



Município de Paulo Ramos

DIÁRIO OFICIAL



Poder Executivo

ANO III, PAULO RAMOS, DIÁRIO OFICIAL MUNICIPAL, QUINTA - FEIRA, 19 DE NOVEMBRO DE 2015, PAG 01/01

SUMÁRIO

LEIS

LEI 142/2015.....01

LEI Nº 142/2015.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE PAULO RAMOS/MA, REVOGANDO A LEI MUNICIPAL Nº 103/2013, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PAULO RAMOS-
MA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Esta lei visa estabelecer normas para a execução da política urbana na Cidade de Paulo Ramos/MA, através do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e um meio ambiente ecologicamente equilibrado, para as presentes, e futuras gerações, conforme disposto na Constituição Federal, na Lei Nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade - e em conformidade com a Lei Orgânica do Município de Paulo Ramos, e de suas alterações.

Artigo 2º - Constituem objetivos desta lei:

I - estabelecer normas e condições para o parcelamento, uso e ocupação do solo na Cidade de Paulo Ramos, de observância obrigatória por parte dos agentes públicos e privados;

II - promover o desenvolvimento ordenado do espaço físico, disciplinando o uso do solo para que as diversas atividades se distribuam de forma equilibrada pelo território, visando à constituição de unidades de ocupação planejada, porém evitando conflitos entre as mesmas;

III - prover a cidade com áreas para implantação de equipamentos comunitários, notadamente os da área de educação e saúde, conforme disposto na Constituição Federal;

IV - compatibilizar o uso do solo com o sistema viário de forma que o trânsito local de acesso às edificações interfira o mínimo possível no trânsito de passagem e que as atividades consideradas pelos geradores de tráfego não venham a comprometer a fluidez do sistema viário nas áreas de entorno das mesmas;

V - garantir que o parcelamento do solo urbano atenda ao aumento populacional, visando à continuidade da malha urbana, evitando-se a formação de vazios e propondo o adensamento adequado às condições geomorfológicas das diferentes áreas que compõem o território do município;

VI - garantir que o parcelamento do solo urbano atenda aos diversos segmentos sociais de forma equilibrada no território do município, priorizando que os parcelamentos para população de baixa renda situem-se próximos a equipamentos comunitários e ao transporte público, estimulando as formas integradas à moradia para população de baixa renda; e

VII - compatibilizar o parcelamento do solo com as condições ambientais, com a infraestrutura básica e com a capacidade de ampliação dos serviços públicos para o correto atendimento à população, visando um desenvolvimento sustentável.

CAPÍTULO II DA DIVISÃO TERRITORIAL

Artigo 3º - O território do Município de Paulo Ramos fica dividido em zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural.

I - zona urbana é aquela delimitada pelo perímetro urbano, linha divisória entre a zona urbana e a zona de expansão urbana;

II - zona de expansão urbana é aquela delimitada pelo perímetro de expansão urbana, localizada entre a zona urbana e a zona rural;

III - zona rural é aquela constituída pelas demais áreas que não fazem parte nem da zona urbana, nem da zona de expansão urbana.

Parágrafo Único - As zonas e rural encontram-se demarcadas nos mapas que compõem os Anexos I, parte integrante desta lei.

Artigo 4º - O perímetro urbano da sede da Cidade de Paulo Ramos/MA, tem as seguintes delimitações e descrições:

ZONA URBANA - fixado nosso ponto de partida no ponto - P1 com coordenadas 471604 E e 9507762 N, este ponto fica na sede da Fazenda do Sr. Antônio Machado na saída para Marajá do Sena e em frente ao Poste de Eletrificação nº 416402 na MA 008, seguindo o alinhamento reto em sentido ao P2 com coordenadas 473388 E e 9510887 N, na marca do Poste de Eletrificação nº 2048 na saída para Vitorino Freire, seguindo ponto alinhamento reto para P3 com coordenadas 474844 E e 9509154 N, na sede da Fazenda Machado nº 5, na saída para Município Bom Lugar, seguindo deste ponto em alinhamento reto até o ponto P4 com coordenadas 475287 E e 9506259 N para saída ao Município Lago da Pedra na MA 119 em frente ao Poste de Eletrificação nº 418374, seguindo alinhamento reto até o ponto P5 a Torre de Telefonia ao final da Rua Nova na imediações do Sr. Antonio Machado, deste ponto em alimento reto até o ponto inicial P1.

§ 1º - O Poder Executivo poderá alterar o perímetro da zona urbana e de expansão urbana mediante legislação específica, baseado em justificativa técnica elaborada por técnicos de entidades afins, tais como Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA, quando for o caso.

§ 2º - Considera-se área urbana a que descrita no mapa ANEXO I, contenha loteamentos aprovados e/ou possua pelo menos dois dos seguintes equipamentos mantidos pelo poder público:

I - meio-fio ou calçamento, com ou sem canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - sistema de iluminação pública, com ou sem posteamento de energia para distribuição domiciliar; e,

V - escola de ensino fundamental ou posto de saúde a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 3º - Consideram-se zonas de expansão urbana (ZEU) os vazios urbanos localizados dentro dos perímetros urbanos, comprometidos com o uso urbano e não parcelados.

§ 4º - Também são consideradas como área urbana as sedes dos distritos e povoados do Município de Paulo Ramos, que sejam inscritas num perímetro, distante 2.000 (dois mil) metros a partir dos atuais limites dos arruamentos.

CAPÍTULO III ZONEAMENTO

Artigo 5º - São criadas as seguintes zonas de uso, ocupação e parcelamento do território da sede do Município:

I - Zona Residencial (ZR);

II - Zona Comercial (ZC);

III - Zona Industrial (ZI);

IV - Setores Especiais (SE);

V - Zona de Expansão Urbana (ZEU);

VI - Zona Rural (ZRU).

Artigo 6º - A zona residencial subdivide-se em zona residencial 1 (ZR-1), zona residencial 2 (ZR-2), e zona residencial 3 (ZR-3).

Artigo 7º - A zona comercial subdivide-se em zona comercial 1 (ZC-1), zona comercial 2 (ZC-2), e zona comercial 3 (ZC-3).

Artigo 8º - Os setores especiais subdividem-se em setor especial 1 (SE-1), setor especial 2 (SE-2), setor especial 3 (SE-3), setor especial 4 (SE-4).

§ 1º - SE-1 são os espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos à preservação ou controle específico, tais como: áreas de preservação paisagística, de proteção de mananciais, bosques, matas naturais, reservas florestais e minerais.

§ 2º - SE-2 são espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos a controle e destinados a grandes usos institucionais, tais como: hospitais, centro cívico, centro administrativo, universidades, estádios, terminais, usinas de lixo, aterro sanitário, reciclagens dos resíduos sólidos e seu entorno imediato, cemitérios, áreas de lazer e escolas em geral.

§ 3º - SE-3 são os espaços destinados ao desenvolvimento de projetos especiais, sistema viário, eixos de transportes ferroviários ou de massa, áreas destinadas a

programas habitacionais e áreas de favelas beneficiadas com infraestrutura urbana.

§ 4º - SE-4 são os espaços destinados à preservação histórica. Compreende os espaços de parte da área central, ou seja, o núcleo inicial da cidade caracterizado por quadras irregulares de área reduzida, onde predominam edificações que, embora desprovidas de significativo valor artístico-histórico, constituem um conjunto urbanístico arquitetônico, plasticamente harmônico, que deve ser mantido. Além das prescrições constantes dos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico a ser devidamente regulamentada, deverá ser obedecido o seguinte:

a) serão proibidas as demolições de edificações de valor histórico e artístico, que poderão ser tombadas através de uma Lei que deverá ser elaborada pelos representantes da Câmara Municipal de Paulo Ramos;

b) deverá ser estimulada a boa conservação das edificações situadas neste setor, que forem tombadas, através de isenções dos impostos Territoriais e Prediais;

c) o Poder Público estimulará o uso para atividades artísticas, artesanais e culturais, através de isenções;

d) para liberação de Alvará de Demolição de qualquer imóvel situado no SE-4, deverá ser ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA de Paulo Ramos.

Artigo 9º - A delimitação das zonas de uso, ocupação e parcelamento são a constante no quadro de modelos (ANEXO) da Lei Controle Urbanístico, a ser devidamente regulamentada.

Artigo 10 - A zona rural compreende as áreas externas aos perímetros urbanos da sede do Município e dos distritos.

Artigo 11 - Será admitida na zona rural, a instalação de usos e atividades não residenciais, os quais dependerão de Licença Ambiental, devendo também, serem atendidas as normas urbanísticas contidas nesta lei, no Código de Obras e no Código do Meio Ambiente.

§ 1º - Poderão ser admitidas, para a emissão da Certidão de Viabilidade, áreas vinculadas ao INCRA e/ou com contratos particulares entre o empreendedor e o proprietário da área, registrados em cartório, sendo que, para a aprovação definitiva do empreendimento, deverão ser atendidas as exigências dessa Lei.

CAPÍTULO IV USOS

Artigo 12 - As categorias de uso são:

I - Residencial;

II - Comercial;

III - Serviços;

IV - Industrial;

V - Institucional.

Artigo 13- O uso residencial compreende:

I - residência unifamiliar: uso residencial em edificações, destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes;

II - residência multifamiliar horizontal: uso residencial em edificações, destinadas a habitação permanente, correspondendo a

mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontalmente, até 02 (dois) pavimentos;

III - residência multifamiliar vertical: uso residencial em edificações, destinadas a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupados verticalmente;

IV - conjunto residencial horizontal: uso residencial em edificações unifamiliares, destinadas à habitação permanente, cada uma em um lote formando um todo harmônico, do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico;

V - conjunto residencial vertical: uso residencial em edificações multifamiliares verticais, destinadas à habitação permanente, num mesmo lote ou conjunto de lotes, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico.

Artigo 14 - O uso residencial será autorizado em qualquer local na zona urbana e de expansão urbana, exceto:

I - nas Zonas de Proteção Máxima - ZPM;

II - nas Áreas Especiais Industriais;

III - numa faixa de 50 (cinquenta) metros, ao longo das Rodovias, Federais e Estaduais;

IV - a instalação de usos residências deverá respeitar o mínimo de 50 (cinquenta) metros, contados a partir do meio da pista de velocidade ao longo das rodovias.

§ 1º - Em casos especiais justificados tecnicamente e aprovado por "comissão especial", Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA poderá ser tolerada a redução desta faixa para a ocupação residencial;

V - a instalação de usos residenciais na zona urbana e de expansão urbana dependerá de prévia autorização dada pelo poder executivo através da emissão do respectivo Alvará de Construção, nos locais em que determina esta lei, dependendo ainda, do cumprimento das demais normas urbanísticas nela contida, e das disposições pertinentes contidas no Código de Obras e no Código do Meio Ambiente.

VI - a instalação de usos e atividades residenciais e/ou não residenciais, em áreas vazias ainda não edificadas ficará sujeita ao traçado das diretrizes viárias fornecidas pelo órgão competente do Poder Executivo, devendo as áreas que compõem estas diretrizes, ser respeitadas como área não edificante.

Artigo 15 - O uso comercial abrange:

I - comércio local: atividades de comércio, ligadas ao consumo imediato e a comercialização de produtos alimentícios, exercidas em áreas edificadas de até 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), detalhamento das categorias de uso conforme ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada.

II - comércio de bairro: atividades de comércio, ligadas ao consumo da população, exercidas em estabelecimentos com áreas edificadas de até 375 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados), detalhamento das categorias de uso conforme ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada. Se tratar de estabelecimento comercial, cuja atividade seja "DEPÓSITO" de material de construção, a área mínima do terreno deverá ser de 200m² (duzentos metros quadrados), incluindo nesta as partes do terreno destinadas a

estacionamento e circulação de veículos, carga, descarga e depósito ao ar livre de mercadorias, sendo limitada em até 50% (cinquenta por cento) a área edificada.

III - comércio principal: atividades de comércio varejista sem limitação de área edificada, conforme detalhamento das categorias de uso constante nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada.

IV - comércio atacadista: comércio não varejista de produtos diversos, conforme detalhamento das categorias de uso constante nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada.

Artigo 16 - Os serviços classificam-se em:

I - serviços locais: atividades de serviços ligados ao atendimento imediato, em estabelecimentos com até 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área construída. Detalhamento das categorias de uso conforme ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada.

II - serviços de bairro: atividades de serviços ligadas ao atendimento da população, exercidas em estabelecimentos com área edificada de até 375 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados). Detalhamento das categorias de uso conforme ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada.

III - serviços especiais: atividades de serviços, que são nocivos à convivência com outros usos, em especial ao residencial, seja pelo transtorno que possam provocar, sejam pelo risco que trazem à segurança das pessoas e dos bens. Detalhamento das categorias de uso conforme ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada.

IV - serviços principais: atividades de serviços com ampla variedade de atendimento, sem limite de área construída. Detalhamento das categorias de uso conforme ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada.

Parágrafo Único - Os motéis só poderão ser construídos ao longo das rodovias e anéis rodoviários.

Artigo 17 - O uso Industrial compreende:

I - microindústria não poluente - atividade de manufatura e transformação industrial que, além de não poluente sob qualquer forma e de ser convivente com as demais categorias de uso estabelecidas por esta lei, não requer instalações e equipamentos, que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens, em edificações com até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;

II - pequena Indústria não poluente - atividade de manufatura e transformação industrial que, além de não poluente, sob qualquer forma, e de ser convivente com as demais categorias de uso estabelecidas por esta lei, não requer instalações e equipamentos, que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens, em edificações com até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

III - indústria de médio porte - atividade de manufatura e transformação industrial que, em função do seu potencial poluente, convivente com as demais categorias de uso estabelecidas por esta lei, em edificações com até 2000m² (dois mil metros quadrados) de área construída;

IV - indústria de grande porte - atividade de manufatura e transformação industrial que, em função do seu potencial poluente,

não é convivente com as demais categorias de uso estabelecidas por esta lei, implicando na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação e operação em edificações, sem limite de área construída.

§ 1º - As atividades de uso industrial das categorias microindústria não poluente e pequena indústria não poluente, não poderão, sob nenhuma forma ou intensidade, emitir e causar poluição atmosférica, hídrica e sonora.

§ 2º - As atividades de uso industrial da categoria indústria de grande porte obedecerão, na sua implantação ou ampliação, parâmetros de natureza física e ambiental, fixados pelos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

§ 3º - Detalhamento das categorias de uso conforme ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada.

Artigo 18 - O uso institucional compreende:

I - institucional local: estabelecimentos, espaços ou instalações destinados à educação, cultura, lazer e compreendendo escolas, áreas de recreação e praças; com área edificada até 1000m² (mil metros quadrados).

II - institucional de bairro: estabelecimentos, espaços ou instalações destinados à educação, lazer, culto religioso, cultura, assistência social, saúde e administração pública, compreendendo as atividades assinaladas na categoria de "Institucional Local", além de escolas fundamentais, associações religiosas, bibliotecas, postos de saúde e puericultura; pronto-socorro e laboratórios, clubes recreativos, instalações esportivas, com área mínima de terreno de 5000m² (cinco mil metros quadrado) e praças de esporte, sem limites da área edificada.

III - institucional metropolitano: estabelecimentos, espaços ou instituições destinados à educação, lazer, cultura, culto religioso, saúde e administração pública de atendimento regional, compreendendo as atividades definidas na categoria de "Institucional de Bairro", sem limitações de área edificada, além de universidades, cursinhos, estabelecimentos científicos, centros de pesquisa, museus, exposição de arte, estabelecimentos de cultura e difusão artística, associações com fins culturais, associações de classe, grupos políticos, sindicatos profissionais e repartições públicas municipais, estaduais e federais, representações estrangeiras, hospitais gerais e especializados, clínicas, casas de saúde, ambulatórios e institutos de saúde, com área mínima de terreno de 5000m² (cinco mil metros quadrados).

Artigo 19- Tendo em vista o interesse público, poderá a Prefeitura impedir a localização de estabelecimentos comerciais e industriais e o exercício de atividades, que contrariem as normas de uso e ocupação do solo, estabelecidas na presente lei, observadas a legislação Federal e Estadual aplicável.

CAPÍTULO V **USO CONFORME E USO NÃO CONFORME**

Artigo 20- De acordo com a zona em que esteja situado o lote, o seu uso fica classificado em um dos seguintes casos:

I - uso conforme: quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

II - uso não conforme: quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

§ 1º - O uso não conforme será tolerado, desde que tenha existência anterior à data da publicação desta Lei.

§ 2º - Não será permitida qualquer ampliação na ocupação, no aproveitamento e na área do lote.

§ 3º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA, poderá autorizar que o uso não conforme de um lote ou edificação seja substituído por outro não conforme, desde que, da substituição, resulte maior ou mais próximo enquadramento nas características ou categorias de uso da respectiva zona.

Artigo 21 - É vedado o parcelamento do solo em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;

II - terrenos que tenham sido aterrados ou contaminados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; e devidamente comprovado por laudo técnico fornecido por entidade competente;

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

IV - terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico específico do órgão responsável pelo controle do meio ambiente, independentemente de sua declividade;

V - áreas de preservação ecológica, nas ZPM - Zonas de Proteção Máxima -, nos termos do Inciso IV, do Artigo 5º, desta lei e no Código do Meio Ambiente;

VI - áreas onde ocorra emissão de poluentes, em níveis nocivos aos meios físico, biológico e antropológico.

Parágrafo Único - Quando necessário, a Prefeitura, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Artigo 22 - A Prefeitura poderá negar o pedido de parcelamento do solo mesmo em área que se encontre dentro da zona de expansão urbana, onde for técnica ou economicamente inviável as implantações de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários.

Artigo 23 - Nas margens dos cursos d'água deverá ser executada pelo empreendedor, a recomposição das matas ciliares, de forma compatível com o programa de Parques Lineares previstos, para evitar o assoreamento, conforme estabelecido pela legislação federal pertinente e pelo Código do Meio Ambiente.

Artigo 24 - Na execução de obras de terraplenagem, deverá ser implantado pelo empreendedor, o sistema de drenagem necessário para prevenir a erosão, o assoreamento e o aumento do deflúvio, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

Artigo 25 - A Prefeitura não aprovará parcelamento do solo para fins urbanos em glebas distantes da área urbana, cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, de abastecimento de água e outros conexos nas áreas adjacentes, salvo se tais obras ou serviços forem executados pelo interessado, às suas próprias expensas.

Artigo 26 - Quando o parcelamento do solo visar à urbanização será exigido reserva de áreas públicas a serem doadas ao Poder Público, nos percentuais estipulados nas seções subsequentes.

Artigo 27 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes, das quadras e/ou das unidades que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos empreendimentos aprovados, sendo esta de responsabilidade do empreendedor.

Artigo 28 - Nos contratos de compra e venda de lotes, e nas escrituras definitivas, deverão constar as obrigações e restrições a que os mesmos se acham sujeitos pelas prescrições desta lei, com a responsabilidade técnica solidária dos adquirentes ou compromissários compradores na proporção de superfície de suas áreas.

Subseção I Das Quadras e dos Lotes

Artigo 29 - É vedada a instituição de qualquer modalidade de parcelamento do solo, bem como modificações ou cancelamentos, que resultem em lotes com área ou testada, inferiores às seguintes limitações e dimensões mínimas:

I - na Zona de Urbanização Preferencial - ZUP:

a) área de 100 m² (cem metros quadrados);

b) frente de 5 (cinco) metros lineares;

c) para os lotes de esquina a área mínima será de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e frente mínima de 8 (oito) metros.

II - na Zona de Urbanização Controlada - ZUC:

a) área de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

b) frente de 8 (oito) metros lineares;

c) para os lotes de esquina a área mínima será de 300 m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 12 (doze) metros.

III - na Zona de Urbanização Restrita - ZUR:

a) área de 140 m² (cento e quarenta metros quadrados);

b) frente de 7 (sete) metros lineares;

§ 1º - Todos os lotes deverão ter frente para via pública oficial, devidamente doada ao Município;

§ 2º - Nos casos de loteamentos de interesse social localizados nas Áreas Especiais de Interesse Social, e nos casos de urbanização específica para assentamentos informais, a Prefeitura Municipal poderá admitir lotes com dimensões inferiores às estabelecidas no Inciso I deste artigo, e ainda, lotes com frente para via pública exclusiva de pedestre, desde que aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA.

Artigo 30 - O comprimento máximo das quadras será de 300 (trezentos) metros lineares.

Parágrafo Único - Em caráter excepcional poderá ser admitido quadras de comprimento superior a 300 (trezentos) metros em loteamentos para fins urbanos e/ou outros empreendimentos, desde que enquadrados como de grande impacto urbanístico e, como tal, previamente apreciado e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA, a qual, quando necessário, definirá as contrapartidas necessárias para compensá-las.

Subseção II Do Sistema de Áreas Verdes e Institucionais Destinadas ao Uso Público

Artigo 31 - Para efeito de aplicação desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I - considera-se área verde a área de proteção obrigatória, conforme previsto nos artigos do Código do Meio Ambiente, para as quais é exigida a conservação da vegetação natural existente, e sua recuperação, quando degradada, sendo a ela impostas restrições de uso;

II - considera-se sistema de lazer, o sistema de áreas verdes não enquadrados no inciso anterior, sendo este dividido em sistema de lazer contemplativo e sistema de lazer recreativo.

a) denominam-se Sistema de Lazer Contemplativo, as áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes, com vegetação natural ou tratamento paisagístico efetivamente implantado, reservado a cumprir funções de contemplação repouso e lazer, permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades;

b) denomina-se Sistema de Lazer Recreativo, as áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes destinadas aos usos recreativos, nas quais podem ser feitas construções afins a estes usos;

c) a porcentagem do total do sistema de áreas verdes, admitida como Sistema de Lazer Recreativo é de 15% (quinze por cento) na Zona de Urbanização Restrita - ZUR e de 25% (vinte e cinco por cento) nas Zonas de Urbanização Preferencial - ZUP e Zona de Urbanização Controlada - ZUC.

III - considera-se área institucional, a área destinada exclusivamente à instalação de equipamentos comunitários de: educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

IV - considera-se área Patrimonial, a área destinada à implantação de equipamentos urbanos e similares.

Parágrafo Único - Para a aprovação do empreendimento, fica o empreendedor obrigado a transferir, para a Prefeitura Municipal, mediante registro cartorial, sem qualquer ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público.

Artigo 32 - As áreas de terreno classificadas como Zona de Proteção Máxima - ZPM, nos termos do Inciso IV, do Artigo 5º, desta lei, e do Código do Meio Ambiente poderão ser computadas em sua totalidade como sistema de áreas verdes, desde que seja implantado pelo empreendedor, plano de recuperação e/ou adequação para uso público, conforme diretrizes específicas fornecidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA.

Parágrafo Único - Quando não for indicado o uso público para a Zona de Proteção Máxima - ZPM, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA, poderá exigir reserva de sistema de áreas verdes além daquela localizada na ZPM, para destinação de lazer da população, conforme indicado nas diretrizes ambientais.

Artigo 33- Será admitida a localização de sistema de áreas verdes em terrenos que apresentem declividade superior a 15% (quinze por cento) quando houver interesse paisagístico ou ambiental manifesto e reconhecido pelo órgão municipal responsável pela proteção ambiental.

Parágrafo Único – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA, poderá exigir reserva de sistema de áreas verdes além daquela localizada na situação descrita no caput, para destinação de lazer da população, conforme indicado nas diretrizes ambientais.

Artigo 34 - Só poderão ser computadas no cálculo do sistema de áreas verdes de uso público, as áreas em que, for possível traçar um círculo com raio de 10 (dez) metros.

Artigo 35 - O alvará de licença para funcionamento de atividades comerciais, industriais e de serviços, só será emitido pelo Departamento de Arrecadação e Imobiliário, após parecer da Secretaria responsável pela aplicação desta Lei.

§1º - A Secretaria responsável só emitirá parecer positivo para emissão do alvará de funcionamento se o estabelecimento atender as seguintes condições:

I - estiver localizado em zona que permita a atividade em questão, conforme ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada;

II - possuir habite-se ou atender as normas do Código de Obras do Município;

III - receber parecer positivo do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA, quando for o caso;

IV - estar de acordo com o projeto aprovado, quando se tratar de edificação nova.

Subseção III

Do Parcelamento do Solo em Áreas Especiais de Interesse Social

Artigo 36 - O Poder Público admitirá loteamento ou outra forma de parcelamento do solo de interesse social destinado a assegurar moradia à população de baixa renda, nas Áreas Especiais de Interesse Social - AIS, quando caracterizado o interesse público e vinculado a planos e programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal ou entidade autorizada por lei, ficando sua aprovação subordinada à apreciação prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA, que poderá:

I - vincular a aprovação do projeto de loteamento à construção das moradias, sendo que neste caso, será permitida a quota mínima de 60 (sessenta) metros quadrados de terreno por unidade residencial unifamiliar;

II - autorizar a implantação de vias públicas com largura inferior às exigidas nesta lei, desde que obedecidas as diretriz viária fixadas pelo Poder Executivo Municipal;

III - admitir lotes com área inferior à área mínima estabelecida nesta Lei.

Parágrafo Único - Entende-se por parcelamento de interesse social aquele destinado à população com renda familiar

de zero a cinco salários mínimos e para assentamento de população proveniente de área de risco do Município, ou de assentamentos informais onde não seja possível fazer a urbanização no próprio local.

Artigo 37 - Na hipótese prevista no artigo anterior será obrigatória a implantação de rede de abastecimento de água, de esgotos, de energia elétrica, de drenagem superficial, pavimentação das vias principais e arborização.

§ 1º - As vias de caráter essencialmente local, com declividade relativamente baixa poderão ser dispensadas da pavimentação desde que seja implantado tratamento primário da pista de rolamento e sistema de drenagem que previnam o desenvolvimento dos processos erosivos e garantam a trafegabilidade e segurança, mesmo nos períodos de chuva, e que seja executado também pelo empreendedor, o calçamento dos passeios de forma a possibilitar boas condições de circulação dos pedestres;

§ 2º - Nos parcelamentos de interesse social, caberá aos concessionários ou permissionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição de energia elétrica;

§3º - As obras exigidas no caput deste artigo, deverão estar obrigatoriamente concluídas no prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de aprovação do projeto pela Prefeitura, dispensada a apresentação de garantia para sua conclusão, se o empreendimento for implantado sob a responsabilidade do Poder Público ou entidade de sua administração indireta, ou em parceria com estes, sob a forma de Consórcio Imobiliário.

Artigo 38 - Os empreendimentos residenciais de iniciativa particular situado nas Áreas Especiais de Interesse Social - AIS destinados à população de baixa renda ficam isentos do pagamento do imposto predial e territorial urbano durante 36 meses contados da data da aprovação do projeto de parcelamento do solo.

CAPÍTULO VI **ASSENTAMENTOS**

Seção I

Modelos de Assentamento

Artigo 39- Os modelos de assentamentos urbanos são estabelecidos em função das respectivas taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento, afastamentos e área de estacionamento conforme previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada.

Artigo 40 - As edificações e características dos modelos de assentamento urbano são:

I – M -1: edificações destinadas à habitação permanente, compreendendo uma habitação por lote ou conjunto de lotes, atendendo ao seguinte requisito, além dos previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada:

a) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 8,00 metros de altura, em relação a cota média do meio-fio;

b) a edificação terá no máximo 02 pavimentos, exceto no caso de terrenos com declive para os fundos, quando serão admitidos pavimentos com níveis inferiores ao nível de acesso.

II - M -2: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontalmente, isoladas ou não, atendendo ainda aos seguintes requisitos, além dos previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada:

a) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 8,00 metros de altura, em relação à cota média do meio-fio;

b) toda unidade deverá ter acesso direto e independente;

c) a edificação terá no máximo 02 pavimentos, exceto no caso de terrenos com declive para os fundos, quando será admitido pavimentos com níveis inferiores ao nível de acesso.

III - M-3: edificações destinadas à habitação permanente compreendendo mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes agrupado verticalmente, atendendo o seguinte requisito, além dos previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada:

a) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 8,00 metros de altura, em relação à cota média do meio-fio;

b) a edificação terá no máximo 02 pavimentos, exceto no caso de terrenos com declive para os fundos, quando serão admitidos pavimentos com níveis inferiores ao nível de acesso.

IV - M-4: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupados horizontalmente, ou horizontalmente e verticalmente, isolados ou não, tendo acesso comum às unidades do conjunto, atendendo ainda aos seguintes requisitos, além dos previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada:

a) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 8,00 metros de altura, em relação à cota média do meio-fio;

b) o acesso comum às unidades terá a largura mínima de 5 (cinco) metros;

c) a edificação terá no máximo 02 pavimentos, exceto no caso de terrenos com declive para os fundos, quando será admitido pavimentos com níveis inferiores ao nível de acesso.

V - M -5: edificação de uso múltiplo (comércio, serviço, residência e comércio, residência e serviço e comércio e serviço), edificada no mesmo lote ou conjunto de lotes, atendendo ao seguinte requisitos, além dos previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada;

a) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 8,00 metros de altura, em relação à cota média do meio-fio;

b) o afastamento frontal não poderá ser fechado por muro, gradil ou qualquer elemento construtivo e deverá dar continuidade ao passeio.

c) a edificação terá no máximo 02 pavimentos, exceto no caso de terrenos com declive para os fundos, quando serão admitidos pavimentos com níveis inferiores ao nível de acesso.

VI - M -6: edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupados verticalmente, obedecendo ainda os seguintes requisitos, além dos previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada:

a) será obrigatório o uso de pilotis no pavimento térreo;

b) em edificações onde as unidades não excedam a 80m² (oitenta metros quadrados), poderá ser dispensado o uso do pilotis, podendo o pavimento térreo ser ocupado por unidade autônoma, desde que seja destinado uma vaga de estacionamento de veículo, por unidade autônoma, nos espaços não edificados e respeitado o livre acesso a estas vagas;

c) o subsolo, quando previsto para estacionamento de veículos, poderá ocupar 100% (cem por cento) da área do lote, desde que a sua laje de cobertura, dentro das faixas de afastamento em relação ao logradouro público, não tenha cota superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) medidos em relação ao seguimento médio do meio-fio, sendo neste caso, dispensado o uso de pilotis.

d) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 15 metros de altura, em relação à cota média do meio-fio;

e) será obrigatória a destinação de 01 vaga de garagem para cada Unidade Residencial.

VII - M -7: edificação de uso múltiplo (comércio, serviço, residência, residência e comércio, residência e serviço e comércio e serviço), edificados no mesmo lote ou conjunto de lotes, atendendo os seguintes requisitos, além dos previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada:

a) o afastamento frontal não poderá ser fechado por muro, gradil ou qualquer elemento construtivo e deverá dar continuidade ao passeio.

b) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 15 metros de altura, em relação à cota máxima do meio-fio.

VIII - M -8: edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas verticalmente, podendo ter mais de 5 (cinco) pavimentos; obedecendo ainda os seguintes requisitos, além dos previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada:

a) será obrigatório o uso de pilotis no pavimento térreo;

b) será obrigatório o uso de elevadores conforme previsto no Código de Obras do Município;

c) o subsolo, quando previsto para estacionamento de veículos, poderá ocupar 100% (cem por cento) da área do lote, desde que, a sua laje de cobertura, dentro das faixas de afastamento em relação ao logradouro público, não tenha cota superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) medidos em relação ao seguimento do meio-fio;

d) será obrigatória a destinação de 02 vagas de garagem para cada Unidade Residencial.

IX - M -9: edificações de uso múltiplo (comércio, serviço, residência, residência e comércio, residência e serviço e comércio e serviço), atendendo o seguinte requisito, além dos previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada:

a) o elemento construtivo mais alto da edificação terá cota máxima de 15,00m.

X - M -10 - Edificações de Uso Múltiplo - (comércio, serviço, residência, residência e comércio, residência e serviço e comércio e serviço) atendendo os seguintes requisitos além dos previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada:

a) será exigido elevador conforme previsto no Código de Obras;

b) será exigida vaga de garagem na proporção de 01 vaga para cada 100,00 m² de área computável para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento;

c) o subsolo, quando previsto para estacionamento de veículos, poderá ocupar 100% (cem por cento) da área do lote, desde que, a sua laje de cobertura, dentro das faixas de afastamento em relação ao logradouro público, não tenha cota superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) medidos em relação ao seguimento do meio-fio;

XI – M -19, M -20, M -21 – edificações destinadas ao uso permanente de indústria, podendo ter até dois pavimentos, atendendo os requisitos previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada.

XII - edificação destinada à instalação de equipamentos para atendimento coletivo como escolas, hospitais, auditórios, bibliotecas, cinemas, clubes, estádio, sem limitações quanto ao número de pavimentos ou a altura máxima, atendendo os requisitos previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada, sendo que para ZR-01 adotar o coeficiente de aproveitamento de 2,00.

Artigo 41 - No caso de conjunto residencial horizontal deverão ser satisfeitas as seguintes disposições:

a) cada unidade residencial deverá satisfazer às características dos modelos de assentamentos previstos para a zona;

b) o conjunto será envolvido por via perimetral que se adaptará ao sistema viário oficial existente ou projetado;

c) as vias internas de circulação atenderão às condições mínimas estabelecidas pela Lei de Loteamento.

Artigo 42 - No caso de vários conjuntos residenciais verticais em uma mesma área serão obedecidas as seguintes disposições:

a) cada conjunto residencial deverá satisfazer às características dos modelos de assentamentos previstos para a zona;

b) deverá haver entre as edificações do conjunto uma distância horizontal mínima igual ao dobro do afastamento lateral permitido pelo Modelo de Assentamento adotado.

Seção II

Condições para Assentamento de Edificações

Artigo 43 - Para que um lote possa receber edificações é necessário que ele se enquadre nas características das zonas de Uso e Ocupação do Solo e dos Modelos de Assentamento constantes nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada, assim, como atenda a uma das seguintes condições:

a) faça parte de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal;

b) faça frente para logradouro público com a área que tiver e tenha sido vendida ou ficado sob promessa de venda em

data anterior à vigência desta Lei, comprovada a venda ou promessa de venda, por documento hábil anterior à data da vigência da já referida Lei.

Artigo 44 - Classificam-se os assentamentos da seguinte forma:

I - assentamento conforme: quando a edificação se enquadrar nas características dos Modelos de Assentamentos previstos para a zona;

II - assentamento não conforme: quando a edificação não se enquadrar nas características dos Modelos de Assentamento previstos para a zona.

Parágrafo Único - Caberá à Prefeitura Municipal a identificação e classificação dos usos não conformes existentes, bem como permiti-los ou não, tendo em vista o interesse público, de acordo com o zoneamento, as características de uso e os modelos de assentamento previstos.

Seção III

Condições para Assentamento de Empreendimentos de Grande Impacto Urbanístico e Ambiental

Artigo 45 - Consideram-se empreendimentos de grande impacto urbanístico e ambiental aqueles cuja implantação possa causar sobrecarga na capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada ou causar impactos ao meio ambiente natural ou construído fora de suas divisas, tais como, dentre outros especificados nesta lei, aqueles com área de terreno igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados ou área construída igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados, quer sejam de iniciativa pública ou privada.

§ 1º - No caso do empreendimento vertical destinar-se ao uso residencial multifamiliar, comércio e prestação de serviços, será considerado de grande impacto urbanístico e ambiental quando a área construída for superior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados);

§ 2º - Os loteamentos, desmembramentos e os condomínios horizontais deverão atender as disposições desta Lei, sujeitos às diretrizes, análises e tramitações referentes a estes empreendimentos.

§ 3º - No trâmite para a aprovação dos projetos de empreendimentos de grande impacto urbanístico, para a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, será obrigatória e, previamente apreciada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA, a apresentação pelo interessado, do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- a) adensamento populacional;
- b) equipamentos urbanos e comunitários;
- c) uso e ocupação do solo;
- d) valorização imobiliária;
- e) geração de tráfego e demanda por transporte público;
- f) ventilação e iluminação;
- g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 4º - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

§ 5º - As obras necessárias para atenuar, compensar ou superar os impactos causados pelo empreendimento serão determinadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA, cabendo os custos das adequações exigidas unicamente ao empreendedor responsável.

Artigo 46 - A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, não substitui o licenciamento ambiental municipal, estadual e federal.

CAPÍTULO VII DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANÍSTICA

Artigo 47 - Os instrumentos de gestão urbanísticas previstos neste capítulo, serão aplicados sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidos em lei, sendo que a regulamentação para a aplicação de cada um deles, será encaminhada pelo Poder Executivo através de Decreto.

Seção I Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Artigo 48 - O Poder Executivo poderá autorizar, por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a construção de edificação que ultrapasse o coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante pagamento de contrapartida que deverá ser regulamentada pelo Poder Executivo através de Decreto.

I - entende-se por Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB - o potencial construtivo gratuito, inerente aos lotes ou glebas;

II - entende-se por Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM o potencial construtivo máximo do lote ou gleba, o qual não poderá ser ultrapassado.

Parágrafo Único - Os recursos financeiros resultantes da outorga onerosa do direito de construir a que se refere o Caput deste artigo, serão depositados na conta do Fundo Municipal da Outorga Onerosa do Direito de Construir, instituído pelo Plano Diretor e serão aplicados para as seguintes finalidades:

- a) regularização fundiária;
- b) execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c) constituição de reserva fundiária;
- d) ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- e) implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- f) criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- g) criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- h) proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Seção II Da Transferência do Direito de Construir

Artigo 49 - O Poder Executivo poderá autorizar a transferência do direito de construir, quando este direito não puder ser exercido no lote original por motivo de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico ou ao patrimônio cultural do Município, para ser exercido em outro imóvel em dimensão equivalente à área construída legalmente permitida não realizada no lote original.

§ 1º - Os limites máximos de recepção de área construída transferível são os parâmetros e limitações urbanísticos fixados nesta Lei e incidentes sobre o lote receptor, respeitando-se a densidade, líquida máxima permitida;

§ 2º - Os processos administrativos relativos à transferência do direito de construir, serão previamente submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA.

Artigo 50 - O Poder Executivo poderá autorizar a transferência do direito de construir relativo a imóveis:

I - tombados ou inventariados mediante decreto, integrantes do patrimônio histórico ou cultural do Município, para o fim de sua preservação;

II - localizados em áreas de vias a serem abertas, ou alargadas, quando de interesse do Município;

III - localizados em Zona de Proteção Máxima - ZPM.

Artigo 51 - O Poder Executivo poderá autorizar a transferência do direito de construir correspondente à diferença resultante da subtração da área efetivamente construída no lote de terreno da área que poderia ser edificada aplicando-se o gabarito básico e os respectivos recuos mínimos, estabelecidos nesta lei, no caso de imóveis tombados ou inventariados integrantes do patrimônio histórico ou cultural do Município, verificadas as determinações do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA.

§ 1º - A autorização da transferência do potencial construtivo dos imóveis a que se refere o caput deste artigo, levará em conta a necessidade de restauração do imóvel a ser preservado, ficando seu proprietário obrigado a aplicar os recursos oriundos da referida transferência, nas obras para preservação e/ou recuperação do imóvel, devendo executá-la em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo órgão competente;

§ 2º - Os projetos de restauração e conservação dos imóveis integrantes do patrimônio histórico ou cultural deverão ser aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA;

§ 3º - O descumprimento do disposto neste artigo sujeitará o proprietário do imóvel às penalidades contidas no Artigo 71 desta lei.

Artigo 52 - Em caso de demolição ou destruição do imóvel objeto de proteção, o proprietário fica obrigado a reconstruí-lo, e a repor o bem móvel ou ambiental protegido de acordo com os atributos que justificaram sua proteção, às suas próprias custas, sob pena de incidência de multa diária até a completa reposição da situação anterior.

Parágrafo Único - Sendo o bem infungível, sua destruição resolver-se-á em perdas e danos, conforme disposto no código penal.

Artigo 53 - O Poder Executivo poderá autorizar a transferência do direito de construir equivalente à área de terreno situada dentro da Zona de Proteção Máxima - ZPM -, desde que se proceda à transferência do domínio sobre o imóvel para o patrimônio público, mediante doação.

Parágrafo Único - Quando se tratar de áreas passíveis de serem urbanizadas através de alguma das modalidades de parcelamento previstas nesta lei, o Poder Executivo somente autorizará a transferência do direito de construir da área de terreno situada dentro da ZPM, no que exceder aos índices fixados para as áreas verdes, conforme a zona em que a área estiver localizada, ou à reserva legal estabelecida pela Secretaria do Meio Ambiente.

Artigo 54 - O Poder Executivo poderá autorizar a transferência do direito de construir equivalente à área do imóvel situado na área destinada à abertura ou alargamento de vias públicas, desde que se proceda à transferência do domínio sobre o imóvel para o patrimônio público, mediante doação.

Artigo 55 - Só será permitida uma única vez a transferência do potencial construtivo de um imóvel, entretanto, o imóvel a que se destina o potencial construtivo, poderá recebê-lo de vários imóveis, até atingir a densidade líquida máxima fixada por esta lei, conforme a zona em que o lote receptor estiver localizado.

Parágrafo Único - A aplicação do instrumento urbanístico de que trata esta Seção, deverá ser averbada na matrícula do imóvel objeto da transferência, no cartório de registro competente.

CAPÍTULO VIII **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 56 - Todo projeto de edificação conterà obrigatoriamente a indicação da zona de Uso e do Modelo de Assentamento, no qual o imóvel estiver assentado.

Artigo 57 - Todo e qualquer projeto compreendendo construção, reforma com demolição no alinhamento, reforma e acréscimo no alinhamento, substituição de muro por gradil e substituição de gradil por muro, que se fizer na Zona Comercial-2 (ZC-2) e Zona Comercial-3 (ZC-3), o passeio terá obrigatoriamente que possuir 3 metros (três metros) de largura mínima a partir do meio-fio existente, exceto nas ruas onde houve estreitamento da pista, quando será considerado o meio fio original.

§ 1º - Em todos os logradouros, os passeios terão que ter obrigatoriamente uma largura correspondente a 30% (trinta por cento) da largura da pista de rolamento existente, obedecendo-se um mínimo de 2,00 m (dois metros) para cada lado, exceto quando o loteamento for aprovado com um passeio de largura definida.

§ 2º - As larguras dos passeios de que tratam o artigo e o parágrafo precedentes só serão aplicadas para os logradouros com passeio de largura menor que a indicada e que não estejam incluídos no sistema viário para correção de alinhamento ou recuo.

Artigo 58 - Para as edificações projetadas em dois ou mais lotes, o percentual máximo de ocupação será definido de acordo com o previsto nos ANEXOS da Lei de Controle Urbanístico, a ser regulamentada, para cada lote, individualmente, exceto nos casos onde houver anexação das áreas.

Artigo 59 - A largura máxima de beiral, quando estiver nos afastamentos exigidos, será de 50% (cinquenta por cento) da medida deste afastamento.

Parágrafo Único - Nos recuos de afastamentos permitir-se-á a saliência de pequenas lajes, somente quando tiverem função de "brise soleil" cuja dimensão máxima será de 0,50m (meio metro).

Artigo 60 - Os proprietários de lotes, cuja topografia, não permitirem o escoamento natural das águas pluviais e redes de esgoto em direção ao logradouro público contíguo, poderão escoá-los para o logradouro público contíguo do lote vizinho, passando através deste, desde que haja espaço não edificado, onde possa ser construída a canalização, por sua conta, incluindo a reposição dos pisos e os jardins.

Artigo 61 - Nas cabeceiras de Rios e seus afluentes, de Riachos e seus afluentes, Lagoas e Açudes, não serão permitidas edificações, num raio de 100m (cem metros), devendo ainda serem protegido com arborização com espécies apropriadas, de modo a impedir a queda de sua vazão.

Artigo 62 - A leste do eixo formado pelas atuais MA XXX e MA XXX é vedada a instalação de indústrias consideradas nocivas, incômodas ou perigosas, quer pela sua produção ou dejetos.

Artigo 63 - No caso de divergências referentes aos afastamentos mínimos laterais ou frontais, entre esta lei e o Código de Obras, prevalecerão as exigências da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Artigo 64 - As avenidas que vierem a ser urbanizadas ao longo dos rios, riachos, açudes, córregos e talwegues no interior da malha urbana, serão, automaticamente, classificadas como ZC-1.

Artigo 65 - Não serão computadas como áreas edificadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas de estacionamento, de casa de máquinas, de subestação, de caixas d'água, de circulação horizontal e vertical, bem como os Pilotis.

Artigo 66 - Nos modelos em que se exigirem vagas para estacionamento, será destinado uma área de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) por vaga, sendo que, cada 15,00m² (quinze metros quadrados) de área de estacionamento, será considerado como espaço para vaga de um só veículo, os restantes 10,00 m² (dez metros quadrados), serão destinados à circulação de veículos, exceto quando for demonstrado graficamente que em área inferior será possível a colocação do veículo e sua respectiva manobra.

Artigo 67 - A laje de cobertura dos edifícios poderá receber edificação aberta, destinados ao lazer, obedecidos os seguintes parâmetros:

a) a edificação máxima de 30% (trinta por cento) da área total da laje de cobertura;

b) a edificação obedecerá à distância da fachada frontal em no mínimo 05 (cinco) metros;

c) nos edifícios construídos nos limites laterais do terreno, será exigido um fechamento com 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura nas laterais e fundos.

Parágrafo Único - A edificação a que faz referência este artigo não será considerada como pavimento nem acrescida ao cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Artigo 68 - O uso de elevadores será dispensado, desde que, a cota do último piso seja inferior a 12 (doze) metros, tendo como referência o nível do meio-fio, no local de acesso de pedestres.

Artigo 69 - Os terrenos de esquina ficam caracterizados por duas frentes e duas laterais.

Parágrafo Único – Os terrenos constituídos por mais de um lote destinados a implantação de uma única edificação, poderão ser considerados dentro do zoneamento que permitir o melhor aproveitamento.

Artigo 70 - O interessado só poderá determinar e registrar em cartório, usos, requisitos urbanísticos e/ou densidades específicas para os lotes resultantes do parcelamento, quando estes estiverem em consonância com as disposições previstas nesta lei.

Parágrafo Único - Os usos e/ou densidades específicos, a que se refere o caput deste artigo, só poderão ser diferenciados, nos novos loteamentos, com autorização prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Artigo 71 - O Poder Executivo constituirá no prazo de 30 (trinta) dias, após a promulgação desta lei, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA, para fiscalização do Uso e Ocupação do Solo, composta de 1 (um) membro de cada uma das seguintes Secretarias ou órgãos e seus respectivos suplentes:

- Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo;
- Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- Secretaria Municipal da Saúde;
- Secretaria Municipal de Administração e Finanças;
- Consultoria Jurídica da Prefeitura Municipal;
- Câmara Municipal de Paulo Ramos;
- Sindicato dos Trabalhadores Rurais.

§ 1º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – COMDUMA será a última instância apelativa e deliberativa sobre casos omissos inerentes a esta Lei, não podendo feri-la.

§ 2º - Os membros do Conselho deverão ser previamente indicados pelas suas entidades ou órgãos e terão mandato coincidente com o do Prefeito Municipal.

Artigo 72 - Aplicam-se aos proprietários as seguintes sanções por infração a esta Lei:

I - multa de 80 % (oitenta por cento) do salário mínimo de referência municipal, renovável a cada 30 dias e interdição do uso da edificação, alterado em desacordo com esta Lei;

II - multa ao proprietário de 90 % (noventa por cento) do salário mínimo de referência municipal, renovável a cada 10 (dez) dias, embargo e interdição da obra, se desobedecidos recuos, afastamentos, taxa de ocupação ou coeficientes de aproveitamento constantes no projeto;

III - multa ao proprietário de 90 % (noventa por cento) do salário mínimo de referência municipal, renovável a cada 10 (dez) dias e demolição, em casos de invasão de vias, logradouros ou terrenos públicos;

IV - demais infrações a esta Lei, multa de 50 % (cinquenta por cento) do salário mínimo de referência municipal.

Artigo 73 - As edificações existentes ou em construção, aprovadas em data anterior a esta Lei, que tenham até 04 (quatro) pavimentos, poderão ser acrescidas do 5º (quinto) pavimento, sem necessidade de elevador, desde que situadas em zona que permita esse tipo de edificação.

Parágrafo Único: O 5º (quinto) pavimento obedecerá aos parâmetros do modelo de assentamento mais adequado.

Art. 74 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE PAULO RAMOS/MA, 18 DE NOVEMBRO DE 2015.

TANCLEDO LIMA ARAÚJO
PREFEITO



Estado do Maranhão

Diário Oficial do Município poder Executivo

Rua Desembargador Sarney nº03
Paulo Ramos - MA

SITE

www.pauloramos.ma.gov.br

Tanclêdo Lima Araujo

Prefeito Municipal

Maria Lucia Freitas de Carvalho

Secretaria de Administração