

Lei nº 1.706 de 10 de dezembro de 2004.

Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Nova Veneza.

GENÉSIO MOISÉS SPILLERE, Prefeito Municipal de Nova Veneza, SC, faz saber a todos os habitantes do Município que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

SUMÁRIO

TÍTULO I - DO PLANEJAMENTO URBANO E DA COORDENAÇÃO GOVERNAMENTAL

TÍTULO II - DO PLANO DIRETOR URBANO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS

SEÇÃO I - DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

SEÇÃO II - DA DESAPROPRIAÇÃO

SEÇÃO III - DOS INCENTIVOS CONSTRUTIVOS

SEÇÃO IV - DOS INCENTIVOS FISCAIS

SEÇÃO V - DO TOMBAMENTO

SUBSEÇÃO I - DA IDENTIFICAÇÃO E DOS MONUMENTOS NATURAIS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO

SEÇÃO VI - DA DECLARAÇÃO DE ÁREAS PRESERVAÇÃO PERMANENTE

**SEÇÃO VII - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO DE PLANEJAMENTO

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO II - DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO III - DAS CATEGORIAS DE USO

SEÇÃO IV - CLASSIFICAÇÃO DE USOS URBANOS

SUBSEÇÃO I - DOS INDICES URBANÍSTICOS

SUBSEÇÃO II - DAS VAGAS DE GARAGENS

**SUBSEÇÃO III - DAS OCUPAÇÕES EM TERRENOS COM ACENTUADO
DECLIVE E ENCOSTAS**

CAPÍTULO V - DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

SEÇÃO I - DA CLASSIFICAÇÃO

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

TÍTULO I

**DO PLANEJAMENTO URBANO E DA COORDENAÇÃO
GOVERNAMENTAL**

Art. 1º - A ação governamental da Administração Municipal de Nova Veneza, relativamente ao desenvolvimento urbano do Município, será objeto de planejamento e coordenação permanente, visando à melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 2º - O Plano Diretor Urbano é o instrumento básico da política municipal de desenvolvimento e integra o processo contínuo de planejamento urbano do Município, tendo como princípios fundamentais às funções sociais da cidade e a função social da propriedade.

Art. 4º - Respeitado o peculiar interesse local, o Município de Nova Veneza atenderá à organização, ao planejamento e à execução de funções públicas de interesse comum da população, com vistas à integração e à melhoria da qualidade de vida desse Município, mediante:

- I. O planejamento integrado do desenvolvimento urbano;
- II. A programação, instalação, exploração e administração de serviços comuns;
- III. A homogeneidade e complementariedade das demais legislações municipais em especial quanto a:
 - a) Uso e parcelamento do solo;
 - b) Equipamentos urbanos;
 - c) Proteção ambiental e paisagística;
 - d) Criação de áreas comuns de expansão ou contenção urbana;
 - e) Finanças públicas e política tributária.

Art. 5º - É garantida a participação da população no processo de planejamento, pelo amplo acesso às informações sobre os planos, projetos e programas de desenvolvimento urbano.

Parágrafo único - A participação da população é assegurada pela representação de entidades e associações comunitárias em grupos de

trabalho, comissões e órgãos colegiados, provisórios ou permanentes, responsáveis pela elaboração do planejamento urbano.

TÍTULO II

DO PLANO DIRETOR URBANO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º - Fica instituído o Plano Diretor Urbano do Município de Nova Veneza - PDU cuja implantação será procedida na forma desta Lei.

Art. 7º - O Plano Diretor Urbano tem como objetivos:

- I. Realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem estar dos seus habitantes.
- II. Estimular a expansão do mercado de trabalho e das atividades produtivas.
- III. Propiciar melhores condições de acesso à habitação, ao trabalho, aos transportes e aos equipamentos e serviços urbanos, para o conjunto da população.
- IV. Disciplinar a ocupação e o uso do solo, compatibilizando-os com o meio ambiente e a infra-estrutura disponível.
- V. Compatibilizar a estrutura urbana da cidade ao crescimento demográfico previsto e às funções regionais do Município.
- VI. Preservar, conservar e recuperar as áreas e edificações de valor histórico, paisagístico e natural.

VII. Distribuir a densidade demográfica na área urbanizada, de forma a proporcionar maior eficiência na distribuição dos serviços públicos à comunidade.

VIII. Estabelecer mecanismos de participação da comunidade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução.

Art. 8º - Para a consecução dos objetivos referidos no artigo 7º, serão observadas as seguintes diretrizes:

I . Estabelecimento de zoneamento urbanístico e de planejamento que indique:

a) o condicionamento da ocupação do solo através de índices de controle urbanístico das edificações;

b) o controle da distribuição e implantação das atividades na cidade;

c) a reserva de áreas necessárias à preservação do patrimônio histórico, ambiental e paisagístico;

d) as áreas que não devem ser urbanizadas;

e) as áreas objeto de programas de revitalização, regularização e urbanização específica;

f) a possibilidade de participação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e da transformação dos espaços coletivos da cidade.

II. Disciplinamento do parcelamento do solo urbano;

III. Estabelecimento de hierarquização viária, com a fixação de normas e padrões;

IV. Compatibilização e sistematização das informações produzidas pela administração do Município, no tocante ao planejamento urbano;

V. Integração com secretarias municipais e órgão estaduais e federais com vistas à consecução dos objetivos do Plano Diretor;

VI. Adequação e aprimoramento do órgão da administração municipal, responsável pelas questões de planejamento urbano incumbido de aplicar, avaliar e revisar o Plano Diretor Urbano, sob orientação dos autores desta Lei.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS

Art. 9º - São instrumentos de aplicação do Plano Diretor Urbano, sem prejuízo de outros previstos na legislação municipal, estadual e federal:

- I. Conselho Municipal de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente;
- II. Desapropriação;
- III. Incentivo construtivo para proteção das edificações de interesse de preservação;
- IV. Incentivos fiscais;
- V. Tombamento;
- VI. Declaração de áreas de preservação permanente;
- VII . Estudo de impacto de vizinhança, do direito de preempção.

SEÇÃO I

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

Art. 10º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente é o órgão consultivo e de assessoramento ao Poder Executivo, com atribuição de analisar e propor medidas de concretização da política urbana, bem como, verificar a execução das diretrizes do Plano Diretor Urbano.

§ 1º - As decisões do Conselho Municipal de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente, no âmbito de sua competência, deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação do Prefeito Municipal.

§ 2º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente é composto de 09 membros designados pelo Prefeito Municipal observada a seguinte composição:

I. Pela Administração Municipal:

01 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

01 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras;

01 (um) representante da Câmara de Vereadores de Nova Veneza.

01 (um) representante das Igrejas;

01 (um) representante do CREA, residente no município;

01 (um) representante da Fatma.

01 (um) representante da Associação Comercial e Industrial de Nova Veneza.

01 (um) representante do CDL de Nova Veneza.

01 (um) representante dos Agricultores.

01 (um) representante da Associação Cultural de Nova Veneza.

§ 3º - A organização, a composição e as normas de funcionamento, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente são regulamentadas por ato do Executivo Municipal.

Art. 11º - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano é o órgão consultivo e de assessoramento ao Poder Executivo e ao Poder Legislativo, com atribuição de analisar e propor medidas de concretização da política urbana e rural, bem como, verificar a execução das diretrizes do Plano Diretor Urbano.

§ 1º - As decisões do Conselho Municipal de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente, no âmbito de sua competência, deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação do Prefeito e à apreciação da Câmara Municipal.

Art. 12º - Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente:

- I. Orientar a aplicação de legislação municipal pertinente atinente ao desenvolvimento urbano, estabelecendo-lhe interpretação uniforme e adequada;
- II. Orientar a formulação de projetos de lei, oriundo do Executivo, e Decretos necessários à atualização e complementação do Plano Diretor Urbano;
- III. Promover as atividades do planejamento urbano municipal, relativamente ao Plano Diretor Urbano, e acompanhar sua execução, em especial, quando do estabelecimento, atualização permanente e revisão periódica da:
 - a) ordenação do uso, da ocupação e do parcelamento do solo urbano;
 - b) prioridades para a ação governamental.
- IV. Participar da execução do Plano Diretor Urbano e dos demais programas e projetos pertinentes ao desenvolvimento urbano e rural, bem como, da programação dos respectivos investimentos;
- V. Opinar sobre as propostas orçamentárias e de programas de investimentos públicos anuais e plurianuais dos órgãos e entidades da administração municipal, direta e indireta, na parte pertinentes ao desenvolvimento urbano;
- VI. Promover a compatibilização das atividades do planejamento municipal, relativamente ao Plano Diretor Urbano, com a execução orçamentária, anual e plurianual;
- VII. Promover a integração das atividades do planejamento urbano municipal pertinentes ao desenvolvimento estadual e regional, em especial, quanto ao ordenamento das funções públicas de interesse comum da municipalidade;

- VIII. Formular, quando solicitado, sobre qualquer matéria pertinente ao desenvolvimento urbano;
- IX. Formular as diretrizes da política de desenvolvimento urbano do Município de Nova Veneza;
- X. Desempenhar as funções de órgão de assessoramento, na promoção, coordenação e controle da ação governamental pertinente ao desenvolvimento urbano;
- XI. Exercer outras atribuições que lhe venham a ser conferidas;
- XII. Elaborar o seu Regimento Interno;
- XIII. Orientar a formulação de projetos de Lei, oriundos do Executivo e do Legislativo, e de Decretos necessários à atualização e complementação do Plano Diretor Urbano.

SEÇÃO II

DA DESAPROPRIAÇÃO

Art. 13º - Na desapropriação para a proteção do ambiente natural e das edificações de interesse de preservação, o Município poderá proceder a aquisição dos bens imóveis, declarados de utilidade pública ou de interesse social, mediante pagamento, parcial ou total, do preço, nas seguintes condições:

- I. Permuta pela faculdade de construir, outorgada ao expropriado, na área remanescente àquela da desapropriação ou em outra gleba ou lote de terreno, de área correspondente ao coeficiente de aproveitamento estabelecido para a zona onde se situa o imóvel receptor, acrescido de até 110% (cento e dez por cento) da área que poderia ser construída no imóvel objeto da desapropriação;
- II. Alienação a terceiro da faculdade de construir, referida no inciso I, deste artigo, destinando o recurso assim obtido, exclusivamente ao pagamento do imóvel objeto de desapropriação.

§1º - A faculdade de construir somente será alienada a terceiro, quando houver sido comprovadamente recusada, pelo expropriado, a proposta de permuta.

§2º - Na alienação da faculdade de construir a terceiro, mesmo quando houver sido recusada a proposta de permuta, fica garantido ao proprietário o direito de preempção ou de preferência, a teor dos artigos 1.149 a 1.157 do Código Civil, no que couber.

Art. 14º - A desapropriação através da utilização da faculdade de construir, será regulamentada por Decreto do Executivo Municipal, ouvido o CMPDU, em especial quanto aos critérios para avaliação dos imóveis objeto de expropriação, bem como da faculdade de construir, a ser permutada ou alienada.

SEÇÃO III

DOS INCENTIVOS CONSTRUTIVOS

Art. 15º - Os imóveis tombados e aqueles arrolados como edificações, obras ou monumentos de interesse de preservação na Seção V do Capítulo III, desta Lei, poderão receber incentivo construtivo, com vista à sua preservação.

§1º - O incentivo, referido no "caput" deste artigo, consistirá na permissão de utilização de um potencial construtivo acima dos limites estabelecidos pelos índices urbanísticos previstos nesta Lei, mediante o compromisso formal do proprietário do imóvel de interesse de preservação histórico-cultural de preservá-lo.

§2º - O imóvel a ser preservado só poderá ser objeto de uma única transferência de potencial construtivo que deverá ser transferido para outro imóvel que não seja aquele onde se encontra a edificação de interesse a preservar.

Art. 16º - Ficam identificadas como áreas receptoras dos índices oriundos do incentivo construtivo as Zonas de Urbanização Negociada nas demais zonas de uso do perímetro urbano, desde que atenda aos demais artigos contidos na presente lei.

Art. 17º - A área resultante da utilização do incentivo construtivo a ser transferida para outro imóvel, equivale à diferença entre o potencial construtivo do imóvel a preservar e a sua área edificada, sem prejuízo do disposto no artigo e parágrafos, desta Lei.

Art. 18º - Para a concessão do incentivo construtivo, o interessado deverá encaminhar requerimento à Prefeitura que apreciará o pedido, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Parágrafo Único - A Prefeitura, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, poderá de ofício, propor a concessão do incentivo ao proprietário do imóvel de interesse histórico-cultural.

Art. 19º - Deferido o pedido de concessão do incentivo, o proprietário deverá se comprometer a:

- I. Manter as características arquitetônicas da edificação, seu porte e sua escala;
- II. Executar os trabalhos de recuperação e adaptação recomendados pela Prefeitura;
- III. Não alterar nenhum elemento da edificação sem a aprovação prévia da Prefeitura, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente;
- IV. Manter afixada, em local visível, placa indicativa de que o prédio está sendo preservado com o incentivo previsto nesta Lei.

Art. 20º - Em caso de demolição, deterioração, incêndio ou por quaisquer outros fatos, ainda que fortuitos, a reconstrução do prédio deverá obedecer às características arquitetônicas, à área construída e volumes originais.

Art. 21º - Ao proprietário caberá a manutenção e conservação do imóvel, sob pena de:

- I. Ressarcimento de todos os incentivos tributários concedidos pela Prefeitura, com a respectiva atualização monetária e juros de mora;

II. Pagamento de multa correspondente até a 100% (cem por cento) do valor obtido com a transferência do potencial, no caso de venda a terceiros, e sobre o valor da área construída oriunda da transferência, calculada de acordo com o valor de mercado, quando não houver venda a terceiros, em ambos os casos, a critério da Prefeitura e ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Parágrafo Único - Caberá à Prefeitura proceder vistorias periódicas nos imóveis objeto de preservação, encaminhando cópia das mesmas ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

SEÇÃO IV

DOS INCENTIVOS FISCAIS

Art. 22º - O Município poderá conceder incentivos fiscais na forma de isenção ou redução de tributos municipais, com vistas à proteção do ambiente natural, das edificações de interesse de preservação e dos programas de valorização do ambiente urbano.

§1º - Os imóveis ocupados, total ou parcialmente, por florestas e demais formas de vegetação declaradas como de preservação permanente, e os monumentos naturais terão redução ou isenção do imposto territorial, a critério dos órgãos técnicos municipais competentes, sem prejuízo das garantias asseguradas na legislação tributária municipal.

§2º - Os imóveis identificados, nesta Lei, como de interesse de preservação gozarão, nos termos da legislação tributária municipal, de isenção dos respectivos impostos prediais, desde que as edificações sejam mantidas em bom estado de conservação, comprovado através de vistorias realizadas pelos órgãos municipais competentes.

SEÇÃO V

DO TOMBAMENTO

Art. 23°- O tombamento constitui limitação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio ambiental, histórico e cultural do Município, cuja conservação e proteção seja de interesse público.

Art. 24° - Constitui o patrimônio ambiental, histórico e cultural do Município o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

§1° - Os bens, referidos neste artigo, passarão a integrar o patrimônio histórico e sócio-cultural mediante sua inscrição, isolada ou agrupada, no livro do Tombo.

§2° - Equiparam-se aos bens referidos neste artigo e são também sujeitos a tombamento, os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotadas pela natureza ou agenciados pela indústria humana.

Art. 25° - O disposto nesta Seção se aplica, no que couber, aos bens imóveis pertencentes às pessoas naturais, bem como às pessoas jurídicas de direito privado ou de direito público interno.

Art. 26° - O Município promoverá o tombamento das edificações, obras e monumentos de interesse de preservação, no que couber, bem como a utilização, com vistas à sua preservação, sempre observada a preferência estabelecida pelos seus graus de proteção.

SUBSEÇÃO I

DA IDENTIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E DOS MONUMENTOS NATURAIS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO

Art. 27° - Consideram-se edificações, obras e monumentos naturais de interesse de preservação aquelas que se constituírem em elementos representativos do patrimônio ambiental urbano do município de Nova

Veneza, por seu valor histórico, cultural, social, formal, funcional, técnico ou afetivo.

Art. 28° - A identificação das edificações, obras e dos monumentos naturais de interesse de preservação será feita pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, mediante os seguintes critérios:

- I. Historicidade - relação da edificação com a história social local;
- II. Caracterização arquitetônica - qualidade arquitetônica de determinado período histórico;
- III. Situação que se encontra a edificação - necessidade ou não de reparos;
- IV. Representatividade - exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;
- V. Raridade arquitetônica - apresentação de formas valorizadas, porém, com ocorrência rara;
- VI. Valor cultural - qualidade que confere à edificação permanência na memória coletiva;
- VII. Valor ecológico - relação existente entre os diversos elementos naturais bióticos e abióticos e sua significância;
- VIII. Valor paisagístico - qualidade visual de elemento natural de características ímpares e de referência.

SEÇÃO VI

DA DECLARAÇÃO DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 29° - O Município declarará de preservação permanente, mediante Decreto do Executivo Municipal, com base no artigo 3° da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- I. A atenuar a erosão das terras;

- II. A formar faixas de proteção ao longo das rodovias;
- III. A auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;
- IV. A proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- V. A asilar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;
- VI. A assegurar condições de bem-estar público;
- VII. A preservação dos mananciais hídricos de superfície e subterrâneos.

Art. 30° - O Município promoverá a proteção e conservação das florestas e demais formas de vegetação natural, consideradas de preservação permanente por força do artigo 2° da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, alterada pela Lei nº 7803 de 18 de Julho de 1989, situadas:

- I. Ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será :
 - a) de 30 m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10 m (dez metros) de largura;
 - b) de 50 m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 m (cinquenta metros) de largura;
- II. Ao redor das lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais ou artificiais;
- III. Nas nascentes, mesmo nos chamados olhos d'água, seja qual for a sua situação topográfica;
- IV. Nos topos dos morros e montes;
- V. Nas encostas, ou partes destas, com declividade superior a 45°(quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

Art. 31° - Qualquer árvore poderá ser declarada imune de corte, por Decreto do Executivo Municipal, com base no artigo 7° da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de porta-semente.

Art. 32° - Não é permitida a derrubada de florestas situadas em áreas com declividade entre 25° (vinte e cinco graus) e 45° (quarenta e cinco graus).

Art. 33° - O Município exercerá, por iniciativa própria, com base no artigo 23 da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, o poder de polícia na fiscalização e guarda das florestas e demais formas de vegetação natural.

Art. 34° - Para efeito de imposição das sanções previstas no Código Penal e na Lei de Contravenções Penais, relativas a lesões às florestas e demais formas de vegetação, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público.

SEÇÃO VII

DO RELATÓRIO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 35° - Dependerá do estudo de impacto de vizinhança, elaborado por profissionais habilitados, a aprovação de empreendimentos, públicos ou privados, que possam vir a representar uma excepcional sobrecarga na capacidade da infra-estrutura urbana ou, ainda, que possa vir a provocar danos ao meio ambiente natural ou construído.

Art. 36° - São considerados empreendimentos de impacto, entre outros a serem definidos por Decreto do Executivo:

- I. Qualquer empreendimento, para fins não residenciais, conforme relação abaixo:
 - a) casas noturnas com área superior a 200 m² de área construída;
 - b) centro comercial e shopping center;
 - c) centro cultural;

- d) clube;
- e) comércio atacadista e depósitos maiores ou iguais à 2000 m² de área computável;
- f) comércio varejista e serviços, maiores ou iguais à 5000 m² de área computável;
- g) creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar;
- h) depósitos ou postos de revenda de gás;
- i) equipamentos administrativos;
- j) equipamentos de segurança pública;
- k) estabelecimentos de ensino formal;
- l) estação de rádio difusão;
- m) estação de telefonia;
- n) estação de televisão;
- o) funerária;
- p) garagem comercial para mais de 100 carros;
- q) garagem geral (lotação, ônibus, outros veículos similares);
- r) hortomercado;
- s) hospital;
- t) indústria com interferência ambiental;
- u) instituição científica e tecnológica;
- v) jogos eletrônicos;
- w) posto de abastecimento;
- x) supermercado;
- y) templo e local de culto em geral;
- z) atividades especiais.

II. Qualquer obra de construção ou ampliação das vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas;

III. Qualquer empreendimento sujeito a apresentação de Relatório de Impacto ao Meio Ambiente - RIMA, nos termos da legislação ambiental federal, estadual ou municipal vigente.

Art. 37° - Estudo de Impacto de Vizinhança - deverá conter análise dos impactos causados pelo empreendimento considerando, no mínimo, os seguintes aspectos:

- a) sistema viário urbano;
- b) infra-estrutura básica;

- c) meio ambiente natural;
- d) padrões de uso e ocupação do solo na vizinhança.

Art. 38° - O Estudo de Impacto de Vizinhança será apreciado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente, que poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento, e, ainda, exigir do empreendedor, às suas expensas, todas as obras e medidas atenuadoras e compensadoras do impacto previsível.

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 39° - O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§1°. Lei municipal, baseada no Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2°. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1°, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 40° - 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;

Parágrafo único. A lei municipal prevista no §1º do art. 37 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 41º – O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º. À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º. O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º. Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º. Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO DE PLANEJAMENTO

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 42° - O Zoneamento de planejamento compreende a divisão do espaço urbano, objetivando possibilitar a vinculação das políticas urbanas às normas de uso e ocupação do solo, com vistas a uma distribuição social mais equitativa dos custos e benefícios da urbanização.

Art. 43° - Na definição das zonas de planejamento deverão ser respeitados os seguintes princípios:

- I. Atendimento da função social da propriedade e da cidade, entendida como o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do espaço urbano;
- II. Do direito à cidadania, entendido em sua dimensão política de participação dos habitantes da cidade na ordenação do seu território, assim como o direito de acesso às condições de vida urbana digna e ao usufruto de um espaço culturalmente rico e diversificado.

CAPÍTULO IV

DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 44° - O zoneamento urbanístico compreende as normas destinadas a regular a ordenação do uso e da ocupação do solo urbano.

Parágrafo Único - O uso e ocupação do solo urbano nas diferentes zonas, respeitarão os seguintes princípios:

- I. Atendimento à função social da propriedade, com a subordinação do uso e ocupação do solo ao interesse coletivo;

- II. Proteção ao meio ambiente e respeito aos recursos naturais e ao patrimônio cultural como condicionamento da ocupação do solo;
- III. Reconhecimento das áreas de ocupação irregular, para efeito do planejamento urbano;
- IV. Controle do impacto das atividades geradoras de tráfego pesado ou intenso nas áreas já adensadas e nos principais eixos viários;
- V. Adequação dos padrões de urbanização e tipologias das construções nas condições sócio-econômicas da população residente, através da legislação urbanística e edilícia;
- VI. Estímulo à coexistência de usos e atividades de pequeno porte com o uso residencial, evitando-se segregação dos espaços e deslocamentos desnecessários;
- VII. Compatibilização do adensamento populacional com o potencial construtivo em cada zona em função da infra-estrutura disponível.

SEÇÃO II

DAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 45° - Para a ordenação do uso e da ocupação do solo o território municipal, fica dividido em Zona Urbana e Zona Rural, de acordo com o perímetro delimitado no mapa de uso e ocupação do solo, parte integrante da presente lei.

§ 1° - Nos loteamentos urbanos, inseridos no perímetro urbano, o limite do zoneamento será de até 50,00 (cinqüenta) metros;

§ 2° - Nos lotes com frentes voltadas para rodovias e eixos de ligação com os distritos, considerar-se-a o limite do zoneamento com profundidade de até 100 (cem) metros;

§ 3° - Quando o lote faz frente para duas ruas será considerado o zoneamento independente para cada rua;

§ 4º - O uso industrial, em zoneamento específico, ficará a critério de consulta de viabilidade junto ao órgão competente da Municipalidade e órgão ambiental, Estadual e Federal.

§ 5º - As edificações de uso misto diversificado e uso industrial, já consolidadas na zona urbana, poderão sofrer reformas e ampliações desde que solicitada consulta de viabilidade do órgão competente da Municipalidade.

SEÇÃO III

DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 46º - Para efeito desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I - Uso residencial;

II - Uso misto diversificado;

III - Uso de interesse especial, a critério da municipalidade;

IV - Uso de preservação permanente, Lei nº4771/65 e Leis complementares;

V - Uso industrial.

Art. 47º - O uso residencial compreende as edificações destinadas à habitação permanente de caráter unifamiliar ou multifamiliar.

Art. 48º - O uso misto diversificado compreende as atividades de comércio e de prestação de serviços, residencial unifamiliar e multifamiliar.

Art. 49º - As Áreas de Interesse Especial são porções do território municipal, permanentes ou transitórias, que poderão ser delimitadas a qualquer tempo pelo Poder Público, com o propósito de serem submetidas a um regime urbanístico especial que estabelecerá os padrões específicos

de parcelamento e de uso e ocupação do solo, visando cumprir seus objetivos.

§ 1º - Quando o ato de regulamentação a que se refere o caput deste artigo não especificar parâmetros ou índices urbanísticos, prevalecerão as decisões definidas no conselho municipal de desenvolvimento planejamento urbano e meio ambiente.

§ 2º - Quando o ato de regulamentação implicar em alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo, esta deverá ser feita através de lei.

Art. 50º - O uso industrial refere-se à zona destinada às atividades industriais divididas em grau de industrialização.

Art. 51º - A Zona Residencial caracterizam-se pela predominância do uso residencial.

§ 1º - Na zona residencial poderá ocorrer o uso misto diversificado de acordo com a necessidade local;

§ 2º - Ao longo do Rio Mãe Luzia, nos loteamentos já consolidados, adotar-se-à o uso residencial com restrições, a critério dos órgãos ambientais competentes;

§ 3º - As áreas de vazios urbanos dentro do perímetro urbano serão caracterizadas como ZUP"s (zona de usos posteriores), a critério da Municipalidade.

Art. 52º - A Zona de Uso Misto Diversificado caracterizam-se como áreas onde se encontram atividades urbanas diversificadas, com predominância do uso comercial e de serviços, e foram classificadas em:

§ 4º - Na Zona Mista Diversificada poderá ocorrer o uso residencial de acordo com a necessidade local.

Art. 53º - A Zona Industrial, caracterizam-se, no Município, como as áreas onde são desenvolvidas com absoluta predominância as respectivas indústrias.

SEÇÃO IV

CLASSIFICAÇÃO DE USOS URBANOS

Art. 54° - Para efeito desta Lei , ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I - Uso Residencial - R - Compreendendo:

- a) Residências unifamiliares isoladas;
- b) Residências unifamiliares agrupadas e ou geminadas;
- c) Residências multifamiliares;
- d) Habitações coletivas: internatos, orfanatos, asilos e ou casas de repouso;
- e) Conjuntos habitacionais edificados em quarteirões resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos;
- f) Condomínios residenciais por unidades autônomas;
- g) Residências temporárias: hotéis, pousadas;
- h) Escola, creche, posto de saúde, desde que situados em área pública definidas no parcelamento do solo.

II - Uso Misto Diversificado - MD - Compreendendo:

Comércio Varejista - Inócuo

- a) antiguidades;
- b) armarinhos/bijuterias;
- c) armazéns;
- d) artigos desportivos;
- e) artigos fotográficos;
- f) artigos de plástico e borracha;
- g) artigos do vestuário;
- h) artigos lotéricos;
- i) bazar;
- j) brinquedos;

- k) calçados / artefatos de couro;
- l) carnes e derivados;
- m) confeitaria / bomboniere;
- n) farmácia / drogaria / perfumaria (sem manipulação);
- o) ferragem;
- p) floricultura;
- q) fruteira;
- r) joalheria;
- s) livraria;
- t) material elétrico;
- u) ótica;
- v) papelaria;
- w) presentes / artesanatos / souvenirs;
- x) tabacaria / revistas;
- y) vidraçaria;
- z) instrumentos médico hospitalares / material odontológico, aparelhos ortopédicos e equipamentos científicos e de laboratórios;
- aa) artigos de decoração.

Comércio Varejista Com Interferência Ambiental - Nível Médio

- a) bar / café / lancheria;
- b) depósito ou posto de revenda de gás – classe 1 e 2;
- c) funerária;
- d) hortomercado;
- e) padaria sem utilização de formo a lenha;
- f) posto de abastecimento;
- g) restaurante e pizzaria sem utilização de formo a lenha;
- h) farmácia / drogaria / perfumaria.

Comércio Varejista Com Interferência Ambiental - Nível Alto

- a) artigos religiosos que geram odores e outros;
- b) centro comercial;
- c) discos e fitas;
- d) eletrodomésticos;
- e) equipamentos de segurança;
- f) equipamentos de som;
- g) lojas de departamentos;
- h) máquinas, aparelhos, equipamentos diversos;
- i) máquinas, aparelhos, equipamentos diversos de grande porte;
- j) móveis;
- k) peças e acessórios para veículos;
- l) produtos agrícolas e veterinários;

- m) supermercado;
- n) veículos;
- o) padaria;
- p) restaurante e pizzaria;
- q) churrascaria;
- r) depósito ou revenda de gás;
- s) posto de revenda de gás de pequeno porte;

Comércio Atacadista Com Interferência Ambiental - Nível Médio

- a) alimentos;
- b) bebidas e fumo;
- c) vestuário e têxteis;
- d) peles e couros;
- e) papel, artigos para papelarias;
- f) produtos para fotografia e cinematografia;
- g) materiais óticos e cirúrgicos;
- h) instrumentos musicais;
- i) mobiliário;
- j) máquinas, veículos e equipamentos;
- k) produtos farmacêuticos;
- l) materiais de construção;

Comércio Atacadista Com Interferência Ambiental - Nível Alto

- a) depósitos ou posto de revenda de gás de grande porte;
- b) minérios, metais, resinas, plásticos, borrachas;
- c) alimentos armazenados em câmara frigoríficas;
- d) gráficas.

Serviços - Inócuo

- a) agências de correios e telégrafos;
- b) agência de locação de móveis, locas e semelhantes;
- c) agência de viagens e turismo;
- d) agência telefônica;
- e) ambulatórios – pequeno ambulatório - posto de atendimento médico;
- f) barbearia, salão de beleza e massagista;
- g) reparação de calçados e demais artigos de couro;
- h) clínicas e policlínicas sem utilização de caldeiras – de repouso e geriatria – médica – odontológica – banco de sangue;
- i) confecção sob medida de artigos do vestuário;
- j) consultórios – médico e odontológico;
- k) empresa de limpeza e vigilância sem armazenamento de produtos químicos;

- l) escritórios profissionais;
- m) estúdio de pintura, desenho e escultura;
- n) posto médicos de atendimento e urgência;
- o) arquivo;
- p) biblioteca;
- q) galeria de arte;

Serviços Com Interferência Ambiental - Nível Baixo;

- a) centro cultural;
- b) centro esportivo;
- c) clube;
- d) conselho comunitário e associação de moradores;
- e) creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar;
- f) entidade de classe sindical;
- g) equipamentos administrativos – estadual, federal e municipal;
- h) equipamentos de segurança pública – prédios de instalações vinculados ao Corpo de Bombeiros – prédios de instalações vinculados ao sistema penitenciário – prédios e instalações vinculados as polícias civil e militar;
- i) escola especial;
- j) estabelecimentos de ensino formal – de primeiro grau, de segundo grau e de terceiro grau;
- k) garagem comercial;
- l) garagem geral;
- m) hospitais – geral – pronto-socorro – psiquiátrico;
- n) hotel;
- o) instituição científica e tecnológica;
- p) museu;
- q) templo e local de culto e geral;
- r) serviço de reparação e conservação – douração e encadernação – funilaria – lavagem e lubrificação – pintura de placas e letreiros – reparação de artigos de borracha (pneus, câmara de ar e outros artigos) – reparação de artigos de madeira, do mobiliário (móveis, pernianas, estofados, colchões, etc) – reparação de artigos diversos, jóias e relógios, instrumentos musicais, científicos, aparelhos de precisão, brinquedos e demais artigos não especificados – reparação de instalações elétricas, hidráulicas e de gás – reparação de máquinas e aparelhos elétricos ou não;
- s) tinturaria e lavanderia sem caldeira;
- t) escola de cultura física;
- u) estudo fotográfico;

- v) laboratório clínico;
- w) serviços de buffet;

Serviços Com Interferência Ambiental - Nível Médio;

- a) agência de guarda-móveis;
- b) agência de locação de caminhões, máquinas e equipamentos;
- c) agência de locação de trailers e camionetas;
- d) agência de locação de veículos (automóveis, motocicletas e bicicletas);
- e) agência de sonorização;
- f) instituição bancária;
- g) boliches, bilhares;
- h) casa noturna;
- i) cinema;
- j) empresa de táxi, locação e ônibus;
- k) estação de ráiodifusão;
- l) estação de telefonia e televisão;
- m) equipamentos veterinários – consultório veterinário – clínica, alojamento e hospital veterinário;
- n) financeira;
- o) jogos eletrônicos;
- p) motel;
- q) oficinas – de esmaltação – de galvanização – de niquelagem e cromagem – de reparação e manutenção de veículos automotores – de retificação de motores – serralheria – tornearia;
- r) serviço de ajardinamento;
- s) teatro;
- t) sauna, duchas e termas;
- u) clínicas e policlínicas – de repouso e geriatria – médica – odontológica – banco de sangue;
- v) tinturaria e lavanderia;
- w) empresa de limpeza e vigilância;

Serviços Com Interferência Ambiental - Nível Alto;

- a) empresa de dedetização, desinfecção, aplicação de sinteco e pintura de móveis;
- b) empresa de mudanças;
- c) serviços de construção civil, terraplanagem e escavações, pavimentação, estaqueamento, urbanização, demolições, fundações, estruturas de concreto, impermeabilização e demais serviços similares;
- d) transportadora;

e) depósitos.

Parágrafo I - As atividades a seguir relacionadas, por suas especificações, deverão merecer por parte do Departamento de Planejamento Urbano e Meio Ambiente , estudo de viabilidade urbanística quando da sua implantação.

Casas noturnas com área superior a 200 m² de área computável
Centro comercial e shopping center
Centro cultural
Clube
Comercio atacadista e depósitos maiores ou iguais à 200 m² de área computável
Comercio varejista e serviços, maiores ou iguais à 500 m² de área computável
Creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimentos de ensino pré-escolar
Depósitos ou postos de revenda de gás
Equipamentos administrativos
Equipamentos de segurança pública
Estabelecimentos de ensino formal
Estação de radio difusão
Estação de televisão
Funerária
Garagem comercial
Garagem geral (lotação, ônibus, outros veículos similares
Hortomercado
Hospital
Industria com interferência ambiental
Instituição científica e tecnológica
Jogos eletrônicos
Posto de abastecimento
Restaurantes em zona residencial
Supermercado
Templo e local de culto em geral
Atividades especiais.

III - Indústria 1 - I. 1:

Classificada como integrante da ZUPI - Zona de Uso Predominantemente Industrial, conforme a Lei Federal nº.6803/80, compreendendo indústrias cujos processos, submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, não causem incômodos sensíveis às demais atividades urbanas.

IV - Indústria 2 - I. 2:

Classificada como integrante da ZUPI - Zona de Uso Predominantemente Industrial, conforme Lei Federal nº. 6803/80, compreendendo indústrias cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos, vibrações, emanações e radiações possam causar perigo a saúde, ao bem estar e a segurança da população, mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes nos termos da legislação vigente.

Parágrafo Único - A instalação da Z1 e Z2, os casos omissos à Lei, deverá ser analisada pelo Órgão responsável de Planejamento Urbano do município e posteriormente pelo Conselho Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, sempre de acordo com as características da área, preservando o ambiente físico e os recursos naturais.

SUBSEÇÃO I

DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 55º - Considera-se índices urbanísticos o conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas, e ao uso a que se destinam.

I - Índice de aproveitamento (IA)- é o quociente entre a área máxima construída total do lote;

II - Taxa de ocupação (TO) - é a relação entre a projeção horizontal máxima das edificações sobre o lote e a área total do lote.

III - Coeficiente de Permeabilidade (CP) - é a relação entre a área livre do lote para infiltração d'água e a área total do lote (não podendo ter projeção de outros elementos nesta área.)

IV - Recuo (R) - é a distância entre a divisa do lote e o limite externo da área a ser ocupada pela edificação.

§ 1º - Constituem também parte integrante do regime urbanístico o número de pavimento das edificações, o agrupamento das edificações, das atividades permitidas e as dimensões mínimas dos lotes.

§ 2º - A definição do IA é o valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima edificável variável para cada zona. $IA = AC \text{ DO PAVIMENTO} / \text{ÁREA TOTAL DO TERRENO}$.

§ 3º - A definição do TO é a proporção entre a área máxima projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote. $TO = PA / AT \times 100$.

Art. 56º - O índice urbanístico e o uso do solo de cada zona são os constantes do

Quadro 1 - Usos e Regimes Urbanísticos

ZONA	IA	TO %	CP %		Afast. FRENTE (m)	Afast. LADO (m)	Afast. FUNDO (m)	Nº PAV.		USOS
R	0,75	60	30		4,00	$h/5 > = 1,50m$	$h/5 > = 1,50m$	02		Conforme artigo 54 da presente Lei
MD	2,00	60	30		4,00	$h/5 > = 1,50m$	$h/5 > = 1,50m$	04		Conforme artigo 54 da presente Lei
I	1,50	50	400		4,00	2,00	2,00	02		Conforme artigo 54 da presente Lei

USOS: R - Residencial

MD - Misto Diversificado

I - Industrial

Art. 57º - Para o cálculo do IA e da TO, bem como dos afastamentos, serão consideradas as áreas construídas e cobertas de todas as edificações incidentes sobre o lote.

Art. 58º - No cálculo do Índice de aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados.

I - As áreas dos pavimentos em subsolo destinada ao uso comum ou guarda de veículos;

II - Terraços, balcões e sacadas;

III - Circulação horizontal e vertical, casas de máquinas e de bombas, central de ar condicionado, cabines de transformadores, reservatórios d'água, central de instalações de aquecimento d'água, contadores e medidores em geral;

IV - Áticos ou coberturas destinado ao uso comum dos condôminos, quando a área coberta não ultrapassar 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento. Quando do uso privativo deverá ter a mesma área em outro pavimento para uso comum, desde que não fracionada, sendo que o uso privativo de 1/3 contara no IA (índice de aproveitamento);

V - Depósito de lixo, passadiço, guaritas e abrigos de portão ocupando área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00 m²(vinte e cinco metros quadrados);

Art. 59° - No cálculo da taxa de ocupação não serão computados:

I - Projeção de marquises, beirais e platibandas;

II - Os subsolos desde que respeitem a taxa de ocupação;

III - As áreas construídas em balanço ou formando saliências sobre o recuo de frente(ajardinamento), desde que não ultrapassem 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros)de largura e estes a partir do 2º pavimento;

V - Detalhes arquitetônicos para composição nas fachadas, desde que não ultrapassem 20 cm (vinte centímetros) de profundidade no térreo e 50 cm (cinqüenta centímetros) nos demais pavimentos, sendo permitido no máximo 1/10 da fachada frontal.

Art. 60° - As áreas de afastamento de frente devem ficar livres de qualquer construção, exceto:

I - Piscinas, espelhos d'água e outros elementos descobertos, tais como: muros de arrimo e divisórias, jardineiras, vedações nos alinhamentos e nas divisas laterais.

II - Escadarias ou rampas de acesso nas Zonas Residenciais;

III - Central de gás, desde que não aberta para o logradouro;

§1º Os afastamentos poderão ser alterados, em qualquer das faces em função da existência das espécies vegetais de preservação, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 61º - Os afastamentos laterais e dos fundos, obedecerão a seguinte fórmula :

$A = h / 5$ com mínimo de 1,50 m. Sendo “h” a altura de prédio e o “A” o afastamento

Art. 62º- O afastamento entre edificações no mesmo lote, deverá corresponder a soma dos afastamentos de lados exigidos para cada bloco.

Art. 63º - Nas edificações que não atendem as normas relativas ao afastamento de frente, previstas na presente Lei ficam vedadas obras de ampliação, na área correspondente a este afastamento.

Art. 64º - Quando houver previsão de área destinada a estacionamento de veículos esta não poderá ocupar a área correspondente ao afastamento exigido para cada Zona de uso.

Art. 65º - Nos lotes de terreno de esquina será considerado uma frente e os demais, lados, exceto para os lotes voltados para as vias arteriais a critério do órgão de planejamento do Município.

Art. 66º - A taxa de ocupação poderá ser alterada a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente mediante a solicitação do interessado no seguinte caso:

§ 1º - Para preservação de árvores de porte no interior dos lotes em especial aquelas declaradas imunes ao corte (Código Florestal), ou quaisquer outros elementos naturais de interesse do município.

Art. 67º - No cálculo do número de pavimentos das edificações não serão computados.

I – Pavimentos totalmente em subsolo;

II – Pavimentos superiores quando destinados a casas de máquinas de elevadores, reservatórios e outros serviços gerais do prédio.

III – Pavimentos sob pilotis desde que tenham 60% de área totalmente aberta, sendo que os 40% restante deverão ser destinados a acessos e circulações comuns e áreas de lazer, salão de festas,

IV – Construções em terraços de utilização exclusiva de cada unidade autônoma desde que sua área não ultrapasse 2/3 (dois terços) da área do pavimento superior;

Art. 68° - As edificações deverão observar a limitação de altura decorrente de normas relativas aos serviços de telecomunicações, aos serviços de instalações de energia elétrica, a navegação aérea e a proteção de monumentos históricos e de zonas de preservação, expedidas pelos órgãos competentes.

SUBSEÇÃO II

DAS VAGAS DE GARAGENS

Art. 69° - É obrigatória a construção de garagens ou previsão equivalentes de vagas para estacionamentos nos edifícios destinados a habitação coletivas e nos edifícios comerciais e de serviços, listados no **Quadro nº 2** .

Quadro 2 - Padrões para Estacionamento.

ATIVIDADES	N° DE VAGAS PARA AUTOMÓVEIS
Residências unifamiliares; Prédios residenciais ou conjuntos residenciais.	1 vaga para cada unidade habitacional.
Hotéis, Apart Hotéis e similares.	1 vaga para cada 3 unidades de alojamentos. 1 vaga de ônibus para cada 50 unidades de alojamento.
Motéis e similares.	1 vaga para cada unidades de alojamento.
Internatos, orfanatos e asilos.	1 vaga para cada 300,00 m ² de área construída,

	e duas vagas, no mínimo.
Quadras para esportes, estádios, ginásios cobertos e similares	1 vaga para cada 250,00 m ² de área utilizada para esportes. 1 vaga para cada 20,00 m ² de arquibancada.
Salões de bailes, boates, boliches, salas de jogos.	1 vaga para cada 100,00 m ² de área de salão.
Clínicas, ambulatórios, laboratórios, postos de saúde , hospitais.	1 vaga para cada 50,00 m ² de área construída.
Escolas em geral.	1 vaga para cada 120,00 m ² de área construída. 1 vaga para cada 60 alunos para desembarque.
Universidades e Faculdades.	1 vaga para cada 70,00 m ² de área construída.
Teatros, salas de convenções, cinemas, auditórios.	1 vaga para cada 20,00 m ² de área de auditório.
Igrejas, templos.	1 vaga para cada 30,00 m ² de área construída p/ uso comum.
Cemitérios.	1 vaga para cada 2000.00 m ² de Terreno, 20 vagas no mínimo.
Restaurantes, bares, confeitarias.	1 vaga até 250 m ² , acima de 250,00 m ² 1 vaga para cada 10,00 m ² de área construída destinada a refeição.
Indústrias com mais de 200,00 m ²	1 vaga de automóvel para cada 100,00 m ² de área construída. 1 vaga de caminhão para cada 500,00 m ² de área construída.
Comércio varejista em geral.	1 vaga para cada 100,00 m ² de área construída.
Supermercados e centros comerciais.	1 vaga para cada 30,00 m ² de área de vendas. 1 vaga de caminhão para cada 500,00 m ² de área de venda.
Comércio Atacadista e depósitos.	1 vaga de automóvel para cada 250,00 m ² de área construída. 1 vaga de caminhão para cada 500,00 m ² de área construída.
Escritórios, consultórios em geral.	1 vaga de automóvel para cada 50,00 m ² de área construída.
Bancos, administração pública.	1 vaga de automóvel para cada 50,00 m ² de área construída nos 02 primeiros pavimentos e nos demais 1 vaga para cada 120,00 m ² de área construída.
Serviços de manutenção pesada e similares.	1 vaga para cada 150,00 m ² de área construída.
Oficinas e similares.	1 vaga para cada 30,00 m ² de área construída.

Art. 70° - Nas edificações destinadas às atividades listadas no quadro 2, é obrigatória previsão do local interno destinado a movimentação de cargas, descargas e manobra de veículos em proporções adequadas, a critério do Órgão Responsável pelo Planejamento Urbano do Município.

§ 1º - Para o cálculo do número de vagas, considera-se a área total construída subtraídas as áreas não computadas no IA;

§ 2º - O número de vagas para estacionamento dos usos e atividades não incluídos nesta seção, serão calculados por parte do Órgão Responsável pelo Planejamento Urbano do Município, considerando sua similaridade com aqueles definidos nesta Lei;

§ 3º - Quando o estabelecimento possuir conjunto de atividades, o cálculo deverá ter por base cada atividade individualmente.

Art. 71° - Nas Zonas de Preservação Permanente os projetos de edificação bem como os usos propostos deverão ser precedidos de análise de viabilidade, com base em levantamento planialtimétrico completo do terreno, onde o Órgão Responsável pela Aprovação e Liberação de Projetos do Município a municipalidade indicará as diretrizes para a ocupação da área que obedecerá no, mínimo, os seguintes condicionantes:

I - Faixa de preservação ao longo dos cursos d'água, conforme o disposto no Código Florestal;

II - Ocupação somente das porções do terreno com declividade natural inferior a 45%;

III - Preservação da vegetação nativa existente;

IV - Manejo adequado do solo, evitando a erosão e o assoreamento dos cursos d'água.

Parágrafo Único - Além do Órgão Responsável pela Aprovação e Liberação de Projetos da Prefeitura Municipal de Nova Veneza, devendo, também, ser consultados o Departamento de Planejamento Urbano, o Conselho de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 72° - Na Zona Rural serão permitidos os seguintes usos, residencial unifamiliar, agro-industriais, comércio de abastecimento e uso especial.

Art. 73° - Somente será permitido o parcelamento de glebas localizadas na Zona Rural quando respeitado o módulo mínimo de produção rural (INCRA).

Parágrafo Único - É vedada a implantação de condomínios por unidades autônomas em zona rural.

SUBSEÇÃO III

DAS OCUPAÇÕES EM TERRENOS COM ACENTUADO DECLIVE E EM ENCOSTAS

Art. 74° - A ocupação nos terrenos com declividade média igual ou superior a 35% em qualquer fração urbana seguirá o disposto nesta Seção.

§ 1º- O empreendedor deverá apresentar ao órgão municipal competente o projeto de microdrenagem dos terrenos situados em áreas em declive ou em aclave.

§ 2º- Somente serão permitidos cortes ou aterros com altura superior a 3.00m (três metros) através de análise especial, condicionada à apresentação de estudos de sondagem e projeto de contenção de encostas.

Art. 75° - Altura máxima admitida entre o piso do pavimento e o perfil natural do terreno no seu ponto mais desfavorável será de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único - O espaço resultante não poderá ser utilizado para cômodos de permanência prolongada de uso residencial, somente para uso de garagem e área de serviço.

CAPÍTULO VII

DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

Art. 76° - Os planos, programas, normas e projetos referentes ao sistema viário e de circulação de veículos e de pedestres observarão às seguintes diretrizes:

- I. Considerar o uso e a ocupação do solo estabelecidos para a região;
- II. Priorizar a segurança e o conforto da população, e a defesa do meio ambiente;
- III. Estabelecer critérios de hierarquização da rede viária básica priorizando sua utilização pelo transporte público de passageiros;
- IV. Criar um sistema de comunicação visual, através de sinalização gráfica e semafórica de forma a atender as necessidades do sistema viário, considerando também o interesse turístico;
- V - Observar as diretrizes e ações previstas na Lei Federal nº 9.503/1997 - Código de trânsito.

Art. 77º - A definição da Rede Estrutural Viária contemplará a hierarquização das vias, os projetos de alinhamento para as vias principais, as prioridades das soluções de drenagem e a garantia de espaços destinados a pedestres através da regulamentação do uso dos passeios.

Parágrafo Único - A definição da Rede Estrutural Viária deverá ser aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

SEÇÃO I

DA CLASSIFICAÇÃO

Art. 78º - As vias classificam-se em:

- I. Arteriais;
- II. Coletoras
- III. Locais;

§ 1º - As vias arteriais têm a função de ligação, coleta e distribuição dos fluxos de atendimento dos centros de maior concentração de atividades.

§ 2º - As vias coletoras, complementares às vias arteriais, têm a função coletora e distribuidora dos fluxos de atendimento dos bairros, centros de bairros e de vizinhança.

§ 3º - As vias locais têm a função de acesso para atendimento dos moradores, com prioridade aos pedestres, na sua utilização.

§ 4º - Na hipótese em que a via projetada apresente declividade superior a 35º somente será permitida a construção de escadarias.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

Art. 79º - O poder Executivo Municipal, num prazo de 180 dias a contar da data de publicação desta Lei, deverá encaminhar ao legislativo as alterações necessárias para contabilizar o disposto nesta Lei.

Art. 80º - Qualquer alteração no conteúdo desta Lei, deverá ser submetida a aprovação do Conselho de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente, antes de ser encaminhada à Câmara de Vereadores.

Parágrafo Único - O Plano Diretor somente será modificado pelo voto de 2/3 (dois terços) dos vereadores, em duas sessões legislativa consecutivas e especialmente convocadas para tal fim.

Art. 81º - Os casos omissos na presente Lei, serão estudados pelo Departamento de Planejamento Urbano e submetidos a aprovação do Conselho de Desenvolvimento Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 82º - O Poder executivo Municipal disporá de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação desta Lei para dotar os órgãos municipais de estrutura, meios e regulamentos adequados ao exato cumprimento da disposições desta Lei.

Art. 83° - As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 84° - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 85° - Revogam-se as disposições em contrário.

Nova Veneza, 10 de dezembro de 2004.

GENÉSIO MOISÉS SPILLERE
Prefeito Municipal

Publicada e Registrada em 10 de dezembro de 2004.

CÉSAR AUGUSTUS BORTOLUZZI
Secretário Municipal de Administração e Finanças

