

LEI COMPLEMENTAR Nº 012/2010
De 14 de dezembro de 2010.

“DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE SALTO DE PIRAPORA E, DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

JOEL DAVID HADDAD, Prefeito do Município de Salto de Pirapora, no uso de suas atribuições legais;

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Salto de Pirapora aprovou e, eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS, CONCEITOS E OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DE SALTO DE PIRAPORA

CAPITULO I - O SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Artigo 1º – Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Salto de Pirapora, nos termos da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – e na Constituição Federal.

Artigo 2º – O Plano Diretor é o instrumento legal que estabelece e regulamenta a política de desenvolvimento Municipal, urbana e rural, a serem observadas por todos os agentes públicos e privados, que atuam no Município.

Artigo 3º – O Plano Diretor é o instrumento básico de operacionalização do sistema de planejamento Municipal, composto pelo conjunto de órgãos da administração, leis, normas e regulamentos que objetivam promover a organização territorial do Município, as políticas públicas, a alocação de recursos e a gestão da cidade.

Parágrafo 1º – O Plano Plurianual, através do Plano Plurianual, Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual deverão incorporar os programas prioritários estabelecidos nas políticas setoriais expressas na presente Lei Complementar.

Parágrafo 2º – Na formulação de Planos e Programas setoriais, os órgãos da Administração direta e indireta, deverão expressar as políticas aqui estabelecidas, visando integrar as ações de desenvolvimento social, econômico e territorial, à política global do Município.

Parágrafo 3º – O processo de planejamento Municipal, deverá ser contínuo ao longo das administrações, estabelecendo mecanismos de avaliação e controle da implementação das diretrizes, planos e programas, de modo a garantir, de forma permanente, o funcionamento do sistema Municipal de Planejamento.

Parágrafo 4º – O sistema de Planejamento Municipal deverá, no que couber, observar as Diretrizes e Planos nacionais, estaduais e regionais, buscando a ação integrada de desenvolvimento social, econômico e territorial.

Parágrafo 5º – A Administração promoverá formas associativas, através de Convênios e Consórcios intermunicipais, visando à integração de políticas e programas regionais, objetivando a racionalização da gestão pública, otimização de serviços, redução de custos, preservação e saneamento ambiental.

Parágrafo 6º - O sistema Municipal de Planejamento estabelecerá e garantirá formas de participação efetiva da população, no processo de Planejamento Municipal, objetivando a gestão democrática da cidade.

Parágrafo 7º - Os Planos e Programas de ações setoriais estabelecerão, de forma estratégica, metas a curto, médio e longo prazo, entendendo se como:

- I – Curto prazo: o período de até dois anos para realização das ações;
- II – Médio prazo: o período de dois a quatro anos para realização das ações;
- III – Longo prazo: o período acima de quatro anos para a realização das ações.

Parágrafo 8º - O Executivo promoverá a adequação de sua estrutura administrativa, para melhor aplicação dos objetivos, diretrizes e ações, previstas nesta Lei Complementar, mediante a criação de órgãos e reformulação de competências, na Administração direta e indireta, a fim de garantir o funcionamento e a implementação do sistema Municipal de Planejamento.

Artigo 4º - O Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Salto de Pirapora, abrange a totalidade do Município, compreendendo as áreas urbanas, rurais e de expansão urbana.

CAPITULO II - DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS

Artigo 5º - O Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, tem por objetivo geral, ordenar a qualificação das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de modo a garantir o bem estar dos habitantes de Salto de Pirapora.

Parágrafo único - A propriedade urbana cumpre sua função social, quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como, do equilíbrio ambiental.

Artigo 6º – São as seguintes diretrizes gerais da política urbana:

I – Assegurar à população, oportunidades de moradia urbana, direito de todos à cidade, através do direito a terra urbana, saneamento ambiental, infra-estrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, trabalho e lazer;

II – Gestão democrática da cidade, através da participação da população, associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – Cooperação entre níveis de governo, iniciativa privada e demais setores da sociedade, no processo de urbanização, atendendo o interesse coletivo;

IV – Planejamento do desenvolvimento, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, evitando distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V- Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transportes e serviços públicos, adequados aos interesses e necessidades da população, adotando e efetivando a execução de normas que garantam a acessibilidade conforme legislação vigente;

VI – Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) conflito de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na subutilização ou não utilização;
- f) deterioração das áreas urbanizadas;
- g) poluição e a degradação ambiental.

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município;

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

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária, financeiros e gastos públicos, aos objetivos do desenvolvimento urbano, privilegiando os investimentos geradores de bem-estar geral, diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público, tenham resultados a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural, construído, patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público Municipal à população interessada, nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades, com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente, natural ou construído, assegurando conforto e segurança da população;

XIV – regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante estabelecimento de normas especiais de uso ocupação do solo e edificação, considerando a situação socioeconômica beneficiários e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, normas edilícias, visando permitir a redução dos custos e aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados, na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

TÍTULO II

DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I - DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Artigo 7º – A propriedade urbana, cumpre sua função social quando se subordina às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas na presente Lei Complementar, especialmente:

I - Distribuição espacial dos usos e intensidades de ocupação do solo, de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e meio ambiente, evitando a ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;

II - Adequação das condições de ocupação das propriedades às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas urbanas;

III - Melhoria da paisagem urbana, preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do Município;

IV - Recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

V - Acesso à moradia digna, com ampliação de oferta de habitação para as populações de baixa renda;

VI - Sistemas de circulação e transporte assegurando acessibilidade satisfatória a todas as regiões da cidade e circulação de bens e serviços;

VII - Implantação de infra-estrutura, equipamentos sociais e serviços públicos, necessários à elevação do padrão de vida da população.

CAPÍTULO II - DIRETRIZES ESPECÍFICAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Artigo 8º – Serão aplicados os seguintes mecanismos para o cumprimento da função social da propriedade:

I - Limitações administrativas à propriedade urbana, através da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - Normas edilícias com vistas à segurança, saúde e salubridade das edificações e vizinhanças;

III - Regulamentos específicos de preservação e proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico e arqueológico do Município;

IV - Legislação e mecanismos de controle ambiental, com vistas à preservação dos recursos naturais e do meio ambiente;

V - Plano viário de circulação e transportes para garantir acessibilidade e circulação da população, bens e serviços;

VI - Planos setoriais de infra-estrutura urbana e equipamentos sociais.

CAPÍTULO III - METAS PRIORITÁRIAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Artigo 9º – São as seguintes metas prioritárias para o desenvolvimento urbano:

I - Ocupação prioritária dos vazios urbanos, compreendidos as glebas dentro do perímetro, dotadas de infra-estrutura adequada ao seu adensamento e ocupação;

II - Implantação de infra-estrutura de saneamento básico, distribuição, coleta, tratamento e disposição de esgotos, em todas as regiões ocupadas da cidade;

III - Garantir abastecimento de água de forma contínua e de qualidade a toda população urbana;

IV.- Implantar o sistema viário básico da cidade, objetivando eliminar conflito entre tráfego de passagem e o local, possibilitando as ligações interbairros;

V - Preservação das áreas de proteção permanente, dos mananciais e matas nativas;

VI - Implantação de sistema de áreas verdes, através da criação de parques urbanos, praças, áreas de lazer, assegurando à população, espaços destinados ao entretenimento;

VII - Promover a implantação de pavimentação das vias públicas prioritariamente nos principais corredores de transporte coletivo e de maior fluxo de tráfego;

VIII - Promover melhorias no sistema de iluminação pública nos logradouros e praças, acessos à cidade, nos núcleos de expansão urbana e, loteamentos fora do perímetro urbano consolidado;

IX - Estabelecer políticas e programas de resíduos sólidos e reciclagem de resíduos;

X - Promover melhorias no sistema de transporte público garantido o acesso da população ao sistema, de acordo com as suas necessidades.

CAPÍTULO IV – INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Artigo 10 – Para a implantação da política urbana, será utilizado os seguintes instrumentos:

I – sistema de planejamento municipal, em especial:

- a) Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento;
- b) Regulamentos de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo;
- c) Zoneamento Ambiental;
- d) Plano Plurianual;
- e) Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
- f) Gestão Orçamentária Participativa;
- g) Planos, Programas e Projetos Setoriais.

II – institutos tributários e financeiros:

- a) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;
- b) Contribuição de Melhoria;
- c) Incentivos e Benefícios Fiscais e Financeiros;

III – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) propiciar orientação técnica e jurídica para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;

IV – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Parágrafo Único - Os instrumentos mencionados neste artigo, reger-se-ão por legislação própria, observado o disposto nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO V - INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Artigo 11 - O Poder Público Municipal, poderá exercer o direito de preempção, para aquisição de imóvel urbano ou rural, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único - O direito de preempção, será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico; Implantação de parque industrial.

Artigo 12 - Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção, deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá direito de preferência para aquisição, pelo prazo de cinco anos, renovável a partir de um ano, após o decurso do prazo inicial de vigência.

Parágrafo 1º – O direito de preempção, fica assegurado durante o prazo de vigência fixado no *caput* deste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Parágrafo 2º - Estão incluídos nas áreas de que trata este artigo os imóveis relacionados e indicados no Mapa 04/05, Zoneamento Urbano, integrante desta Lei Complementar.

Artigo 13 - O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel, localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir da vigência desta Lei Complementar.

Parágrafo 1º - No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, nas condições mencionadas no *caput*, o proprietário deverá comunicar imediatamente sua intenção de alienar onerosamente o imóvel, para que o Município, no prazo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

Parágrafo 2º - A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Artigo 14 - Recebida à notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

Parágrafo 1º - A Prefeitura fará publicar, em órgão Oficial e, em jornal local ou regional, edital de aviso da notificação recebida e, da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Parágrafo 2º - O decurso do prazo de trinta dias, após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem manifestação expressa da Prefeitura, para exercer o direito de preferência, faculta o proprietário alienar onerosamente seu imóvel, ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito da Prefeitura de exercer a preferência, no prazo legal.

Artigo 15 - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária, no valor equivalente a 10% (dez por cento) do total da alienação.

Parágrafo 1º - O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis, para declaração de nulidade da alienação onerosa, efetuada em condições diversas da proposta apresentada, adjudicando imóvel.

Parágrafo 2º - Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel, pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou, pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO II - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO

Artigo 16 - A Prefeitura Municipal de Salto de Pirapora poderá nas zonas de uso ZCP, ZCS, ZMD2, ZMD3, ZMD4, CCS e CSI, autorizar os proprietários de imóveis urbanos, construir acima dos coeficientes estabelecidos para as respectivas zonas, bem como, instalação de usos diversos daqueles previstos para as mesmas, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários.

Parágrafo 1º - Os coeficientes máximos de aproveitamento poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) nas zonas ZCP, ZCS, ZMD2, ZMD3, ZMD4. CCS e CSI, observadas as condições de capacidade de infra-estrutura do sistema viário, das redes públicas de água e esgoto, do local e, aumento de densidade esperado em cada área.

Parágrafo 2º - A contrapartida a ser oferecida ao Município, poderá ser constituída por valores monetários, imóveis ou obras a serem executadas pelo beneficiário, conforme Lei Municipal específica, que estabelecerá:

- I - fórmula de cálculo para cobrança;
- II - casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - contrapartida do beneficiário;
- IV - aplicação dos recursos em Fundo para a execução de projetos e programas habitacionais de interesse social.

SEÇÃO III - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Artigo 17 – Mediante Lei específica, baseada no presente Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, integral ou parcialmente, o direito de construir aqui previsto e na legislação urbanística Municipal decorrente, quando referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I – preservação, quando o imóvel for tombado ou considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- II – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo 1º – A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que, doar à Municipalidade seu imóvel, ou parte dele, para fins previstos nos incisos I e II, do *caput*.

Parágrafo 2º – A Lei Municipal específica referida no *caput*, estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Parágrafo 3º – O potencial construtivo conferido por Lei poderá ser transferido, integral ou parcialmente, para imóveis situados nas zonas de uso ZCP, ZCS, ZMD2, ZMD3, ZMD4. CCS e CSI, desde que o acréscimo no limite do coeficiente de aproveitamento não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do estabelecido para a referida zona e sejam mantidos os demais índices urbanísticos e regras de ocupação vigentes, em particular as condições de infra-estrutura do local.

SEÇÃO IV - ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA HABITAÇÃO

Artigo 18 - A Prefeitura Municipal de Salto de Pirapora, nas Áreas Urbanas e de Expansão Urbana, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:

I - Promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares, nos termos da Legislação Federal pertinente;

II - Promover a execução de habitações de interesse social.

Artigo 19 - As propostas de Área de Especial Interesse Social para Habitação, serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura Municipal de Salto de Pirapora, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

Artigo 20 - Para os imóveis situados em Área de Especial Interesse Social para Habitação, a lei poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

SEÇÃO V - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – (EIV)

Artigo 21 – A elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, na forma e aspectos estabelecidos pela Lei Federal n.º 10.257 de 10 de Julho de 2.001, e suas eventuais alterações, aplicar-se-á a todos:

I - Empreendimentos públicos que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno, notadamente, componentes de sistemas de infra-estrutura e serviços públicos, estações de tratamento de esgoto ou lixo, aterros sanitários, vias expressas, terminais de transporte público e grandes conjuntos habitacionais;

II - Empreendimentos privados que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno, notadamente, Centros de Compras e Hipermercados, Terminais de Cargas ou similares localizados fora de Zona Industrial, grandes conjuntos residenciais, loteamentos com área acima de 250 ha, loteamentos com acesso controlado e condomínios em glebas com área superior a 10 ha;

III - Empreendimentos beneficiados por alterações das normas de uso, ocupação ou parcelamentos vigentes na zona em que se situam, em virtude da aplicação de um ou mais instrumentos urbanísticos previstos em Lei Municipal específica.

IV - Operações Urbanas Consorciadas.

Parágrafo Único – A obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo da Prefeitura, para os empreendimentos acima, dependerá da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Artigo 22 - No caso de empreendimentos privados, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, deverá ser elaborado pelo empreendedor, cabendo ao Município:

I - Expedição pela Prefeitura de diretrizes para o projeto do empreendimento;

II - Análise do anteprojeto e respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pela Prefeitura, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

Artigo 23 - No caso dos empreendimentos públicos, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, deverá ser elaborado pela Prefeitura, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

Artigo 24 – O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área, suas proximidades, incluindo na análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários para o atendimento do adensamento populacional;

III – uso e ocupação do solo e o impacto na infra-estrutura existente e na vizinhança;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação das edificações lindeiras;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Artigo 25 - Para garantir a participação popular, a análise e respectivo parecer do Estudo de Impacto de Vizinhança deverão ser precedidos de publicidade dos documentos dele integrantes, os quais ficarão disponíveis para consulta, por qualquer interessado.

Artigo 26 - A elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, não substitui a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA, nos termos da legislação ambiental pertinente.

SEÇÃO VI - PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Artigo 27 - A Prefeitura Municipal de Salto de Pirapora poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsória de imóveis situados nos seguintes logradouros públicos: Rua Francisco de Barros Leite, Rua João Teixeira do Espírito Santo, Rua Silvino Dias Batista, Praça Elpídio Marcelo, Rua Ovídio Leme dos Santos, Praça Antonio Leme dos Santos, Rua Valdomiro Moreira e Rua Antonio Rodrigues Simões, quando considerados sub-utilizados ou não utilizados e para cumprimento da função social da propriedade urbana.

Parágrafo 1º - Consideram-se sub-utilizados ou não utilizados as glebas e terrenos não edificados, que se encontram nas seguintes situações:

I – com coeficiente de aproveitamento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) dos coeficientes definidos para as zonas de usos na qual estão inseridos;

II – não edificados, excluídos os imóveis destinados a usos que não necessitem de área edificada e sem se enquadrar em categoria de uso diretamente relacionada a atividades institucionais e/ou de comércio ou serviços.

Artigo 28 - Dentro dos prazos estabelecidos na presente Lei, os proprietários de imóveis sujeitos a aplicação do presente instrumento, deverão implementar o parcelamento do solo ou edificação, e/ou utilização conforme disposições desta Lei Complementar.

Parágrafo 1º - A edificação ou utilização deverá se enquadrar em categoria de uso, conforme a zona de uso estabelecida no Mapa 04/05 Zoneamento Urbano, respeitando-se o aproveitamento mínimo estabelecido no inciso I, do Parágrafo 1º, do Artigo 27.

Parágrafo 2º - O Executivo deverá notificar os proprietários de imóveis na forma estabelecida na presente Lei Complementar, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, para cumprimento da obrigação, averbando a mesma no cartório de registro de imóveis competente.

Parágrafo 3º - A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

Parágrafo 4º - Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de parcelamento do solo ou de edificação no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

III – um ano, para implementação do parcelamento do solo ou edificação ou utilização, através do respectivo alvará, licença de uso ou habite-se.

Parágrafo 5º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a cargo do órgão encarregado de planejamento, ouvido o CMD - Conselho Municipal de Desenvolvimento, poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Parágrafo 6º - A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 27, desta Lei Complementar, sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO VII - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Artigo 29 - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do artigo 28, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no Parágrafo 4º do artigo 28, desta Lei Complementar, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Parágrafo 1º - O valor da alíquota adicional a ser aplicado a cada ano fica fixado em 0,9 % (zero vírgula nove por cento), duplicada cumulativamente, a cada ano, correspondendo as alíquotas de 1,8 % (uma vírgula oito por cento), 3,6 % (três vírgula seis por cento), 7,2 % (sete vírgula dois por cento), 14,4 % (quatorze vírgula quatro por cento), respectivamente no 2º, 3º, 4º e 5º ano, conforme estabelecido pela Lei Federal n.º 10.257 de 10 de Julho de 2001.

Parágrafo 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 27.

Parágrafo 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

SEÇÃO VIII - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Artigo 30 - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo 1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

Parágrafo 2º - O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o parágrafo 2º do artigo 27, desta Lei Complementar;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Parágrafo 3º - Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

Parágrafo 4º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Parágrafo 5º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

Parágrafo 6º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do parágrafo 6º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 28, desta Lei Complementar.

TÍTULO III – DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

SEÇÃO I – MACRO ZONEAMENTO AMBIENTAL

Artigo 31 – Objetivando o desenvolvimento sustentável de Salto de Pirapora, no território do Município, são instituídas três categorias de macrozonas ambientais, a saber:

- I - Macrozona com Grandes Restrições à Urbanização,
- II - Macrozona com Restrições Moderadas à Urbanização; e
- III - Macrozona com Pequenas Restrições à Urbanização.

Parágrafo Único - Os perímetros das macrozonas e de seus compartimentos, estão indicados no mapa 01/05 Macrozoneamento Ambiental que é parte integrante desta Lei Complementar.

Artigo 32 - O macrozoneamento ambiental do território do Município deve orientar:

I - Definição atuais e eventuais alterações, por ocasião das revisões deste Plano Diretor de Desenvolvimento nos aspectos Físico Territorial, dos seguintes elementos:

- a) Perímetro da área urbana e de expansão urbana;
- b) Perímetros de zonas de proteção ambiental, especialmente aquelas de proteção a mananciais;
- c) Dimensionamento e configuração das faixas não edificáveis ao longo de corpos d'água e nascentes;
- d) Parâmetros que limitam a variedade de usos e a intensidade e extensão da ocupação dos terrenos por edificações.

II - Promoção de programas específicos, especialmente, aqueles capazes de conservar ou recuperar a qualidade da água, eficácia da drenagem, integridade do solo e subsolo, e extensão da cobertura vegetal de interesse ambiental ou paisagístico.

III - Indicação dos empreendimentos sujeitos ao estudo de impacto ambiental, considerando a respectiva localização.

Artigo 33 - São incluídas na categoria Macrozona com Grandes Restrições à Urbanização:

I - Várzeas ou Planícies Aluviais, tipo “o”, marcadas por processos de enchentes sazonais, cujas regras de ocupação devem obedecer às diretrizes que seguem:

a) Nos terrenos ainda desocupados a instalação de atividades deve ser restrita a usos compatíveis com baixíssimas taxas de ocupação, impermeabilização e que não impliquem assentamento permanente de população, nem tráfego intenso e permanente de veículos, tais como: parques, clubes de campo e congêneres.

b) Os terrenos que já se apresentam irreversivelmente urbanizados, deverão ser contemplados em estudos e projetos específicos de reurbanização, com objetivo de minimizar a situação de riscos, bem como, prejuízos decorrentes das inundações periódicas a que se encontram sujeitos.

II - Áreas de Proteção a Mananciais Tipos “a”, que correspondem a bacias do Pirapora e Córrego Santo Antonio, que contribuem para captações de água existentes; Tipo “b” que correspondem à porção da bacia do Ribeirão Ipaneminha, manancial de captação de Sorocaba e Votorantim; Tipo “c” que corresponde à porção próxima às nascentes do Rio Sarapuí, considerada de interesse estratégico como reserva para futura utilização como manancial de captação de água para o Município, regiões estas, cujas regras de ocupação devem obedecer às seguintes diretrizes:

a) Garantir uma densidade de ocupação baixa para a zona como um todo, de modo a limitar a geração de poluição difusa;

b) Condicionar a urbanização ao adequado equacionamento da coleta e disposição dos esgotos, através de tratamento individual, no caso dos terrenos maiores que 1.000m², ou de sistemas coletivos, que exportem os efluentes, para fora da bacia de captação, ou cujos efluentes sofram tratamento de nível adequado para o respectivo lançamento, nos corpos d'água da bacia, sem prejuízo da qualidade da água captada.

Parágrafo Único - Nas Áreas de Proteção a Mananciais, nos compartimentos Tipo “d”, que corresponde à porção maior da bacia do Sarapuí no Município, com solos mais suscetíveis à erosão superficial quando sob processos de urbanização, as regras de ocupação deverão obedecer às seguintes diretrizes:

I - Restringir drasticamente a ocupação das várzeas;

II - Exigir nos empreendimentos, reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção;

III - Exigir a adoção de medidas de prevenção da erosão, tais como, recobrimento vegetal de taludes e minimização de terraplanagens.

Artigo 34 - São incluídas na categoria Macrozona com Restrições Moderadas à Urbanização, as sub-bacias de cursos d'água não utilizáveis como manancial e com grande extensão territorial, onde a intensificação da urbanização pode acarretar erosão e, conseqüentemente, assoreamento de cursos d'água, com aumento dos riscos de inundação, devendo suas regras de ocupação obedecer às seguintes diretrizes:

I - Restringir drasticamente a ocupação das várzeas, e;

II - Exigir nos empreendimentos urbanos, reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção.

Artigo 35 - São incluídas na categoria Macrozona, com Pequenas Restrições à Urbanização, as porções do território do Município, cujas características físicas se apresentem favoráveis à urbanização, podendo ser dispensados cuidados especiais para sua ocupação.

Artigo 36 - Nos compartimentos em qualquer Macrozona onde os terrenos são mais sujeitos à erosão, deve-se adotar medidas destinadas a reduzi-la, tais como, a minimização de terraplanagem e o recobrimento vegetal de taludes.

CAPÍTULO II - ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 37 – Para os efeitos desta Lei Complementar e de sua regulamentação, as definições e expressões técnicas estão listadas no Anexo I.

Artigo 38 - Considera-se zoneamento de uso e ocupação do solo, o processo de orientação e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso dos lotes e das edificações, bem como, o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados.

Artigo 39 - Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, o território do Município é dividido em zonas e setores, conforme limites indicados no Mapa 02/05 Zoneamento Municipal, a saber:

- a) Zona Urbana
- b) Zona Rural
- c) Zona de Expansão Urbana
- d) Setor de Interesse Turístico e Recreativo

Parágrafo 1º - Zona Urbana é entendida como área urbanizada contida na delimitação do Perímetro Urbano do Município e, destinada às funções caracteristicamente urbanas de Habitar, Trabalhar, Circular e Recrear.

Parágrafo 2º - Zona Rural é aquela área exterior a delimitação do Perímetro Urbano e de Expansão Urbana do Município, caracterizada pelas funções rurais de agricultura, pecuária, reflorestamento e pontos de atração turística e recreio.

Parágrafo 3º - Zona de Expansão Urbana, são áreas urbanizáveis, não consolidadas, destinadas às funções urbanas, para acomodar futuro crescimento populacional. Poderá ser implantada visando a formação de aglomerações satélites, dotadas de melhoramentos característicos da Zona Urbana.

Parágrafo 4º - Setor de Interesse Turístico e Recreativo são as áreas fora dos limites da Zona Urbana e de Expansão Urbana, consideradas de interesse para fins de recreação, lazer e preservação natural de usos urbanos restritos.

Parágrafo 5º - O Perímetro Urbano do Município fica definido pelas áreas contidas nos limites da Zona Urbana do Mapa 04/05 Zoneamento Urbano e ZEI – Zona Exclusivamente Industrial contida no Mapa 02/05 Zoneamento Municipal.

Parágrafo 6º - O Perímetro da Zona de Expansão Urbana do Município, fica definido pelas áreas contidas no perímetro da zona de expansão urbana do Mapa 04/05 Zoneamento Urbano.

Parágrafo 7º - O perímetro do Setor de Interesse Turístico e Recreativo do Município, fica definido pelas áreas contidas no perímetro dos setores definidos no Mapa 02/05 Zoneamento Municipal.

Parágrafo 8º - O perímetro da Zona Rural do município fica definido pelas áreas contidas no perímetro das zonas rurais definidas no Mapa 02/05 Zoneamento Municipal.

SEÇÃO II - DAS ZONAS DE USO

Artigo 40 - A Zona Urbana (ZU), de Expansão Urbana (ZEU) e o Setor de Interesse Turístico e Recreativo adotarão as seguintes classificações de Zonas de Uso para a ordenação territorial e características:

I - ZCP - ZONA COMERCIAL PRINCIPAL:

Área de comércio central e uso predominante de comércio e prestação de serviços, com intensidade de ocupação e densidade demográfica alta (de 300 a 500 hab/ha).

II - ZCS - ZONA COMERCIAL SECUNDÁRIA:

Áreas de expansão do comércio central e de transição entre as áreas residenciais, uso comercial e de prestação de serviços e densidade residencial média alta (100 a 300 hab/ha).

III - ZBD.1 - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL:

De baixa densidade demográfica em habitações unifamiliares (20 a 50 hab/ha). Lote mínimo de 1000 m², com frente mínima de 20 m.

IV - ZBD.2 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL:

De baixa densidade demográfica em habitações unifamiliares (50 a 100 hab/ha). Lote mínimo de 500 m², com frente mínima de 15 m.

V - ZMD.1 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL:

De média densidade demográfica, em habitações uni e multifamiliares, uso comercial e de serviços de âmbito local, (100 a 140 hab/ha). Lote mínimo de 360 m², com frente mínima de 12 m.

VI - ZMD.2 - ZONA DE USO RESIDENCIAL E MISTO:

De média densidade demográfica, em habitações uni, multifamiliares, e conjuntos residenciais, uso comercial e serviços diversificados sendo tolerado pequenas indústrias não incomodas (100 a 160 hab/ha). Lote mínimo de 300 m², com frente mínima de 10 m.

VII - ZMD.3 - ZONA DE USO RESIDENCIAL E MISTO:

De média densidade demográfica, em habitações uni, multifamiliares, e conjuntos residenciais, uso comercial e serviços diversificados sendo tolerado pequenas indústrias não incomodas (120 a 250 hab/ha). Lote mínimo de 250 m², com frente mínima de 10 m.

VIII - ZMD.4 - ZONA RESIDENCIAL POPULAR E MISTO:

De média alta densidade, destinada à implantação de loteamentos e conjuntos habitacionais de interesse social, comércio e serviços locais e indústrias não incômodas (150 a 400 hab/ha). Setor 1 - Lote mínimo de 140 m² e frente mínima de 7 m e Setor 2 - Lote mínimo de 175 m² e frente mínima de 7 m.

IX - ZPI - ZONA PREDOMINANTEMENTE INSTITUCIONAL:

Área de influência do futuro Centro Cívico de usos predominante institucionais. De média densidade demográfica, em habitações uni e multifamiliares, uso comercial e de serviços de âmbito local, (100 (cem) a 140 (cento e quarenta)hab/ha), com limitação de gabarito de altura em 12,00 m (doze metros). Lote mínimo de 300 m² (trezentos metros quadrados), com frente mínima de 10 m (dez metros).

X - ZRL.1 - ZONA DE RECREAÇÃO E LAZER:

Áreas destinadas ao uso recreacional de baixíssima densidade, chácaras de recreio com lotes mínimos de 5.000 m² e frente mínima de 40 m.

XI - ZRL.2 - ZONA DE RECREAÇÃO E LAZER:

Áreas destinadas ao uso recreacional de baixíssima densidade, chácaras de recreio com lotes mínimos de 2500 m² e frente mínima de 25 m.

XII - ZRL.3 - ZONA DE RECREAÇÃO E LAZER:

Áreas destinadas ao uso recreacional de baixa densidade, chácaras de recreio com lotes mínimos de 1000 m² e frente mínima de 20 m.

XIII - ZEI - ZONA EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL:

Destinada a médias e grandes indústrias, exploração de minérios, atividades de comércio e serviços incômodas e perigosas, sendo proibido o uso residencial, com lotes mínimos de 5000 m² e frente mínima de 50 m.

XIV - ZIU - ZONA INDUSTRIAL URBANA:

Destinadas aos usos exclusivamente industrial, pequenas e médias indústrias incomodam e não poluentes com lotes mínimos de 3000 m² e frente mínima de 30 m.

XV - CCS - CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS:

Quadra lindeira às vias de primeira e segunda categoria do sistema viário básico onde é permitido o uso comercial e de serviços intensos, com semelhança de usos das zonas comerciais.

XVI - CSI - CORREDOR DE SERVIÇOS E INDÚSTRIA:

Quadra lindeira à Rodovia Estadual onde é permitido e estimulado o uso comercial, serviços de grande porte e usos industriais, em função da acessibilidade privilegiada.

XVII - ZE - ZONAS ESPECIAIS:

Áreas ou imóveis de interesse histórico, arquitetônico, artístico, cultural, paisagístico, arqueológico ou ambiental destinados à preservação e, áreas destinadas à ocupação especial do solo, objetos de planos específicos de urbanização.

Parágrafo Único - As zonas de uso estão delimitadas nos Mapas 02/05 Zoneamento Municipal e 04/05 Zoneamento Urbano.

Artigo 41 - As Zonas de Usos Especiais (ZE) a que se refere o inciso XVII do artigo 40 serão criadas em lei específica definidos seus perímetros e regulamentação.

Artigo 42 - Os Corredores de Comércio e Serviços (CCS) objetivam adequar o uso e ocupação do solo nas vias principais do sistema viário básico por atividades de comércio e serviços compatíveis com a importância funcional da via no contexto urbano.

Parágrafo 1º - As vias de circulação de primeira e segunda categoria integrantes do sistema viário básico, constantes no Mapa 05/05/ Sistema Viário Urbano, são enquadrados como Corredores de Comércio e Serviços.

Parágrafo 2º - Integram o corredor, os lotes ou partes de lotes lindeiros aos referidos logradouros públicos, nas faixas de 50 m. para as vias V1 e V2 definidas no Mapa 05/05/ Sistema Viário Urbano.

Parágrafo 3º - As características de uso e ocupação, aproveitamento e dimensionamento dos Corredores de Comércio e Serviços, são aquelas constantes para as Zonas Comerciais Secundárias - ZCS - definidas no Quadro I.

Artigo 43 - Para os lotes em esquina de Vias Corredoras, o acesso só será permitido obedecendo a uma distância de 6,00 metros a partir do raio de curvatura da via corredora e da via lateral.

SEÇÃO III - DAS CATEGORIAS DE USO

Artigo 44 - Ficam definidas as seguintes categorias de uso:

I - CATEGORIAS DE USO RESIDENCIAL (R)

R1 – Residência Unifamiliar: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote.

R2 – Residência Multifamiliar: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo:

R2.01 - Unidades residenciais agrupadas horizontalmente, todas de frente para a via pública.

R2.02 - Habitações agrupadas verticalmente.

R3 - Conjunto Residencial: uma ou mais edificações isoladas ou agrupadas, horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes dispendo de espaço e instalações de uso comum, caracterizados como bens em condomínio do conjunto.

R3.01 – Conjuntos residenciais horizontais, vilas residenciais edificadas em gleba.

R3.02 – Conjuntos residenciais verticais, conjunto de apartamentos edificados em gleba.

II - CATEGORIAS DE USO COMERCIAL (C)

C1 - Comércio Varejista de Âmbito Local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o suprimento das necessidades imediatas dos moradores do bairro. Área construída máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

C2 - Comércio Varejista Diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial.

C3 - Comércio Atacadista de Pequeno Porte: Comércio não varejista estabelecido em edificações de até 300 m².

C4 - Comércio Atacadista: Comércio não varejista de produtos relacionados ou não com o uso residencial, incluindo armazéns de estocagem de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns de frios, frigoríficos e silos.

III - CATEGORIAS DE USO DE SERVIÇOS (S)

S1 - Serviços de Âmbito Local: Estabelecimentos destinados a prestar à população serviços que se possam adequar aos mesmos padrões de uso residenciais no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área construídos máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

S2 - Serviços Diversificados: Estabelecimentos destinados à prestação de serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e referentes aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental; os postos de abastecimento e lavagem de veículos, e as oficinas mecânicas de reparo em geral, são incluídos nesta categoria, independentemente da área construída e do número de empregados.

S3 - Serviços Especiais: Estabelecimentos destinados a prestar à população, serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização de tráfego, de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, tais como: garagens para estacionamento de caminhões, de frotas de táxis, de frotas de ônibus, de tratores ou terminais para carga e descarga de mercadorias.

IV - CATEGORIAS DE USO INSTITUCIONAL (E)

E1 - Instituição de Âmbito Local: Espaços, estabelecimentos ou instituições, de atendimento de bairro ou unidades de vizinhança, destinados à educação, saúde, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, obedecendo às seguintes disposições:

- a) área construída máxima de 250 m².
- b) capacidade de lotação máxima para 100 pessoas.

E2 - Instituições Diversificadas: Espaços, estabelecimentos ou instituições, de atendimento a conjunto de bairros ou setores urbanos, destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, obedecendo às seguintes disposições:

- a) área construída máxima de 2.500 m²;
- b) capacidade de lotação máxima de 500 pessoas.

E3 - Instituições Especiais: Espaços, estabelecimentos ou instituições, de grande porte, de atendimento ao Município, destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que implicam grande concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruído ou padrões viários especiais;

E4 - Usos Especiais: Espaços, estabelecimentos ou instalações sujeita à preservação ou a controle específico, tais como: monumentos históricos, mananciais, áreas de valor estratégico para a segurança pública e área de valor paisagístico especial.

V - CATEGORIAS DE USO INDUSTRIAL (I)

I1 - Indústria não incômoda: Estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de uso não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e os níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área construída máxima de 300 m² (trezentos metros quadrados) por lote e com as seguintes características:

- a) número máximo de empregados = 30,
- b) potência elétrica instalada máxima de 15 HP,
- c) horário de funcionamento = 8:00 às 18:00 hs.,
- d) nível de ruído máximo = 65 decibéis.

I2 - Indústria diversificada: Estabelecimentos que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental.

I3 - Indústria Especial: Estabelecimento cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e a integridade da flora ou fauna regional.

Parágrafo 1º - Caberá ao órgão municipal de planejamento relacionar e classificar, quando necessário, os estabelecimentos que se enquadram nas categorias de uso individualizadas neste artigo e em conformidade com a listagem do Anexo II – Listagem de Categorias de Uso.

Parágrafo 2º - Além das características básicas, estabelecidas neste artigo para as diferentes categorias de uso, as mesmas devem atender as exigências maiores e demais disposições instituídas nesta lei, para cada zona de uso.

SEÇÃO IV - DOS USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO

Artigo 45 - As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes, no que se refere às condições de uso, áreas e testadas mínimas dos lotes, recuos e índices urbanísticos, especialmente taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade, bem como as categorias de uso permitidas, correspondentes a cada Zona de Uso, são aquelas constantes no Quadro I.

Parágrafo 1º - Os usos enquadrados nas categorias C3, I2, I3 e E3 somente serão permitidos em lotes que tenham frente para via de circulação com largura igual ou superior a 18 (dezoito) metros.

Parágrafo 2º - Entre zonas limítrofes prevalecerão os usos menos restritivos, estabelecidos para a mesma.

Parágrafo 3º - Nos lotes com profundidade maior que 25,00 (vinte e cinco) metros e inferior a 30,00 (trinta metros), será admitido recuo de fundos de 3,00 (três) metros.

Parágrafo 4º - Nos lotes com profundidade inferior a 25,00 (vinte e cinco) metros, será admitido recuo de fundos de 2,00 (dois) metros.

Parágrafo 5º - Nas vias públicas de 1a. categoria (arteriais de 30,00 metros de largura ou mais), o recuo mínimo de frente das edificações será de 5,00 (cinco) metros.

Parágrafo 6º - Na ZCP os depósitos de materiais de construção que comercializem materiais básicos como: ferro, areia, pedra britada e cimento, somente poderão ser instalados se providos de pátio apropriado para carga e descarga e manobra de veículos dentro do imóvel.

Parágrafo 7º - Fica proibido a instalação de depósito de produtos perigosos, tóxicos e explosivos em todas as zonas de uso, exceto nas Zonas Exclusivamente Industriais (ZEI).

Parágrafo 8º - Fica permitida a construção de habitação para vigia, na ZEI, desde que associada à indústria.

Parágrafo 9º - Não serão admitidos, em qualquer zona de uso, lotes com testada mínima inferior a 10,00 (dez) metros nas quadras fronteiriças às vias públicas de 1ª e 2ª categorias, ou seja, nas avenidas de 30,00 e 18,00 metros de largura mínima, integrantes do sistema viário básico do Município.

Parágrafo 10 – Fica permitida a construção de edificação secundária, destinada à habitação de caseiro nas ZRL1, ZRL.2 e ZRL.3, obedecendo-se às demais restrições urbanísticas da zona.

Artigo 46 - Não será computado para efeitos de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes, o que segue:

I - Para coeficientes de aproveitamento:

a) Áreas de construção no subsolo, quando de uso exclusivo para garagem, ou com pé direito inferior a 2,30 m;

b) Áreas de construção em pilotis quando livre e sem vedação, a não ser as caixas de escadas e elevadores;

c) Áreas de construção para instalações situadas acima do último pavimento;

d) Toldos, marquises de cobertura e pérgulas;

e) Abrigos desmontáveis para guarda de autos.

II - Para taxa de ocupação e recuos:

a) Áreas de construção no subsolo, quando de uso exclusivo para garagem, ou com pé direito inferior a 2,30 m;

b) Toldos, marquises, coberturas e pérgulas;

c) Abrigos desmontáveis para guarda de autos.

Parágrafo Único – Não serão consideradas áreas de construção aquelas não computáveis para efeito de aproveitamento.

Artigo 47 - São admitidos usos mistos em lotes e edificações localizadas em qualquer zona, desde que trate de usos nela permitidos, permissíveis ou tolerados e sejam atendidas, em cada caso, as exigências estabelecidas nesta Lei Complementar.

Parágrafo 1º - Na hipótese contemplada no *caput*, prevalecerão às restrições maiores quanto às condições de usos respectivos.

Parágrafo 2º - Excluem-se das disposições contidas neste artigo, os postos de abastecimentos de veículos e os usos enquadrados nas categorias E3, E4, I3, os quais não admitirão os usos mistos, bem como as edificações enquadradas na categoria R3, nas quais outros serão admitidos apenas quando dispuserem de áreas de acesso e circulação independentes das destinadas ao uso residencial.

Artigo 48 - Nos novos parcelamentos os lotes de esquina terão frente mínima de 12,00 metros.

Artigo 49 – - Os recuos obrigatórios fixados nesta lei poderão ser utilizados para estacionamento descoberto, sem prejuízo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo 1º - Será permitida a utilização do recuo de frente da edificação para a construção de abrigo de veículos, desde que atenda os seguintes requisitos de uso e ocupação:

I - esteja em edificação de uso individual;

II - a edificação tenha recuo de frente mínimo de 4,50 m;

III - a cobertura ocupe, linearmente, no máximo 30% (trinta por cento) da testada do lote;

IV - não obstrua a insolação direta de cômodos de permanência prolongada (atividades de trabalho, estar e repouso);

V - deverá ser de material permanente, totalmente vazado no alinhamento e uma lateral oposta à divisa do lote, a qual terá muro até a altura de 1,80 m, sendo que a altura restante poderá receber fechamento com elementos vazados, que permitam a ventilação;

VI - a cobertura terá a altura útil de 2,30 m.

Parágrafo 2º - Para imóveis com testada igual ou inferior a 7,00 m, fica permitida a instalação de abrigos desmontáveis com largura máxima de 50% (cinquenta por cento) da testada do lote, desde que a área remanescente descoberta seja permeável.

Artigo 50 - É exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento de automóvel e/ou carga e descarga de caminhões, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos, obedecendo aos mínimos fixados no Quadro II.

Parágrafo 1º - As áreas de estacionamento serão calculadas com base no mínimo de 25,00 m², por veículo, incluídas as áreas de circulação.

Parágrafo 2º - Para atender as exigências de vagas para estacionamento de veículos na ZCP, poderá ser utilizado um outro imóvel, localizado a uma distância máxima de 200 (duzentos) metros, mediante sua vinculação à edificação objeto da exigência.

Parágrafo 3º - As exigências relativas a estacionamento de automóveis, descritas neste artigo, não se aplicam:

I - As edificações situadas em ruas de pedestres, ou em logradouros públicos onde não seja permitida a circulação de veículos.

II - Os lotes com testada inferior a 10 (dez) metros.

III - Aos estabelecimentos na categoria E1, E2 e E3, destinados ao culto (templos).

Artigo 51 - Na Zona Comercial Secundária - ZCS, as testadas de quadra que, à data da publicação desta lei apresentem mais de 50% de sua extensão ocupada por edificações no alinhamento, será tolerada a ocupação do recuo de frente por edificação com no máximo 2 (dois) pavimentos.

Artigo 52 - No recuo de fundo é admitida edificação secundária, sem prejuízo da taxa de ocupação máxima e do coeficiente de aproveitamento máximo do lote fixado nesta Lei Complementar.

Parágrafo Único - As edículas não integradas ao corpo principal da edificação poderão ocupar a faixa de recuo de fundo, sem exceder, entretanto, a 30% da taxa de ocupação de sua zona de uso e respeitando o recuo mínimo de fundo que passa a ser exigido entre as edificações principal e secundária.

SEÇÃO V - DO GABARITO DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 53 - A altura máxima dos edifícios no alinhamento da via pública para todas as zonas, será de 1,5 (uma e meia) vez a largura da rua, exceto para a ZCP, de 2,5 (duas e meia) vez a largura da rua e para a ZBD.2, de 1,0 (uma) vez conforme o disposto no Quadro I.

Parágrafo 1º - Na Zona Predominante Institucional - ZPI, independentemente da largura da rua, a altura das construções fica limitada em 12,00 m a partir do ponto de nível médio do terreno.

Parágrafo 2º - Para os efeitos de aplicação deste artigo o recuo de frente não poderá ser acrescentado à largura da rua.

Parágrafo 3º - Nos lotes de esquina em vias públicas de diferentes larguras, a altura máxima permitida para a via de maior largura poderá estender-se até a profundidade de 20,00 metros a contar do alinhamento, obedecendo daí em diante a redução decorrente da altura permitida na via pública de menor largura.

SEÇÃO VI - DAS CONFORMIDADES E NÃO CONFORMIDADES

Artigo 54 - Será tido como *conforme*, em relações à zona, o *uso* do lote que, adequando-se às características estabelecidas para a respectiva zona, seja nela permitido e incentivado.

Parágrafo Único - Será tido como *não conforme*, o *uso* do lote que seja inadequado em relação às características estabelecidas para a respectiva zona, e nela não seja permitido.

Artigo 55 - Será tido como *conforme*, em relação à zona, a *edificação* que atende as restrições de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote e outras disposições estabelecidas em Lei (Código de Obras) para a zona em que se localiza.

Parágrafo Único – Será tido como *não conforme* a *edificação* que não atende o estabelecido em Lei para a zona que está situada.

Artigo 56 - O uso não conforme, ou a edificação não conforme poderão ser tolerados, a título precário, desde que sua existência regular, anteriormente à data da publicação desta Lei Complementar, seja comprovada mediante documento expedido por órgão da Prefeitura.

Parágrafo 1º - Nas edificações não conforme não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.

Parágrafo 2º - A tolerância de não conformidade, está condicionada à liquidação na Prefeitura, por parte do interessado, de todos os débitos fiscais em atraso que incidam sobre o imóvel ou a atividade objeto da tolerância.

Parágrafo 3º - O documento a que se refere o caput deste artigo, será um dos a seguir enumerados:

a) licença de localização e funcionamento;

b) “habite-se”, auto de vistoria ou alvará de conservação expedido pela Prefeitura, obedecidas às restrições e características técnicas constantes no projeto ou expediente administrativo que originou o documento.

Artigo 57 - O uso conforme poderá instalar-se em edificação não conforme, desde que:

a) a edificação tenha sido legalmente aprovada e tenha recebido o respectivo habite-se, auto de vistoria ou alvará de conservação expedido pela Prefeitura até a data da publicação desta Lei Complementar.

b) sejam respeitadas as exigências contidas no Quadro II, referente ao estacionamento de veículos e pátio de carga e descarga para o novo uso.

Parágrafo Único - Para atender o disposto neste Artigo, poderá ser aplicado o parágrafo 2º, do Artigo 50, desta Lei Complementar.

SEÇÃO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS RELATIVAS AO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Artigo 58 - As atividades industriais somente poderão se estabelecer na Zona Rural mediante licença municipal, em conformidade com a presente Lei Complementar.

Artigo 59 - O uso e a ocupação do solo somente serão efetivados mediante licença municipal, em conformidade com a presente Lei Complementar.

Parágrafo 1º - Nenhum imóvel poderá ser ocupado sem prévia expedição pela Prefeitura, de certidão de uso, na qual será mencionado o uso específico do estabelecimento ou atividade que for requerida.

Parágrafo 2º - A certidão emitida não implica na concessão do alvará de construção ou licença de funcionamento que ficarão sujeitos às disposições legais atinentes à espécie.

Parágrafo 3º - As atividades de extração de areia deverão ser regularizadas conforme o caput, deste artigo, e mediante autorização dos órgãos competentes.

Artigo 60 - Todos os espaços de uso público, equipamentos sociais e comunitários e demais edificações de uso coletivo e/ou de atendimento ao público, mesmo privado, deverão garantir acessibilidade adequada aos portadores de necessidades especiais, conforme a NBR 9050.

Artigo 61 - Em todos os lotes vagos onde exista guia, é exigida a construção de contra piso em concreto para calçada, e de mureta em alvenaria com altura de 0,60m.

Artigo 62 - Todo novo plano de parcelamento do solo deverá ser enquadrado em uma das zonas de uso estabelecidas no artigo 40, desta Lei Complementar, ficando a critério do órgão municipal de planejamento sua definição por ocasião da expedição de diretrizes aos projetos de loteamento.

Parágrafo 1º - O enquadramento em uma das zonas de uso conforme o *caput*, deste artigo, dar-se-á conforme o Mapa 02/05 Zoneamento Municipal e/ou Mapa 04/05 Zoneamento Urbano, dando continuidade aos usos contíguos e compatíveis com o desenvolvimento territorial planejado.

Parágrafo 2º - O proprietário de gleba, superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) poderá solicitar alteração de zona de uso, por ocasião do pedido de diretrizes de parcelamento e loteamento, a qual será analisada pelo órgão de planejamento, observado as demais exigências do Artigo 16, da presente Lei Complementar, relativas a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso.

Artigo 63 - Nas áreas loteadas e a serem loteadas das Zonas Residenciais, é permitida e incentivada a formação de centros comerciais em quadras independentes das quadras residenciais, dotados de pátio de estacionamento de veículos.

Parágrafo 1º - A formação de centros comerciais a que se refere o *caput*, deste Artigo, contará com os seguintes incentivos:

- a) Isenção de taxas e emolumentos relativos à aprovação do projeto de construção;
- b) Isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), relativo ao Centro Comercial, pelo período de 1 (Hum) ano, a partir da concessão do Habite-se ou Alvará de Funcionamento.

Parágrafo 2º - A implantação de Centros Comerciais será precedida da devida aprovação do projeto pelos órgãos técnicos competentes e de requerimento dirigido ao senhor Prefeito Municipal, solicitando sua aprovação e gozo dos incentivos desta Lei Complementar.

Artigo 64 - Os níveis de ruídos, poluição ambiental, do ar, das águas e do solo, máximos tolerados, são aqueles da regulamentação vigente na legislação federal e/ou estadual, especificamente os critérios da CETESB.

Artigo 65 - Ficam excluídos do Quadro I, como categorias de uso permitidas, as atividades discriminadas em S2.08 de Serralheria, Funilaria e Pintura na zona ZCP, na ZMD.2, ZMD.3 e ZMD.4 e os depósitos destinados à armazenagem de produtos inflamáveis ou combustíveis ou que possam produzir gases, emanações nocivas ou incômodas, listados nas categorias C2.08, C3.03 e C3.04 nas zonas ZCP e ZCS.

Artigo 66 - As características urbanísticas referentes aos recuos mínimos constantes no Quadro I, serão dispensáveis nos lotes que não atendam tanto as dimensões mínimas de frente e quanto à área mínima estabelecida para a zona em que se insere, respeitadas as condições do Código de Obras e demais posturas pertinentes.

Artigo 67 - Passam a fazer parte integrante desta Lei Complementar, além dos quadros de nº. I – Características de Uso e Ocupação; II – Estacionamento, Carga e Descarga; III – Vias de Circulação e os Anexos I – Definições; II – Listagem de Categorias de Uso, os mapas 01/05 - Macrozoneamento Ambiental; 02/05 - Zoneamento Municipal; 03/05 - Sistema Viário Municipal; 04/05 - Zoneamento Urbano; 05/05 - Sistema Viário Urbano.

Artigo 68 - As infrações das disposições de Uso e Ocupação do Solo, sem prejuízo de outras providências cabíveis, serão aplicadas conforme a legislação municipal complementar.

CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E TIPOS DE PARCELAMENTO

Artigo 69 - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Salto de Pirapora rege-se por esta Lei Complementar, sem prejuízo das disposições estabelecidas na legislação estadual ou federal.

Parágrafo Único - As exigências dessa Lei Complementar, não dispensam o cumprimento das normas de licenciamento previstas pela legislação ambiental para parcelamentos localizados na zona urbana ou de expansão urbana definidas nos Mapas 02/05 Zoneamento Municipal e 04/05 Zoneamento Urbano.

Artigo 70 - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico.

Artigo 71 - Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

I – loteamento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes;

II – desmembramento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - desdobro: a divisão de lote em dois ou mais lotes, após o registro imobiliário do parcelamento, respeitado o zoneamento de uso e ocupação do solo e não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

IV – condomínio urbanístico: a divisão de gleba ou subdivisão de lote em unidades autônomas destinadas à edificação, através da implantação de vias de circulação interna e outras áreas de uso comum dos condôminos.

V – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei Complementar.

VI – lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento, desmembramento, ou de outras modalidades de parcelamento registrados no competente Serviço de Registro de Imóveis até a data desta Lei Complementar.

VII – unidade autônoma: a unidade imobiliária resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei Complementar;

VIII – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, bem como a espaços livres de uso público;

IX – áreas de preservação ambiental: aquelas definidas nesta lei podendo ser de uso público ou de uso comum dos condôminos.

X – áreas destinadas ao uso comum dos condôminos: aquelas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizados como unidades autônomas;

XI – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde e lazer;

XII – equipamentos urbanos: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, rede telefônica, rede de fibra ótica e gás canalizado, guias, sarjetas e pavimentação;

XIII – infra-estrutura básica: as redes de abastecimento de água potável, esgoto sanitário, energia elétrica e drenagem de águas pluviais;

XIV – empreendedor: o proprietário da gleba ou do lote, responsável pela implantação do parcelamento.

XV – Espaços Livres de Uso Público ou de Uso Comum dos Condôminos (Áreas Verdes/Sistemas de Lazer): Os percentuais deverão ser distintos entre estes dois equipamentos, sendo:

Áreas Verdes: São áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal. Deverão ser computadas nestas áreas as áreas de Reserva Legal, anteriormente averbadas (Lei Federal nº 4.771/65, art. 16), áreas de preservação permanente (Lei Federal nº 4.771/65, art. 2º, suas alterações e regulamentações) e áreas florestais com impedimentos legais, assim determinados pela Lei Federal 4.771/65;

Sistemas de Lazer: Áreas previstas ao uso público ou de uso comum dos condôminos, com percentuais definidos nesta legislação, distintos das áreas verdes, podendo incorporar praças, áreas impermeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica.

Parágrafo Único - Admite-se ainda como empreendedor:

I – o compromissário comprador, desde que o proprietário expresse a sua anuência em relação ao empreendimento e à assunção de sub-rogação nas obrigações perante os titulares de promessas de cessão, em caso de rescisão do contrato de compromisso celebrado com o proprietário da gleba ou lote.

II – o Poder Público, nos casos de imissão prévia na posse para fins de implantação de parcelamento habitacional ou regularização fundiária.

III – a pessoa física ou jurídica que celebrar com o proprietário ou compromissário comprador da gleba ou lote, contrato de parceria para implantação do parcelamento, o qual deverá ser averbado na matrícula do imóvel no competente Serviço de Registro de Imóveis.

Artigo 72 - Admite-se o parcelamento do solo para fins urbanos apenas nas áreas urbanas ou de expansão urbana, incluindo os setores de interesse turístico e recreativo, assim definidas no mapa de zoneamento municipal.

Artigo 73 - Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos em locais:

I – alagadiços e sujeitos as inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;

II – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – onde as condições geológicas comprovadamente não aconselham a edificação;

IV – onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;

V – que integrem Unidades de Conservação da natureza incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VI – onde houver restrição para esse tipo de empreendimento em virtude de lei de proteção do meio ambiente ou do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico;

SEÇÃO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Artigo 74 - Sem prejuízo das exigências gerais da legislação estadual ou federal e das exigências específicas estabelecidas no âmbito do licenciamento urbanístico, os parcelamentos devem atender aos seguintes requisitos:

I – os lotes devem ter área mínima conforme a regulamentação de zoneamento municipal na Seção II, da presente Lei Complementar, salvo quando o loteamento ou urbanização específica se destinar a conjuntos habitacionais de interesse social previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes;

II – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, é obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado.

III – faixas de preservação e proteção, desde seu nível mais alto, ao longo das águas correntes, com largura mínima de cada lado de:

a) 60,00 metros, dos Rios Pirapora e Sarapuí;

b) 60,00 metros, do córrego Santo Antonio e Ribeirão Ipaneminha;

c) 30,00 metros, dos demais córregos, entorno das várzeas, banhado, lagos e lagoas;

d) 50,00 metros, ao redor das nascentes;

e) 15,00 metros, nos cursos d'água canalizados.

IV – ao redor de reservatórios artificiais de abastecimento de água potável ou geradora de energia elétrica, a faixa de preservação ambiental será de 30 (trinta) metros, e/ou determinada pelo órgão ambiental competente do Estado.

V – Faixa *non aedificandi* de 25,00 (vinte e cinco) metros de largura, no mínimo, obrigatoriamente arborizada, junto à divisa limítrofe a Zona Industrial Urbana – ZIU e a Zona Exclusivamente Industrial – ZEI.

VI – as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação, observado o disposto no parágrafo único do Artigo 76;

VII – o sistema viário deve articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo 1º - A Prefeitura pode exigir complementarmente ao disposto no inciso V, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo 2º - No caso de desmembramento, não se observa o disposto nos incisos VI e VII.

Parágrafo 3º - Quando se tratar desmembramento poderá ser exigido do empreendedor a implantação, na via ou logradouro público existente, dos equipamentos urbanos de saneamento básico e de energia elétrica domiciliar.

Artigo 75 - Respeitado o disposto nos incisos I a VII do Artigo 74, a regulamentação de zoneamento municipal na Seção II, da presente Lei Complementar define, para cada zona em que se divida a área urbana ou de expansão urbana do Município, as áreas mínimas dos lotes, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo e demais condições específicas.

Artigo 76 - O percentual de áreas mínimas destinadas a uso público ou a uso comum nos condomínios urbanísticos será de, no mínimo, 35% (trinta e cinco) por cento, para empreendimentos habitacionais ou comerciais e de 15% (quinze por cento) para empreendimentos exclusivamente industriais, assim distribuídos:

I - 20% (vinte por cento), no mínimo, para espaços livres de uso público;

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para uso institucional, destinado a equipamentos comunitários;

III - Legislação municipal fixará as condições específicas e restrições para implantação de condomínios urbanísticos em áreas superiores a 20 hectares.

Parágrafo 1º - Nos condomínios urbanísticos de pequeno porte, com área inferior a 10.000 m², o percentual de áreas destinadas ao uso público ou de uso comum dos condôminos, excluído o sistema viário, será de 12%, sendo 5% destinados a sistema de lazer interno do condomínio e 7% destinado a áreas verdes.

Parágrafo 2º - As áreas verdes dos parcelamentos e condomínios urbanísticos poderão, a critério da municipalidade, estar localizadas em outro local, externo ao empreendimento objeto da aprovação, devendo, entretanto, sua matrícula ser vinculada no Serviço de Registro de Imóveis ao empreendimento em questão.

Artigo 77 - A Prefeitura deve manter disponíveis e atualizadas informações completas sobre:

I – os requisitos urbanísticos previstos pelo Artigo 75 e outros aplicáveis às diferentes zonas em que se divida a área urbana ou de expansão urbana do Município e que constam no Quadro I – Características do Zoneamento;

II – as vias urbanas ou rurais existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do Município e que constam nos Mapa 03/05 – Sistema Viário Municipal e 05/05 – Sistema Viário Urbano;

III – a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou projetados e que constam no Mapa 02/05 – Zoneamento Municipal e 04/05 – Zoneamento Urbano;

IV – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

Parágrafo Único - As exigências deste artigo aplicam-se também aos requisitos urbanísticos e outras informações relacionados ao Poder Público estadual.

Artigo 78 - As áreas de preservação ambiental, definidas nos termos desta lei poderão ser computadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos.

SEÇÃO III - DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Artigo 79 - No caso de loteamento ou condomínio urbanístico, cabe ao empreendedor:

I – a demarcação dos lotes ou unidades autônomas, quadras e logradouros ou áreas de uso comum;

II – a implantação:

a) do sistema viário;

b) do sistema de drenagem de águas pluviais e suas conexões com o sistema público;

c) implantação da rede de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia existente;

d) implantação da rede de distribuição de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública;

e) arborização de calçadas, com uma unidade por lote;

- f) guias e sarjetas;
- g) pavimentação do leito carroçável das vias;

Parágrafo 1º - Cabe ao Poder Público ou, quando for o caso, os seus concessionários:

I – a implantação:

- a) dos elementos da infra-estrutura básicos não exigidos do empreendedor;
- b) dos equipamentos comunitários necessários não exigidos do empreendedor;

II – a manutenção, após a entrega das obras:

- a) dos equipamentos urbanos;
- b) dos equipamentos comunitários, por eles geridos.

Parágrafo 2º - A Prefeitura ou concessionária, por ocasião do pedido de diretrizes poderá estabelecer exigências específicas em relação aos reservatórios de água e sistema de disposição e tratamento de esgotos de acordo com o adensamento previsto e da capacidade de suporte dos sistemas existentes.

Parágrafo 3º - Nos loteamentos urbanos situados na zona de uso ZBD.1 e os destinados a chácaras de recreio nas zonas ZRL.1, ZRL.2 e ZRL.3, caso não haja rede pública de esgotos deverá ser previsto sistema próprio de tratamento, excluindo as situações que a legislação estadual específica admitir sistema individual de coleta, tratamento e disposição de esgotos no próprio lote.

Parágrafo 4º - Dependendo das características específicas do loteamento ou condomínio urbanístico, desde que justificado tecnicamente e após análise dos setores técnicos da Prefeitura, poderá ser substituído o atendimento do item “f”, do inciso II, do artigo 79, por sistema alternativo.

Artigo 80 - No caso de condomínio urbanístico, quando os equipamentos urbanos dependerem de rede pública, a Prefeitura ou os seus concessionários devem disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos equipamentos na área interna do condomínio, observada as normas específicas do órgão público.

Parágrafo único - será obrigatória manutenção dos equipamentos urbanos tratados nas alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f” e “g” do inciso II do artigo 79, pelos condôminos, sendo a coleta de lixo, de responsabilidade da Prefeitura ou pela concessionária desse serviço público.

Artigo 81 - No caso de condomínio urbanístico, o Coeficiente de Aproveitamento - (CA) máximo e a Taxa de Ocupação - (TO) máxima, vigentes na zona

de uso em que se situa o empreendimento, deverão ser corrigidos através de multiplicação pelo fator 0,65 e a Taxa de Permeabilidade mínima será de 25% (vinte cinco por cento).

Artigo 82 - Nos condomínios urbanísticos em glebas superiores a 10.000,00 m² e inferiores a 30.000,00 m², o percentual de áreas mínimas que trata o artigo 76, excluído o sistema viário será de 17%, sendo 5% destinados a sistema de lazer interno do condomínio, 7% destinado a áreas verdes e 5% destinados ao uso institucional com frente para logradouro público e destinada a equipamentos comunitários.

Artigo 83 - As diretrizes a serem emitidas pela Prefeitura para os condomínios urbanísticos, poderão limitar as dimensões da área do empreendimento e condicionar a aprovação à existência de uma ou mais vias públicas abertas ao tráfego geral, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana, bem como exigir que parte da área total seja desmembrada e tenha acesso direto por via oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços e garantir a acessibilidade interbairros;

Artigo 84 - Os condomínios urbanísticos deverão atender as faixas *non aedificandi* e de proteção indicadas nos incisos “II”, “III”, “IV” e “V” do artigo 74.

Parágrafo Único - As faixas de proteção poderão ser agregadas aos espaços de lazer condominiais.

Artigo 85 - Os loteamentos e condomínios urbanísticos limítrofes a Zona Industrial Urbana – ZIU e a Zona Exclusivamente Industrial – ZEI deverão prever via marginal à faixa mencionada no inciso “V”, do artigo 74, destinado ao acesso aos lotes e/ou às unidades autônomas.

Artigo 86 - Nos loteamentos e condomínios urbanísticos quando localizados nas bacias dos córregos Santo Antônio, Ourives e Lagoão, Ribeirão Ipaneminha e Rio Sarapuí poderão ser exigida, por ocasião de expedição de diretrizes, a execução por conta do empreendedor, de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do empreendimento, que poderão estar localizados nas faixas de proteção dos corpos d'água.

Artigo 87 - No caso de desmembramento, cabe ao empreendedor:

I – a demarcação dos lotes;

II – a implantação;

a) de sistema de drenagem de águas pluviais, quando necessário;

b) dos elementos da infra-estrutura básica que venham a ser exigidos no ato do licenciamento.

c) a transferência de 10% (dez por cento), no mínimo, da área total, ao patrimônio público, a ser destinada a espaços livres de uso público, nas glebas superiores a 10.000 m².

Parágrafo Único – A área transferida para o patrimônio público do município deverá ter frente para logradouro público e as exigências quanto à conformação e dimensões de sua testada serão estabelecidas pela Prefeitura quando da emissão de diretrizes para o desmembramento.

Artigo 88 - No caso de regularização fundiária promovida pelo Município, cabe ao Poder Público ou, quando for o caso, a seus concessionários a implantação, no mínimo:

I – do sistema viário;

II – de sistema de drenagem de águas pluviais;

III – de rede de abastecimento de água potável;

IV – de sistema de disposição adequada do esgoto sanitário.

Parágrafo 1º - Os encargos previstos neste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério da Prefeitura, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I – os equipamentos urbanos e comunitários já implantados parcial ou totalmente;

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Parágrafo 2º - No caso de regularização de parcelamento irregular cujo empreendedor for identificável, o Poder Público deve ser por este ressarcido em relação a todas as despesas efetivadas com a regularização.

SEÇÃO IV - DO PROJETO DE PARCELAMENTO – DA DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES

Artigo 89 - Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deve solicitar à Prefeitura que defina as diretrizes para:

I – o uso do solo;

II – o traçado do sistema viário;

III – a reserva de áreas destinadas a uso público ou de áreas destinadas a uso comum dos condôminos;

IV – as faixas de preservação e proteção;

V – a reserva de faixas *non aedificandi* e destinadas a equipamentos urbanos, quando for o caso.

Parágrafo 1º - A Prefeitura pode definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à implantação de equipamentos urbanos.

Parágrafo 2º - No caso de condomínio urbanístico:

I – se aplica o disposto no inciso II, III, IV e V do *caput*;

II – a Prefeitura pode exigir a divisão de empreendimento de grande porte em dois ou mais empreendimentos, em virtude da necessidade de implantação de vias públicas para a garantia de continuidade do sistema viário preexistente;

III – A área destinada ao uso institucional deverá situar-se junto às divisas externas do condomínio urbanístico com frente para rua pública oficial.

Artigo 90 - Para a definição de diretrizes prevista no Artigo 85, o empreendedor deve apresentar à Prefeitura requerimento, título de propriedade (matrícula ou transcrição), prova de cadastro do imóvel no município e de quitação de tributos municipais relativos ao imóvel e três vias de planta do imóvel contendo, pelo menos:

I – as divisas da gleba ou lote;

II – as curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

III – a localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, nascentes, reservatórios, brejos, de áreas com vegetação arbórea e de construções existentes na gleba ou lote;

IV – a indicação das vias lindeiras e áreas de uso público contíguas ao perímetro da gleba ou lote;

V – o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina.

Artigo 91 - A Prefeitura deve indicar na planta apresentada junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, os seguintes elementos a serem observados no empreendimento:

I – o traçado básico do sistema viário principal;

II – a localização das áreas destinadas aos espaços livres de uso público e uso institucional;

III – as faixas de preservação ambiental a que se referem os incisos III e IV do artigo 74.

IV – as faixas *non aedificandi* destinadas a equipamentos urbanos a que se referem os incisos II e V do artigo 74 e outras eventualmente exigidas;

V – os usos admissíveis na gleba ou lote, com as respectivas localizações;

VI – a exigência prevista no inciso II, do Parágrafo 2º, do Artigo 89.

Parágrafo Único - Apresentado à documentação exigida, as diretrizes devem ser expedidas dentro do prazo de 60 (sessenta) dias de seu protocolo e vigorarão pelo prazo de 6 (seis) meses, podendo ser renovada a critério da Prefeitura.

I – transcorrido o prazo para expedição de diretrizes, sem manifestação da Prefeitura, o empreendedor pode apresentar o projeto de parcelamento, independentemente da fixação das diretrizes, desde que atendidas as exigências legais.

SEÇÃO V - DO CONTEÚDO DO PROJETO

Artigo 92 - O projeto do loteamento e do condomínio urbanístico inclui desenhos, memorial descritivo e cronograma físico das obras e serviços.

Parágrafo 1º - Os desenhos devem conter, pelo menos:

I – no caso de loteamento:

- a) o sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;
- b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) a indicação das áreas destinadas a uso público;
- d) indicação das áreas de proteção e preservação ambiental;
- e) indicação das faixas *non aedificandi*;
- f) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- g) os perfis longitudinais e transversais do sistema viário e dos espaços livres de uso público;

- h) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- i) indicações e definições geométricas das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- j) projeto drenagem de águas pluviais e a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- l) projeto do sistema de esgotos sanitários;
- m) projeto do sistema de distribuição de água potável;
- n) projeto de rede de iluminação pública e de energia domiciliar;
- o) projeto de arborização das vias;
- p) Projeto de pavimentação.

II – no caso de condomínio urbanístico:

- a) o sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;
- b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões e numeração, e das áreas de uso comum dos condôminos;
- c) as informações requeridas nas alíneas "c", a "j" do inciso I.

Parágrafo 2º - O memorial descritivo deve conter, pelo menos:

- I – a descrição sucinta do parcelamento e a indicação dos usos previstos e sua localização;
- II – as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes ou unidades autônomas e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III – a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, automaticamente, no ato de registro do loteamento;
- IV – a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento e que serão executados pelo empreendedor.

Parágrafo 3º - O conteúdo do memorial descritivo de condomínio urbanístico aprovado pela Prefeitura deve refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

Parágrafo 4º - O cronograma físico deve conter, pelo menos:

- I – a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;
- II – o prazo de execução de cada obra e serviço.

Artigo 93 - O projeto de desmembramento inclui planta do imóvel contendo, pelo menos, a indicação:

- I – das vias lindeiras à gleba ou lote e dos parcelamentos contíguos;
- II – dos usos previstos e sua localização;
- III – da divisão de lotes pretendida;

Artigo 94 - O projeto do parcelamento deve ser elaborado considerando:

- I – implantação das vias de circulação ajustadas à conformação do terreno, reduzindo-se ao máximo o movimento de terra e assegurando-se proteção adequada às áreas vulneráveis;
- II – previsão da execução das obras necessárias em sequência que minimize a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
- III – valorização do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- IV – reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

SEÇÃO VI - DA APRECIÇÃO DO PROJETO

Artigo 95 - Orientado pelas diretrizes expedidas pela Prefeitura, o projeto deve ser apresentado à mesma, acompanhado de:

- I – certidão atualizada da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente;
- II – certidão negativa de tributos municipais relativas à gleba ou lote;
- III – instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor;

IV – no caso do parágrafo único do Artigo 71, o compromisso de compra e venda, ou a decisão judicial relativa à imissão prévia na posse.

Parágrafo 1º - Caso se constate, até a data do registro imobiliário do parcelamento, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações consequentes.

Parágrafo 2º - No caso de desmembramento se aplica o inciso III do *caput*, quando for o caso.

Artigo 96 – O instrumento de garantia destacado no inciso III, do artigo 95, poderá se realizar nas seguintes modalidades:

I – caução em dinheiro;

II – fiança bancária;

III – garantia hipotecária de parte do imóvel, não inferior a 30% (trinta por cento) dos lotes.

Parágrafo único - Constará do termo de garantia de execução das obras:

a) autorização expressa para a Prefeitura executar total ou parcialmente as obras e serviços, constantes do cronograma, com o uso das garantias previstas, no caso de inadimplência do empreendedor;

b) que a forma de liberação da garantia será proporcionalmente à conclusão de cada obra ou serviço;

c) O empreendedor submeterá o projeto de parcelamento ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de expedição da licença urbanística, obedecidas às disposições legais pertinentes à matéria, sob pena de caducidade da mesma, devendo o empreendedor apresentar à Prefeitura, no prazo especificado, certidão comprobatória.

d) mencionar nos contratos ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as restrições urbanísticas convencionadas para o parcelamento e as condições de que os mesmos só poderão receber edificações após a emissão do Termo de Vistoria e Entrega das Obras pela Prefeitura.

Artigo 97 - Se entende como aprovado o projeto de parcelamento que possua licença urbanística expedida pela Prefeitura, desde que acompanhada da licença ambiental estabelecida na legislação pertinente, quando for o caso.

Parágrafo 1º - O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico, sob pena de execução do instrumento de garantia previsto no artigo 96, e implantação das obras pelo Município.

Parágrafo 2º - Todos os procedimentos administrativos relativos à licença urbanística prevista neste artigo e aos demais casos em que porventura seja exigida a manifestação do Município ou de seus concessionários, devem ser efetivados perante o órgão de Planejamento Municipal.

Artigo 98 - Os parcelamentos podem ser realizados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

Parágrafo único - A licença urbanística deve definir o prazo total para a execução das obras do parcelamento, ou de suas etapas, os quais podem ser prorrogados, nas condições previstas em Lei Municipal.

Artigo 99 - O prazo para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado pela Prefeitura será de 90 (noventa) dias.

Parágrafo 1º - Todas as eventuais exigências oriundas da análise do projeto de parcelamento devem ser comunicadas pela Prefeitura de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para aprovação.

Parágrafo 2º - A apresentação de exigências pela Prefeitura interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

Artigo 100 - Exige-se a anuência do Estado, prévia à aprovação do projeto prevista no Artigo 97, para os parcelamentos conforme as normas estabelecidas na legislação estadual.

Artigo 101 - As áreas destinadas a uso público constante do projeto e do memorial descritivo de parcelamento com licença urbanística expedida não podem ter sua destinação alterada pelo empreendedor, salvo nas hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendedor.

Artigo 102 - Por solicitação do empreendedor, a Prefeitura pode aprovar o parcelamento de apenas parte da gleba, desvinculando a parte não parcelada de todos os efeitos previstos nesta Lei Complementar, em razão do que será constituída uma nova gleba destacada de área maior, com matrícula imobiliária própria, a ser aberta pelo Serviço de Registro de Imóveis competente.

SEÇÃO VII - DA ENTREGA DAS OBRAS

Artigo 103 - O prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pela Prefeitura será estabelecido por ocasião da expedição de diretrizes, conforme o porte dos empreendimentos, e de no máximo 4 (quatro) anos.

Parágrafo 1º - A manifestação da Prefeitura deve dar-se mediante a expedição de um Termo de Vistoria e Recebimento de Obras requerido pelo empreendedor.

Parágrafo 2º - Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela Prefeitura de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para o recebimento.

Parágrafo 3º - A apresentação de exigências pela Prefeitura interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

Artigo 104 - Quando o parcelamento for realizado em etapas, nos termos do Artigo 98, as obras e serviços de cada etapa devem ser objetos de vistoria e recebimento individualizado pela Prefeitura, aplicando-se o disposto no Artigo 103.

Artigo 105 - O empreendedor deve solicitar averbação na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, do termo de vistoria e recebimento de obras, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Parágrafo 1º - O município só lançará o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), individualmente, por lote ou unidade autônoma, a partir do ano seguinte à expedição do termo de vistoria e recebimento das obras a que se refere o artigo 103.

Parágrafo 2º - As áreas destinadas à preservação ambiental, nos condomínios urbanísticos, não sofrerão tributação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Artigo 106 - Desde a data da expedição do termo de vistoria e recebimento de obras, os serviços de manutenção:

I – de que tratam o inciso II e o Parágrafo 1º, do Artigo 79, passam a ser de responsabilidade do Poder Público;

II – de que trata o inciso I do Artigo 80, permanece sob a responsabilidade do empreendedor até o registro da convenção de condomínio aprovada no Serviço de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único - Todas as obras e serviços realizados nos parcelamentos, após seu recebimento, passarão a fazer parte integrante do Patrimônio Municipal, sem qualquer indenização ao empreendedor.

Artigo 107 - Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, bem como, os concessionários de serviços públicos, subordinam-se a todos os prazos e a todas as condições previstas no Artigo 99 e no Artigo 103, devendo, inclusive, expedirem norma estabelecendo prazo para expedição de diretrizes se for o caso.

CAPÍTULO VIII - DO DESDOBRO DE LOTES

Artigo 108 - Os lotes urbanos poderão ser desdobrados obedecendo à área, testada e profundidade mínimas estabelecidas para a zona de uso os quais se inserem, constante na planta de zoneamento urbano e no quadro das características urbanísticas das zonas de uso.

CAPÍTULO IX - DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Artigo 109 – A abertura de novas vias no município dar-se-á através de parcelamento do solo e/ou por iniciativa da Prefeitura, respeitando-se as diretrizes e gabaritos horizontais estabelecidos nos mapas 03 e 04 - Sistema Viário Básico Municipal e Urbano e no quadro III – Viam de Circulação, integrantes deste Plano Diretor.

Parágrafo Único – O sistema viário básico objetivo a distribuição hierarquizada dos fluxos viários a fim de garantir a circulação de veículos, bens e serviços de forma ordenada no território da cidade de acordo com a capacidade de tráfego projetada para as vias.

Artigo 110 - As vias urbanas e rurais terão as seguintes características:

I – Vias expressas – destinadas ao tráfego rápido e de passagem seção-tipo com uma ou duas pistas centrais e duas laterais, com uma ou duas faixas de tráfego, com largura mínima de 3,50 m, cada faixa, canteiro central quando em duas pistas e passeios laterais;

II – Via Arterial de Primeira Categoria – destinadas ao tráfego rápido propiciando as principais ligações entre os setores da cidade, seção-tipo com largura total de 30,00 m; com duas pistas centrais, com três faixas de tráfego cada, largura mínima de 3,00 m cada faixa, canteiro central e passeios laterais;

III – Via Coletora de Segunda Categoria – avenidas destinadas à coleta e distribuição de tráfego interbairros, seção-tipo com largura total de 18,00 m; com uma pista central, com quatro faixas de tráfego, largura mínima de 3,00 m cada faixa e passeios lateral;

IV – Via Parque de Segunda Categoria – avenidas destinadas à coleta e distribuição de tráfego interbairros e finalidade paisagística, seção-tipo com largura mínima de 17,00 m; com uma pista central, com quatro faixas de tráfego, largura mínima de 3,00 m cada faixa e passeios lateral de 5,00 m voltados para os parques e áreas de preservação e 3,00 m para as quadras e lotes;

V – Via Local – ruas destinadas ao tráfego local e de acesso aos lotes, seção-tipo com largura mínima de 15,00 m ao longo das rodovias e linhas de transmissão de energia, e 14,00 m nas demais; com uma pista central, com duas faixas de tráfego e uma para estacionamento de veículos, largura mínima de 3,00 m cada faixa carroçável e passeios laterais;

VI – Via em “cul de sac” – ruas destinadas exclusivamente ao tráfego local de acesso a residências com largura mínima de 12,00 m; com uma pista central, com duas faixas de tráfego de 3,50 m cada faixa e passeios laterais;

VII – Via Local Popular – ruas destinadas ao tráfego local e de acesso aos lotes em empreendimentos de interesse social, seção-tipo com largura mínima de 12,00 m; com uma pista central, com duas faixas de tráfego de 3,50 m cada faixa e passeios laterais;

VIII – Estrada Rural – vias destinadas às ligações entre os bairros rurais e a zona urbana, seção-tipo com largura mínima de 14,00 m; com faixa carroçável mínima de 7,00 m e áreas de acomodação laterais;

Parágrafo 1º - A extensão máxima das vias de tráfego local, somada à da praça de retorno, se houver, será de 250 m (duzentos e cinquenta metros).

Parágrafo 2º - As praças de retorno das vias em “cul de sac” terão diâmetro externo mínimo de 20 m (vinte metros).

Parágrafo 3º - Os alinhamentos prediais, nos cruzamentos das vias de circulação, deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9m (nove metros).

Parágrafo 4º - Nos alinhamentos esconsos e especiais, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério da Prefeitura.

Artigo 111 - A Prefeitura somente receberá para domínio público e respectivo denominação, as vias de circulação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei Complementar.

Artigo 112 - Para abertura das ruas os cursos d'água não poderão ser aterrados ou desviados de seu leito natural sem prévio consentimento da Prefeitura e/ou órgãos pertinentes.

CAPÍTULO X – DOS LOTEAMENTOS “FECHADOS”

Artigo 113 - Os loteamentos poderão ser do tipo "Loteamento Fechado" caracterizando-se pela outorga de permissão de uso das áreas de domínio público, podendo tal concessão ser dada parcial ou para a totalidade do loteamento.

Parágrafo 1º - A outorga de permissão referida no "caput" deste artigo, deverá obedecer às seguintes exigências:

I - solicitação à Prefeitura, quando do pedido de diretrizes para o parcelamento;

II - Parecer favorável do órgão municipal de planejamento e ouvida a CMD;

III - Sejam objeto de Estudo de Impacto sobre a Vizinhança – EIV, conforme os artigos 22 e 24;

IV - Tenham a malha viária interna ao setor com acesso controlado composta exclusivamente por vias locais, sem obstrução do sistema viário básico e da ligação interbairros;

V - Mantenham todos os terrenos destinados a uso institucional com acesso por via oficial de circulação sem qualquer tipo de controle;

VI - Seja constituída pessoa jurídica, composta pelos proprietários, que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias e dos equipamentos urbanos no interior do setor com acesso controlado.

VII - Atendam as diretrizes emitidas pela Prefeitura, as quais deverão:

a) Limitar as dimensões da área controlada, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana;

b) Exigir, quando considerado necessário, a manutenção de lotes externos ao setor com acesso controlado, de modo a viabilizar a instalação de comércio, serviços e outros equipamentos;

c) atender, ainda, os seguintes requisitos de projeto:

1 - o projeto da(s) portaria(s) e da forma de fechamento do loteamento, a título precário, deverá ser apresentado e aprovado conjuntamente com o Plano de Loteamento;

2 - a(s) portaria(s) constante(s) do Loteamento Fechado deverão ter projeção horizontal incluindo a cobertura sobre o sistema viário de acesso de no máximo 200 m², ficando dispensada do atendimento aos recuos constantes no zoneamento.

3 - deverá ser prevista faixa de acomodação na área do projeto de tal forma que possibilite a parada de veículos no valor correspondente a 10% do número de lotes objeto do loteamento;

4 - para cada veículo calculado nos termos do inciso II, será necessário uma área no leito carroçável da faixa de acomodação ou em bolsão de estacionamento correspondente a 25 m² por veículo.

Artigo 114 – Após a obtenção do Termo de Vistoria e Recebimento das Obras, o interessado deverá solicitar, por requerimento, à Prefeitura, a concessão a que se refere o artigo.

Parágrafo 1º - Do instrumento de concessão de direito real de uso deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos e equipamentos urbanos objeto da concessão, que deverão constar, também, do contrato padrão de vendas do empreendimento.

Parágrafo 2º - A concessão de que trata o "caput" deste artigo só poderá ser outorgada a uma sociedade civil constituída pelos proprietários dos lotes.

Parágrafo 3º - O concessionário fica obrigado a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

Parágrafo 4º - O concessionário fica obrigado ao pagamento do IPTU-Imposto Predial e Territorial Urbano, sobre as áreas públicas objeto do pedido de concessão, considerando como base de cálculo valor unitário do lançamento feito para a gleba objeto do plano de loteamento.

Parágrafo 5º - A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei e nas cláusulas que constarem dos instrumentos de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, sem qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo à área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Artigo 115 - Os loteamentos já implantados poderão requerer à Prefeitura Municipal seu enquadramento como "Loteamento Fechado" desde que obedecido o seguinte:

I - seja garantido o acesso às áreas institucionais, as quais deverão estar fora do perímetro da Concessão de Direito Real de Uso, nos casos de loteamentos já implantados onde haja impossibilidade deste cumprimento será elaborado TAC- Termo de Ajuste de Conduta;

II - que as áreas verdes e institucionais não estejam sendo utilizadas para atendimento do bairro em que se situa;

III - O atendimento dos incisos II, IV e VI do artigo 113;

Parágrafo Único - A análise da documentação será feita pelo órgão municipal de planejamento ouvida a CMD e respeitadas as disposições desta Lei Complementar.

CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO

Artigo 116 - Na Área Rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo INCRA.

Artigo 117 - As infrações da presente Lei Complementar darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura.

TÍTULO IV – DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

CAPÍTULO I – DO DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO

SEÇÃO I – OBJETIVOS GERAIS

Artigo 118 – A política de desenvolvimento sócio-econômico do Município de Salto de Pirapora tem os seguintes objetivos:

I - Elevar as condições de vida da população através da oferta de serviços públicos e equipamentos sociais distribuídos, de acordo com a demanda, por todo o território do município com níveis de atendimento adequado às necessidades da população;

II - Elevar a qualidade de vida da população através da melhoria contínua dos índices de desenvolvimento humano e seus indicadores no município, através de:

a) Diminuição das taxas de mortalidade infantil, perinatal e de jovens e adultos;

b) Aumento da expectativa de vida da população em geral – longevidade;

- c) Redução das taxas de analfabetismo, de atendimento à pré-escola, de conclusão do ensino fundamental e médio e de aumento de anos de estudo da população em geral;
- d) Qualificação da mão-de-obra local buscando elevar o rendimento médio do trabalhador nos diversos empregos ocupados;
- e) Oferta de cursos de formação profissional de modo a possibilitar o aumento da renda média das famílias e maior poder de consumo;
- f) Apoio e fomentar a criação de novos postos de trabalho no município, em todos os setores da economia municipal;
- g) Descentralizar o atendimento e ação social, através da implantação de equipamentos sociais e serviços adequados, em especial ao setor oeste da cidade, após a rodovia SP-264.

Artigo 119 – Os objetivos gerais da política de desenvolvimento sócio-econômico estabelecidas no artigo 118, buscarão a complementaridade de ação dos órgãos da administração pública, nas diversas esferas de governo e a integração de iniciativas públicas e privadas.

Parágrafo Único – Deverá ser apoiado e estimulado todas as ações, iniciativas e formas associativas de trabalho social, públicas e privadas, objetivando o desenvolvimento pleno dos cidadãos;

SEÇÃO II – DIRETRIZES E METAS SETORIAIS

Artigo 120 – A realização dos objetivos gerais propostos no artigo 118, se dará através de plano de ação específico dos diversos órgãos da administração direta e indireta.

Parágrafo 1º – Baseado nas diretrizes e objetivos do presente Plano, as diretorias fins deverão elaborar, programas e projetos específicos voltadas à realização das metas estabelecidas.

Parágrafo 2º – Os programas e projetos deverão ser objeto e avaliação e controle periódicos, bem como de revisão de seus objetivos durante todo o processo de implementação.

Parágrafo 3º – Deverão ser facilitados todas as formas de participação da população na realização de programas e projetos e ser objeto de ampla divulgação através dos meios oficiais e ouvidos os conselhos municipais afins.

SEÇÃO III – DA EDUCAÇÃO

Artigo 121 – São as seguintes metas prioritárias a serem atingidas no curto e médio prazo pelo setor:

I – Priorizar, implantar e difundir programas de alfabetização de jovens e adultos;

II – Estabelecer ações educacionais de interesse buscando combater a evasão escolar no ensino fundamental;

III – Apoiar a criação de cursos profissionalizantes, adequados ao perfil de emprego do município e da região, através de iniciativas próprias e/ou desenvolvimento de parcerias com serviços de aprendizado da indústria e comércio e organizações sociais;

IV – Melhoria da rede física e de equipamentos através da reforma, ampliação e construção de creches e escolas do ensino infantil e fundamental, adequadas à demanda, em especial no setor oeste da cidade, após a rodovia SP-264.

V - Dar continuidade às ações estratégicas específicas de:

Parágrafo 1º - Relativas ao Ensino fundamental:

a) Implementar o atendimento universal a faixa etária de 6 a 14 anos;

b) Aumentar o número de vagas onde a demanda assim indicar;

c) Promover a articulação das escolas com outros equipamentos sociais, culturais e organizações;

d) Incentivo à leitura e ampliar e aprimorar o funcionamento das salas de leituras.

Parágrafo 2º - Relativas à Educação de Jovens e Adultos:

a) Promover a superação do analfabetismo;

b) Ampliar a oferta de vagas, principalmente noturna;

c) Apoiar iniciativas não governamentais;

d) Fomentar a qualificação;

e) Promover a articulação com outros equipamentos sociais, culturais e organizações.

Parágrafo 3º - Relativas ao Ensino Profissionalizante e Pós Secundário:

- a) Implantar o curso pré-universitário municipal;
- b) Ampliação progressiva das vagas;
- c) Promover cursos de línguas e informática;
- d) Promover parcerias com o PAT (Posto de Atendimento do Trabalhador);
- e) Implementação de cursos profissionalizantes.

Parágrafo 4º- Relativas ao Ensino Superior:

- a) Apoio à implantação da Universidade Pública nas proximidades do Município;
- b) Aprimorar o transporte universitário;
- c) Aperfeiçoar o programa de bolsas de estudos.

Parágrafo 5º - Relativa à educação especial:

- a) Promover a capacitação em relação aos direitos reconhecidos das pessoas com deficiência, aos profissionais e equipes de servidores, de forma a melhorar a prestação de assistência e serviços garantidos por esses direitos;
- b) Aumentar o apoio governamental municipal quanto à formação educacional, voltada para a oferta de cursos que promovam a qualificação profissional e à orientação profissional, com meios e formas apropriadas, visando à inclusão das pessoas com deficiências no mercado de trabalho, propiciando as igualdades de condições;
- c) Melhorar o empenho governamental quanto ao surgimento e à manutenção de empregos, inclusive de tempo parcial, destinados às pessoas com deficiências que não tenham acesso aos empregos comuns.

SEÇÃO IV – DA SAÚDE

Artigo 122 – São as seguintes metas prioritárias a serem atingidas no curto e médio prazo pelo setor:

I - Melhoria da rede física de equipamentos de saúde através da reforma, ampliação e construção de novos equipamentos, adequados ao uso e a demanda, e em especial:

- a) Ampliação do atendimento através da construção das Unidades Básicas de Saúde nos Bairros: Campo Largo, Jardim das Bandeiras e Itinga;

b) Apoio às entidades filantrópicas instaladas no município que prestam serviços de saúde;

c) Construção de unidade de saúde especializada para oferecer retaguarda aos serviços de saúde do município e atenção integral as necessidades do idoso;

d) Reforma e ampliação das unidades existentes;

II – Ampliar o atendimento à gestante e a infância, através de incremento da especialidade e de equipamentos na rede existente;

III – Ampliações das informações e campanhas de esclarecimentos relativas a DST – Doenças Sexualmente Transmissíveis e Planejamento Familiar;

IV – Informatização do sistema de agendamento de consultas visando à melhoria da qualidade do atendimento;

V – Implantação da lei de taxas de vigilância sanitária visando à qualificação dos serviços relacionados à vigilância e saúde.

SEÇÃO V – DOS ESPORTES E LAZER

Artigo 123 – São as seguintes metas prioritárias a serem atingidas no curto e médio prazo pelo setor:

I - Melhoria da rede física de equipamentos de esportes e lazer através da reforma, ampliação e construção de novos equipamentos, adequados ao uso e a demanda, e em especial:

a) Reforma, ampliação e/ou construção de novo Ginásio Municipal;

b) Reforma e melhoria do Estádio Municipal e campos de futebol, através da construção de instalações de apoio, fechamento da área, infra-estrutura, recomposição dos gramados e iluminação dos campos;

c) Reforma e melhoria nas instalações das raias de bocha e malha;

d) Ampliação da oferta de modalidades esportivas através da construção de pista de atletismo, pista de skate de mais modalidades esportivas;

e) Implantar projeto social infantil de práticas esportivas;

f) Implantar de parques municipais destinados ao recreio e lazer da população, em especial a implantação do Parque do Ourives;

- g) Implantação de áreas de lazer dotadas de equipamentos de esportes e lazer para atendimento da população de bairro.
- h) Apóias projetos específicos de atendimento à rede pública escolar e terceira idade;
- i) Melhorias e reformas de praças e locais públicos de concentração de pessoas.
- j) Dotar de infra-estrutura o Parque Natural Olésio dos Santos.

SEÇÃO VI – DA CULTURA

Artigo 124 – São as seguintes metas prioritárias a serem atingidas no curto e médio prazo pelo setor:

- I – Criação de calendário de atividades e eventos para utilização permanente do Recinto de Festas;
- II – Criação do Museu Histórico;
- III – Publicação e divulgação de material literário de interesse histórico e turístico do município, bem como de cartões postais;
- IV – Construção de teatro para apresentação de manifestações artísticas e culturais;
- V – Resgatar e preservar a cultura, língua quilombola e a comunidade do Cafundó.

SEÇÃO VII – DA PROMOÇÃO SOCIAL

Artigo 125 – São as seguintes metas prioritárias a serem atingidas no curto e médio prazo pelo setor:

- I – Apoiar e incrementar os projetos de geração de renda de famílias de baixa renda, urbana e rural;
- II – Ampliação do Centro de Valorização a Criança (CVC);
- III – Integrar o idoso nos programas de promoção social;
- IV – Integrar e promover as pessoas com deficiências n os programas sociais.

CAPITULO II – ASPECTOS DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, ADMINISTRATIVO E FINANÇAS MUNICIPAIS.

Artigo 126 – Deverá ser promovido o desenvolvimento de atividades econômicas no município através da:

I - implantação de infra-estrutura e equipamentos urbanos adequados à instalação de empreendimentos industriais, comerciais e de serviços, em especial:

a) pavimentação das vias internas do Distrito Industrial;

b) divulgação da potencialidade do Município junto a entidades empresariais – CIESP, para instalação de empreendimentos e das possibilidades minerais do município.

II - gestão junto ao governo estadual visando melhoria dos acessos rodoviários à cidade e adequada manutenção das estradas estaduais no município, principalmente através da:

a) melhoria do acesso junto ao centro urbano, através da construção de dispositivo em desnível (viaduto) na região, sinalização, paisagismo e iluminação do trevo;

b) melhoria na sinalização, geometria, paisagismo e iluminação do acesso urbano ao Bairro Campo Largo;

c) melhoria da segurança através da construção de rotatórias adequadas, pistas de aceleração e desaceleração nos acessos às pedreiras e a Cimento Votaram.

III - Pavimentação do acesso planejado entre a Rodovia dos Minérios e a SP-264, na estrada do Jucurupava;

IV - construção do anel viário exterior marginal ao Rio Pirapora, entre a Pedreira situada no Bairro do Corvinho e a SP-264;

V - Abertura da Avenida Marginal do córrego do Lagoão, para interligação entre a Rodovia dos Minérios e a SP-264, sentido Pilar do Sul;

VI - Construção da via marginais à rodovia para acesso ao Distrito Industrial;

VII - Criação/ampliação da incubadora de empresas urbanas e de pequenas atividades rurais, como agricultura orgânica, piscicultura, produção de geléias, alimentos transformados e derivados do mel, culturas alternativas como cogumelos, entre outras;

VIII – Modernização administrativa, visando melhorar das instalações da Prefeitura, através da:

- a) construção de novo Paço Municipal;
- b) implantação do sistema de informações municipais.

IX – Melhoria da arrecadação própria e promoção da justiça tributária, através de:

- a) recadastramento imobiliário de todos os imóveis nas áreas urbanas, e de interesse turístico e recreativo (chácaras de recreio), não cadastrados;
- b) atualização da planta genérica de valores;
- c) recadastramento mobiliário dos prestadores de serviços - ISS;
- d) incremento da fiscalização de normas e regulamentos municipais, em especial as relativas a obras e edificações, posturas e tributação.

TÍTULO V - SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO, CONTROLE E REVISÃO

CAPÍTULO I - DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA PARA O PLANEJAMENTO

Artigo 127 - O Plano Diretor e demais legislações urbanísticas municipais relativas à aplicação dos princípios, objetivos e metas do presente plano deverão ser objeto de acompanhamento e controle de sua implementação através do órgão municipal encarregado do planejamento.

Artigo 128 - Além das atribuições definidas em lei, caberá ao órgão municipal de planejamento:

I - Acompanhar e desenvolver mecanismos, planos e programas necessários à execução da política urbana;

II - Acompanhar e controlar a aplicação dos instrumentos da política urbana;

III - Acompanhar e articular planos e programas regionais de interesse ao desenvolvimento municipal;

IV - Acompanhar e articular as ações dos demais órgãos da administração direta e indireta para ação integrada na execução dos objetivos e metas de desenvolvimento sócio-econômico e ambiental estabelecidas no Plano Diretor.

V - Acompanhar e assessorar a elaboração dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos, através do plano plurianual, das diretrizes orçamentárias e do orçamento anual com vistas a incorporar as diretrizes e prioridades estabelecidas no Plano Diretor.

VI – Acompanhar e controlar as alterações, modificações, acréscimos e regulamentações dos dispositivos urbanísticos instituídos no Plano Diretor;

VII – Coordenar o processo de revisão periódica do Plano Diretor, no mínimo a cada cinco anos;

VIII – Promover a Conferência da Cidade.

Artigo 129 – Fica criada a Diretoria de Desenvolvimento Rural, com finalidade de:

I – promover o desenvolvimento rural sustentável do município;

II – apoiar, promover e difundir novas tecnologias de produção agropecuária e tecnologias alternativas;

III – apoiar e promover a fixação do homem do campo e as pequenas propriedades rurais;

IV - apoiar, promover e fomentar os agronegócios;

V – desenvolver infra-estrutura rodoviária e serviços públicos adequados ao escoamento da produção;

VI – assegurar a conservação do solo e da água no município;

VII – desenvolver parcerias e convênios com órgãos estaduais, federais, organizações não governamentais e com a iniciativa privada para o desenvolvimento rural.

Artigo 130 - Fica criada a Diretoria de Meio Ambiente e Turismo, com finalidade de:

I – promover o desenvolvimento ambiental sustentável e turístico do município;

II – estabelecer a política municipal de preservação dos recursos naturais e conservação do solo e da água;

III – estabelecer a política de desenvolvimento do turismo, em especial do turismo ecológico;

IV – criar, manter e consolidar atrativos turísticos, parques ecológicos e reservas naturais;

V - estabelecer o calendário anual de eventos e promoções permanentes e temporárias;

VI – promover, apoiar e fomentar a infra-estrutura receptiva e comercial da cidade;

VII – divulgar e difundir os atrativos turísticos e ambientais do município.

Artigo 131 – Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento, com finalidade de assessorar, acompanhar e deliberar sobre as alterações, modificações e acréscimos de novos instrumentos e dispositivos de ordenação urbanística do território municipal.

Artigo 132 – Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento:

I – Assessorar o Executivo no planejamento das políticas de desenvolvimento urbano e rural do Município;

II – Assessorar no planejamento e na execução da política de atração de novos investimentos econômicos no Município;

III – Discutir, opinar e propor programas e ações com vistas ao desenvolvimento local;

IV – Discutir, opinar e deliberar sobre as alterações, modificações e acréscimos de novos instrumentos urbanísticos, dispositivos de ordenação urbanística do território municipal e de revisão do Plano Diretor, no âmbito do Executivo Municipal.;

V – Analisar e emitir pareceres sobre os Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV relativos aos empreendimentos.

Artigo 133 - O Conselho Municipal de Desenvolvimento será composto por representantes do Executivo e Legislativo na razão de 1/3 (um terço) dos membros e por entidades representativas da sociedade civil, na razão de 2/3 (dois terços) de seus membros.

Parágrafo Único – As entidades da sociedade civil deverão representar os vários segmentos da comunidade, tais como: associações de classe dos setores produtivos, associações comunitárias e de trabalhadores, associações profissionais, clubes de serviço e organizações sociais e ambientais.

Artigo 134 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento reunir-se-á ordinariamente a cada seis meses e extraordinariamente mediante convocação do Executivo ou de seu Presidente, sempre que necessário.

Artigo 135 – As reuniões do Conselho Municipal de Desenvolvimento - CMD serão públicas e divulgadas sua convocação pela Imprensa Oficial do Município.

Artigo 136 – Decreto Municipal regulamentará o funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento - CMD no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a aprovação da presente Lei Complementar.

Artigo 137 - O Plano Diretor de Desenvolvimento de Salto de Pirapora deverá ser revisado ordinariamente, a cada 5 (cinco) anos.

CAPÍTULO II - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE E DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Artigo 138 – Para garantir a gestão democrática da cidade, serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – Conferência da Cidade;

II – Conselho Municipal de Desenvolvimento;

III – Conselhos Municipais Setoriais;

IV – Audiências Públicas;

V - Orçamento Participativo;

VI – Iniciativa popular de projeto de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Artigo 139 – Será garantido o controle direto das atividades de gestão democrática da cidade e o pleno desenvolvimento da cidadania através da obrigatória e significativa participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade.

Parágrafo 1º - Será dada ampla divulgação e com antecedência das convocações de participação da população.

Parágrafo 2º - Somente depois de discutidas e aprovadas as propostas provenientes dos instrumentos de gestão democrática da cidade é que o Executivo, na forma de projeto de lei, encaminhará as deliberações à Câmara Municipal mantida as diretrizes e regras básicas desta Lei Municipal Complementar.

Artigo 140 - O acompanhamento da população acerca da implementação do Plano Diretor será efetuado através da Conferência da Cidade.

Parágrafo 1º - A referida Conferência deverá ocorrer anualmente após a aprovação e publicação do Plano Diretor.

Parágrafo 2º - A Conferência da Cidade será regulamentada em legislação própria a ser aprovada pela Câmara Municipal.

Artigo 141 – Deverá ser disponibilizado na página eletrônica da Prefeitura Municipal de Salto de Pirapora, na rede mundial de computadores – internet - o presente Plano Diretor e demais documentos relativos ao planejamento municipal que vierem a ser elaborados, ainda que não aprovados, para consulta da população.

CAPÍTULO III - DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO

Artigo 142 - O Executivo implantará, progressivamente, e manterá permanentemente atualizado, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o Município, georeferenciadas em meio digital.

Parágrafo 1º - Deve ser assegurada ampla e periódica divulgação dos dados do sistema municipal de informação, por meio de publicação anual na Imprensa Oficial do Município, disponibilizada na página eletrônica da Prefeitura, na rede mundial de computadores – internet - bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis.

Parágrafo 2º - O sistema a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

Parágrafo 3º - O sistema municipal de informação adotará a divisão administrativa em áreas e zonas de uso como unidade territorial básica.

Parágrafo 4º - O sistema municipal de informação terá cadastro único, multi-utilitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

Parágrafo 5º - A rede municipal de telecentros, de acesso livre e público, será parte integrante do sistema municipal de informações.

Parágrafo 6º - O sistema de informação deverá oferecer indicadores sociais, de desenvolvimento humano, de qualidade dos serviços públicos, da infra-estrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem anualmente aferidos, publicados na Imprensa Oficial do Município e divulgados em outros meios a toda a população, em especial aos conselhos municipais setoriais, as entidades representativas de participação popular e as instâncias de participação e representação regional.

Artigo 143 - Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no município, deverão fornecer a Prefeitura, no prazo que esta fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao sistema municipal de informações.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

Artigo 144 - Para a modernização tecnológica de instrumentos para o planejamento, estudos e projetos, deverão constar os seguintes instrumentos:

I - A produção de bases cartográficas digitais permanentemente atualizadas;

II - A implantação de um sistema de informações geográficas, e;

III - A instalação de bancos de dados digitais.

Artigo 145 - O Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidas no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do plano diretor, de planos, programas e projetos setoriais, locais e específicos, bem como, no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por petição simples.

Artigo 146 - O sistema municipal de informação deverá ser estruturado e apresentado publicamente no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da aprovação desta Lei Complementar.

Artigo 147 - É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 148 - Acompanham e fazem parte integrante da presente Lei Complementar os seguintes documentos:

I – Mapas:

01/05 - Macrozoneamento Ambiental;

02/05 - Zoneamento Municipal;

03/05 - Sistema Viário Municipal;

04/05 - Zoneamento Urbano;

05/05 - Sistema Viário Urbano.

II – Quadros:

- I – Características de Uso e Ocupação;
- II – Estacionamento, Carga e Descarga;
- III – Vias de Circulação.

III – Anexos:

- I – Definições;
- II – Listagem de Categorias de Uso.

Artigo 149 - A partir da promulgação desta Lei, a Prefeitura Municipal de Salto de Pirapora providenciará a adequação das normas técnicas e de regulamentação pertinentes ao Plano Diretor de Desenvolvimento.

Artigo 150 - Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de loteamentos com diretrizes já estabelecidas pela Prefeitura anteriormente à aprovação da presente Lei Complementar, os quais poderão ser analisados e aprovados à luz da legislação anterior, desde que não comprometam áreas de mananciais ou de preservação permanente.

Artigo 151 - Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de construções, que tenham sido protocolados até a data de publicação desta Lei, os quais serão analisadas e aprovadas as luzes da legislação anteriores, obedecidas as suas exigências.

Artigo 152 - Como legislações complementares deste Plano Diretor de Desenvolvimento, deverão ser revistos e elaborados, a partir da promulgação desta Lei Complementar, os Códigos de Posturas; de Obras e Edificações, e de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para Habitação de Interesse Social.

Artigo 153 – A Administração Municipal deverá regulamentar os seguintes órgãos e aspectos específicos da presente Lei Complementar:

I – Conselho Municipal de Desenvolvimento - CMD;

II – Descrição dos perímetros das áreas compreendidas no Artigo Relativas ao Direito de Preempção;

III – Diretorias de Meio Ambiente e Turismo, e de Desenvolvimento Rural;

IV - Legislação que se referem os artigos 16 e 17;

V - Legislação que se referem o inciso III do artigo 76;

VI - Projetos de Lei referentes aos Códigos de que trata o artigo 152;

VII - Funcionamento de que trata o artigo 146.

Artigo 154 - Qualquer alteração aos dispositivos desta Lei Complementar, deverá ser precedida de deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e audiências públicas específicas.

Artigo 155 - Respeitadas as situações jurídicas definitivamente constituídas, os casos omissos e excepcionais, em razão da aplicação da presente Lei Complementar, serão resolvidos pelas normas de direito, Legislações Federais e Estaduais pertinentes, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento a Diretoria de Planejamento e Decreto homologatório do Poder Executivo.

Artigo 156 - As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar, correrão por conta de verba própria consignada no orçamento vigente.

Artigo 157 - Respeitada a Legislação Federal e na eventualidade do ITR – Imposto Territorial Rural, vir a ser atribuição Municipal, o Poder Executivo regulamentará a matéria através de Legislação específica.

Artigo 158 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando expressamente as Leis Complementares nºs 018/2006, de 09 de outubro de 2006 e 022/2006, de 06 de dezembro de 2006.

JOEL DAVID HADDAD
Prefeito Municipal

Publicada em lugar de costume na mesma data.

MARIA KELLY NAGAO M. PORTO
Secretária do Prefeito

ANEXO I - DEFINIÇÕES

Zona Urbana: é entendida como a área urbanizada contida na delimitação do perímetro urbano do município e destinada às funções caracteristicamente urbanas de Habitar, Trabalhar, Circular e Recrear;

Zona Rural: é aquela área exterior a delimitação do perímetro urbano e de expansão urbana do município e caracterizada pelas funções rurais como sejam: agricultura, pecuária, florestamento e pontos de atração turística e de recreio;

Zona de Expansão Urbana: são as áreas urbanizáveis não consolidadas destinadas às funções urbanas e para acomodar o futuro crescimento populacional. Poderá ser implantada visando a formação de aglomerações satélites, dotadas de todos os melhoramentos característicos da Zona Urbana;

Setor de Interesse Turístico e Recreativo: são as áreas fora dos limites da zona urbana e de expansão urbana, consideradas de interesse para fins de recreação, lazer e preservação natural e considerada como de usos urbanos restritos;

Loteamento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes;

Desmembramento: a divisão de gleba em lotes destinada à edificação, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

Desdobro: a divisão de **unidade fundiária** em duas ou mais glebas ou lotes, respeitado o zoneamento de uso e ocupação do solo e não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

Fusão, Remembramento ou Unificação de glebas ou lotes: é a junção de duas ou mais áreas para formação de uma única unidade fundiária;

Condomínio urbanístico: a divisão de gleba ou subdivisão de lote em unidades autônomas destinadas à edificação, através da implantação de vias de circulação interna e outras áreas de uso comum dos condôminos;

Condomínio urbanístico de pequeno porte: são os condomínios urbanísticos com área de terreno de até 10.000,00 m²;

Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei;

Lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento, desmembramento, ou de outras modalidades de parcelamento registrados no competente Serviço de Registro de Imóveis;

Unidade autônoma: a unidade imobiliária resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei;

Áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, bem como a espaços livres de uso público;

Áreas de preservação ambiental: aquelas definidas nesta lei podendo ser de uso público ou de uso comum dos condôminos.

Áreas destinadas ao uso comum dos condôminos: aquelas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizados como unidades autônomas;

Equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde e lazer;

Equipamentos urbanos: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, rede telefônica, rede de fibra ótica, gás canalizado, guias, sarjetas e pavimentação;

Infra-estrutura básica: redes de abastecimento de água potável, esgoto sanitário, energia elétrica e drenagem de águas pluviais;

Empreendedor: o proprietário da gleba ou do lote, responsável pela implantação do parcelamento.

Quadra: é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e podendo, quando proveniente de arruamento aprovado, ter como limites as divisas do loteamento.

Via de Circulação: é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestre, sendo que:

a) Via Pública: é a via oficial de circulação de veículos ou pedestres, aceita, declarada ou reconhecida oficialmente pela Prefeitura;

b) Via Particular: é a via de circulação de pedestres ou veículos, de propriedade privada ainda que aberta ao uso público;

Eixo da via: é a linha que passa equidistante aos alinhamentos;

Faixa Carroçável: é a faixa destinada ao tráfego de veículos na via pública.

Alinhamento (ou frente do lote): é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público.

Acesso: é o dispositivo que permite interligação para veículos e/ou pedestres entre:

- I - logradouro público e propriedade privada;
- II - propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;
- III - logradouro público e espaços de uso comum em condomínio;

Frente do lote: é a sua divisa lindeira a via de circulação;

Fundo do Lote: é a divisa oposta à frente, sendo que:

a) no caso de lotes de esquinas, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais.

b) no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo é definido de acordo com as condições estabelecidas em normas ou legislação expedidas pelo Executivo;

Profundidade do Lote: é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

Área Ocupada: é a superfície coberta pela projeção horizontal do edifício;

Área Institucional: é a área destinada à instalação ou edificação de equipamentos comunitários;

Uso do Imóvel: é a atividade exercida no imóvel;

Uso Misto: é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso;

Faixa de Domínio: é a faixa de terra que compõe uma via e é formada pela faixa carroçável, pelas faixas destinadas à circulação de pedestres e pelos remanescentes da área doada como via pública;

Uso Conforme: é a atividade conforme com a destinação da zona em que se situa;

Uso Não Conforme: é qualquer uso legalmente existente até a data da promulgação de lei que, por novas determinações de uso passou a enquadrá-lo como em zona onde não é permitido;

Recuo: é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e as divisas do lote;

Área bruta de uma zona: é a sua área total, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;

Área líquida de uma zona: é a área dos lotes e glebas, excluídos logradouros, áreas verdes e institucionais;

Área Construída Total: é a soma das áreas cobertas, de todos os pavimentos de uma edificação ou mais;

Área Construída Computável: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

Área Construída Computável: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação não são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos da presente lei;

Coeficiente de Aproveitamento: é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima permitida da edificação;

Taxa de Ocupação: é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação em relação ao lote ou gleba;

Taxa de conforto: é o fator pelo qual a área do lote deve ser dividida resultando no número máximo de unidades habitacionais permitido no lote;

Taxa de permeabilidade: é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada resultando na porção livre do lote de qualquer edificação ou pavimentação, destinada a absorção das águas pluviais;

Altura Máxima da Edificação ou Gabarito: é altura máxima que a edificação pode alcançar, tendo por referência a cota média do arruamento na testada do lote até o ponto mais alto da edificação principal;

Edícula ou Edificação Secundária: é a edificação isolada da edificação principal;

Pavimento Térreo: é aquele definido pelo projeto e cujo piso estará compreendido entre as cotas de 1 (um) metro acima ou abaixo do nível médio da guia do logradouro público na testada do lote;

Segundo Pavimento: é aquele exatamente superior ao pavimento térreo, desconsiderado o mezzanino;

Porão: Ambientes não habitáveis, construídos no sub-solo com pé direito inferior a 2,30 mts.

Abrigo Desmontável: Cobertura provisória destinada à guarda de veículos, desmontável, sem vedações (fechamento de paredes) em pelo menos duas laterais, cuja licença será concedida após análise pelo setor de aprovações da Prefeitura.

Marquises: Construções em balanço, que avançam os recuos do lote em até 1,00 (hum) metro quando no interior do lote ou no máximo 0,70 (sessenta centímetros) quando no alinhamento da via pública.

Espaços Livres de Uso Público ou de Uso Comum dos Condôminos (Áreas Verdes/Sistemas de Lazer): Os percentuais deverão ser distintos entre estes dois equipamentos, sendo:

Áreas Verdes: São áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal. Deverão ser computadas nestas áreas as áreas de Reserva Legal, anteriormente averbadas (Lei Federal nº 4.771/65, art. 16), áreas de preservação permanente (Lei Federal nº 4.771/65, art. 2º, suas alterações e regulamentações) e áreas florestais com impedimentos legais, assim determinados pela Lei Federal 4.771/65;

Sistemas de Lazer: Áreas previstas ao uso público ou de uso comum dos condôminos, com percentuais definidos nesta legislação, distintos das áreas verdes, podendo incorporar praças, áreas impermeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica;

ANEXO II - ZONEAMENTO - LISTAGENS DAS CATEGORIAS DE USO

Anexo referido no Art. 44

C - USO COMERCIAL

C1 - Comércio Varejista de Âmbito Local

C1.1 - Comércio de Alimentação

Armazém, Empório, Merceria
Casa de Carnes, Açougues, Avícola, Peixaria
Quitanda, Frutaria

C1.2 - Comércio Eventual

Adega
Bar, Lanchonete, Pastelaria, Aperitivos, Petiscos,
Sucos, Refrescos
Bazar(Armarinhos, Aviamentos)
Casa Lotérica
Charutaria, Tabacaria
Confeitaria, Doceria, "Bombonieri", Sorveteria
"Rotisserie"
Farmácia, Drogaria, Perfumaria, Domésticos
Floricultura, Plantas Naturais e artificiais
Jornais e revistas
Livraria, Papelaria
Plantas e Raízes medicinais

C2 - Comércio Varejista Diversificado

C2.1 - Comércio de Consumo Excepcional

Artesanato, Folclore
Antiquidades
Boutiques
Casa filatélica e Numismática
Galeria,objeto de arte, "Design"
Importados (artigos)

C2.2 -Com. Consumo no Local ou Associado a Diversões

Casa de café, chá, choperia, "Drinks"
Casa de música, Boate
Restaurante, Cantina, Churrascaria, Pizzaria

C2.3 - Comércio de Centros Intermediários

Alimentos para animais, Casa de animais domésticos
Automóveis, Caminhões, Ônibus,- agência;
Artigos de couro
Artigos de vestuário
Artigos esportivos e recreativos
Artigos religiosos
Artigos para bale
Artigos para festas
Artigos para piscinas
Artigos para cabeleireiros
Bicicletas
Bijuterias
Brinquedos
Calçados
Capas, Guarda-chuvas, Luvas e chapéus
Materiais em
Centro de compras - Shopping Center
Cereais
Cooperativas de consumo
Cortinas e tapetes
Cozinhas (exposição)
Decoração (loja de)
Departamentos (loja de)
Discos, Fitas
Electrodomésticos e Utensílios domésticos
Especiarias
Estofados, Colchões
Fotografia, Óticas, Lente de contacto (artigos para)
Jardins (artigos para)
Joalheira
Lonas e Toldos
Louças, Porcelanas, Cristais
Luminárias, Lustres
Magazines (loja de)
Mercados (abastecimentos)
Molduras, Espelhos, Vidros
Peleira
Relojoaria
Roupas de cama, mesa e banho
Som (equipamentos de)
Supermercados
Tecidos

C2.4 - Comércio de Centro Sub-Regional

Padaria, Panificadora
Aeromodelismo
Acabamento p/construção (materiais)
Adubos e outros materiais agrícolas
Ar condicionado, Aquecedores (e equipamentos)
Artefatos de metal
Artigos funerais
Automóveis - peças e acessórios

Balança
Casa de Pesca, Armas, Munições, Cutelaria,
Cofres
Equipamentos para campismo
Ferragens
Ferramentas
Fibras Vegetais, Juta, Sizal, Fios Têxteis
Gelo (Depósito)
Instrumentos e materiais médico e dentário
Instrumentos elétricos, electrónicos, de precisão
Instrumentos musicais
Mapas e ingressos especializados
Máquinas e equipamentos p/ comércio e serviços
Material de Limpeza
Material elétrico
Material hidráulico
Material p/ desenho e pintura
Material p/ reparação e confecção, fornitureira
Motocicletas
- agências; - peças e acessórios
- artigos ortopédicos
Roupas profissionais ou de proteção
Uniformes militares

C2.5 - Comércio de Materiais de Grande Porte

Acessórios para máquinas e instalações mecânicas
Barcos e motores marítimos - peças
Concessionária de veículos, acessórios, peças
Equipamentos Pesados e para combate ao fogo
Implementos agrícolas
Ferro para construção
Máquinas e Equipamentos P/agricultura e indústria
Pequenos Aviões
Trailers e outros veículos não motorizados

C2.6 - Comércio e Depósitos de Materiais em Geral, com até 1.000 M2 de área construída

Artefatos para construção em barro cozido
Artefatos para construção em cimento
Artefatos para construção em concreto
Artefatos para construção em madeira
Artefatos para construção em plástico
Artefatos em madeira aparelhada
Cal e cimento
Cerâmica (artigos de)
Depósito e distribuição de bebidas
Depósito de instalação comercial e industrial
Ferro velho, sucata
Garrafas e outros recipientes
Metais e ligas metálicas
Minerais
Pedras para construção
Pisos (revestimentos)

Produtos Químicos
Pneus
Resinas e Gomas

C2.7 - Comércio de Produtos Perigosos

Álcool (depósito)
Artefatos de Borracha e plástico
Gás Engarrafado
Graxas
Inseticidas
Materiais lubrificantes
Óleos, combustíveis
Pneus
Produtos Químicos
Resinas e gomas
Tintas e Vernizes

C2.8 - Comércio de Distribuição de materiais de pequeno porte (unidade de transportagem: um lote portátil de mercadorias)

Acessórios e peças de automóveis
Artefatos de borracha, metal, plástico
Aviamentos
Bijuterias
Cabeleireiros (artigos, perucas)
Cutelaria
Drogas
Jóias, relógios, fornitureira
Material de desenho para escritório
Perfumaria e artigos de toucador
Preparados de uso dentário
Tabaco
Utensílios domésticos

C3 - Comércio Atacadista

C3.1 - Comércio de Produtos Alimentícios

Alimento para animais
Animais abatidos - Aves, Carnes, Pescado
Bebidas
Café, chá
Cereais
Hortaliças, legumes, verduras e frutas
Leite, laticínios e frios
Ovos
Óleo, laticínios
Sal, Açúcar, Especiarias

C3.2 - Comércio de Materiais de Grande Porte

Acessórios para máquinas e instalações mecânicas
Aparelhos elétricos e eletrônicos

Aparelhos e Equipamentos de som
Aquecedores e ar condicionado - equipamento
Artefatos de borracha, metal, plástico
Artefatos e materiais para construção em geral
Acessórios e peças para veículos automotores
Acessórios e peças - barcos, motores de lancha e marítimo
Acessórios e peças - veículos não motorizados
Balanças
Cortinas e tapetes
Electrodomésticos
Equipamentos para combate ao fogo
Equipamentos para jardim
Equipamentos pesados
Ferragens
Ferramentas
Ferro
Implementos agrícolas
Instrumentos de mecânica - técnica e controle
Madeira aparelhada
Máquinas e equipamentos para prestação de serviços
Máquinas e equipamentos para uso agrícola, comercial, industrial
Material Hidráulico
Metais e ligas metálicas
Móveis
Vidros

C3.3 - Comércio de Produtos Perigosos

Álcool
Armazenagem de petróleo
Carvão
Combustível
Gás engarrafado
Inseticidas
Lubrificantes
Papel e derivados

C3.4 - Comércio de Produtos Agro-pecuários e Extrativos

Algodão
Borracha Natural
Carvão Mineral
Carvão Vegetal
Chifres e ossos
Couros, crus, peles
Ferros e ferragens
Fibras vegetais, Juta, Sisal
Gado (bovino, equino, suino)
Goma (vegetal)
Lenha
Madeira Bruta
Produtos e resíduos de origem animal
Sementes, grãos e frutos
Tabaco

C3.5 - Comércio Diversificado

Aubos e fertilizantes
Artigos de couro
Aviamentos
Bijutérias
Brinquedos
Cabeleireiros (artigos perucas)
Caça e pesca, selas e arreios, armas e munições, cutelaria
Camping - equipamentos
Capas e guarda-chuva
Chapéus, luvas
Drogas
Discos e fitas
Esportivos e recreativos (artigos)
Fios têxteis
Flores artificiais
Fotografia, cinematografia (material)
Instrumentos musicais
Jóias, relógios, forniture
Louças, porcelanas, cristais
Material de desenho, de escritório
Material de limpeza
Óptica
Papel de parede
Produtos químicos (não perigosos)
Roupas de cama, mesa e banho
Roupas - vestuário
Sacos
Tabaco
Tecidos
Utensílios domésticos
Perfumaria e artigos de toucador

E - USO INSTITUCIONAL

E1 - Instituições de âmbito local

E1.1 - Educação

Ensino básico de 1o. grau
Ensino pré-escolar (maternal, jardim de infância)
Parque infantil (com recreação orientada)

E1.2 - Lazer e Cultura

Anfiteatro
Área para recreação infantil
Arena
Biblioteca
Clubes associativos, recreativos, esportivos
Piscinas
Quadras e salões de esporte

E1.3 - Saúde

Ambulatório
Posto de puericultura
Posto de saúde
Posto de vacinação

E1.4 - Assistência Social

Asilo
Creches
Dispensário
Orfanatos

E1.5 - Culto

Conventos
Igrejas
Locais de culto
Mosteiros
Templos

E1.6 - Comunicação

Agência de correios e telégrafos
Agência telefônica

E2 - Instituições Diversificadas

E2.1 - Educação

Cursos de madureza
Cursos preparatórios para escolas superiores
Ensino básico de 1o. e 2o. graus
Ensino técnico-profissional

E2.2 - Lazer e Cultura

Aquário
Campo, Ginásio, Parque e Pistas de Esporte
Cinemateca, Fimoteca
Circo
Discoteca
Pinacoteca, Museu
Planetário
Quadra de escola de samba

E2.3 - Saúde

Casa de Saúde
Centro de Saúde
Hospital
Maternidade
Sanatório

E2.4 - Assistência Social

Centro de orientação familiar profissional
Centro de reintegração social
Colonização e Migração (centro assistencial)

E2.5 - Culto

Enquadram-se os usos listados em E1.5, obedecendo as disposições definidas para a categoria de Uso E2.

E2.6 - Administração e Serviço Público

Agência de órgão de previdência social
Delegacia de ensino
Delegacia de polícia
Junta de alistamento eleitoral e militar
Órgãos da administração pública federal, estadual e municipal
Posto de identificação e documentação
Serviço funerário
Vara distrital

E2.7 - Transporte e Comunicação

Estação de radiodifusão
Terminal de ônibus urbano

E3 - Instituições Especiais

E3.1 - Educação

Faculdade
Universidade

E3.2 - Lazer e Cultura

Auditório para convenções, congressos e conferências
Autodromo
Espaços e Edificações para exposições
Estádio
Hipica
Hipódromo
Parque de diversões
Velodromo

E3.3 - Saúde

Enquadram-se os usos listados em E1.3 e E2.3, obedecendo as disposições definidas para a categoria de uso E3.

E3.4 - Assistência Social

Enquadram-se os usos listados em E1.4 e E2.4, obedecendo as disposições definidas para a categoria de uso E3.

E3.5 - Culto

Enquadram-se os usos listados em E1.5 e E2.5, obedecendo as disposições definidas para a categoria de uso E3.

E3.6 - Administração e Serviço Público

Casa de detenção
Institutos Correccionais
Juizado de Menores

E3.7 - Transporte e Comunicação

Estúdio de difusão por rádio e TV (combinados ou só TV)
Terminal rodoviário interurbanos

E4 - Usos Especiais

Aeroportos
Áreas para depósito de resíduos
Base aérea militar
Base de treinamento militar
Canais de distribuição para irrigação
Cemitérios
Central de correio
Central de polícia
Central telefônica
Comando de batalhão de policiamento de trânsito
Corpos de bombeiros
Estação de controle e depósito de gás
Estações de controle e depósito de petróleo
Estações de controle e tratamento de água
Estações de controle e tratamento de esgoto
Estações e subestações reguladores de energia elétrica
Estações de telecomunicações
Faixa adutora de água
Faixa adutora de esgoto
Faixa de gasodutos
Faixa de linha de transmissão de alta tensão
Faixa de oleodutos
Ferrovias
Hangares
Heliportos
Instalações, Terminais e pátio de manobras de ferrovias e metrô
Jardim Botânico
Jardim Zoológico
Lagos
Locais Históricos
Monumentos históricos
Parques de animais selvagens, ornamentais e de lazer
Parques públicos
Penitenciária
Portos
Quartéis
Represa
Reservas, florestais (não comerciais)
Reservatórios de água
Sanitário público
Torre de telecomunicações
Usina elétrica
Usina de gás
Usina de incineração
Usina de tratamento de resíduos

S - SERVIÇOS

S1 - Serviços de âmbito Local

S1.1 - Serviços profissionais e de negócios

Ações e Valores imobiliários
Agência Bancária
Agência de capitalização
Agência de passagem e turismo
Assessoria de importação e exportação
Avaliadores
Consulados e legações (representações diplomáticas)
Consultoria
Distribuição de títulos e valores
Escritórios, Consultórios e "Ateliers" de profissionais
Autônomos, liberais e qualificados
Escritórios técnicos profissionais
Financeiras e financiamento
Fundos de Investimentos

S1.2 - Serviços Pessoais e Domiciliares

Alfaiates, Costureiros
Bordados, Plisses, Cerzaduras, Cobertura, Botões e similares
Chaveiro
Eletricista
Encanador
Instituto de beleza
Lavanderia, Tinturaria (não industriais)
Sapateiro

S1.3 - Serviços de Educação

Auto moto escola
Escola de arte
Escola de dança e música
Escola de datilografia
Escola doméstica
Escola de natação

S1.4 - Serviços Sócio-Culturais

Associações beneficentes
Associações comunitárias de vizinhança
Associações culturais

S1.5 - Serviços de Hospedagem

Pensões
Pensionato de Ordem Religiosa

S1.6 - Serviços de Diversões

Bilhar
Pebolim

S1.7 - Serviços de Estúdios e Oficinas

Aparelhos eletrodomésticos portáteis, rádio, TV (reparos)
Artigos de couro (reparos)
Camiseiros
Caneteiros
Carimbos
Copiadora, Fotocopia, Plastificação
Cutelaria, Amoladores
Encadernadores
Engraxatarias
Estúdio de reparação de obras e objetos de arte
Fotografo
Guarda-chuvas e Chapéus (reparos)
Jóias, Gravação, Relógios, Ourivesaria,
Maquetista
Moldereiros
Tapetes, cortinas, colchões, estofados (reparos)
Vidraceiros

S2 - Serviços Diversificados

S2.1 - Serviços de Escritórios e Negócios

Administradoras (bens, negócios, consórcios, fundos, mútuos)
Aerofotogrametria
Agência de anúncios em jornais (classificados)
Agência de casamentos
Agência de cobrança
Agência de detectives
Agência de empregos e mão de obra temporária
Agência de informação e/ou centro de informação
Agência de propaganda e publicidade
Agência noticiosas
Agentes de propriedades industriais
Assessoria para exercício
Banco - sede
Bolsa de valores
Cadernetas de poupança
Caixas beneficentes
Câmara de exercício
Câmbio - estabelecimentos
Carteiras de saúde
Cartões de crédito
Cartórios de notas e protestos
Cartório de Registro Civil
Comissário de despachos
Consignação e comissões
Construção por administração - empreiteiros
Cooperativas de produção
Corretoras

Crédito imobiliário
Crédito - sistema de vendas
Despacho aéreo de mercadorias de pequeno porte
Empresa de incentivo fiscal
Empresa de seguros
Entrepósitos aduaneiros
Escritórios representativos ou administrativos de comércio, prestação de serviços, agricultura e indústria
Incorporadora
Leasing
Mala-direta
Mensageiros e entregas de encomendas
Mercado de capitais
Montepios e Pecúlios
Organização de congressos e feiras
Processamentos de dados
Promoção de vendas
Recados telefônicos
Recortes de jornais
Reflorestamento
Seleção de pessoal - treinamento empresarial
Serviços de datilografia e taquigrafia
Trabalho - organização e racionalização de
"Trading"(companhias de)
Tradutores
Vigilância - segurança

S2.2 - Serviços Pessoais e de Saúde

Abreugrafia
Ambulatório
Banco de sangue
Banhos, saunas, massagens, duchas
Centro de reabilitação
Clínicas dentárias e médicas
Clínicas de repouso
Clínicas veterinárias e hospital veterinário
Eletroterapia e Radioterapia
Fisioterapia e Hidroterapia
Institutos psiquiátricos - orientação vocacional
Laboratório de Análises clínicas
Posto de medicina preventiva
Pronto-socorro
Raio X

S2.3 - Serviços de Educação

Academia de ginástica e esporte
Cursos de línguas
Cursos por correspondências
Seleção e/ou treinamento guardas de segurança e vigilantes

S2.4 - Serviços Sócio-Culturais

Associações e fundações científicas
Organizações associativas de profissionais
Sindicatos ou organizações similares do trabalho

S2.5 - Serviços de Hospedagem

Hotéis
Motéis

S2.6 - Serviços de diversões

Auto-cine
Boliche
Diversões eletrônicas
"Drive in"
Jogos - casas de
Salão de festas, bailes, "buffet"
Teatros

S2.7 - Serviços de Estúdios, Laboratórios e Oficina Técnicas

Análise Técnica
Controle tecnológico
Estúdio de fotografia/cinema

Gravação de filmes e de som
Instrumentos científicos e técnicos
Laboratório de análise química
Lapidação
Microfilmagem

S2.8 - Serviços de Oficinas

Oficinas de conservação, manutenção, limpeza, reparos, recondicionamento e de prestação de serviços de:

Aquecedores, Ar condicionado
Artefatos de metal - armeiros - ferreiros
Balanças
Barcos - Lanchas
Brinquedos
Cantaria, marmoraria
Carpintaria
Compressores
Desratização, dedetização, higienização
Elétricos - aparelhos
Elevadores
Embalagem, rotulagem e encaixotamento
Entalhadores
Esportivos, recreativos (artigos)
Extintores
Funilaria
Galvanoplastia
Gráfica, Clicheria, Linotipia, Fitolito, Litografia

Tipografia
Hidráulica (aparelhos e equipamentos)
Instrumentos musicais
Máquinas em geral
Marcenaria, Enceradores, Lustradores, Laqueadores
Mecânicas, Motores
Pintura de placas e cartazes
Raspagem e lustração de assoalhos
Serralheiros
Soldagens
Talheres, Prataria, douração, Niquelação
Tanoaria
Taxidermia
Torneadores
Veículos Automotores
- Acessórios
- Alinhamentos
- Amortecedores
- Balanceamento
- Baterias
- Borracheiros
- Chassi (retificação)
- Eletricidade
- Estofamento
- Faróis
- Fechaduras
- Freios
- Funilaria
- Molas
- Motores
- Pinturas
- Radiadores
- Rádio
- Vidros
- Vidraçarias

S2.9 - Serviços de Aluguel, Distribuição e Guarda de Bens Móveis

Aluguel de:
- Veículos leves
- Equipamentos de som e eletro-eletrônicos
- Filmes
- Louças, móveis
- Vestimentas e toalhas
Depósito de equipamentos de "buffet"
Depósito de materiais e equipamentos de empresas de prestação de serviços
Distribuição de fitas cinematográficas e de TV
Distribuição de jornais e revistas
Estacionamento
Fiel depositário
Garagens automáticas
Guarda-móveis de pequeno porte
Guarda de veículos de socorro

S3 - Serviços Especiais

S3.1 - Garagens para Empresas de Transporte

Empresas de mudança, transportadoras
Garagem de frota de caminhões
Garagem de frota de táxi
Garagem de ônibus
Garagem de tratores e máquinas afins
Terminal de transporte de carga

S3.2 - Serviços de Depósito e Armazenagem

Aluguel de máquinas e equipamentos pesados - guindastes, guias, tratores e afins
Aluguel de veículos pesados
Armazenagem alfândega
Armazenagem de estocagem de mercadorias
Depósito de despachos
Depósito de materiais e equipamentos de empresas construtoras e afins
Depósito de resíduos industriais
Guarda de animais

QUADRO II – ZONEAMENTO - ESTACIONAMENTO, CARGA E DESCARGA
Anexo referido no Art. 50

Categorias de Uso	Número Mínimo de Vagas para Estacionamento de Automóveis	Pátio para carga e descarga de caminhões
R1	1 vaga por habitação	
R2 R3	A) uma vaga por habitação com área edificada até 250 m ² B) duas vagas por habitação com área edificada superior a 250m ² e inferior a 500m ² C) três vagas por habitação com área superior a 500m ²	
C1 S1	1 vaga para cada 100m ² de área edificada ou fração	
C2 S2	1 vaga para cada 50m ² de área edificada ou fração	
C3 C4 I 1	1 vaga para cada 100m ² de área edificada ou fração	Obrigatório para estabelecimentos com área edificada superior a 1000m ²
S3 I 2 I3	1 vaga para cada 100m ² de área edificada ou fração	Obrigatório
E1 E2	1 vaga para cada 100m ² de área edificada ou fração	
E3 E4	Estudo e dimensionamento pela Prefeitura para cada caso específico	

QUADRO III - VIAS DE CIRCULAÇÃO
Anexo referido no Art. 109

CARACTERÍSTICAS	EXPRESSA V0	ARTERIAL V1	COLETORA (Avenida) V2	Via Parque V3	LOCAL V4	LOCAL (1) V4.1	CUL DE SAC V5	Loteamento Popular V6	Estrada Rural V7
Largura Mínima	---	30,00	18,00	17,00	14,00	15,00	12,00	12,00	14
Faixa Carroçável	3,50 c/ pista	2 x 9,00	12,00	9,00	8,50	9,00	7,00	7,00	8,5
Passeio Lateral Mínimo (1)	3,50	4,00	3,00	5,00 e 3,00	2,75	3,00	2,50	2,50	----
Canteiro Central Mínimo	5,00	4,00	----	----	----	----	----	----	----
Declividade Máxima	6%	8%	8%	10%	10%	10%	15%	10%	10%
Declividade Mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

(1) Via Local Marginal à Rodovia