva atingir a 2,00 m (dois metros).

Seção II - Das áreas residenciais predominantes (ARP)

Art. 83. Os usos não residenciais permitidos nas ARP poderão ocupar apenas o pavimento térreo (loja e sobreloja) das edificações.

Parágrafo único. As áreas residenciais da edificação deverão dispor de acesso independente.

Art. 84. Nas ARP serão admitidos condomínios residenciais multifamiliares, com até 100 (cem) unidades nos termos da presente Lei e obedecidas as disposições específicas da legislação Federal e Estadual competentes.

§1º. Os condomínios residenciais multifamiliares deverão prever áreas descobertas de lazer, não fracionadas, na proporção mínima de 10% (dez por cento) da área do terreno.

§ 2º As áreas de lazer a que se refere o parágrafo anterior deverão atender regulamentação do Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente.

Seção III- Das áreas mistas comerciais (AMC)

Art. 85. Os usos não residenciais permitidos nas AMC poderão ocupar todos os pavimentos das edificações.

§ 1º Quando os dois primeiros pavimentos da edificação forem destinados exclusivamente a usos não residenciais, poderão ocupar totalmente a testada do terreno, obedecidos os limites de ocupação desta Lei.

§ 2º Existindo mais de uma edificação no mesmo lote, a regra do parágrafo anterior aplica-se apenas aquela com frente para a via pública.

§ 3º Existindo usos residenciais nas edificações, estes deverão ter acesso independente.

Art. 86. Nas AMC serão permitidos condomínios residenciais multifamiliares nos termos desta Lei e da Legislação Federal e Estadual específica.

Seção IV- Das áreas industriais predominantes (AIP)

Art. 87. Nas AIP poderão ser toleradas as residências unifamiliares, desde que localizadas em lotes constituídos antes da vigência desta Lei.

Art. 88. Nas AIP as edificações destinadas exclusivamente aos usos não residenciais poderão ocupar totalmente a testada do terreno, obedecidos os limites de ocupação desta Lei.

§ 1º Existindo mais de uma edificação no mesmo lote, a regra do parágrafo anterior aplica-se apenas aquela com frente para a via pública.

§ 2º Existindo usos residenciais no mesmo imóvel, estes deverão ter acesso independente.

Art. 89. Aplicam-se aos estabelecimentos industriais localizados nas AIP as mesmas regras de controle de poluição adotadas para as AIE.

Art. 90. Sempre que uma indústria ou conjunto de indústrias ocupar área contínua com mais de 4 há (quatro hectares), passará a ser considerada como AIE para todos os efeitos legais

Seção V- Das áreas industriais exclusivas (AIE)

Art. 91. O sistema viário interno das AIE possuirá vias com pista mínima de 12,00 m(doze metros), para facilitar o transito de veículos de grande porte, conforme as especificações dos Anexos VI e VII.

Art. 92. Os estabelecimentos industriais deverão obedecer as normas de controle de poluição emitidas pelos órgãos competentes, em especial:

I - Emissão de efluentes dentro dos padrões admissíveis, vedado o deságüe de efluentes não tratados nos corpos d'água ou na rede pública;

II - Instalações independentes para esgotos sanitários, escoamento pluvial e despejos industriais;

III - Adoção de dispositivos para limpeza de gases, vapores, fumos e fumaças;

IV — Reciclagem ou coleta específica de resíduos e rejeitos, proibida a incineração.

Parágrafo Único. Somente com prévia autorização dos órgãos estaduais competentes será permitida a utilização de corpo d'água

para resfriamento industrial ou a perfuração de poços para captação de águas do subsolo.

Art. 93. Nas AIE o órgão municipal de planejamento e demais órgãos competentes poderão estabelecer critérios especiais para o uso das vias e a localização de depósitos de combustíveis e outros produtos inflamáveis, explosivos, tóxicos, corrosivos ou radioativos.

Art. 94. As AIE serão separadas das demais zonas urbanas por cinturões verdes com largura mínima de 30,00 m (trinta metros).

Seção VI - Das áreas comunitárias institucionais (ACI)

Art. 95. As ACI destinadas a equipamentos urbanos (saneamento, energia, telecomunicações e transportes) poderão ser licenciadas em qualquer ponto recomendado pelas normas técnicas específicas, desde que aprovadas pelo Órgão Municipal de Planejamento, ouvidos os órgãos competentes.

Art. 96. As ACI destinadas a equipamentos comunitários (educação, cultura, saúde, segurança, lazer e recreação) poderão ser licenciadas nos locais definidos nos planos setoriais elaborados pelos órgãos competentes, ouvido o Órgão Municipal de Planejamento.

Parágrafo Único. A instalação de estabelecimentos educacionais ficará condicionada à existência de pátio descoberto com área igual a área construída do estabelecimento.

Art. 97. As ACI destinadas a instituições públicas (órgãos de governo) e privadas (clubes, associações, órgãos de classe, ONGs e locais de culto) poderão ser licenciadas nas zonas permitidas nesta Lei.

Art. 98. O licenciamento de ACIs deverá levar em conta todas as restrições previstas nesta Lei, especialmente quanto a adequação à zona, a localização de pólos geradores de tráfego e os impactos na vizinhança imediata.

Parágrafo Único. As ACI poderão localizar-se no interior das demais zonas, sendo representadas em mapa apenas quando suas dimensões forem compatíveis com a escala utilizada.

Art. 99. Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área comunitária Institucional (ACI), o órgão municipal de planejamento elaborará projeto de Lei para compatibilizar seu regime urbanístico com o zoneamento adjacente, destinando pelo menos um terço de sua área a AVL.

Seção VII - Das áreas verdes de lazer (AVL)

Art. 100. A definição de Áreas Verdes de Lazer deve obedecer a critérios de localização como a existência de cobertura vegetal, o uso público consagrado, ou a proximidade de equipamentos comunitários e elementos hídricos.

Art. 101. As Áreas Verdes de Lazer (AVL) n os projetos de parcelamento do solo deverão ter superfície continua de, no mínimo, 500 m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 102. Em Áreas Verdes de Lazer (AVL) será permitida apenas a construção de equipamentos de lazer ao ar livre, bem como a edificação de sanitários, vestiários, quiosques e das dependências necessárias aos serviços de conservação.

Parágrafo Único. As edificações a que se refere o “caput” deste artigo, não poderão ultrapassar a taxa de ocupação de 5% (cinco por cento) do terreno.

Seção VIII - Das áreas mistas rurais (AMR)

Art. 103. Nas Áreas Mistas Rurais (AMR) são permitidas as edificações e atividades previstas na tabela do Anexo II desta Lei, vedada, porém, a criação de animais confinados.

Art. 104. As edificações e parcelamentos do solo nas AMR seguem as normas adotadas nesta Lei para as zonas urbanas, devendo ser aprovadas e licenciadas pelo Município, sob as penas da Lei.

Seção IX - Das áreas de uso rural (AUR)

Art. 105. São permitidas nas Áreas de Uso Rural (AUR) as edificações e atividades destinadas aos usos autorizados pela tabela do Anexo II desta Lei.

Parágrafo Único. As edificações nas AUR não necessitarão de aprovação de projeto, porém deverão ser licenciadas pelo Município sob pena de multa.

Art. 106. Os parcelamentos do solo nas AUR não poderão resultar em lotes com dimensões inferiores ao módulo rural para o Município, de acordo com a Instrução N° 17-b/80 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, ou legislação complementar, exceto no caso de sítios de recreio.

Seção X - Das áreas de preservação limitada (APL)

Art. 107. Nas APL situadas nas MZU e MZT abaixo de cota com diferencial de 100 m (cem metros) do centro da macrozona são permitidas, nos terrenos servidos por acesso público oficial de veículos automotores e com viabilidade de abastecimento fornecida pelas concessionárias e permissionárias de água e energia elétrica, as edificações destinadas aos usos autorizados pelo Anexo II desta Lei.

Art. 108. Nas APL situadas nas MZU e MZT acima de cota com diferencial de 100 m (cem metros) do centro da macrozona, e naquelas situadas nas MZR em qualquer altitude, são proibidas todas as edificações, permitindo-se apenas a silvicultura, o reflorestamento e outras formas de manejo agroflorestal sustentável.

Art. 109. Nas APL não é permitido o parcelamento do solo nem a abertura ou prolongamento de vias de circulação de veículos, salvo as obras de melhorias dos acessos públicos oficiais existentes e a implantação dos acessos privados às edificações.

§ 1º Quando admitida a implantação de edificações nas APL, estas não poderão se afastar mais de 100,00m (cem metros) a partir do limite da APL com a área urbanizável adjacente ou do acesso público oficial, conforme o caso.

§ 2º A localização das edificações deverá ser feita no primeiro ponto que propicie melhor adequação à topografia e à paisagem, evitando o máximo de cortes de terreno.

§ 3º Os acessos privativos às edificações deverão se adequar à topografia do terreno, preservar a vegetação arbórea, possuir largura máxima de 6,00m (seis metros) e inclinação não superior a 20% (vinte por cento).

§ 4º Excepcionalmente, poderão ser admitidos nas APL condomínios residenciais unifamiliares, desde que a fração ideal seja de no mínimo 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 5º O órgão municipal de planejamento somente poderá ajustar os limites das APP ou APL, baseado em levantamentos topográficos mais detalhados do que aqueles utilizados para a elaboração da presente Lei.

Art. 110. Nas APL deverá ser mantida a cobertura vegetal existente, somente se permitindo o corte de árvores indispensáveis à implantação das edificações, sendo vedada a exploração e destruição de pedras.

§ 1º Considera-se superfície indispensável à implantação das edificações até o dobro da área construída.

§ 2º As árvores cujo corte for indispensável para implantação das edificações ou acessos deverão ser indicadas nas plantas do projeto de construção, devendo cada árvore abatida ser substituída por outra dentro do mesmo terreno.

Seção XI - Das áreas de preservação permanente (APP)

Art. 111. As Áreas de Preservação Permanente (APP) são “non aedificandi”, ressalvados os usos públicos necessários, sendo nelas vedada a supressão da floresta e das demais formas de vegetação nativa, a exploração de jazidas e a destruição de pedras, bem como o depósito de resíduos sólidos, o lançamento de efluentes não tratados, o uso de pesticidas, inseticidas e herbicidas, e qualquer forma de parcelamento do solo.

Art. 112. Nos parcelamentos do solo as APP das faixas marginais ao longo dos corpos d'água não poderão ser incluídas nos lotes a serem vendidos, destinando-se à formação de parques lineares, cuja superfície poderá ser computada até a metade do percentual de AVL.

Parágrafo Único. Até 20% (vinte por cento) das faixas marginais ao longo dos corpos d'água poderá ser usada para implantação de vias de circulação.

Art. 113. Os primeiros 15,00m (quinze metros) da faixa marginal dos corpos d'água são de uso público, e destinam-se ao serviço de desobstrução e limpeza das águas, bem como à livre circulação no interesse da pesca, da navegação e recreação, sendo vedado neles a construção de muros ou cercas de qualquer espécie.

§ 1º O restante do terreno, situado após a faixa reservada de 15,00m (quinze metros), poderá ser murado ou cercado com a altura máxima de 1,00m (um metro).

§ 2º Os Planos de Drenagem poderão acrescentar restrições específicas para o uso e ocupação das margens dos corpos d'água.

Art. 114. Nas APPs situadas em encostas e em topos de morro da MZR será permitido o reflorestamento com espécies nativas e outras formas de manejo agroflorestal sustentável desde que o local tenha declividade inferior a 100% (cem por cento), resguardada a reserva legal de 20% de vegetação nativa.

Seção XII - Das áreas de elementos hídricos (AEH)

Art. 115. As Áreas de Elementos Hídricos (AEH) são “non aedificandi”, ressalvadas as instalações e construções dos equipamentos públicos e comunitários destinados aos transportes aquáticos, às atividades pesqueiras e aos esportes náuticos.

§ 1º A ocupação de áreas do domínio público hídrico com edificações e instalações fixas ou móveis somente será licenciada se o projeto atender as normas desta Lei e não houver prejuízo ao uso comum das águas públicas.

§ 2º A licença de que trata o parágrafo anterior somente será concedida pelo Município se houver concessão de utilização do domínio público hídrico, expedida pelo órgão a quem couber a tutela das águas, e avaliação do impacto ambiental da obra pelos órgãos competentes.

Art. 116. As águas dos elementos hídricos poderão ser utilizadas para abastecimento doméstico e industrial, a irrigação, a recreação, a navegação e a preservação da fauna, da flora e da paisagem, respeitada a classificação das águas instituídas pelos órgãos Federal e Estadual competentes.

§ 1º Não é permitido a realização de aterros ou o lançamento de resíduos sólidos nas águas e no leito dos elementos hídricos, salvo as obras públicas previstas em plano de desenvolvimento urbano.

§ 2º Não é permitida a alteração do curso natural e a retificação das margens dos rios e outras águas correntes, salvo projetos específicos aprovados pelos órgãos competentes.

§ 3º A utilização dos elementos hídricos como corpos receptores de afluentes líquidos dependerá do respeito aos padrões de emissão instituídos pela legislação federal e estadual.

CAPÍTULO II - Do zoneamento secundário

Seção I - Das áreas de preservação cultural (APC)

Art. 117. Nas Áreas de Preservação Cultural são proibidos os cortes e aterros, o desmatamento e abate de árvores, bem como quaisquer outras modificações do relevo e da paisagem natural.

Parágrafo Único. Nessas áreas o parcelamento do solo e o remembramento de lotes, quando admitidos pelo zoneamento, dependerão de anuência prévia do órgão competente.

Art. 118. A comunicação visual não poderá interferir ou ocultar os elementos arquitetônicos fundamentais das edificações das APC, devendo ser de pequeno porte, sem composição com publicidade, sóbria e adequada à fachada do prédio, proibindo-se a luzes em movimento.

Art. 119. O órgão Municipal competente poderá regulamentar o uso e ocupação do solo nas APC ou no entorno de bens tombados, através de planos de massa e estética das edificações aprovados por Decreto Municipal.

Parágrafo Único. O entorno dos bens tombados em nível Municipal é definido como um círculo com 100,00 m (cem metros) de raio dentro qual nenhuma edificação ou instalação poderá obstaculizar a visibilidade do bem tombado, a partir dos logradouros públicos.

Subseção I - Das áreas históricas (APC-1)

Art. 120. Nas Áreas Históricas (APC-1) e no entorno de bens tombados definido pelos órgãos competentes, a construção, ampliação, reforma, demolição, restauração e pintura das edificações dependem da anuência do órgão Municipal competente.

Art. 121. Os imóveis situados nas Áreas Históricas (APC -1) ou no entorno dos bens tombados serão enquadrados por ato do Executivo Municipal em uma das três categorias de preservação abaixo, conforme seu valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural:

I - P-1. Imóvel a ser totalmente conservado ou restaurado, tanto interna como externamente;

II - P-2. Imóvel a ter apenas seu exterior conservado ou restaurado, permitindo - se alterações internas;

III - P-3. Imóvel que pode ser demolido, mas está sujeito a restrições para impedir a descaracterização do bem ou conjunto de interesse histórico.

§ 1º A declaração de enquadramento dos imóveis, na forma desta Lei, será averbada, pelo órgão municipal competente, à margem das respectivas matrículas no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca.

§ 2º As edificações de categoria P-1 e P-2 poderão também ser classificados nas demais zonas do plano.

Art. 122. As edificações de categoria P-1 e P-2 deverão obedecer ao que segue:

I - utilizar materiais que não descaracterizem o padrão arquitetônico a ser preservado;

II - manter preservados os seus ornamentos de estuque, balcões, trabalhos em ferro e madeira, vidros, esquadrias e telhas;

III - manter as aberturas originais, sendo vedado emparedar ou criar falsas aberturas;

IV - usar as cores tradicionais das edificações, dando preferência aos tons pastéis;

V - manter a mesma forma, divisão de águas e inclinação dos telhados, e os mesmos tipos de beirais ou platibandas.

VI - manter ou restaurar as condições originais dos compartimentos internos, no caso de imóveis P-1;

Art. 123. As edificações de categoria P-3 deverão se harmonizar com a arquitetura do conjunto formado pelas edificações P -1 e P-2 vizinhas, respeitando os mesmos alinhamentos, bem como as mesmas características do volume e da altura, dos telhados, das aberturas exteriores, e das cores e revestimentos das fachadas.

Parágrafo Único. Os muros de vedação deverão ter altura e aspecto compatível com as características das edificações.

Art. 124. Não serão permitidas em nenhuma das categorias de edificações de que trata esta subseção a utilização de:

I - caixas d'água ou casas de máquinas aparentes;

II - aparelhos de ar condicionado nas fachadas visíveis do logradouro público;

III - marquises e pérgolas;

IV - materiais para revestimento externo total ou parcial que interfiram com os prédios de valor histórico;

V - pinturas em cores berrantes ou em preto, dando-se preferência aos tons pastéis, devendo haver harmonia no prédio e no conjunto.

Parágrafo Único. Será permitida a utilização de toldos no pavimento térreo, desde que não prejudiquem os elementos de fachada e se harmonizem com as cores do prédio.

Art. 125. Nos logradouros públicos deverão ser mantidos os pavimentos antigos de valor histórico ou executadas pavimentações compatíveis com o conjunto histórico, mantendo-se a marcação do meio-fio original.

Parágrafo Único. Os postes de transmissão de energia elétrica e de iluminação deverão ser dispostos em partes do logradouro onde não interfiram com o conjunto histórico.

Art. 126. Qualquer ato de demolição ou abandono, que acarretar descaracterização parcial ou total do imóvel enquadrado nas categorias P -1 e P-2, sujeitará o proprietário a embargo, bem como à restauração ou reconstrução da edificação, mantidos os limites de ocupação das edificações demolidas ou abandonadas.

Parágrafo Único. Nos casos previstos neste artigo o proprietário estará sujeito à multa de 232 UFIR (duzentos e trinta e duas Unidades Fiscais de Referência) por metro quadrado de piso e fachada adulterada, demolida ou construída.

Art. 127. A concessão de licença para demolição de edificações construídas há mais de 30 (trinta) anos, dependerá de anuência prévia do órgão municipal competente para a preservação do patrimônio histórico.

Subseção II - Das áreas de paisagem cultural (APC-2)

Art. 128. Nas Áreas de Paisagem Cultural (APC-2) somente é permitido o exercício das formas tradicionais de produção e das atividades rurais e artesanais compatíveis com a preservação da cultura local e a conservação do ambiente natural.

§ 1º O parcelamento do solo, quando admitido pelo zoneamento, dependerá de anuência prévia do órgão competente.

§ 2º As edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar e às atividades tradicionais da área serão permitidas, desde que licenciadas pelo órgão competente.

§ 3º As edificações permitidas deverão utilizar as formas e materiais tradicionais e se harmonizar com o conjunto das edificações existentes e o ambiente natural.

Subseção III - Das áreas arqueológicas (APC-3)

Art. 129. As Áreas Arqueológicas são “non aedificandi” e de preservação permanente, ressalvadas as edificações necessárias aos serviços de guarda e conservação.

Parágrafo Único. A delimitação exata das APC-3 ficará a cargo do Órgão Federal competente, dependendo de anuência prévia do mesmo a aprovação de projetos e o licenciamento de obras ou escavações no local.

Seção II - Das áreas de risco ambiental (ARA)

Subseção I - Das áreas inundáveis

Art. 130. Nas Áreas Inundáveis não são permitidos os parcelamentos do solo, as edificações, aterros e quaisquer outras obras antes da execução das obras de escoamento das águas pluviais, de acordo com o plano de macro-drenagem da bacia hidrográfica correspondente.

§ 1º Executadas as obras de drenagem, a dimensão dos lotes será fixada de forma a garantir adequadas condições sanitárias, ouvidos os órgãos técnicos competentes.

§ 2º Nas Áreas Inundáveis onde não seja viável a execução de obras de drenagem ou de proteção contra enchentes, será permitido somente a implantação de parques, áreas verdes e sistema viário.

Subseção II - Das áreas sujeitas a deslizamentos

Art. 131. Os proprietários de imóveis em áreas com risco de erosão, desmoronamento ou carreamento de terras, pedras e detritos para elementos hídricos, logradouros públicos ou imóveis de terceiros, deverão executar obras e medidas de precaução para fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras ou pedras existentes.

Art. 132. Quando houver necessidade urgente de realização de qualquer das obras citadas no artigo anterior, ou houver omissão pelo proprietário, o Município poderá realizá-la às suas custas, cobrando do proprietário os custos que houver suportado, acrescido de multa de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Único. Os custos e a multa referidos neste artigo, serão dispensados aos que comprovadamente possuam renda familiar inferior a 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 133. Nos áreas de risco em que seja impossível ou demasiadamente onerosa a realização de obras de proteção, o Município poderá proibir a ocupação dos terrenos ou recomendar a remoção das ocupações já existentes.

Art. 134. Nas obras em que haja necessidade de cortes ou aterros superiores a 3,00 m (três metros), será exigido do proprietário a sustentação de cortes ou aterros, a proteção de barrancos e escarpas, e a estabilização de taludes.

Parágrafo Único. Não poderão ser executados cortes e aterros que desfigurem o perfil e as condições naturais das encostas e/ou prejudiquem o aspecto paisagístico do local, sob pena de embargo das obras e multa.

Subseção III - Das áreas de jazidas

Art. 135. A exploração de jazidas de substâncias minerais será licenciada desde que não cause danos ou riscos às propriedades vizinhas, nem mutilação da paisagem natural, e tenha autorização prévia dos órgãos competentes.

§ 1º A continuidade da exploração de jazidas depende de renovação anual do alvará de licença.

§ 2º O alvará de licenciamento para exploração de jazidas só será concedido após aprovação dos planos de exploração e do projeto de recomposição paisagística, implementado concomitantemente à exploração.

§ 3º O A exploração de águas termais será considerada como exploração de jazida nos termos desta Lei, estando sujeita ainda ao disposto na Lei Federal nº 9.433 de 8 de Janeiro de 1997.

Subseção IV - Das áreas limítrofes aos parques e reservas

Art. 136. As Áreas dos Parques, Reservas e Estações Ecológicas, instituídas pelo Poder Público ou por particulares, são áreas de restrição ambiental, sujeitas a planos de manejo que se acrescentam as normas desta Lei.

Art. 137. Os Parques, Reservas e Estações Ecológicas são circundados por uma área de transição e proteção com 200,00 m (duzentos metros) de largura, onde somente são admitidas as edificações destinadas aos usos residenciais unifamiliares, aos clubes e associações, e às atividades rurais, sendo nelas proibido:

I - o corte de árvores;

II - a abertura de valas de drenagem;

III - o emprego de biocidas;

IV - o lançamento de efluentes líquidos sem sistema de tratamento e o depósito de resíduos sólidos;

V - os aterros, as obras de terraplanagem, e a exploração de jazidas minerais.

§ 1º Nessas áreas, o parcelamento do solo para fins urbanos, quando admitido pelo zoneamento, depende da anuência do órgão ao qual compete a administração do parque ou reserva limítrofe.

§ 2º As edificações deverão conservar um afastamento mínimo de 20,00m (vinte metros) da divisa do parque ou reserva.

Subseção V - Das áreas de proteção de mananciais

Art. 138. Nas áreas destinadas a proteção de mananciais, nascentes e locais de captação para o abastecimento d'água, atual e futuro, são proibidas a supressão da vegetação de qualquer porte, o emprego de biocidas, o lançamento de quaisquer efluentes líquidos e o depósito de resíduos sólidos.

Parágrafo Único - Nessas áreas somente são admitidas as edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, vedada a construção numa faixa de 100 (cem metros) de largura nas margens das lagoas e represas de captação d'água destinada ao abastecimento, e numa faixa de 50 (cinquenta) metros ao redor das nascentes.

Seção III - Das áreas de interesse social (AIS)

Art. 139. As Áreas de Interesse Social (AIS) são zonas ocupadas por população de baixa renda onde se aplicam parâmetros específicos para regularização fundiária, urbanização ou habitação popular.

Parágrafo Único. As Áreas de Interesse Social (AIS) só poderão ser demarcadas por Lei Complementar específica, em locais que atendam às seguintes condições:

I - Tempo de ocupação superior a 5 (cinco) anos;

II - Dois terços das famílias com renda inferior a 3 (três) salários mínimos;

III - Parcelamento, vias ou edificações subnormais;

IV - Situados a mais de 500 (quinhentos) metros da orla dos elementos hídricos;

V - Certidão de possibilidade de abastecimento fornecida pelas concessionárias de serviços públicos;

V - Não incidam sobre zonas APP, ACI, AVL, ARA, faixas de domínio, de rodovias, vias arteriais, principais ou coletoras, existentes ou planejadas.

Art. 140. Nas AIS poderão ser promovidos parcelamentos do solo de interesse social pelo Poder Público, ou em parceria com a iniciativa privada.

§1º Nas AIS poderá haver simplificação da infra-estrutura urbana e comunitária prevista na Lei de Parcelamento do Solo, respeitando-se os parâmetros mínimos da zona caracterizada como ARP-0 no Anexo IV.

§ 2º Caso se constituam condomínios residenciais unifamiliares nas AIS, a fração ideal do terreno será de no mínimo 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 3º Nas AIS será permitido o amembramento de lotes desde que a área máxima seja de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 4º Na implantação das AIS poderá haver urbanização progressiva nos termos dos legislação federal competente.

§ 5º Os empreendimentos promovidos em AIS só serão aprovados e licenciados mediante certidão de interesse social, fornecida pelo Conselho de Assistência Social.

Seção IV - Das áreas de desenvolvimento incentivado (ADI)

Art. 141. Nas Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI), Lei Complementar específica poderá autorizar o Município a dar incentivos fiscais, construtivos e de infraestrutura a empreendimentos de comprovada qualidade ou elevada geração de empregos.

§ 1º Só poderão ser beneficiados pelos incentivos empreendimentos que se enquadrarem nas atividades econômicas previstas para a ADI.

§ 2º A renúncia fiscal não poderá ser superior a 50% (cinquenta por cento) nem exceder a 5 (cinco) anos; e o incentivo construtivo não poderá ultrapassar a 30% (trinta por cento) dos limites de ocupação previstos para a zona.

§ 3º Em casos excepcionais o Município poderá investir na execução de obras de infraestrutura ou venda de terrenos a preço de custo, para incentivar empreendimentos através de parcerias público-privadas.

Art. 142. As empresas beneficiadas pelos incentivos das ADI deverão apresentar;

I - Registro da Junta Comercial comprovando sua finalidade;

II - Certidão de classificação expedida por órgãos reguladores ou de classe;

III - Termo de compromisso de não desvio de finalidade do imóvel pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos.

Parágrafo Único. O não cumprimento do compromisso citado no inciso III deste artigo sujeitará o proprietário ao pagamento de multa de 200% (duzentos por cento) do custo dos incentivos recebidos, atualizados monetariamente.

Art. 143. Para incentivar a preservação das APL e APP, o Município poderá conceder redução de até 50% (cinquenta por cento) do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre as primeiras e de até 100% (cem por cento) sobre as últimas, desde que sejam gravadas e perpetuadas nos termos do Art. 6º da Lei Federal nº 4.771/65, e fisicamente sinalizadas pelos proprietários.

Seção V- Das áreas de interesse turístico (AIT)

Art. 144. Os bens turísticos incluídos nas Áreas de Interesse Turístico (AIT) podem compreender, dentre outros:

I - obras, edificações e localidades de valor histórico, artístico ou arqueológico;

II - parques, reservas e estações ecológicas;

III - áreas destinadas à proteção dos recursos naturais renováveis;

IV - manifestações culturais ou etnológicas e os locais onde ocorram;

V - paisagens notáveis;

VI - localidades e acidentes naturais adequados ao repouso e à prática de atividades recreativas, desportivas ou de lazer;

VII - fontes hidrominerais aproveitáveis;

VIII - localidades que apresentem condições climáticas especiais.

Art. 145. Os atos normativos que declararem Áreas de Interesse Turístico (AIT) indicarão:

I - os limites geográficos da área;

II - suas principais características e potencialidades turísticas;

III - os entornos de proteção e ambientação;

IV - as atividades, obras e serviços compatíveis com as características turísticas.

§ 1º - Entorno de proteção é o espaço físico necessário ao acesso do público ao bem turístico e à sua conservação, manutenção e valorização.

§ 2º - Entorno de ambientação é o espaço físico necessário à harmonização do bem turístico com a paisagem em que se situar.

Art. 146. Os proprietários dos bens incluídos nas Áreas de Interesse Turístico (AIT) ficarão responsáveis pela sua integridade, ressalvando-se o direito a realização das obras necessárias à proteção do patrimônio natural e cultural, ou à segurança, higiene e conservação dos bens, exigidas pelas autoridades competentes.

Art. 147. Além da ação penal cabível, a modificação não autorizada, a destruição, a desfiguração, ou o desvirtuamento de sua feição original, no todo ou em parte, das Áreas de Interesse Turístico (AIT) sujeitarão o infrator às seguintes penalidades:

I - multa de valor equivalente a até 1.000 (mil) UFIR (Unidade Fiscal de Referência);

II - interdição de atividade ou de utilização incompatível com os usos permissíveis no local;

III - embargo de obra;

IV - obrigação de reparar os danos que houver causado; restaurar o que houver danificado, e reconstituir o que houver alterado ou desfigurado;

V - demolição de construção ou remoção de objeto que interfira com os entornos de proteção e ambientação da Área de Interesse Turístico (AIT).

Seção VI - Das áreas de intervenção urbanística (AIU)

Art. 148. As Áreas de Intervenção Urbanística (AIU) subdividem-se nos seguintes tipos, definidos nos termos da Lei Federal nº 10.257/01:

I - Áreas sujeitas a parcelamento, edificação ou utilização compulsória (AIU -1);

II — Áreas sujeitas ao direito de preempção (AIU -2);

III — Áreas sujeitas à outorga onerosa (AIU -3);

IV — Áreas sujeitas à transferência do direito de construir (AIU -4);

V— Áreas sujeitas à operação urbana consorciada (AIU -5);

Subseção I - Das áreas sujeitas a parcelamento, edificação ou utilização compulsória (AIU-1)

Art. 149. Estarão sujeitos a parcelamento, edificação ou utilização compulsória os terrenos vagos ou subutilizados situados no interior da poligonal definida no mapa do Anexo I.

§ 1º Consideram-se vagos os terrenos não edificados que possuam área igual ou superior a 6.000,00 m² (seis mil metros quadrados).

§ 2º Consideram-se subutilizados os terrenos que, embora edificados, possuam um somatório das áreas construídas inferior ao decorrente do Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo, excetuando-se aqueles situados em zonas ARE e APL;

Art. 150. A Lei Complementar específica que vier a implantar novas áreas sujeitas a parcelamento, edificação ou utilização compulsória (AIU-1) só poderá incluir nestas, os terrenos vagos ou subutilizados nas MZU, e desde que servidos por infraestrutura completa de água, esgoto e energia.

§ 1º Poderão ser excepcionalmente incluídos entre as áreas de parcelamento compulsório (AIU-1) terrenos sem infraestrutura completa, desde que situados em locais da MZU ou MZT onde se planeje induzir expansão urbana prioritária.

§ 2º Excluem-se das áreas de parcelamento, edificação ou utilização compulsória (AIU-1) os terrenos de interesse da preservação histórica, cultural, arqueológica, ambiental, paisagística e para áreas verdes.

Subseção II - Das áreas sujeitas ao direito de preempção (AIU -2)

Art. 151. Serão consideradas áreas sujeitas ao direito de preempção (AIU - 2) todos os terrenos demarcados pelo Município em Lei Complementar específica, a qual definirá também as finalidades e prazo da declaração.

Subseção III - Das áreas sujeitas a outorga onerosa (AIU -3)

Art. 152. Serão consideradas áreas sujeitas à outorga onerosa do direito de construir (AIU-3) todos os imóveis com Coeficiente de

Aproveitamento igual ou superior ao coeficiente básico, situados em qualquer ponto do território Municipal.

§ 1º Para aplicação da outorga onerosa considera-se como básico o coeficiente de aproveitamento igual a 1,0 (um).

§ 2º Quando os recursos da outorga onerosa forem vinculados a implantação de áreas verdes, escolas ou unidades de conservação, o Município poderá dar preferência ao recebimento da remuneração em imóveis, em substituição a valores em espécie.

Art. 153. As áreas construídas das edificações, vinculadas ao CA que exceder a 1,0 (um), serão autorizadas mediante remuneração de 2,5% ao Município, calculada sobre o CUB médio ou índice sucedâneo.

§ 1º Para fins de aplicação do parágrafo primeiro deste artigo, não serão computadas as áreas dedutíveis do Coeficiente de Aproveitamento.

§ 2º O Município poderá recusar a edificação com coeficiente de aproveitamento superior a 1,0 (um), ou obrigar a transferência do índice excedente, em áreas onde a infra-estrutura urbana e comunitária estiver sobrecarregada, ouvidos os órgãos competentes.

§ 3º Os recursos da aplicação deste Artigo, formarão Fundo de Obras Urbanas, com prioridades estabelecidas no orçamento municipal aprovadas pela Câmara Municipal e administrado pelo órgão Municipal de planejamento.

§ 4º Serão dispensadas do pagamento da remuneração prevista neste artigo as edificações de conjuntos habitacionais populares e as obras de restauro de edificações tombadas.

Art. 154. Serão também consideradas áreas sujeitas à outorga onerosa por alteração do uso do solo (AIU-3) todos os imóveis onde ocorrer alteração de zoneamento que implique em aumento do Coeficiente de Aproveitamento.

Parágrafo Único. Nos casos previstos neste artigo a mudança de zoneamento só poderá entrar em vigor após a transferência ao Município das novas AVL e ACI necessárias em função do aumento de densidade, calculando-se as mesmas na base de 6,00 m² (seis metros quadrados) por habitante.

Subseção IV - Das áreas sujeitas a transferência do direito de construir (AIU-4)

Art. 155. Serão consideradas áreas sujeitas à transferência do direito de construir (AIU-4) todos os imóveis do território Municipal onde parte ou totalidade do imóvel seja necessária para:

I - abertura ou alargamento viário;

II - instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - preservação do patrimônio histórico, arqueológico e cultural;

IV - preservação do patrimônio paisagístico e natural;

V - regularização fundiária, urbanização ou habitação de interesse social.

§ 1º Na aplicação deste instrumento, as áreas vinculadas serão transferidas ao Município, em troca do direito de acrescer à área edificável do imóvel ou de outro imóvel no mesmo Distrito, a área correspondente ao coeficiente de aproveitamento incidente na área vinculada.

§ 2º Na hipótese do inciso III, o imóvel continuará no patrimônio de seu titular, devendo ser restaurado, preservado ou sofrer restrições volumétricas em troca do direito de transferir a área correspondente ao coeficiente de aproveitamento do imóvel, subtraída a área construída existente.

§ 3º Incluem-se no inciso III os imóveis tombados isoladamente por decreto Municipal, Estadual ou Federal, os imóveis incluídos em Áreas de Preservação Cultural (APC) e os imóveis localizados no entorno de bens tombados em âmbito Federal, Estadual ou Municipal.

§ 4º Os imóveis inseridos em zonas sem coeficiente de aproveitamento previsto em Lei terão seus Coeficientes de Aproveitamento (IA) considerados como 0,1 (zero vírgula um) para cálculo do potencial construtivo a ser transferido.

§ 5º O licenciamento de edificações nos imóveis que vierem a receber transferência do direito de construir fica condicionado à prévia transferência para o Município das áreas necessárias aos seus objetivos, ou do 'habite-se' da restauração do imóvel tombado, conforme o caso.

Art. 156. Quando o potencial construtivo das áreas sujeitas à transferência do direito de construir (AIU-4) não puder ser transferido para o mesmo imóvel, só poderá ser transferido para imóveis situados em zonas AMC ou ARP do mesmo Distrito, ou para outros locais demarcados em Lei Complementar específica.

§ 1º O imóvel que vier a receber a transferência de índice poderá aumentar em até 30% (trinta por cento) o seu coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, e fazer um acréscimo de até 02 (dois) pavimentos em sua altura, respeitados os demais limites de ocupação definidos nesta Lei.

§ 2º O acréscimo do número máximo, de pavimentos somente será aplicável às zonas com coeficiente de aproveitamento superior a 1,2 (um vírgula dois).

§ 3º Em nenhum imóvel a soma do índice existente mais o índice transferido poderá ultrapassar o índice máximo.

§ 4º O Município poderá recusar a transferência de potencial construtivo sempre que a mesma possa causar excesso de polarização de atividades, de densidade de construções ou de alteração da paisagem, ouvidos os órgãos competentes.

Art. 157. A Prefeitura Municipal fornecerá certidão na qual constará o montante das áreas construtíveis que poderá ser transferido a outro imóvel, por inteiro ou fracionadamente.

§ 1º A certidão de que trata este artigo, bem como a escritura de transferência dos direitos de construir a terceiros, serão averbados nas respectivas matrículas do Registro de Imóveis, e contabilizadas em registros específicos o Município.

§ 2º O Município manterá arquivo das certidões expedidas para cada imóvel, para controlar o volume de transferências ocorrido.

Subseção V - Das áreas sujeitas a operação urbana consorciada (AIU-5)

Art. 158. Serão consideradas áreas sujeitas à operação urbana consorciada (AIU-5) as áreas assim definidas em Lei Complementar específica, a qual incluirá também as condições, prazos e plano operacional da operação consorciada.

Parágrafo Único. Em nenhuma operação consorciada será admitida a emissão ou o recebimento de certificados de potencial construtivo que resulte em Coeficiente de Aproveitamento (CA) superior ao CA máximo.

Seção VI — Das Áreas de Urbanização Específica (AUE)

Art. 159. Os Planos de Urbanização Específica são planos urbanísticos detalhados, cujas propostas podem chegar até a soluções diferenciadas ao nível do lote.

§ 1º Os Planos de Urbanização Específica deverão ser elaborados pelo órgão Municipal de planejamento ou em comum acordo com este, devendo ser aprovados pelo Legislativo.

§ 2º As convenções urbanísticas dos parcelamentos do solo ou condomínios residenciais, com área superior a 4 ha. (quatro hectares), e que contiverem exigências superiores às desta Lei, serão consideradas como Plano Específico de Urbanização após seu licenciamento.

Art. 160. Os Planos de Urbanização Específica poderão alterar, no todo ou em parte, o sistema viário, o zoneamento, as dimensões de lotes e os limites de ocupação da área, além de fazerem exigências

adicionais à esta Lei, desde que obedecidos os seguintes critérios:

I - adotar escala mínima de 1:2.000;

II - respeitar a concepção do sistema viário básico e as áreas de preservação previstas nesta Lei;

III - manter a proporcionalidade entre as populações vinculadas às diversas zonas propostas, sem alteração da densidade média prevista nesta Lei;

IV - definir o sistema de tratamento final de esgoto sanitário;

V - definir os projetos finais e as obras que condicionarão a aprovação do plano, e seu prazo de implantação;

VI - traçar os alinhamentos de todas as vias, muros e edificações a serem construídas;

VII - assegurar a participação da comunidade diretamente afetada em sua elaboração.

Parágrafo Único. Quando o Plano Específico de Urbanização caracterizar-se como Plano de Massa, deverá acrescer aos critérios deste artigo o projeto paisagístico das áreas verdes e dos espaços abertos, incluindo a volumetria das edificações, sua localização no terreno e a silhueta do setor como um todo.

TITULO III

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 161. As disposições desta Lei se aplicam às pessoas físicas e jurídicas, tanto de direito privado como de direito público.

Art. 162. Os infratores das disposições desta Lei incorrerão em multas estabelecidas pelo Órgão competente da Administração Municipal, sem prejuízo das responsabilidades criminais e civis que couberem.

Art. 163. Quando num mesmo terreno ocorrerem mais de uma zona de usos diferenciados, prevalecerá aquela que corresponder ao uso frontal à via de acesso, mantidos os limites de ocupação previstos para cada zona.

Parágrafo Único. Aplicar-se-á esta regra apenas até a profundidade até 60,00 m (sessenta metros).

Art. 164. A licença de construir ou instalar será recusada, independentemente das demais disposições desta Lei, quando a ocupação ou uso do solo:

I - atentar contra a paisagem natural e urbana, a conservação das perspectivas monumentais, o patrimônio cultural, a salubridade e segurança pública;

II - não houver definição clara da categoria de uso a ser instalada, ou houver mudança de categoria de uso após a consulta de viabilidade;

III - for considerada inadequada após estudo específico de localização.

Art. 165. Em qualquer área do Município a ocupação dos lotes, independentemente dos limites de ocupação fixados por Lei, fica condicionada à existência de sistema de esgotamento sanitário completo - coleta e tratamento - ou, na inexistência deste, de um sistema alternativo de tratamento individualizado, aprovado pelos Órgãos competentes.

Art. 166. Nas zonas destinadas a futuras ACI, AIS ou AVL são proibidos os parcelamentos do solo, inclusive sob a forma condominial, sendo admitidas, porém, usos rurais, hortos, floriculturas, quadras esportivas, estacionamentos, garagens e depósitos em geral, cessando esta utilização quando a área for desapropriada ou destinada ao uso previsto.

Parágrafo Único. No caso de AVL os limites de ocupação temporária serão os mesmos de ACI.

Art. 167. Toda mudança de uso ficará condicionada à adequação da edificação, acessos e estacionamentos ao previsto em Lei para o novo uso.

Art. 168. A emissão de alvará de construção fica condicionada à demarcação, em campo, dos alinhamentos e nivelamentos de vias, passeios, muros e edificações, pelo setor competente da Administração Municipal.

Art. 169. A divisão do solo autorizada por sentença judicial que resultar em terrenos com dimensões inferiores às admitidas para a área onde se situarem, ou que incidir em áreas onde o parcelamento do solo não é permitido, não gera aos respectivos donos o direito de ocupar o solo parcelado com construções de qualquer natureza.

Art. 170. É proibida a criação comercial de animais confinados na MZU.

TÍTULO IV

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 171. A edificação existente que vier a sofrer modificações em mais de 60% (sessenta por cento) de sua estrutura, em virtude de reforma ou reconstrução, deverá respeitar os limites de ocupação desta Lei.

Art. 172. Os projetos licenciados e em tramitação sob o regime da legislação anterior perderão a sua validade se não forem iniciadas as obras até 180 (cento e oitenta) dias após a entrada em vigor desta Lei.

§ 1º Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações estejam concluídas até o nível da viga de baldrame.

§ 2º O início da construção para o efeito da validade dos projetos de conjunto de edificações num mesmo terreno, será considerado separadamente para cada edificação.

§ 3º Nos loteamentos e condomínios unifamiliares considerar-se-á a obra iniciada quando estiverem concluídas a terraplanagem básica das vias e a drenagem pluvial.

§ 4º Nos desmembramentos serão considerados válidos todos os processos protocolados até a data de vigência desta Lei.

Art.173. Os usos e ocupações existentes, ainda que desconformes com as normas da Macrozona ou da Microzona, serão mantidos desde que comprovada a sua existência legal anteriormente à vigência desta Lei.

§ 1º Ficam vedadas aos usos desconformes mencionados no caput deste artigo:

I - a substituição por outro uso desconforme;

II - o restabelecimento do uso após decorridos 180 (cento e oitenta) dias da cessação das atividades;

III - a reconstrução ou ampliação das edificações onde forem exercidos.

§ 2º Quando for possível reduzir o grau de desconformidade de um uso, tornando-o tolerável, o órgão municipal de planejamento estabelecerá condições e prazos para esta adequação, ouvidos os órgãos competentes.

Art. 174. Nos imóveis legalmente constituídos em data anterior à vigência desta Lei, e cuja superfície seja menor do que 80% (oitenta por cento) daquela prevista para a respectiva área do zoneamento, serão aplicados os limites de ocupação da zona com dimensão de lote imediatamente inferior.

TÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 175. As alterações desta Lei deverão ser precedidas de audiência pública e votadas em dois turnos com interstício de um mês, exigindo maioria absoluta para sua aprovação.

§1º As alterações desta Lei elaboradas pelo Executivo serão, obrigatoriamente, submetidas à apreciação de Conselho dos diferentes segmentos da comunidade local, antes de serem encaminhadas a Câmara Municipal, sem prejuízo de outras modalidades de divulgação e consulta pública.

§2º O trabalho objeto de consulta ou audiência pública ficará à disposição para consulta dos interessados na Internet e na biblioteca do Órgão Municipal de Planejamento, pelo menos 15 (quinze) dias antes da data da respectiva reunião.

Art. 176. As alterações do Plano Diretor deverão ocorrer no mínimo ao nível de bairro tolerando-se alterações em áreas menores no caso de planos e projetos especiais ou de interesse social.

§ 1º. VETADO.

§ 2º O Plano Diretor incluirá uma listagem das obras públicas derivadas dos mesmos, as quais serão priorizadas e incluídas nos orçamentos plurianuais de investimentos e na Lei de Diretrizes Orçamentárias.

§ 3º As disposições desta Lei, da qual decorram renúncia de receita, ficarão condicionadas ao prévio estudo do impacto orçamentário-financeiro da medida e ao atendimento das exigências da Lei de Responsabilidade Fiscal.

§ 4º Caso a alteração implique em aumento de densidade, sua aprovação ficará condicionada à previsão da ampliação dos equipamentos urbanos e comunitários para atender à nova demanda.

Art. 177. Enquanto não dispuser de legislação própria, o Município adotará a Lei Estadual de Parcelamento do Solo Urbano Lei nº 6.063 de 1982 com as complementações incluídas nesta Lei.

Art. 178. O Poder Executivo, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias regulamentará a aplicação desta Lei no que se fizer necessário.

Parágrafo Único - Sempre que os elementos dos Anexos I ou VI existirem em meio eletrônico digital, escalas ampliadas ou projeto final de engenharia, suas formas e dimensões terão precedência sobre aquelas apresentadas nesta Lei.

Art. 179. Constituem partes integrantes desta Lei os seguintes anexos, referendados pela maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal:

- I - Mapa de Zoneamento em escala 1:10.000;
- II - Tabelas de Adequação dos Usos às Áreas;
- III - Tabela da Classificação dos Usos e Atividades;
- IV - Tabela dos Limites de Ocupação;
- V - Padrões para Estacionamentos;
- VI - Tabela do Sistema Viário;
- VII - Perfis Transversais de Vias;
- VIII - Tabela dos Pólos Geradores de Tráfego;

Art. 180. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Rio Fortuna, 05 de agosto de 2010.

SILVIO HEIDEMANN
Prefeito Municipal

Esta Lei foi registrada e publicada no mural de publicações da Prefeitura Municipal na data supra.