

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 22 DE OUTUBRO DE 2007 (PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE COLINA) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

TÍTULO I

CAPÍTULO I

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Esta Lei Complementar tem por objetivo rever e atualizar o Plano Diretor do Município de Colina, com fundamento na Constituição da República, em especial no que estabelecem os artigos 30 e 182, na Lei Federal nº 10.257/2.001 – Estatuto da Cidade, na Constituição do Estado de São Paulo e na Lei Orgânica Municipal e estabelece normas, princípios básicos e diretrizes para a sua implantação.

Parágrafo 1º - Esta Lei tem a denominação de PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE COLINA e aplica-se a toda extensão territorial do município.

Parágrafo 2º – O Plano Diretor é o instrumento orientador e básico da política de desenvolvimento urbano do Município, tendo por finalidade orientar a atuação dos agentes públicos e privados que atuam na cidade.

Parágrafo 3º – O Plano Diretor tem por fim 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 de seus habitantes mediante:

- I** – a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público;
- II** – a racionalização do uso da infra-estrutura instalada, inclusive sistema viário e transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;
- III** – a regularização fundiária e urbanização específica de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- IV** - a redução dos deslocamentos entre a habitação e o trabalho;
- V** - a incorporação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e da transformação dos espaços coletivos da cidade;
- VI** - a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e da paisagem urbana.

Artigo 2º - São objetivos gerais do Plano Diretor:

- I** - distribuir os usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes, ao meio ambiente e ao saneamento básico;
- II** – adequar a ocupação do sítio às características do meio físico, para impedir deterioração ou degeneração de áreas do Município;
- III** – melhorar a paisagem urbana, a preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do Município;
- IV** - ampliar a oferta de habitação para as faixas de baixa renda;
- V** - promover o desenvolvimento de um sistema de transporte coletivo prevalente sobre o transporte individual;
- VI** – promover um sistema de circulação e transporte que assegure acessibilidade segura e satisfatória a todas as regiões da cidade;
- VII** – criar um sistema de planejamento participativo e democrático;
- VIII** – ampliar a oferta de serviços de saneamento básico.

Artigo 3º - Integram o Plano Diretor Municipal as seguintes leis:

- I** - Lei dos Perímetros Urbanos;
- II** - Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- III** - Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

Parágrafo único – Outras leis poderão vir a integrar o Plano Diretor, desde que cumulativamente.

SEÇÃO II

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Artigo 4º - Toda e qualquer construção, reforma e ampliação de edifício, efetuada por particulares ou entidade pública a qualquer título, é regulada pela presente Lei, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Artigo 5º - Para cumprir sua função social, a propriedade urbana deve atender, simultaneamente e segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em Lei, no mínimo aos seguintes requisitos:

- I** - aproveitamento e utilização para atividade de interesse urbano, em intensidade compatível com a capacidade de atendimento dos equipamentos e serviços públicos;
- II** – aproveitamento e utilização compatíveis com a preservação da qualidade do meio ambiente;
- III** – aproveitamento e utilização com a segurança e saúde de seus usuários e propriedades vizinhas.

Parágrafo Único – Atividades de interesse urbano são aquelas inerentes às funções sociais da cidade e ao bem estar de seus habitantes, incluindo a moradia, a produção e o comércio de bens, a prestação de serviços, a circulação, a preservação do patrimônio cultural, ambiental e paisagístico e a preservação dos recursos necessários à vida urbana, tais como mananciais e áreas arborizadas.

Artigo 6º - Esta Lei tem como objetivos:

- I** - orientar os projetos e a execução de edificações no Município;
- II** - assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse para comunidade;
- III** – promover a melhoria de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações em seu território;
- IV** – orientar o projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento do solo do município;
- V** - assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Artigo 7º - A política de desenvolvimento municipal deve se pautar pelos seguintes princípios:

- I** - função social da cidade;
- II** - função social da propriedade;
- III** - sustentabilidade;
- IV** - gestão democrática e participativa.

Artigo 8º - As funções sociais da cidade no Município de Colina correspondem ao direito à cidade para todos os habitantes, o que compreende os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.

Artigo 9º - Para cumprir a sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo, às seguintes exigências:

- I** - intensidade de uso adequada à disponibilidade da infraestrutura urbana e de equipamentos e serviços, atendendo aos parâmetros urbanísticos definidos pelo ordenamento territorial determinado nessa Lei;
- II** - uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente, a paisagem urbana e do patrimônio cultural, histórico e arqueológico;
- III** - aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança.

Parágrafo Único. O Município utilizará os instrumentos previstos nesta Lei e demais legislações pertinentes para assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Artigo 10 - Sustentabilidade é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

TÍTULO II

DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL, ECONÔMICO E TURÍSTICO

Artigo 11 - A política de promoção do desenvolvimento social e econômico de Colina será articulada à proteção do meio ambiente, redução das desigualdades sociais e melhoria da qualidade de vida da população.

Artigo 12 - Para a consecução da política de desenvolvimento social e econômica devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I** - fortalecer a agroindústria, ampliando o valor agregado da produção primária;

- II** - estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município e da região;
- III** - fortalecer a produção agropecuária do Município e diminuir a dependência no abastecimento;
- IV** - apresentar alternativas ao pequeno produtor de como explorar suas terras de forma racional, ambientalmente correta e lucrativa;
- V** - promover a gestão ambiental, através da conservação dos solos, gestão por micro-bacias hidrográficas, proteção de matas ciliares e nascentes e criação de Unidades de Conservação;
- VI** - promover o aumento das linhas de financiamento e crédito à atividade agrícola;
- VII** - elaborar o Zoneamento Ecológico-Econômico do Município;
- VIII** - atrair novos setores produtivos para o Município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;
- IX** - fortalecer a política de incentivo à implantação de novas indústrias;
- X** - incentivar o empreendedorismo, a partir da identificação de vazios econômicos no Município, através de ferramentas de geografia de mercado;
- XI** - consolidar o setor industrial do Município como espaço físico, disciplinando a ocupação e a expansão deste;
- XII** - fortalecer as atividades comerciais do Município através da estruturação e consolidação do centro urbano tradicional;
- XIII** - incentivar o ensino e a pesquisa, promovendo planos conjuntos com instituições de ensino superior.

Artigo 13 - Cabe ao Poder Executivo promover e incentivar o turismo como fator estratégico de desenvolvimento econômico e social do Município visando os seguintes objetivos:

- I** - ampliar gradativamente e quantitativamente o fluxo de visitantes para o Município de Colina;
- II** - aumentar a taxa de permanência média de turistas na cidade como forma de ampliar consumo por turistas, independentemente da renovação dos fluxos turísticos.

Artigo 14 - Para a promoção do turismo no Município, devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I** - otimizar o aproveitamento econômico do potencial turístico do Município, como fonte de empregos e geração de renda;
- II** - promover e consolidar o turismo no Parque Débora Paro;
- III** - promover o turismo no Recinto Municipal “9 de Julho”, APTA, Estação Experimental de Zootecnia e Escola Agropecuária Municipal “São Francisco de Assis”, hotéis-fazendas, Museu Municipal e Prédio da Antiga Estação Ferroviária, Museu do Cavalo, Ponte Alice Dias e toda a Zona Rural do Município;
- IV** - preservar a história da cidade, com a revitalização de áreas e imóveis de valor histórico, como a Igreja da Paróquia de São José, a antiga Estação Ferroviária entre outros;
- V** - desenvolver trabalho integrado com a gestão por micro-bacias para identificação das potencialidades do turismo rural;
- VI** - desenvolver Plano de Revitalização dos Bosques e Parques existentes e de criação de novos parques, utilizando as áreas de preservação permanente do Município;
- VII** - criar roteiros turísticos de referência no Município, explorando a sua Zona Rural considerando as potencialidades regionais e a parceria com municípios vizinhos.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Artigo 15 - Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento municipal serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Instrumentos de planejamento:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) Lei de Parcelamento do Solo da Sede do Município;
- e) Código de Obras e Edificações;
- f) Código de Posturas;

- g) Planos de desenvolvimento econômico e social;
- h) Planos, programas e projetos setoriais;
- i) Programas e projetos especiais de urbanização;
- j) Instituição de unidades de conservação;
- k) Zoneamento Ecológico-Econômico;
- l) Sistema de Mobilidade Urbana.

II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios da propriedade urbana;
- b) IPTU Progressivo no Tempo;
- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zonas Especiais de Interesse Social;
- e) Outorga Onerosa do Direito de Construir e de alteração de uso;
- f) Transferência do Direito de Construir;
- g) Operações Urbanas Consorciadas;
- h) Direito de Preempção;
- i) Direito de Superfície;
- j) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- k) Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
- l) Licenciamento Ambiental;
- m) Tombamento;
- n) Desapropriação;
- o) Compensação ambiental.
- p) Instituição de Unidades de Conservação.

III - Instrumentos de regularização fundiária:

- a) Zonas Especiais de Interesse Social;
- b) Concessão de direito real de uso;
- c) Concessão de uso especial para fins de moradia;

d) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

IV - Instrumentos tributários e financeiros:

- a) Tributos municipais diversos;
- b) Taxas e tarifas públicas específicas;
- c) Contribuição de Melhoria;
- d) Incentivos e benefícios fiscais;
- e) Doação de imóveis em pagamento da dívida.

V - Instrumentos jurídico-administrativos:

- a) Servidão Administrativa e limitações administrativas;
- b) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
- c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
- e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta.

VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a) Conselhos municipais;
- b) Fundos municipais;
- c) Gestão orçamentária participativa;
- d) Debates, audiências e consultas públicas;
- e) Conferências municipais;
- f) Iniciativa popular de projetos de lei;
- g) Referendo Popular e Plebiscito.

CAPÍTULO III

DAS POLÍTICAS SOCIAIS

Artigo 16 - Constituem-se elementos das Políticas Sociais:

- I** - Educação;
- II** - Saúde;
- III** - Assistência Social;
- IV** - Lazer, Esporte e Cultura;
- V** - Habitação.

Artigo 17 - A Política Municipal de Educação deve democratizar o acesso à educação básica, prioritariamente nas etapas da educação infantil e do ensino fundamental, em regime de colaboração com as demais esferas do poder público.

Artigo 18 - A Política Municipal de Saúde tem como objetivos:

- I** - Garantir o acesso da população a serviços de qualidade, com equidade e em tempo adequado ao atendimento das necessidades de saúde;
- II** - Proporcionar o aprimoramento da atenção primária em saúde;
- III** - Promover a articulação das ações intersetoriais;
- IV** - Promover a descentralização dos serviços.

Artigo 19 - A Política Municipal de Assistência Social tem por objetivos e diretrizes:

- I** – a proteção social, que visa à garantia da vida, à redução de danos e à prevenção da incidência de riscos, especialmente:
 - a) a proteção à família, à maternidade, à infância, à adolescência e à velhice;
 - b) o amparo às crianças e aos adolescentes carentes;
 - c) a promoção da integração ao mercado de trabalho;

d) a habilitação e reabilitação das pessoas com deficiência e a promoção de sua integração à vida comunitária.

II – a vigilância socioassistencial, que visa a analisar territorialmente a capacidade protetiva das famílias e nela a ocorrência de vulnerabilidades, de ameaças, de vitimizações e danos;

III – a defesa de direitos, que visa a garantir o pleno acesso aos direitos no conjunto das provisões socioassistenciais;

IV – participação da população, por meio de organizações representativas, na formulação das políticas e no controle de ações em todos os níveis;

V – primazia da responsabilidade do ente político na condução da Política de Assistência Social em cada esfera de governo;

VI – centralidade na família para concepção e implementação dos benefícios, serviços, programas e projetos, tendo como base o território. Parágrafo único. Para o enfrentamento da pobreza, a assistência social realiza-se de forma integrada às políticas setoriais visando universalizar a proteção social e atender às contingências sociais.

Artigo 20 - A Política Municipal de Lazer, Esporte e Cultura tem como objetivos:

I - desenvolver o lazer, o esporte e a cultura no Município;

II - democratizar o acesso às atividades existentes;

III - dar visibilidade, estimular e valorizar a produção cultural local.

Artigo 21 - Para atingir os objetivos propostos da Política Municipal de Lazer, Esporte e Cultura, é necessário adotar as seguintes estratégias:

I - promover ações e eventos do setor;

II - articular e integrar os equipamentos culturais públicos e privados;

III - otimizar o uso dos espaços de lazer, esporte e cultura já existentes, dotando-os de melhor infra-estrutura e acessibilidade;

IV - apoiar iniciativas de criação de novos espaços culturais.

Artigo 22 - A Política Municipal de Habitação tem como objetivo geral solucionar a carência habitacional no Município, garantindo o acesso a terra urbanizada e a moradia a todos os habitantes do Município.

Artigo 23 - Para a consecução da Política Municipal de Habitação deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

I - democratizar o acesso ao solo urbano e a oferta de terras, a partir da disponibilidade de imóveis públicos e da utilização de instrumentos do Estatuto da Cidade;

II - coibir as ocupações em áreas de risco e não edificáveis;

III - elaborar o Plano Municipal de Habitação;

IV - garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio das políticas de desenvolvimento econômico e de gestão ambiental;

V - promover a requalificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;

VI - assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;

VII - promover a remoção de famílias que estejam residindo em áreas de fundo de vale, em áreas de risco, em locais de interesse ambiental ou em locais de interesse urbanístico;

VIII - garantir alternativas habitacionais para as famílias que sejam removidas de áreas de fundo de vale, áreas de risco, locais de interesse ambiental ou locais de interesse urbanístico;

IX - recuperar as áreas de preservação ambiental, ocupadas por moradia, não passíveis de urbanização e regularização fundiária;

X - estimular a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular;

XI - ampliar as áreas destinadas à habitação de interesse social;

- XII** - promover o acesso à terra, através da utilização adequada das áreas ociosas; inibir o adensamento e a ampliação das áreas irregulares existentes;
- XIII** - criar um sistema atualizado de informações sobre as condições de moradia e acesso à terra;
- XIV** - assegurar a participação popular nos projetos e planos urbanos;
- XV** - criar ou aprimorar a rede de associações de moradores, oferecendo a todas as comunidades os elementos técnicos necessários para as propostas urbanísticas;
- XVI** - Formular e acompanhar propostas populares do Plano Diretor;
- XVII** - Realizar estudos locais para apresentação de propostas gerais.

Artigo 24 - O Plano Municipal de Habitação deverá conter, no mínimo:

- I** - diagnóstico das condições de moradia no Município;
- II** - cadastro georreferenciado das áreas de risco, áreas ocupadas, ocupações irregulares;
- III** - identificação das demandas por região do Município e natureza das mesmas;
- IV** - objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a Política Municipal de Habitação definida nesta Lei;
- V** - definição de metas de atendimento da demanda, com prazos, priorizando as áreas mais carentes.

CAPÍTULO IV

DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO

Artigo 25 - O Saneamento Ambiental Integrado é o conjunto de ações que visam manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade ambiental e de qualidade de vida, por meio do abastecimento de água potável, esgotamento e tratamento sanitário, manejo dos resíduos sólidos, drenagem e reuso de águas pluviais e controle dos vetores de doenças transmissíveis, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

Artigo 26 - A Política de Saneamento Ambiental Integrado deverá atender às seguintes diretrizes:

- I** - promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;
- II** - promover a educação ambiental através de parceria entre administração municipal, entidades privadas e sociedade civil organizada;
- III** - promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;
- IV** - incorporar às políticas setoriais o conceito da sustentabilidade e as abordagens ambientais;
- V** - criar mecanismos de informação à população sobre os resultados dos serviços de saneamento oferecidos, com resultados satisfatórios ou não;
- VI** - garantir a proteção da cobertura vegetal existente no Município;
- VII** - garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;
- VIII** - implementar programas de reabilitação das áreas de risco;
- IX** - entender a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território;
- X** - garantir a permeabilidade do solo urbano e rural;
- XI** - assegurar à população do Município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de potabilidade;
- XII** - fomentar estudos hidrogeológicos no Município;
- XIII** - garantir a conservação dos solos como forma de proteção dos lençóis subterrâneos;
- XIV** - controlar a ocupação do solo nas áreas próximas aos poços de captação de água subterrânea;
- XV** - conscientizar a população quanto à correta utilização da água;
- XVI** - proteger os cursos e corpos d'água do Município, suas nascentes e matas ciliares;
- XVII** - desassorear e manter limpos os cursos d'água, os canais e galerias do sistema de drenagem;
- XVIII** - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e/ou ativação das redes coletoras de esgoto e de água;

- XIX** - complementar o sistema de coleta de águas pluviais nas áreas urbanizadas do território, de modo a evitar a ocorrência de alagamentos;
- XX** - elaborar e implementar sistema eficiente de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;
- XXI** - modernizar e ampliar o sistema de coleta de lixo, com reorganização especial das bases do serviço, descentralização operacional e racionalização dos roteiros de coleta;
- XXII** - melhorar as atividades desenvolvidas na usina de reciclagem de resíduos;
- XXIII** - aprimorar as técnicas utilizadas em todo processo de coleta e disposição final de resíduos sólidos urbanos;
- XXIV** - identificar os efeitos negativos provenientes da inadequação dos sistemas de coleta e disposição final dos resíduos coletados e solucioná-los;
- XXV** - Garantir a participação efetiva da comunidade visando o combate e erradicação dos despejos indevidos e acumulados de resíduos em terrenos baldios, logradouros públicos, pontos turísticos, rios, canais, valas e outros locais;
- XXVI** - modernizar, regular e dinamizar o mercado formal e informal de resíduos, com estímulo e monitoramento público às cooperativas e à instalação de unidades autônomas de tratamento, reciclagem e destinação final.

CAPÍTULO V

DA MOBILIDADE URBANA

Artigo 27 - Mobilidade urbana é a função pública destinada a garantir a acessibilidade e a circulação das pessoas e das mercadorias.

Parágrafo 1º - As políticas relativas à mobilidade urbana devem ser orientadas para a inclusão social e responder às demandas da população em termos de acessibilidade, equidade e segurança.

Parágrafo 2º - O sistema viário e o transporte devem articular as diversas partes do Município.

Artigo 28- O Sistema de Mobilidade Urbana é integrado pelo sistema viário e pelo transporte municipal.

Artigo 29 - O Sistema Viário é constituído pela infra-estrutura física das vias e logradouros que compõem a malha por onde circulam os veículos, pessoas e animais.

Artigo 30 - O Sistema de Transporte Municipal é constituído pelos serviços de transportes de passageiros e de mercadoria, abrigos, estações de passageiros e operadores de serviços, submetidos à regulamentação específica para sua execução.

Artigo 31 - São objetivos do Sistema de Mobilidade Urbana:

- I -** priorizar a acessibilidade de pedestres, ciclistas, pessoas com necessidades especiais e pessoas com mobilidade reduzida, ao transporte motorizado;
- II -** viabilizar o acesso ao transporte público a toda a população;
- III -** priorizar o transporte coletivo sobre o individual;
- IV -** reduzir a necessidade de deslocamentos dentro do Município;
- V -** melhorar a fluidez do trânsito, mantendo-se os níveis de segurança internacional definidos pela comunidade técnica;
- VI -** promover a distribuição dos equipamentos em consonância com as demandas localizadas;
- VII -** adequar o sistema viário ao transporte coletivo.

Artigo 32 - São diretrizes do Sistema de Mobilidade Urbana:

- I -** tratar de forma integrada as questões de transporte, trânsito e uso do solo;
- II -** priorizar a circulação dos pedestres em relação aos veículos motorizados e dos veículos coletivos em relação aos particulares;
- III -** regulamentar todos os serviços de transporte do Município;
- IV -** revitalizar/ recuperar/ construir passeios, viabilizando e otimizando a circulação de pedestres;
- V -** permitir integração do transporte com outros municípios;
- VI -** hierarquizar as vias urbanas;

- VII** - articular a hierarquia das vias com as rotas do transporte coletivo;
- VIII** - garantir a utilização do transporte coletivo municipal pelos portadores de necessidades especiais;
- IX** - garantir o processo participativo na construção do novo modelo de transporte;
- X** - pavimentar vias para viabilizar o tráfego de transporte coletivo;
- XI** - garantir manutenção preventiva no transporte coletivo para o conforto dos usuários e controle de poluentes;
- XII** - implementar políticas de segurança do tráfego urbano e sinalização urbana;
- XIII** - reduzir o conflito entre o tráfego de veículos e o de pedestres;
- XIV** - estabelecer programa periódico de manutenção do sistema viário;
- XV** - promover a permeabilização do solo nos canteiros centrais e nos passeios das vias urbanas do Município;
- XVI** - criar cadastro das vias não pavimentadas, incluindo-as em programa de pavimentação;
- XVII** - implantar ciclovias, estimulando o uso de bicicletas como meio de transporte;
- XVIII** - implantar melhorias e alteração de circulação viária na área central, redefinindo as rotas para veículos de carga;
- XIX** - melhorar a pavimentação de estradas de acesso às comunidades rurais;
- XX** - melhorar os acessos às propriedades rurais.

CAPÍTULO VI

DAS DEFINIÇÕES

Artigo 33 - Para efeito da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

01 - ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas.

02 – Alinhamento

A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público.

03 – Altura

O comprimento da vertical, ao meio da fachada, entre o nível da guia e o ponto mediano das coberturas inclinadas, quando este ponto não estiver coberto por platibanda ou qualquer outro coroamento;

O ponto mais alto do frontão, platibanda ou qualquer outro coroamento, quando estes coroamentos excederem o ponto mediano das coberturas;

O ponto mais alto das vigas principais, no caso de coberturas planas; se o edifício estiver na esquina de vias públicas de declividades diversas, a medição será feita na via mais baixa.

04 – Área

É o espaço livre e desembaraçado em toda a sua altura e estendendo-se em toda a largura do lote de divisa lateral.

a) área de frente é a que se acha entre o alinhamento da via pública e a fachada de frente do edifício;

b) área de fundo é a que se acha entre o fundo do edifício e o do terreno.

05 – Alvará

Documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura.

06 – Apartamento

Unidade autônoma de moradia, em conjunto habitacional multifamiliar.

07 – Aprovação do projeto

Ato administrativo que precede o licenciamento das obras de construção de edifícios.

08 - Aprovação de obra (Habite-se)

Ato administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação da edificação.

09 - Área construída ou edificada

A soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos ou não de todos os pavimentos de uma edificação.

10 - Área útil

Superfície utilizável da área construída, de uma parte ou de toda uma edificação, excluída as partes correspondentes às paredes e pilares;

11 - Área de Expansão Urbana

A que se situa no todo ou em parte, até o máximo de dois mil metros do limite do perímetro urbano, (item 411-1 da instrução n.º 17 do INCRA, de 07-10-1976) na sede

do município e até o máximo de quinhentos metros nas vilas e núcleos urbanos do município.

12 - Área Institucional

A parcela de terreno destinada às edificações para fins específicos comunitários ou de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração, etc.

13 - Área Livre de Uso Público

O espaço reservado a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como: praças, bosques e parques.

14 - Área Ocupada

A projeção em plano horizontal, da área construída situada acima do nível do solo.

15 - Área Rural

É toda área que se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial, e que, independente de sua localização, tiver área superior a um hectare.

16 - Área Urbana

É toda área que não for rural, nos termos do item anterior.

17 - Arruamento

É a implantação de logradouros públicos e/ou Vias Privadas, destinadas à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos.

18 - Avenida

É a via principal para velocidade média.

19 - Avenida Parque

É a via principal traçada também com finalidade paisagística e de recreação.

20 - Becos ou Passagens de Habitação Coletiva Existentes

São as vias cujas dimensões estiverem abaixo das especificadas por esta Lei e que não poderão ser prolongadas. Quando necessária, a solução de escoamento das águas pluviais, naturais ou servidas será dada por meio de servidão ou viela sanitária.

21 - Coeficiente de Aproveitamento

A relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e área desse mesmo terreno.

22 - Construir, Edificar

a) construir é, de modo geral, fazer qualquer obra nova, muro, cais, edifício, etc.;

b) edificar é, de modo particular, fazer edifício destinado à habitação, fábrica, culto ou qualquer outro fim.

23 - Cota

Relação inversa entre grandezas representativa de atividades sócio econômicas ou elementos físicos e a área onde se distribuem.

24 - Declividade

A relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

25 - Dependência de uso comum

Conjunto de dependências ou instalações da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou parte dos usuários.

26 - Demanda habitacional prioritária:

É a parcela de demanda por Habitação de Interesse Social que deverá ser atendida com prioridades pelos programas municipais, mediante subsídios específicos, envolvendo famílias situadas em áreas de risco, favelas, cortiços e outras situadas em condições de habilidade precária ou que tenham renda igual ou inferior a cinco vezes o salário mínimo ou seu sucedâneo legal.

27 - Edificação secundária:

É aquela isolada da edificação principal, a pelo menos 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), acessória ao uso principal não podendo constituir domicílio independente.

28 - Desmembramento

É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

29 - Edificação em desacordo

Aquela já existente à data de promulgação desta Lei com áreas, recuos e coeficientes de aproveitamento ou taxa de ocupação em discordância com o estabelecido nesta Lei.

30 - Embargo

Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

31 - Equipamento Urbano

Os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica e/ou iluminação pública, coletas de águas pluviais e rede telefônica.

32 - Equipamento Comunitário

Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

33 - Especificações

Descrição dos materiais e serviços empregados.

34 - Faixa “non aedificandi”

Área de terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão.

35 - Faixa de Rolamento

Cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.

Cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.

36 - Faixa Sanitária

Área “non aedificandi” cujo uso está vinculada à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos.

37 - Frente, Fundo e Profundidade do Lote

a) frente do lote é aquela das suas divisas no alinhamento da via pública. No caso de esquina fica o proprietário com o direito de escolher qual das vias considera como frente;

b) fundo do lote é o lado que fica oposto à frente. No caso de lote triangular, de esquina, o fundo é constituído pela divisa não contígua à via pública;

c) profundidade do lote é a distância média entre a frente e o fundo do lote; é tomada sobre a normal à frente.

38 - Galeria Comercial

Conjunto de lojas voltadas para passeio coberto, com acesso à via pública.

39 - Garagens particulares coletivas

São as construídas no lote, em subsolo ou em um ou mais pavimentos, pertencentes a conjuntos residenciais ou edifício de uso comercial.

40 - Garagens comerciais

São consideradas aquelas destinadas à locação de espaço para estacionamento e guarda de veículos, podendo, ainda, nelas haver serviços de lavagem, lubrificação e abastecimento.

41 - Gleba

É a área de terreno que ainda não foi objeto de parcelamento urbano do solo.

42 - Habitação

Edifício ou fração de edifício ocupado como domicílio de uma ou mais pessoas.

a) Habitação particular

Ocupada por um só indivíduo ou uma só família;

b) Habitação múltipla

Ocupada por mais de uma família;

c) Habitação popular

Aquela destinada a população que vive em condições de habitabilidade precária ou auferir renda inferior a 4 salários mínimo;

d) Habitação residencial

É toda aquela que, dispondo de qualquer número de peças, as dimensões destas excedem aos limites máximos impostos para as habitações populares.

43 - Habite-se:

Ato administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para ocupação da edificação.

44 - Índice Urbanístico

A expressão matemática de relações estabelecidas entre o espaço e as grandezas representativas das realidades sócio-econômicas e territoriais.

45 - Índice de Áreas Verdes

É a relação entre a parte do lote ou gleba coberta por vegetação e a área total do mesmo.

46 - Insolação

A insolação de um compartimento é medida pelo tempo de exposição direta dos raios solares, da parte externa, real ou imaginária, do plano do piso do mesmo compartimento, dentro das vias públicas, áreas ou saguões, por onde receba luz o mesmo compartimento.

47 - Leito Carroçável

A pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento.

48 - Licenciamento de obra

Ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma obra.

49 - Logradouro Público

É toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população.

50 - Lote

A parcela de terreno com, pelo menos, um acesso à via destinada à circulação, geralmente resultante de loteamento ou desmembramento.

a) De esquina

É o que se acha situado na junção de duas ou mais vias que se interceptam;

b) Interno

É todo aquele que não for de esquina;

c) Interno de frente

É aquele que tem toda a sua testada no alinhamento da via pública;

d) Interno de fundo

É aquele que situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por corredor de acesso.

51 - Loteamento

Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

52 - Núcleo Urbano

Área loteada e urbanizada, com os serviços comunitários da infra-estrutura física e social.

53 - Ocupação de Imóvel

Execução de qualquer edificação ou instalação em lote ou gleba.

54 - Parcelamento

Subdivisão de terras nas formas de loteamento ou desmembramento.

55 - Passagem

Via de largura mínima de quatro metros, subdividindo quadras ou porções de terrenos.

56 - Passeio

Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres.

57 - Patamar

Superfície intermediária entre dois lances de escada.

58 - Pavimento

Conjunto de dependências situadas no mesmo nível.

59 - Pé-direito

Distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento.

60 - Perímetro Urbano:

Linha Imaginária que delimita a Área Urbana da Área Rural, sendo que a mesma é definida por Lei.

61 - Planta Retificada do Parcelamento

Planta expressando as características das áreas após a implantação de todas as obras a cargo do parcelador e incorporando os ajustes que houverem sido necessários.

62 - Reconstruir, reformar, consertar

- a) reconstruir é fazer de novo no mesmo lugar, como antes estava, na primeira forma, qualquer construção, no todo ou em parte;
- b) reformar é alterar a edificação em parte essencial, por supressão, acréscimo ou modificação.
- c) consertar é executar obra que não implique em construção, reconstrução ou reforma.

63 - Recuo

Distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote.

64 - Referência de Nível (RN)

Cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

65 - Saguões, Corredores, Reentrâncias

Saguão é o espaço livre e desembaraçado em toda a sua altura, sem os caracteres de área, dentro do mesmo lote em que se acha o prédio:

- a) saguão interior é o fechado em todo o seu perímetro; para este fim a linha divisória entre os lotes é considerada como fecho;
- b) saguão de divisa é o saguão interior situado nas diversas laterais do lote;
- c) saguão exterior é aquele cujo perímetro é aberto, em parte;
- d) corredor é o saguão que segue sem interrupção da rua ou área de frente, até a área do fundo;
- e) reentrância é o saguão exterior cuja boca é maior ou igual que a profundidade;
- f) poço de ventilação é o espaço livre, desembaraçado em toda a sua altura, sem as características das áreas e dos saguões, destinados exclusivamente à ventilação de determinadas peças das habitações.

66 - Sistema de Lazer

Área reservada à atividade de recreação, contemplação e/ou repouso, tais como bosques, praças e parques.

67 - Sítios de Recreio

Área destinada a lazer e à habitação, sem fins de exploração agropecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial.

68 - Taxa de ocupação

A relação entre área ocupada e a área total do terreno.

69 - Taxa de permeabilidade

É a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação e a área total do mesmo.

70 - Termo de Verificação

Ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente.

71 - Travessas Existentes

Vias estreitas existentes, até a data da publicação desta Lei e que ligam duas vias de circulação.

72 - Uso de Edifício e Terreno

A atividade exercida no edifício ou parte dele ou no terreno.

73 - Uso em Desacordo

Aquele já existente na data da promulgação desta Lei, em discordância com o ora estabelecido.

74 - Uso Misto

Utilização do mesmo lote, gleba ou edificação, por mais de uma categoria de uso.

75 - Uso principal

Categoria de uso predominante num mesmo lote, gleba ou edificação.

76 - Via de Acesso, Tráfego Local ou Passagem

Destinada a permitir o acesso à área urbana ou edificação em geral.

77 - Via de Distribuição ou de Coleta

Via secundária urbana que canaliza o tráfego local para as vias principais e vice-versa.

78 - Via de Circulação

Toda a área que possibilita a circulação de pessoas, veículos ou animais.

79 - Via Interna

Via de acesso restrito que termina em praça de retorno.

80 - Via Oficial

É a via de uso público aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.

81 - Via Parque

Via destinada a permitir o tráfego pelas áreas e parques de recreação, ou traçada com finalidades paisagísticas.

82 - Via Particular

É a via de propriedade privada, ainda que aberta ao público.

83 - Via Principal

Via destinada à circulação geral, que canaliza o tráfego das outras vias de circulação.

84 - Vias Públicas

Abrange esta locução, todas as vias de uso público, qualquer que seja a sua classificação e, desde que sejam oficialmente aceitas ou reconhecidas pela Municipalidade.

85 - Via Secundária

Via destinada à circulação local.

86 - Vistoria

Diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

87 - Zonas :

São porções do território do município delimitadas por Lei e caracterizada por sua função social diferenciado.

Artigo 34 - No texto desta Lei, os verbos empregados no tempo presente incluem também o futuro e vice-versa; as palavras do gênero masculino incluem o feminino e reciprocamente; o singular inclui o plural e o plural o singular; “pessoa” jurídica ou física indistintamente.

TÍTULO III

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

SEÇÃO I

USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Artigo 35 – Aquele que possuir, como sua, área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição,

utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo 1º - O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

Parágrafo 2º - O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Parágrafo 3º - Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Artigo 36 - Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo 1º - O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

Parágrafo 2º - A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo 3º - Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

Parágrafo 4º - O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

Parágrafo 5º - As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Artigo 37 - Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Artigo 38 - São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

- I** – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
- II** – os possuidores, em estado de compasso;
- III** – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

Parágrafo 1º - Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

Parágrafo 2º - O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Artigo 39 - A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Artigo 40 - Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

SEÇÃO II

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Artigo 41 - Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo 1º - A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

Parágrafo 2º - O direito de que se trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

Parágrafo 3º - Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Artigo 42 - Nos imóveis de que trata o artigo anterior, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo 1º - O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

Parágrafo 2º - Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

Parágrafo 3º - A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Artigo 43 - Será garantida a opção de exercer os direitos de que tratam os artigos 43 e 44 também aos ocupantes, regularmente inscritos, de imóveis públicos, com até duzentos e cinquenta metros quadrados, da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, que estejam situados em área urbana, na forma do regulamento.

Artigo 44 - No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de que tratam os artigos 43 e 44 em outro local.

Artigo 45 - É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de que tratam os artigos 43 e 44 em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

- I** – de uso comum do povo;
- II** – destinado a projeto de urbanização;
- III** – de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV** – reservado à construção de represas e obras congêneres;
- V** - situado em via de comunicação.

Artigo 46 - O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

Parágrafo 1º - A administração Pública terá o prazo máximo de doze meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

Parágrafo 2º - Na hipótese de bem imóvel da União ou dos Estados, o interessado deverá instruir o requerimento de concessão de uso especial para fins de moradia com certidão expedida pelo Poder Público Municipal, que ateste a localização do imóvel em área urbana e a sua destinação para moradia do ocupante ou de sua família.

Parágrafo 3º - Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

Parágrafo 4º - O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro de imóveis.

Artigo 47 - O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

Artigo 48 - O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

- I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família ou;
- II – o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo Único. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

Artigo 49 - É facultado ao poder público competente conceder autorização de uso àquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas para fins comerciais.

Parágrafo 1º - A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita.

Parágrafo 2º - O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

Parágrafo 3º - Aplica-se à autorização de uso prevista no *caput* deste artigo, no que couber, o disposto nos artigos 46 e 47 desta lei.

SEÇÃO III

DIREITO DE SUPERFÍCIE

Artigo 50 - O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo 1º - O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

Parágrafo 2º - A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

Parágrafo 3º - O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

Parágrafo 4º - O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

Parágrafo 5º - Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Artigo 51 - Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Artigo 52 - Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Artigo 53 - Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

Parágrafo 1º - Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

Parágrafo 2º - A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

SEÇÃO IV

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Artigo 54 - O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo Único. A concessão da Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso poderá ser negada pelo Poder Público Municipal caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Artigo 55 - Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados nesta Lei.

Artigo 56 - A outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso só poderá ser utilizada no Perímetro Urbano da Sede Municipal, nas seguintes zonas:

- I** - ZC, Zona Central;
- II** - ZCC, Zona de Corredor Comercial;
- III** - ZUM, Zona de Uso Misto;
- IV** - ZUD, Zona de Uso Diversificado

Parágrafo Único. Os coeficientes básicos e máximos de aproveitamento definidos para as zonas estão previstos no artigo 127 desta Lei.

Artigo 57 - Quando da utilização da outorga onerosa, a expedição da licença de construção estará subordinada ao total pagamento dessa outorga, que deverá ocorrer no prazo máximo de até seis meses após a aprovação do projeto de construção.

Artigo 58 - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as seguintes finalidades:

- 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.

Artigo 59 - O valor do metro quadrado de construção correspondente ao solo criado será definido em lei municipal específica, considerado o valor venal do terreno para efeito do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

Artigo 60 - Os impactos decorrentes da utilização da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso deverão ser monitorados permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, semestralmente, os relatórios do monitoramento.

Artigo 61 – Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo da cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário;
- IV – os procedimentos administrativos e taxas de serviços necessários.

SEÇÃO V

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Artigo 62 – Lei Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir inerente ao mesmo, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, conservação ou recuperação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo 1º - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

Parágrafo 2º - Lei Municipal específica estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Artigo 63 - São considerados imóveis receptores da transferência do direito de construir aqueles situados nas zonas:

I - ZC, Zona Central;

II - ZCC, Zona de Corredor Comercial;

Artigo 64 - O proprietário de imóvel que utilizar a transferência do potencial construtivo assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado, mediante projeto e cronograma aprovado por órgão competente do poder público municipal. Poderá, alternativamente, doar o imóvel ao Município, cabendo recusa.

Artigo 65 - As alterações de potencial construtivo, resultantes da transferência total ou parcial de potencial construtivo deverão constar em registro de imóveis.

Artigo 66 - O impacto da utilização da transferência do potencial construtivo deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, semestralmente, os relatórios do monitoramento.

SEÇÃO VI

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Artigo 67 - O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Artigo 68 - 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.

Artigo 69 - Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de até cinco anos.

Parágrafo Único. Lei Municipal específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção, enquadrando-as em uma ou mais finalidades.

Artigo 70 - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

Parágrafo 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.

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

Parágrafo 4º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

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

Parágrafo 6º - Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO VII

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Artigo 71 – Lei Municipal específica para área incluída no Plano Diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

Artigo 72 – O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do imóvel não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I** – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II** – Imposto Predial e Territorial progressivo no tempo;
- III** – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo 1º - Considera-se não edificado, terrenos e glebas com área superior a 250,00 metros quadrados, onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero.

Parágrafo 2º - Considera-se subutilizado, os terrenos e glebas com área superior a 250,00 metros quadrados, onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situam, excetuando:

- I** – os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;
- II** – os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;
- III** – os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do município.

Parágrafo 3º - O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo 4º - A notificação far-se-á:

- I** - por funcionário da Secretaria de Planejamento, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II** - por edital quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

Parágrafo 5º - Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto na Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente;

II - 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Parágrafo 6º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a Lei Municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Artigo 73 - São considerados imóveis não edificado, subutilizado, ou não utilizado, aqueles situados nas zonas:

I - ZR, Zona Residencial;

II - ZPR, Zona de Predominância Residencial;

III - ZC, Zona Central;

IV - ZCC, Zona de Corredor Comercial;

V - ZUM, Zona de Uso Misto;

IV - ZUD, Zona de Uso Diversificado

Artigo 74 - A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO VIII

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Artigo 75 - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma dos parágrafos 1º e 2º do artigo 74 desta Lei, o Município procederá à

aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Parágrafo 1º - O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado por lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

Parágrafo 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 76 (seguinte).

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

SEÇÃO IX

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Artigo 76 - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

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

Parágrafo 2º - O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o parágrafo 3º do artigo 74 desta Lei;

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

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

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

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

Parágrafo 6º - Ficam mantidas, para o adquirente de imóvel nos termos do parágrafo 5º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 72 desta lei.

SEÇÃO X

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Artigo 77 - As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro.

Parágrafo 1º - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e sub-solo bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrentes;

II – A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Parágrafo 2º - Cada nova Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34-A da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Artigo 78 - Nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas, a serem definidas por lei específica, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I - mínimo – 1,0 (um);

II - básico - correspondente ao definido nesta lei para a zona em que se situam os lotes;

III - máximo - 4,0 (quatro).

Parágrafo Único - Nas Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana poderão ser estabelecidos coeficientes de aproveitamento máximo superiores a 4,0 (quatro) para os lotes contidos num raio de 600 m (seiscentos metros) em torno das estações do transporte ferroviário, desde que o coeficiente de aproveitamento bruto não ultrapasse 4,0 (quatro).

Artigo 79 - As Operações Urbanas Consorciadas, criadas por leis específicas, têm como finalidades:

I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

III - implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;

IV - ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;

V - implantação de espaços públicos;

VI - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e

paisagístico;

VII - melhoria e ampliação da infra-estrutura e da Rede Viária Estrutural;

VIII - dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Artigo 80 - Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterà, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;

IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do parágrafo 1º do artigo 79 desta lei;

X - estoque de potencial construtivo adicional;

XI - forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo 1º - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX deste artigo serão aplicados, exclusivamente, na própria Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo 2º - A partir da aprovação da Lei específica de que trata o caput, serão nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano de operações urbanas consorciadas.

Artigo 81 - A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS na área de abrangência da Operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

Parágrafo 1º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

Parágrafo 2º - A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

Parágrafo 3º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser vinculados ao terreno através de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de certidão.

Parágrafo 4º - Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo 5º - A lei a que se refere o caput deverá estabelecer:

a) a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção -

CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

b) o valor mínimo do CEPAC.

c) as formas de cálculo das contrapartidas;

d) as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;

e) o limite do valor de subsídio previsto no caput deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social - HIS.

Parágrafo 6º - O Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, regulamentará todas as operações relativas aos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs.

Artigo 82 - Em relação às áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, a outorga onerosa se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

Artigo 83 - Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Artigo 84 - Nas áreas localizadas no interior dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas já existentes, a utilização de qualquer dos instrumentos previstos neste Plano Diretor deverão obedecer as regras estabelecidas nas leis específicas.

SEÇÃO XI

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Artigo 85 – A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Parágrafo 1º - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento.

Parágrafo 2º - De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o Poder Público se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da Cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

Parágrafo 3º - Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte, o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização. A Prefeitura fixará o mesmo resumo em edital.

Artigo 86 - Considera-se obra ou atividade potencialmente geradora de grandes modificações urbanas, dentre outras:

- I** - edificações residenciais com área computável superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados);
- II** - edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- III** - conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 200 (duzentos);
- IV** - parcelamentos do solo com área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados);
- V** - cemitérios e crematórios;
- VI** - exploração mineral.

Artigo 87 - A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, para cada instalação ou atividade, ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei

específica.

Artigo 88 - O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infra-estrutura básica, estrutura socioeconômica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança e contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outros, das seguintes questões:

- I** - adensamento populacional;
- II** - equipamentos urbanos e comunitários;
- III** - uso e ocupação do solo;
- IV** - valorização imobiliária;
- V** - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI** - ventilação e iluminação;
- VII** - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII** - definição das medidas mitigadoras, compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas potencializadoras dos impactos positivos;
- IX** - a potencialidade de concentração de atividades similares na área;
- X** - o seu potencial indutor de desenvolvimento e o seu caráter estruturante no Município.

Artigo 89 – Os órgãos competentes da Prefeitura poderão definir outros tipos de estudos, caso a situação assim o exigir.

Artigo 90 - O Poder Executivo, baseado no Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá negar autorização para realização do empreendimento ou exigir do empreendedor, às suas expensas, as medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos previsíveis decorrentes da implantação da atividade.

Artigo 91 - O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I** - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II** - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III** - ampliação e adequação do sistema viário, transportes e trânsito;
- IV** - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade.
- V** - Estudo de Impacto Ambiental requeridos nos termos da legislação ambiental.

Artigo 92 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Artigo 93 - O órgão público responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida pelos moradores da área afetada ou suas associações.

SEÇÃO XII

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Artigo 94 - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções do território destinadas prioritariamente à urbanização e produção de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo 1º - Entende-se por Habitação de Interesse Social aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 04 (quatro) salários mínimos nacionais, produzida diretamente pelo Poder Público Municipal ou com sua expressa anuência.

Parágrafo 2º - Para fins de Política Habitacional priorizar-se-á a população com renda familiar limitada a 02 (dois) salários mínimos.

Artigo 95 - São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS:

- I** - permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;
- II** - possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas;
- III** - garantir a qualidade de vida e equidade social entre as ocupações urbanas.

Artigo 96 – Os critérios para delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social serão definidos por Decreto do Prefeito Municipal.

Artigo 97 - Para os parcelamentos localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social será exigido Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme critérios previstos.

CAPÍTULO II

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 98 - O Sistema de Planejamento e Gestão Urbana compreende os canais de participação da sociedade na formulação de estratégias e gestão municipal da política urbana.

Artigo 99 - O Sistema de Planejamento e Gestão Urbana tem como principais objetivos:

- I** - garantir a eficácia, eficiência e efetividade da gestão, na melhoria da qualidade de vida dos munícipes;

- II** - garantir mecanismos de monitoramento e gestão do Plano Diretor, na formulação e aprovação dos programas e projetos para a implementação e na indicação das necessidades de detalhamento, atualização e revisão do mesmo;
- III** - garantir estruturas e processos democráticos e participativos para o planejamento e gestão da política urbana, de forma continuada, permanente e dinâmica.

Artigo 100 - O Sistema de Planejamento e Gestão Urbana se articula com os seguintes órgãos da gestão municipal:

- I** - Conselho Municipal de Desenvolvimento Agropecuário;
- II** - Conselho Municipal de Meio Ambiente;
- III** - Conselho de Desenvolvimento Municipal;
- IV** - Comissão Municipal de Urbanismo;
- V** - Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente;
- VI** - Sistema de Informações Municipais.

SEÇÃO II

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO AGROPECUÁRIO

Artigo 101 - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Agropecuário é o órgão de aconselhamento das políticas e diretrizes para o aumento da produção, fomento agropecuário, organização dos agricultores, geração de renda e emprego no meio rural e de acompanhamento da execução do Plano Municipal de Desenvolvimento Agropecuário.

Parágrafo 1º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Agropecuário terá, como atribuição prioritária, garantir, dentro do Plano de Desenvolvimento Agropecuário, a organização da comunidade de produtores rurais em consonância com as diretrizes emanadas do Plano Diretor de Colina.

Parágrafo 2º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Agropecuário tem como comissão específica a Comissão de Reflorestamento. O Conselho

deverá instituir normas para a criação do Fundo de Desenvolvimento Agropecuário sob sua responsabilidade.

Parágrafo 3º - A composição, atribuições e funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Agropecuário serão regulamentados por Lei específica.

SEÇÃO III

DO CONSELHO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Artigo 102 - O Conselho Municipal de Meio Ambiente é o órgão de aconselhamento das políticas e diretrizes de preservação do meio ambiente e de acompanhamento do Zoneamento Ecológico Econômico assim como do Plano Diretor de Colina em consonância com o Estatuto da Cidade.

Parágrafo 1º - O Conselho Municipal de Meio Ambiente terá, como atribuição prioritária, garantir a gestão por micro-bacias hidrográficas em consonância com as diretrizes emanadas do Plano Diretor de Colina.

Parágrafo 2º - O Conselho Municipal do Meio Ambiente deverá instituir normas para criação do Fundo do Meio Ambiente sob sua responsabilidade.

SEÇÃO IV

DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Artigo 103 - O Conselho de Desenvolvimento Municipal é o órgão responsável pelo acompanhamento, controle da implantação e gestão do Plano Diretor de Colina.

Parágrafo 1º - O Secretário Executivo do Conselho de Desenvolvimento Municipal é o Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Parágrafo 2º - O Conselho de Desenvolvimento Municipal tem como principais atribuições:

- I** - examinar a viabilidade dos projetos;
- II** - estabelecer prioridades na aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento;
- III** - estabelecer o destino das verbas advindas da aplicação dos instrumentos previstos no Plano Diretor.

Parágrafo 3º - A composição, atribuições e funcionamento do Conselho de Desenvolvimento Municipal será regulamentada por Lei específica.

Parágrafo 4º - O Fundo Municipal de Desenvolvimento é instituído nesta lei e tem caráter permanente.

SEÇÃO V

DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

Artigo 104 - À Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente compete:

- I** - implantar, gerenciar, atualizar e revisar o Plano Diretor do Município e sua legislação pertinente;
- II** - propor ao Conselho de Desenvolvimento Municipal os objetivos estratégicos no início de cada gestão administrativa, ouvidos os demais órgãos;
- III** - colaborar com outras secretarias municipais na elaboração dos orçamentos;
- IV** - propor adequações na legislação urbanística, se necessário;
- V** - coordenar e manter atualizado o Sistema de Informações do Município;
- VI** - orientar programas e obras governamentais segundo os objetivos, políticas e prioridades do Plano Diretor;

- VII** - compatibilizar, quando do interesse do Município, os planos e projetos de desenvolvimento urbano com propostas regionais ou de municípios vizinhos;
- VIII** - Assegurar a participação dos munícipes e de suas entidades representativas em todas as fases do processo de planejamento urbano;
- IX** - profissionalizar a gestão municipal através da implementação de unidades de custo dentro das distintas secretarias;
- X** - elaborar e coordenar a execução dos projetos, programas e planos do governo municipal objetivando a viabilização de recursos nos órgãos federais e estaduais de governo;
- XI** - coordenar a elaboração das propostas dos orçamentos anuais e plurianuais, em articulação com as Secretarias de Administração e Finanças e em consonância com o Plano Diretor;
- XII** - aplicar ações modernizadoras na estrutura organizacional da Prefeitura Municipal e demais órgãos envolvidos;
- XIII** - assinar os alvarás de licença de construções e de parcelamento, de funcionamento dos estabelecimentos comerciais, industriais, de prestadores de serviços, de vendedores ambulantes e outros dispostos nesta lei e no Código Tributário do Município;
- XIV** - executar serviços relativos a levantamentos topográficos;
- XV** - aplicar e fazer aplicar as posturas de ordem pública;
- XVI** - executar os serviços relativos à sinalização das vias urbanas e rurais, aplicação de redutores de velocidade e placas indicativas, bem como manutenção e conservação das mesmas;
- XVII** - promover a preparação e assinar o "Habite-se" de construções novas ou reformadas, quando necessário;
- XVIII** - promover a expedição e assinar os alvarás de licenças de construções particulares, demolições de prédio, construção de gradil, projetos de construções populares e outros casos especiais que digam respeito ao órgão que dirige;
- XIX** - emitir parecer nos projetos de loteamentos e subdivisão de terrenos, submetendo-os à aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo;
- XX** - promover o fornecimento, ao Departamento de Tributação e Fiscalização da Secretaria de Finanças, de elementos necessários ao lançamento e cobrança da Contribuição de Melhoria;

- XXI** - autorizar, "ad-referendum" do Prefeito, a interdição de prédios sujeitos a esta medida, de acordo com a legislação municipal;
- XXII** - examinar e dar despacho final em todos os processos referentes a edificações particulares e promover o licenciamento e sua fiscalização nos termos desta lei e do Código de Obras do Município;
- XXIII** - promover a execução de projetos, plantas, mapas, desenhos, gráficos e memoriais descritivos necessários ao desenvolvimento e execução dos serviços dos órgãos que integram a Secretaria que dirige e a Secretaria de Viação, Obras e Serviços Urbanos;
- XXIV** - manter estreito relacionamento com as demais secretarias e outros órgãos da Administração visando o planejamento e execução de programas específicos;
- XXV** - elaborar projeto proveniente das demais secretarias para fins de captação de recursos e/ou fomento de atribuições sócio-econômicas e ambientais.
- XXVI** - revisar as fases de processamento da despesa, verificando possíveis falhas e propondo aos responsáveis as medidas corretivas;
- XXVII** - acompanhar os processos de licitação, revisando os procedimentos formais exigidos, sem prejuízo dos pareceres jurídicos expedidos;
- XXVIII** - aperfeiçoar o sistema de controle interno, através da implantação de métodos e rotinas informatizadas;
- XXIX** - emitir pareceres em prestações de contas de subvenções ou contribuições de entidades beneficiadas com recursos do Município;
- XXX** - supervisionar os serviços de contabilidade;
- XXXI** - determinar as providências para a apuração de faltas funcionais que impliquem em desvios e aplicação indevida de recursos financeiros e materiais;
- XXXII** - executar outras atividades correlatas que forem determinadas pelo Prefeito.

Artigo 105 - A Secretaria de Planejamento será integrada pelos seguintes Departamentos:

- I** - Departamento de Planejamento e Projetos;
- II** - Departamento de Preservação e Meio Ambiente.

SEÇÃO VI

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Artigo 106 – O Executivo manterá atualizado o Sistema de Informações para o Planejamento e Gestão Municipal, produzindo os dados necessários, com a frequência definida.

Parágrafo 1º - O Sistema de Informações Municipais deve conter os dados sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, fisicoterritoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Parágrafo 2º - O Sistema de Informações Municipais deve, progressivamente, dispor os dados de maneira Georreferenciada e em meio digital.

Parágrafo 3º - O Sistema tem como objetivo fornecer informações para planejamento, monitoramento, implementação e avaliação das políticas urbanas, subsidiando a tomada de decisões na gestão do plano diretor.

Artigo 107 – O Sistema de Informações Municipal para o Planejamento e Gestão Municipal adotará as seguintes diretrizes:

- I** – atendimento aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II** – disponibilização das informações de forma ampla e periódica na página eletrônica da Prefeitura Municipal, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis;
- III** – o poder público municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento do Plano Diretor, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos ligados ao desenvolvimento urbano, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por

petição simples, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

IV – articulação com outros sistemas de informação e bases de dados municipais, estaduais, nacionais e internacionais, existentes em órgãos públicos e em entidades privadas.

CAPÍTULO III

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

Artigo 108 – Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento, constituído de recursos provenientes de:

- I** – recursos próprios do Município;
- II** – repasses ou dotações orçamentárias da União ou do Estado de São Paulo a ele destinados;
- III** – empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV** – transferências de instituições privadas;
- V** – transferências de entidades internacionais;
- VI** – transferências de pessoas físicas;
- VII** – acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VIII** – receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;
- IX** – receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- X** – receitas advindas do pagamento de prestações por parte dos beneficiários de programas habitacionais desenvolvidos com recursos do fundo;
- XI** – receitas advindas do pagamento de multas emitidas pelo órgão municipal competente por falta de licença de funcionamento de atividades;
- XII** – rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- XIII** – doações;
- XIV** – outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

Artigo 109 – O Fundo Municipal de Desenvolvimento será gerido pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Artigo 110 – Os recursos destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento deverão ser utilizados na consecução das diretrizes e objetivos elencados neste Plano Diretor e aplicados prioritariamente em infra-estrutura e equipamentos públicos.

Artigo 111 – Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento poderão ser aplicados diretamente pela Prefeitura ou repassados a outros fundos e agentes públicos ou privados, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO MUNICIPAL

Artigo 112 - De acordo com os princípios fundamentais da Constituição Federal e diretrizes do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor assegura a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, na perspectiva da formulação, implementação, gestão participativa, fiscalização e controle social, mediante os seguintes instrumentos:

- I** - debates, audiências e consultas públicas;
- II** - conferências;
- III** - conselhos;
- IV** - estudo de Impacto de Vizinhança;
- V** - projetos e programas específicos;
- VI** - iniciativa popular de projetos de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VII** - orçamento participativo;
- VIII** - assembléias de planejamento e gestão territorial.

Artigo 113 - Além dos instrumentos previstos nesta Lei, o Poder Público Municipal poderá estimular a criação de outros espaços de participação popular.

Artigo 114 - A participação de toda população na gestão municipal será assegurada pelo Poder Público Municipal.

Artigo 115 - A informação acerca da realização dos Debates, Conferências, Audiências Públicas e Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial será garantida por meio de veiculação nas rádios locais, jornais locais e Internet, podendo ainda, ser utilizados outros meios de divulgação, desde que assegurados os constantes nesta Lei.

TÍTULO IV

CAPÍTULO I

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE COLINA

Artigo 116 - Entende-se por Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do município em zonas de uso e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes e aglutinações de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

SEÇÃO I

DO PERÍMETRO URBANO

Artigo 117 - A Área do Perímetro Urbano de Colina terá as seguintes medidas, confrontações e áreas:

ÁREA DA CIDADE: Inicia-se em marco localizado na Rodovia Rene Vaz de Almeida e a confrontação da Fazenda Marajo, segue acompanhando a confrontação da Fazenda Marajó com distância de 2.380 metros em linha reta, até a Estrada Municipal CLN 040 (Leito da Linha Férrea). Deste deflete a esquerda acompanhando a Estrada Municipal CLN 040 sentido a cidade em 1.300 metros, confrontando com o Leito da Linha Férrea. Deste deflete a direita em ângulo de 90° com distância de 350 metros, até a nascente do Córrego da Baixadinha, confrontando

dos dois lados com a Fazenda Baixadinha. Deste segue o Córrego da Baixadinha veio d'água abaixo, até um marco localizado na confrontação da Estância Colina de propriedade de Luiz Mário Sepchoto e a confrontação do Sítio Colina de propriedade de Moises Henrique Basso e Outros. Deste deflete a esquerda com distância de 2.380 metros em reta, até a Rodovia Antônio Bruno – SP 373 – KM 511+280. Deste deflete a esquerda com distância de 220 metros, confrontando com a Rodovia Antônio Bruno – SP 373, sentido a Colina, até o KM 511+500. Deste deflete a direita com distância de 1.580 metros em linha reta, até o Córrego do Distrito Industrial I. Deste deflete a esquerda acompanhando o Córrego do Distrito Industrial I, até a Rodovia Brigadeiro Faria Lima – SP 326, margem esquerda sentido a Barretos. Deste deflete a direita com distância de 2.000 metros, até o Ribeirão do Turvo, confrontando com a Rodovia Brigadeiro Faria Lima – SP 326. Deste deflete a esquerda e segue o Ribeirão do Turbo veio d'água acima até a Estrada Municipal CLN 080. Deste deflete a esquerda acompanhando a Estrada Municipal CLN 080 com distância de 950 metros, até um marco localizado na confrontação da Fazenda Chacara – Gleba Nº 1 de propriedade de Heloisa Junqueira Franco e a confrontação da da Fazenda Chacara – Gleba Nº 2 de propriedade de Heloisa Junqueira Franco Varella. Deste deflete a direita em linha reta, confrontando com a Fazenda Chacara – Gleba Nº 1 de propriedade de Heloisa Junqueira Franco, até a Estrada Vicinal Municipal "Vereador Benedito Stramasso". Deste deflete a esquerda e segue acompanhando a Estrada Vicinal Municipal "Vereador Benedito Stramasso", sentido a cidade, até Estrada Municipal CLN 352. Deste deflete a direita e segue acompanhando a Estrada Municipal CLN 352, até o Córrego da Represa da Fazenda do Governo. Deste deflete a esquerda e segue o Córrego da Represa da Fazenda do Governo veio d'água abaixo, até o Córrego das Cabaças. Deste segue o Córrego das Cabaças veio d'água abaixo, até a Rodovia Vicinal Rene Vaz de Almeida. Deste deflete a esquerda e segue acompanhando a Rodovia Vicinal Rene Vaz de Almeida, até a confrontação da Fazenda Marajo. Deste deflete a direita e atravessa a Rodovia Vicinal Rene Vaz de Almeida, até o marco inicial deste descritivo. Encontrou-se uma área de 1.822,4553 hectares.

ÁREA DA CUTRALE: Inicia-se em um marco localizado na Estrada Municipal CLN 080 e a Rodovia José M. de Almeida, segue acompanhando a Rodovia José M. de Almeida, até a Rodovia Brigadeiro Faria Lima, confrontando com a Fabrica de Suco da Sucocitrico Cutrale Ltda. Deste segue a Rodovia Brigadeiro Faria Lima sentido a Colina, passando pelo Córrego da Gurita, até a confrontação de Herminio Polizelli, confrontando com a Fabrica de Suco da Sucocitrico Cutrale. Deste deflete à direita e segue em reta acompanhando a divisa de Herminio

Polizzelli, passando pelo Córrego da Gurita, até a confrontação de Durval Malpeli, confrontando com a Fabrica de Suco da Sucocitrico Cutrale. Deste segue em reta, acompanhando a divisa de Durval Malpeli, até o Ramal Ferroviário da Fepasa, confrontando com a Fabrica de Suco da Sucocitrico Cutrale. Deste deflete a esquerda e segue acompanhando o Ramal Ferroviário, até a Estrada Municipal CLN 080, confrontando com a Fabrica de Suco da Sucocitrico Cutrale. Deste deflete a direita e segue a acompanhando a Estrada Municipal CLN 080, até o ponto inicial, confrontando com a Fabrica de Suco da Sucocitrico Cutrale. Encontrou-se uma área de 127,1309 hectares.

ÁREA DA RECORD, TELESP E TUPI: Inicia-se em um marco localizado na Estrada Municipal CLN 442 e a confrontação de Riad Ali Sammour, segue com distância de 140,00 metros, confrontando com a Estrada Municipal CLN 442. Deste deflete a esquerda com distância de 50,00 metros, confrontando com Riad Ali Sammour. Deste deflete a esquerda com distância de 140,00 metros, confrontando com Riad Ali Sammour. Deste deflete a esquerda com distância de 50,00 metros, até o marco inicial. Encontrou-se uma área de 1,2600 hectares.

ÁREA DA COMPANHIA ENERGÉTICA SÃO JOSÉ: Inicia-se em um marco localizado No Córrego da Estiva e a confrontação da Fazenda São Joaquim, segue acompanhando a divisa da Fazenda São Joaquim, até a confrontação de Valêncio Piai. Deste deflete à direita e segue acompanhando a confrontação de Valêncio Piai até a confrontação de Antônio Valdemir Meneghelo e Outros. Deste deflete à direita acompanhando a confrontação de Antônio Valdemir Meneghelo e Outros, até o Córrego da Estiva. Deste segue o Córrego da Estiva veio água abaixo até o ponto inicial. Encontrou-se uma área de 66,5465 hectares.

Artigo 118 - Fazem parte integrante desta Lei a Planta do Perímetro Urbano (Anexo IV) e Planta do Zoneamento (Anexos V, VI, VII, VIII, IX e X).

Art. 119 – A ampliação do perímetro urbano do Município de Colina após a data de publicação desta Lei deverá ser feita mediante Projeto de Lei Complementar e conter, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

CAPÍTULO II

DA ZONA URBANA

Artigo 120 - Serão sete as categorias de zonas de uso, definidas como:

I - Zonas Residenciais (ZR): zonas de uso residencial unidomiciliar;

II - Zonas de Predominância Residencial (ZPR): zonas permitidas para usos comerciais e de serviços de uso residencial;

III - Zona Central (ZC): zona residencial com predominância de usos comerciais e de serviços;

IV - Zonas de Corredor Comercial (ZCC): zonas residenciais com predominância de usos comerciais, serviços, oficinas e depósitos de pequeno porte;

V - Zonas de Uso Misto (ZUM): zonas de comércio e serviços de grande porte;

VI - Zonas de Uso Diversificado (ZUD): zonas de transição, permitidos para uso misto e industrial;

VII - Zonas de Proteção Ambiental (ZPA): zonas de preservação permanente.

Artigo 121 - As construções, reformas e ampliação nos terrenos localizados dentro do Município de Colina ficam sujeitos às disposições de uso, ocupação, utilização de recuos e alturas estabelecidas por esta Lei, sem prejuízo das demais normas estabelecidas na legislação vigente.

CAPÍTULO III

DA CLASSIFICAÇÃO DAS ZONAS

Artigo 122 - O zoneamento fixa regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial e de zoneamento de uso e ocupação do solo.

Parágrafo Único - Ao longo das margens dos córregos que formam a bacia hidrográfica que contribuem para a captação das águas da “Represa do Burrinho” e da represa da Fazenda do Estado, deverão ser mantidas faixas de 30,00 metros ao longo dos seus leitos, consideradas de preservação permanente – “NON AEDIFICANDI”.

Artigo 123 - As zonas de uso receberão as seguintes classificações representadas por siglas e com as respectivas características básicas:

I - ZR – Zona de Uso Residencial Unidomiciliar, de baixa densidade, admitindo-se usos comerciais, serviços e institucionais complementares ao uso residencial, excetuando-se os que possam constituir conflitos ao uso residencial. Esta zona tem início no cruzamento da Rua Antônio Paulo de Miranda, e Av. Cel. Antenor Junqueira Franco, deste segue a Av. Cel. Antenor Junqueira Franco até a Rua Cel. José Venâncio, daí à esquerda segue pela Rua Cel. José Venâncio até a Av. Rui Barbosa; daí à direita segue pela Av. Dr. Moacyr Vizzotto até encontrar a Rua José Antônio de Souza, confrontando nestes dois lances com a via férrea; daí à esquerda, segue pela Rua José Antônio de Souza até a alameda 2 do Jardim Taninha; daí à esquerda e segue pela alameda 2 até encontrar com a Rua João da Silva; daí deflete à direita e segue pela Rua João da Silva até encontrar com a alameda 3 do Jardim Taninha; daí à esquerda e segue pela alameda 3 até a estrada vicinal municipal “Vereador

Benedito Stramasso” confrontando nestes três lances com o espólio de Euler Junqueira Franco; daí deflete à esquerda e segue pela Estrada Vicinal Municipal “Vereador Benedito Stramasso”; daí à direita e segue pela Rua Antônio Paulo de Miranda até o ponto inicial, confrontando nestes dois lances com a Estação Experimental de Zootecnia e Recinto Dr. Mário de Felício;

II - ZPR – Zona de Uso Predominantemente Residencial, de média densidade, pluridomiciliar, admitindo-se comércio e serviços de níveis 1 e 2 e outros diversificados, compatíveis com o uso residencial. Enquadram-se nesta zona, todos os demais loteamentos e futuras ocupações não contidas na ZR – Zona de Uso Residencial Unidomiciliar e em áreas não especificadas;

III - ZC – Zona Central com Predominância de Comércio e Serviços (Centro Comercial Principal) - de alta e média densidade, **Residencial e Comércio e Serviço de níveis 1 e 2**, desde que compatibilizadas com a intensidade de tráfego gerado. Enquadram-se nesta zona as quadras contidas no perímetro e as faces das quadras que confrontam com as vias que definem o perímetro que tem o início no cruzamento da Av. Luiz Lemos de Toledo, Av. Jaborandi, Av. Expedicionário Roberto Marcondes e Rua Tiradentes, deste segue pela Rua Tiradentes até encontrar a Rua Henrique Paro; daí segue à direita, segue pela Rua Henrique Paro até encontrar a Av. Pio de Mello Nogueira; daí a direita segue pela Av. Pio de Mello Nogueira até o cruzamento da Av. Cel. Antenor Junqueira Franco e Av. Ângelo Martins Tristão; daí segue pela Av. Ângelo Martins Tristão até o cruzamento da Av. Rui Barbosa e Av. Expedicionário Roberto Marcondes; daí à direita segue pela Av. Expedicionário Roberto Marcondes até o ponto inicial, confrontando nestes três lances com a via férrea;

IV - ZCC – Zona de Corredor Comercial – com predominância de comércio e serviços (Centro Comercial Secundário) de média densidade. Enquadram-se nesta zona as faces de quadras que confrontam com as seguintes vias públicas: Av. Luiz Lemos de Toledo, no trecho compreendido entre o cruzamento da Av. Expedicionário Roberto Marcondes, Av. Jaborandi e Rua Tiradentes até o trecho de acesso à Rodovia Brigadeiro Faria Lima; Av. Dr. Manoel Palomino Fernandes, no trecho compreendido entre a Rua Tiradentes até o trevo de acesso à Rodovia Brigadeiro Lima; Av. José Francisco Azedo, no trecho compreendido entre o entroncamento da Rua José Fabri, Rua Luiz Camargo, Rua Antônio Pereira Lima e Rua Eugênio Donini, até o trevo de acesso à Rodovia Brigadeiro Faria Lima;

Avenida Jaborandi em toda sua extensão; Avenida Expedicionário Roberto Marcondes em toda sua extensão; Avenida Ângelo Martins Tristão em toda sua extensão; Avenida Cel. Antenor Junqueira Franco no trecho da Rua Luiz Camargo até a Rua Antônio Paulo de Miranda; Av. Pio de Mello Nogueira em toda a sua extensão; Avenida Tauffi Neme em toda sua extensão e Av. Rui Barbosa, em toda a sua extensão.

V - ZUM – Zona de Uso Misto, de baixa a média densidade, admitindo-se usos comerciais, serviços e institucionais. Enquadram-se nesta zona as quadras cujas faces confrontam com a Rua 6 do Jardim Nova Colina, no trecho compreendido entre a Alameda 3 e a divisa dos loteamentos Jardim Nova Colina e Parque Morumbi; a Rua Lourenço Marini, no trecho compreendido entre a Av. Dr. Manoel Palomino Fernandes e Av. Luiz Lemos de Toledo; a Av. Eng.º Luiz Sebastião Piai, em toda sua extensão; Rua Particular em toda sua extensão; Rua Antônio Paulo Mustafé Camolese da Vila Guarnieri, do Residencial Ali Mohamed Zeitoum, do Jardim Jockey Clu II, Jardim Alto da Hípica II; Desmembramento Alto da Hípica e Vila Hípica; Av. Pio de Mello Nogueira, em toda a sua extensão; .

VI - ZUD – Zona de Uso Diversificado, de baixa e média densidade, admitindo-se usos comerciais, serviços institucionais e industriais, com usos previstos nos artigos 145, 146 e 147. Enquadram-se nesta zona o parcelamento do solo executado pela Prefeitura denominado “Distrito Industrial I”, o Distrito Industrial II e as faces que margeiam a Rodovia Brigadeiro Faria Lima e a Rodovia Antônio Bruno, contidas no perímetro urbano.

VII – ZPA – Zona de Proteção Ambiental Permanente, de baixa densidade. Enquadram-se nesta zona as áreas e edifícios de interesse histórico, cultural e paisagístico, praças públicas, bem como as áreas protegidas não urbanizadas contidas no perímetro urbano e, ainda, as faixas “non aedificandi” ao longo das margens do Córrego José Venâncio e Córrego Baixadinha.

CAPÍTULO IV

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Artigo 124 – Coeficiente de Aproveitamento determina o potencial construtivo do lote, ou seja, é a relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta.

Parágrafo 1º - As área cobertas, mesmo tipificadas como varandas abertas, serão consideradas áreas construídas, para fins de cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo 2º - Em se tratando de edificações com compartimentos cujo pé-direito seja superior a 4,50 metros, o cálculo do coeficiente de aproveitamento deverá ser realizado da seguinte forma:

I – se igual ou inferior a 5,80 metros de comprimento, será multiplicado por 1,5;

II – se superior a 5,80 metros, a área do compartimento será multiplicada por 2.

Artigo 125 – O Coeficiente Básico e Máximo de Aproveitamento para cada zona será, respectivamente, o seguinte:

I - Zonas Residenciais (ZR): **1 (um) e 10 (dez)**

II - Zonas de Predominância Residencial (ZPR): **1 (um) e 10 (dez)**

III - Zona Central (ZC): **1 (um) e 10 (dez)**

IV - Zonas de Corredor Comercial (ZCC): **1 (um) e 10 (dez)**

V - Zonas de Uso Misto (ZUM): **1 (um) e 10 (dez)**

VI - Zonas de Uso Diversificado (ZUD): **1 (um) e 10 (dez)**

VII - Zonas de Proteção Ambiental (ZPA): **1(um) e 1 (um)**

Parágrafo único – A construção dos prédios, dentro dos limites estabelecidos no *caput* dependerão do atendimento das diretrizes apresentadas pela Prefeitura Municipal de Colina, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

TÍTULO V

DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Artigo 126 - O ordenamento territorial consiste na organização e controle do uso e ocupação do solo no território municipal, de modo a evitar e corrigir as distorções do processo de desenvolvimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, o desenvolvimento econômico e social e a qualidade de vida da população.

Parágrafo 1º - Em conformidade com o Estatuto da Cidade, o ordenamento territorial abrange todo o território municipal, envolvendo áreas urbanas e áreas rurais.

Artigo 127 - Constituem objetivos gerais do ordenamento territorial:

- I** - definir novos perímetros urbanos para o Município;
- II** - organizar o controle do uso e ocupação do solo nas áreas urbanas;
- III** - definir áreas especiais que, pelos seus atributos, são adequadas à implementação de determinados programas de interesse público ou necessitam de programas especiais de manejo e proteção;
- IV** - definir diretrizes viárias;
- V** - qualificar os usos que se pretendem induzir ou restringir em cada área da cidade;
- VI** - promover o adensamento compatível com a infra-estrutura em regiões de baixa densidade e/ou com presença de áreas vazias ou sub-utilizadas;
- VII** - preservar, recuperar e sustentar as regiões de interesse histórico, paisagístico, cultural e ambiental;
- VIII** - urbanizar e qualificar a infra-estrutura e habitabilidade nas áreas de ocupação precária e em situação de risco;

IX - combater e evitar a poluição e a degradação ambiental;

X - integrar e compatibilizar o uso e a ocupação do solo entre a área urbana e a área rural do Município;

XI - promover a gestão por micro-bacias hidrográficas.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO

Artigo 128 - O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial e de zoneamento de uso e ocupação do solo.

Artigo 129 – Para um melhor controle do uso e ocupação do solo no município de Colina, ficam criadas, de acordo com os divisores d’água do município, 7 (sete) micro-bacias hidrográficas, conforme Anexo XI deste Plano Diretor.

Artigo 130 - Consideram-se Macrozonas, delimitadas no Macrozoneamento do Município de Colina, integrante desta lei:

I - Macrozonas Urbanas;

II - Macrozonas Urbanas Especiais;

III - Macrozona Ambiental

IV - Macrozona Rural 1;

V - Macrozona Rural 2;

VI - Macrozona Rural 3;

VII - Macrozona Rural 4;

VIII - Macrozona Rural 5;

IX - Macrozona Rural 6;

X - Macrozona Rural 7;

XI – Área de Preservação Permanente.

SEÇÃO I

DAS MACROZONAS URBANAS

Artigo 131 - As Macrozonas Urbanas são formadas pelas seguintes áreas urbanas consolidadas:

- I** - área compreendida pelo perímetro da Sede Municipal;
- II** - áreas compreendidas pelas Sedes Distritais;
- III** - áreas compreendidas pelas localidades da Cutrale, Record, Telesp, Tupi e da Companhia Energética São José.

Parágrafo 1º - A delimitação dos perímetros urbanos é objeto do artigo 120 desta Lei.

Parágrafo 2º - O perímetro urbano da sede fica dividido em zonas de uso e ocupação do solo, conforme previsto nesta lei.

Parágrafo 3º - Os parâmetros para o uso, a ocupação e o parcelamento do solo estão definidos nesta lei.

Artigo 132 - Para as Macrozonas Urbanas, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I** - utilizar o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano como referência para aprovação de novos empreendimentos e edificações;
- II** - na Sede Municipal, a área compreendida pela Bacia do Córrego José Venâncio será priorizada no que concerne ao controle de ocupação e serviços de saneamento básico;
- III** - nas Macrozonas Urbanas, a implantação de novos loteamentos, empreendimentos e alteração dos perímetros urbanos oficiais dependerá da aprovação da Prefeitura Municipal.
- IV** – Ficam proibidos o plantio e corte de cana-de-açúcar ou atividades que empreguem a utilização de fogo dentro do perímetro urbano, respeitados os contratos em vigência.

SEÇÃO II
DAS MACROZONAS URBANAS ESPECIAIS

Artigo 133 - As Macrozonas Urbanas Especiais são áreas das Vilas Rurais que poderão ser transformadas em áreas urbanas com parâmetros urbanísticos especiais.

Artigo 134 - Para tais Macrozonas, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I** - aprovar na Câmara Municipal o projeto de lei que declara como Áreas de Urbanização Especiais os imóveis destinados à implantação de programas de incentivos ao êxodo rural;
- II** - elaborar Lei específica definindo os parâmetros de cobrança de impostos e fornecimento de serviços públicos às Áreas de Urbanização Especiais.

SEÇÃO III
DA MACROZONA AMBIENTAL

Artigo 135 - A Macrozona Ambiental é formada pelas micro-bacias hidrográficas que compõem o manancial atual e o futuro de abastecimento da cidade e se localizam nas Micro-Bacias 3 e 4, respectivamente, do município.

Parágrafo 1º - O manancial de abastecimento atual da cidade é formado pelas represas do Burrinho e APTA – Agência Paulista de Tecnologia dos Agronegócios.

Parágrafo 2º - O manancial de abastecimento futuro da cidade será formado pelo Córrego da Consulta e pela Represa e Córrego da Consulta.

SEÇÃO IV
DAS MACROZONAS RURAIS

Artigo 136 - As Macrozonas Rurais englobam sete grupos de microbacias, formando as Macrozonas Rurais 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 de acordo com os divisores de águas das grandes bacias hidrográficas onde o Município de Colina está inserido, conforme anexo XI desta lei.

Artigo 137 - Para estas Macrozonas Rurais descritas no artigo anterior, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I** - nas áreas mais baixas ou de declividades acentuadas acima de 45 %, incentivar a ocupação e utilização para atividades agropecuárias extensivas e as culturas permanentes, que não necessitem trabalhar o solo com frequência, mas com manejo correto e plantio direto, bem como o incentivo às atividades de manejo florestal;
- II** - nas áreas mais altas incentivar a ocupação e utilização para atividades agropecuárias e urbanas, mas com manejo adequado.

Artigo 138 - Para todas as Macrozonas Rurais ficam ainda estabelecidas as seguintes diretrizes gerais:

- I** - obrigatoriedade de programas de acompanhamento para a conservação dos solos e prevenção de erosões;
- II** - incentivo à formação de associação de produtores por macrozona rural, considerando a destinação de suas águas.

SEÇÃO V

DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Artigo 139 - A Macrozona de Preservação Permanente definida na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, corresponde:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado.

Parágrafo 1º - Não será exigida Área de Preservação Permanente no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais.

Parágrafo 2º Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare, fica dispensada a reserva da faixa de proteção prevista nos incisos II e III do caput, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa, salvo autorização do órgão ambiental competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - Sisnama.

Parágrafo 3º É admitido, para a pequena propriedade ou posse rural familiar, de que trata o inciso V do art. 3º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, o plantio de culturas temporárias e sazonais de vazante de ciclo curto na faixa de terra que fica exposta no período de vazante dos rios ou lagos, desde que não implique supressão de novas áreas de vegetação nativa, seja conservada a qualidade da água e do solo e seja protegida a fauna silvestre.

Parágrafo 4º Nos imóveis rurais com até 15 (quinze) módulos fiscais, é admitida, nas áreas de que tratam os incisos I e II do *caput* deste artigo, a prática da aquicultura e a infraestrutura física diretamente a ela associada, desde que:

I - sejam adotadas práticas sustentáveis de manejo de solo e água e de recursos hídricos, garantindo sua qualidade e quantidade, de acordo com norma dos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente;

II - esteja de acordo com os respectivos planos de bacia ou planos de gestão de recursos hídricos;

III - seja realizado o licenciamento pelo órgão ambiental competente;

IV - o imóvel esteja inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR.

Artigo 140 – A – Consideram-se, ainda, de preservação permanente, quando declaradas de interesse social por ato do Chefe do Poder Executivo, as áreas cobertas com florestas ou outras formas de vegetação destinadas a uma ou mais das seguintes finalidades:

I - conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra e de rocha;

II - proteger as restingas ou veredas;

III - proteger várzeas;

IV - abrigar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;

V - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;

VI - formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

VII - assegurar condições de bem-estar público;

VIII - auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;

IX - proteger áreas úmidas, especialmente as de importância internacional.

Artigo 141 - Na implantação de reservatório d'água artificial destinado a geração de energia ou abastecimento público, é obrigatória a aquisição, desapropriação ou instituição de servidão administrativa pelo empreendedor das Áreas de Preservação Permanente criadas em seu entorno, conforme estabelecido no licenciamento ambiental, observando-se a faixa mínima de 30 (trinta) metros e máxima de 100 (cem) metros em área rural, e a faixa mínima de 15 (quinze) metros e máxima de 30 (trinta) metros em área urbana.

Parágrafo 1º - Na implantação de reservatórios d'água artificiais de que trata o *caput*, o empreendedor, no âmbito do licenciamento ambiental, elaborará Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno do Reservatório, em conformidade com termo de referência expedido pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - Sisnama, não podendo o uso exceder a 10% (dez por cento) do total da Área de Preservação Permanente.

Parágrafo 2º - O Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno de Reservatório Artificial, para os empreendimentos licitados a partir da vigência desta Lei, deverá ser apresentado ao órgão ambiental concomitantemente com o Plano Básico Ambiental e aprovado até o início da operação do empreendimento, não constituindo a sua ausência impedimento para a expedição da licença de instalação.

CAPÍTULO III

DAS CATEGORIAS DE USO

SEÇÃO I

DO USO RESIDENCIAL

Artigo 142 – Para efeito desta Lei, são estabelecidas as categorias de uso residencial, a seguir individualizadas e caracterizadas:

I – Residência 1 – Residencial Unidomiciliar – Edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote.

II - Residência 2: Pluridomiciliar Horizontal – Conjunto de Unidades Residenciais agrupadas horizontalmente, todas com frente para a via oficial ou particular, obedecendo às seguintes disposições:

a) – máximo de 6 (seis) habitações por agrupamento;

b) – frente mínima de 8,00m (oito metros) e área mínima de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) para cada lote resultante do agrupamento, excetuando-se as habitações de emergência executadas pela Prefeitura ou por entidade com ela conveniada.

SEÇÃO II

DO USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

Artigo 143 - Para efeitos de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos comerciais e/ou de prestação de serviços cuja instalação e funcionamento são permitidos na sede do Município de Colina, enquadram-se numa das quatro categorias a seguir definidas:

I - CS. 1: Comércio e Serviço de Nível I – Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos complementares ao uso residencial, prestação de serviços e/ou cursos livres.

II - CS. 2: Comércio e Serviço de Nível II – Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos compatíveis com o uso residencial, prestação de serviços e/ou cursos livres.

III - CS. 3: Comércio e serviço de Nível III – Estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos não conflitantes com o uso residencial, prestação de serviços e/ou cursos livres, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acessos, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, tais como carpintaria, oficinas mecânicas e de reparos em geral.

IV - CS. 4: Comércio e Serviço de Nível IV – Estabelecimentos de comércio atacadista e/ou varejista de produtos conflitantes com o uso residencial, que implicam a fixação de padrões específicos relacionados no item anterior.

Parágrafo Único - Os motéis e drive-in, somente poderão ser instalados respeitando o limite mínimo de 2.000 (dois mil) metros do perímetro urbano.

SEÇÃO III

DO USO INDUSTRIAL

Artigo 144 – Para fins de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos industriais, cuja instalação e funcionamento são permitidos no Município, serão classificadas conforme o grau de risco ambiental de sua atividade, nos seguintes tipos:

I - I-1 - Indústrias virtualmente sem risco ambiental;

II - I-2 – Indústrias de risco ambiental leve;

III - I-3 – Indústrias de risco ambiental moderado.

Parágrafo 1º - Estão enquadrados na categoria I-1 os estabelecimentos industriais:

- a) – cuja área construída seja igual ou inferior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados); e/ou
- b) – que não queimem combustíveis sólidos ou líquidos; e/ou
- c) – cujo consumo de gás combustível não exceda a 1 (uma) unidade padrão de combustível por dia, calculados na forma do Anexo I; e/ou

- d) – cujo processamento industrial não emita material particulado ou que a quantidade emitida possa ser considerada desprezível; e/ou
- e) – cujo som e ruído emitidos atinjam, nos limites de propriedade de fonte emissora, nível de som igual ou inferior do ruído de fundo do local, sem tráfego; e/ou
- f) que não produzam ou estoquem resíduos sólidos perigosos, conforme definidos pela norma ABNT; e/ou
- g) cujo processamento industrial não produza gases, vapores, odores, efluentes líquidos industriais, vibração e ondas eletromagnéticas.

Parágrafo 2º - Estão enquadrados na categoria I-2 os estabelecimentos industriais:

- a) – cuja área construída seja igual ou inferior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados); e/ou
- b) – que queimem até 1,00 (uma) unidade padrão de combustível por dia, calculados na forma do Anexo II; e/ou
- c) – que tenham baixo potencial poluidor da atmosfera, determinado na forma do Anexo II; e/ou
- d) – que produzam ou estoquem até 400 kg (quatrocentos quilos) por mês de resíduos sólidos perigosos, conforme definidos pela ABNT; e/ou
- e) – cujo som e ruído emitidos atinjam, nos limites de propriedade da fonte emissora, nível de som até 5 (cinco) decibéis dB (A), acima do ruído de fundo do local sem tráfego; e/ou
- f) – cujos efluentes líquidos industriais sejam compatíveis com lançamento em rede coletora de esgotos, com ou sem tratamento.

Parágrafo 3º - Estão classificados na Categoria I-3 os estabelecimentos industriais:

- a) – cuja área construída seja superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados); e/ou
- b) – que queimem mais do que 1 (uma) unidade padrão de combustível por dia, calculados na forma do Anexo I; e/ou
- c) – que tenham médio potencial poluidor da atmosfera, determinado na forma do Anexo II; e/ou
- d) – que produzam ou estoquem mais do que 400 kg (quatrocentos quilos) por mês de resíduos sólidos perigosos, definidos pela Norma ABNT.

Artigo 145 - No Distrito Industrial II não será permitida a implantação de indústrias que não sejam as dos tipos I-1, I-2 e I-3, devendo as mesmas cumprirem as exigências especificadas no artigo 145 e seus parágrafos.

Artigo 146 – A implantação de indústrias na ZUD deverá atender às exigências técnicas regulares ao processo de licenciamento da CETESB e do licenciamento ambiental municipalizado.

SEÇÃO IV

DO USO INSTITUCIONAL

Artigo 147 – Para fins de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos institucionais, cuja instalação e funcionamento são permitidos no Município, enquadram-se numa das duas categorias a seguir definidas:

I – INST. 1 – Equipamentos Institucionais de Nível I – Estabelecimentos ou instalações conflitantes com o uso residencial, destinados à educação, saúde, lazer, cultura, administrações públicas, associações, federações e organizações cívicas, políticas e religiosas, que implicam grande concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos em vários padrões especiais.

II – INST. 2 – Equipamentos Institucionais de Nível II – Equipamentos ou instalações compatíveis com o uso residencial, destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência médica, culto religioso e prestações de serviços à população.

SEÇÃO V

DA DIVISÃO DAS ZONAS

Artigo 148 – Nos terrenos com frente para as vias interceptadas pela linha divisória das zonas, pode-se aplicar as regulamentações de uso previsto para qualquer uma das zonas lindeiras.

SEÇÃO VI

DAS CONFORMIDADES E NÃO CONFORMIDADES

Artigo 149 – De acordo com a zona em que se situa, o uso de um lote ou de uma edificação, será classificado como:

I - Uso Conforme – Em qualquer zona, o uso que se adequando às características estabelecidas para essa zona sejam nela permitido e incentivado.

II - Uso Não Conforme – Em qualquer zona, o uso, ocupação ou aproveitamento do lote que sejam inadequados em relação às características estabelecidas para essa zona.

Parágrafo Único – O uso não conforme poderá ser tolerado desde que sua existência regular, anteriormente à data de publicação desta Lei, seja comprovado mediante documento expedido por órgão da Prefeitura, obedecidas as seguintes disposições:

a) não será admitida a substituição do uso não conforme que agrave a desconformidade com relação às exigências desta Lei;

b) não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se apenas as reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações e instalações;

c) o uso não conforme adequar-se-á aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizado, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação vigente.

d) – Haverá possibilidade de mudança para nível inferior desde que permitido no referido zoneamento.

SEÇÃO VII

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Artigo 150 – Os usos definidos nesta Lei tem sua classificação a seguir:

I - USO RESIDENCIAL

Res. 1 – Unidomiciliar, casa isolada ou semi isolada.

Res. 2 – Pluridomiciliar horizontal, casa geminada.

Res. 3 – Pluridomiciliar horizontal e/ou vertical, edifícios de apartamento.

Res. 4 – Pluridomiciliar, conjunto de edifícios de apartamentos

Res. 5 – Unidomiciliar misto, casa com escritório, consultório e/ou loja.

Res. 6 – Pluridomiciliar misto, edifícios de apartamentos com escritórios e/ou Loja.

II - USO COMERCIAL E DE SERVIÇO

CS. 1 – **Comércios e serviços de nível I:** usos de apoio ao uso residencial.

Comércio:

- artesanato;
- bar/botequim;
- padaria/panificadora/leitaria/confeitaria;
- laticínios/frios/conservas;
- quitanda/frutaria;
- açougue;

- comércio de doces e frutas;
- comércio varejista em postos móveis e vias públicas (ambulantes, carros de lanches, food trucks);
- farmácia e drogaria;
- banca de jornais e revistas;
- floricultura;
- perfumaria/cosméticos
- armarinho;
- aviamento/linhas/barbantes;
- bazar;
- empório;
- armazém de secos e molhados;
- mercado;
- comércio de aves e ovos (sem abate);
- peixaria;
- papelaria/livraria
- comércio de artigos para vestuário em geral;
- boutique;
- bijuterias e acessórios;
- produtos e artigos veterinários;
- produtos médicos e odontológicos;
- pastelaria;
- sorveteria;
- lanchonete;
- doçaria;
- casa de chá;
- materiais para festas;
- utilidades domésticas;

Serviços:

- escritório, consultório, clínica, estúdios de profissionais autônomos, liberais qualificados;

- serviços pessoais de higiene e saúde (barbeiro, cabeleireiro, manicure, instituto de beleza);
- consultoria em sistema de informática;
- processamento de dados;
- atividades de bancos de dados;
- cursos livres em geral (idiomas, supletivos, música, pintura, artesanato, etc.);
- educação (escolas, creches, profissionalizante, faculdade, universidade);
- escolas de dança, ginástica, natação, academia;
- aprendizagem profissional datilografia/cabeleireiro;
- chaveiro;
- serviços domésticos, dedetizador, desentupidor e similares;
- arte/corte e costura;
- auto escola;
- saunas/firmas e duchas/massagens;
- funerária;
- serviços pessoais de saúde: ambulatórios, bancos de sangue, clínicas médicas e odontológicas, clínicas veterinárias.

CS. 2 – Comércio e serviço de nível II: usos compatíveis ao uso residencial e característicos da área central.

Comércio:

- antiquário/especiarias/importados;
- artigos religiosos;
- galerias de arte;
- artigos para decoração;
- discos;
- artigos esportivos e recreativos;
- brinquedos infantis;
- materiais elétricos;
- móveis;
- presentes;
- magazines;

- tecidos;
- vestuários;
- artigos para piscinas, vidros e máquinas;
- equipamentos de escritório;
- impressos (papelaria);
- fios têxteis;
- tecidos e artigos para estofados e tapeçaria;
- estofados e colchões;
- instrumentos e outros artigos musicais;
- artigos de vídeo, som e/ou fotografia;
- instrumentos médicos, dentários;
- ferramentas leves;
- elétricos e eletrônicos;
- produtos de informática;
- materiais para desenho e pintura;
- preparados químicos;
- choperia, drinks;
- pizzaria, cantina;
- restaurante, churrascaria;
- loja de conveniência (não anexa a posto de combustível);
- supermercados de pequeno e médio portes;
- loteria;
- buffet, rotisserie;
- relojoaria;
- óptica;
- bicicletas e artigos para ciclismo;

Serviço:

- estúdio, rádio, tv;
- serviços e torres de telecomunicações;
- estações de bombeamento de água e esgoto;

- laboratório e oficinas técnicas: copiadoras, fotográficas fotocópias, gravação de filmes e sons, óticas, relojoarias;
- serviços de escritórios e negócios: assessoria e consultoria, atividades imobiliárias em geral (administração, incorporação, aluguel, corretagem), agências bancárias, bancos de emprego, de propaganda, despachantes, financeiros, consórcios, cartórios, tabelionatos, planos de saúde, ;
- serviços de arrendamento, distribuição e guarda de bens, móveis, aluguel de equipamentos de som, filmes, louças, móveis, vestimentas, veículos, publicidade e propaganda;
- lavagem de veículos;
- hospedagem (alojamento/pensão/pousada/hotel/orfanato/asilo);
- serviços socioculturais (sindicatos, organizações empresariais, organizações religiosas, organizações políticas, organizações profissionais e outras).

CS. 3 – Comércio e serviços de nível III: usos não conflitantes com o uso residencial característicos de corredores comerciais.

Comércio:

- artigos de caça e pesca;
- materiais para construção e similares;
- supermercado de grande porte;
- shopping center;
- loja de departamento;
- agência de carros;
- funilaria e pintura;
- produtos agropecuários e extrativos;
- papel e derivados;
- pneus e acessórios para veículos;
- matérias primas (exceto explosivos e inflamáveis);
- ferramentas pesadas;
- posto de abastecimento e lavagem de automóveis;
- loja de conveniência anexa a posto de combustíveis;

- combustíveis e lubrificantes;
- gás encanados;
- tintas solventes;
- produtos químicos diversos;
- equipamentos para combate ao fogo;
- Drive-in/auto cine.

Serviço:

- borracheiro e outros serviços em rodas e pneus de autos;
- vidraceiro;
- oficina mecânica/elétrica para automóveis e acessórios;
- transportes (coletivo urbano, coletivo interurbano, ferroviário, rodoviário de cargas em geral, transporte aéreo, limpeza urbana e correlatas, garagens de empresas e guincho/reboque);
- armazenamento de depósitos de cargas;
- retífica de motores;
- funilaria e pintura;
- tapeçaria para veículos;
- oficina de bicicletas e motos;
- oficinas de máquinas e equipamentos;
- oficinas de torno e solda;
- recintos para festas, eventos, feiras;
- salões de festas;
- circos e teatros;
- clubes;
- quermesses;
- parques de diversões.

CS. 4 – Comércio e serviço de nível IV: usos conflitantes com o uso residencial.

Comércio:

- oficinas e comércio de máquinas, máquinas industriais, implementos agrícolas e equipamentos pesados;

- garagens em geral;
- boate;
- motéis e drive-in.

Serviços:

- depósitos e/ou comércio de bebidas;
- distribuidor de medicamentos e drogarias;
- distribuidor de produtos alimentícios;
- máquinas, aparelhos e equipamentos para uso agropecuário, comercial, escritório, industrial, técnico e profissional;
- gêneros alimentícios, produtos agropecuários e extrativos;
- artefatos para construção;
- móveis eletrodomésticos;
- papel e derivados;
- pneus e acessórios para veículos;
- explosivos e inflamáveis;
- derivados de petróleo;
- carvão vegetal e mineral;
- materiais perigosos.

III – USO INDUSTRIAL

a) Indústrias de nível I: indústrias não incômodas, enquadram-se nesta categoria as micro-indústrias.

- fabricação de sabões, detergentes e velas;
- condimentos;
- refeições embaladas, conservas;
- concentrado alimentício;
- bebidas alcoólicas;

- refrigerantes;
- vinagre;
- gelo;
- confecções.

b) Indústrias de nível II: indústrias poluentes de baixo impacto ambiental.

Fabricação de:

- artigos de cimento, fibrocimento e gesso;
- lãs e pós metálicos;
- motores elétricos;
- forjaria;
- banhos e impregnações protetoras;
- papel;
- borracha sintética;
- vulcanização;
- recuperação de resíduos têxteis;
- alvejamento e lavagem de tecidos;
- moagem e trituração;
- lixas, rebolos e abrasivos;
- caldeira;
- motores elétricos;
- motores elétricos;
- veículos;
- óleos vegetais;
- torrefação
- rações;
- cigarro, charuto, fumo e tabacaria em geral;
- beneficiamento de minerais;
- desdobro de madeira e seu processamento;
- químicos em geral;
- produção e uso de explosivos;
- petroquímica em geral;

- abate de animais;

IV – USO INSTITUCIONAL

INST. 1 – Equipamentos institucionais de nível I:

- posto telefônico/posto de correio;
- posto policial;
- posto de bombeiro;
- empresas administrativas, empresas e repartições de órgãos do Governo Municipais, Estaduais e Federais;
- Câmara Municipal;
- cooperativas, associações, sindicatos;
- organizações cívicas e políticas;
- federação e instituições culturais, científicas e educacionais;
- clínicas de saúde.

INST. 2 – Equipamentos institucionais de nível II:

- creche/ maternal/ jardim da infância/ escola pré-maternal;
- escola de primeiro e segundo grau;
- playground/parque infantil;
- jardim público/prça;
- posto de saúde/ambulatório médico;
- biblioteca;
- quadra de esporte;
- templo/igreja;
- delegacia de polícia;
- agência do correio/telégrafo;
- centros comunitários;
- pronto socorro/hospitais;
- orfanatos/asilos/sanatórios;
- museus.

CAPÍTULO IV
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

Artigo 151 – A fim de determinar as áreas dos terrenos a serem ocupados pelas áreas edificadas e a posição destas com respeito às divisas dos mesmos, as construções deverão respeitar as disposições constantes neste artigo.

Parágrafo 1º - Ficam dispensadas dos coeficientes de ocupação:

- a) as áreas edificadas não destinadas à habitação que fiquem sob o nível da via pública (subsolo);
- b) as áreas de edificação que se destinem à portaria, guaritas, cabines de força, gás e área de lazer descobertas.

Parágrafo 2º. Ficam dispensados dos recuos para o logradouro público, em qualquer zona:

- a) as construções comerciais e de prestação de serviços;
- b) as garagens de residências unifamiliares;
- c) as construções que se destinam a portarias, guaritas, cabines de força, desde que isolados de outras construções e apresentem área edificada igual ou inferior a 8,00 m² (oito metros quadrados).

Artigo 152 – As construções destinadas exclusivamente ao uso residencial terão área edificada de até 80% (oitenta por cento) da área total do terreno, computando-se edículas e usos acessórios.

Artigo 153 – As construções comerciais, de prestação de serviços e as parcialmente residenciais, ficam sujeitas a um coeficiente de ocupação de área edificada de até 80% (oitenta por cento) da área total do terreno.

Artigo 154 – As construções industriais ficam sujeitas a um coeficiente de ocupação de área edificada de até 70% (setenta por cento) da área total edificada.

Artigo 155 – As edificações residenciais deverão observar recuo mínimo de frente de 4,00 m (quatro metros) e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para as laterais e fundos, admitindo-se o uso das construções na divisa.

Parágrafo 1º - Fica facultado aos imóveis residenciais unifamiliares, a construção de abrigo para um carro, no limite com o alinhamento da via pública.

Parágrafo 2º - As edificações residenciais, existentes até a data de promulgação desta Lei, edificadas no alinhamento da via pública, poderão permanecer e serem reformadas mantendo o alinhamento, respeitadas as demais disposições da legislação vigente.

Artigo 156 – As edificações industriais deverão observar recuo mínimo de frente de 5,00 m (cinco metros).

Parágrafo 1º - Nos terrenos de esquina, os recuos mínimos serão de 5,00 m (cinco metros) para a frente secundária da via ou logradouro.

Parágrafo 2º - A divisa de fundos de uma das laterais deverá ter o recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Artigo 157 – As edificações com mais de 3 (três) pavimentos ou com altura superior a 10,00 (dez) metros, respeitarão recuo de qualquer outra divisa do terreno, correspondente a 1/6 (um sexto) da altura, menos 2 (dois) metros, observando o afastamento mínimo de 3 (três) metros.

Parágrafo 1º - As edificações de qualquer tipo com três pavimentos deverão obedecer recuo lateral de 2,00 m (dois metros).

Parágrafo 2º - As edículas de residências poderão utilizar-se do fundo do lote e respectivas laterais.

Parágrafo 3º - O limite máximo para edificação será de quatro pavimentos, acima desse limite será necessário o estudo para sua viabilidade.

Artigo 158 – Nos terrenos lindeiros aos cursos de água, toda e qualquer construção deverá respeitar recuo mínimo de 30,00 m (trinta metros), a partir das margens, se no local já não estiver definido o tipo de urbanização.

Artigo 159 – Para todas as zonas, o índice básico do coeficiente de utilização é de 1,0 (um).

Parágrafo Único – O índice básico referido no “caput” deste artigo poderá ser alterado, mediante licença especial, nos termos do artigo 162.

Artigo 160 – O coeficiente de utilização previsto no artigo 160 poderá chegar até o índice de 3,5 (três e meio).

Artigo 161 – O deferimento de pedido a que se refere o parágrafo único do artigo 160, com a consequente expedição de licença especial, dependerá do pagamento, à Prefeitura, de importância a ser apurada consoante a seguinte fórmula:

$$P = (A_c - A_P) \times V_v \times 2 \text{ onde:}$$

P = preço;

A_c = área a edificar;

A_P = área de edificação permitida pelo índice base do coeficiente de utilização (1,0);

V_v = valor venal do metro quadrado do terreno objeto do empreendimento;

2 = fator constante.

Artigo 162 – O recolhimento dos valores mencionados no artigo anterior será efetuado quando da retirada da correspondente licença de construção.

Artigo 163 – Quando se tratar de edificações destinadas exclusivamente à garagem para estacionamento de veículos, o coeficiente máximo de aproveitamento do lote, será acrescido de 0,5 (zero vírgula cinco) do coeficiente fixado nesta Lei.

Parágrafo Único – Não será permitida a construção de edifícios cujo acesso se der por corredores comerciais.

SEÇÃO II

DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS

Artigo 164 – Toda edificação deverá reservar área para estacionamento de veículos, conforme indicativos no Anexo III e, no mínimo, com os critérios abaixo relacionados e quando destinada:

- I** - à habitação unifamiliar, 1 (uma) vaga por unidade;
- II** - à habitação multifamiliar e apart. – hotel 1 (uma) vaga para cada unidade;
- III** - ao comércio e/ou prestação de serviços, além de uma vaga para cada unidade, deverá reservar 1 (uma) vaga para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, exceto aquelas edificações inferiores a 30,00 m² (trinta metros quadrados) de área construída.
- IV** - à hotéis e motéis, 1 (uma) vaga para cada quarto;
- V** - hospitais, maternidades e sanatórios, 1 (uma) vaga para cada 4 (quatro) leitos;
- VI** – bancos, supermercados, hipermercados, “shopping centers” e similares, 1 (uma) vaga para cada 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) de construção;
- VII** - à indústria, na proporção de 1 (uma) vaga para automóvel a cada 90,00 m² (noventa metros quadrados) de área construída e 1 (uma) vaga de tamanho mínimo de 40,00 m² (quarenta metros quadrados) para cada 1.000 m² (mil metros quadrados) de área construída;

Parágrafo Único – Estabelecimentos comerciais, tais como supermercados, varejões, bancos, depósitos para materiais de construção, indústrias, “shopping centers” e grandes lojas, deverão possuir estabelecimento próprio para carga e descarga.

Artigo 165 – Em qualquer projeto de edificação que possua estacionamento, deverá ser demonstrada, graficamente, a viabilidade da previsão quanto ao acesso e movimentação dos veículos, distribuição e dimensionamento das vagas e cálculo de capacidade de lotação.

Artigo 166 – Junto às vias e logradouros públicos deverão ser colocados avisos de entrada e saída de veículos, bem como sinalização luminosa, excetuando-se desta exigência somente as residências unifamiliares e garagens com até 3 (três) vagas.

Artigo 167 – As edificações localizadas nas quadras lindeiras às vias públicas pedestrianizadas, independentemente do seu uso, são dispensadas das exigências desta Lei quanto à área para estacionamento de veículos.

TÍTULO VI

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I

DOS OBJETIVOS

Artigo 168 – Todo e qualquer parcelamento de terras, no Município de Colina efetuado por particular ou entidade Pública para qualquer fim, é regulado pela presente Lei, obedecidas as Normas Federais e Estaduais relativas à matéria.

Artigo 169 – Esta Lei tem como objetivo:

- I** - orientar o projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento do solo no Município;
- II** - assegurar observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade.

Artigo 170 – A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento no Município dependem de prévia licença da Prefeitura, inclusive os efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

CAPÍTULO II

DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

SEÇÃO I

DO PROJETO DE LOTEAMENTO E SUA APROVAÇÃO

Artigo 171 – Antes da elaboração dos projetos de loteamento e desmembramento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado da planta do imóvel e de outros documentos, conforme especificação abaixo:

Parágrafo 1º - Matrícula atualizada de 30 dias do imóvel;

Parágrafo 2º - Certidões Negativas de Tributos Municipais relativas ao imóvel;

Parágrafo 3º - Cinco vias da planta do imóvel em escala 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, contendo;

- a) – divisas do imóvel de acordo com o Inciso I perfeitamente definidas;
- b) – localização dos cursos de água;
- c) – curvas de nível de metro em metro, baseadas na referência de nível do Município, devidamente identificadas;
- d) – arruamento vizinhos a todo o período com locação exata das vias de comunicação, áreas de lazer e locais de uso institucional;
- e) – Bosques, Monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- f) – construções existentes;
- g) – serviços de utilidade pública;
- h) – a existência de locais assemelhados àqueles referidos no Parágrafo Único do Artigo 3º da Lei Nacional nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- i) – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- j) outras indicações que possam interessar.
- k) – parecer da Concessionária de Energia Elétrica certificando a viabilidade no abastecimento pela mesma.

I - quando o interessado for proprietário de maior área, as plantas referidas abrangerão a totalidade do imóvel;

II - quando se fizer necessário, o órgão competente da Prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada ou arruada, até o talvegue ou espigão mais próximo.

Artigo 172 – Apresentados os documentos que se trata o artigo anterior, a Prefeitura indicará na planta as seguintes diretrizes;

I - As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - O traçado básico do sistema viário principal;

III - As faixas “Non Aedificand” para o escoamento das águas pluviais, redes de esgotos e aquelas junto às linhas de energia elétrica, ferrovias e rodovias;

IV - A localização aproximada dos terrenos destinados à área de lazer e institucional;

V - As zonas de uso predominantes da área com indicação dos usos compatíveis;

VI - A área e a localização aproximada dos espaços destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do total reservado a essas finalidades;

VII - A relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proprietário, com aprovação da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente abrangendo:

- a) – abertura de vias de circulação com mínimo de 14,00 (catorze) metros de largura, sendo que o leito carroçável não poderá ser inferior a 8,00 (oito) metros, exceção aos prolongamentos de ruas existentes que deverão obedecer a mesma largura;
- b) – rede de distribuição de água para atender o loteamento e possíveis ampliações com respectivos ramais e derivações interligadas ao sistema existente e quando estiver fora da área de expansão urbana prevista pela Prefeitura executar também a captação e adução, recalque e distribuição, conforme o projeto, que será aprovado pelo SAAEC;
- c) – rede coletora de esgoto para atender o loteamento e possíveis ampliações com respectivos ramais e derivações, interligadas ao sistema já existente e quando estiver fora da área de expansão prevista pela Prefeitura, executar também interceptores, emissários tratamento e destinação final, que será aprovado pelo SAAEC;
- d) – guias e sarjetas;
- e) – pavimentação asfáltica;
- f) – rede de energia elétrica e iluminação pública de acordo com os padrões da CPFL;

- g) – obras necessárias ao escoamento de águas pluviais, inclusive loteamentos de sítios de recreio, quando necessário;
- h) – construção de calçadas ao redor das áreas públicas.

Parágrafo 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.

Parágrafo 2º - A Prefeitura terá um prazo de 60 (sessenta) dias para fornecer as diretrizes, excetuando-se os prazos decorrentes da audiência de serviços como Autarquia SAAEC (Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Colina), que deve obrigatoriamente ser ouvida quanto à viabilidade de extensão à gleba, objeto de parcelamento.

Parágrafo 3º - Os parcelamentos destinados a chácara de recreio deverão ter meio fio, obras necessárias ao escoamento de águas pluviais, quando necessário, Rede de Distribuição de Energia Elétrica, solução para tratamento de coleta de esgoto sanitário, solução para abastecimento ou distribuição de água potável, ficando dispensado os demais equipamentos exigidos pelo § 1º do Artigo 175.

Artigo 173 – Após a devolução das Diretrizes Municipais, o proprietário terá de ter a aprovação do GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais), órgão público estadual responsável pela análise e aprovação de projetos habitacionais no Estado de São Paulo, criado pelo Decreto Estadual nº 33.499 de 10 de Julho de 1991, para posterior aprovação na Prefeitura Municipal.

Parágrafo 1º - O projeto definitivo deverá ser na escala 1:1.000 ou 1:2.000, sendo que 4 (quatro) vias aprovadas pelo GRAPROHAB, ficarão retidas na Prefeitura (Protocolo, SPMA, Receita e SAAEC)

- a) – o projeto definitivo consiste em: Planta Altimétrica, Planta Urbanística, Planta de Escoamento de Águas Pluviais, Projeto de Água Potável, Projeto de Esgoto Sanitário, Planta de Localização, Memorial Descritivo e Justificativo do Loteamento, Memoriais

Descritivos dos Lotes, Áreas Públicas e Área Remanescente, se houver.

Parágrafo 2º - Após o Projeto Definitivo ter os pareceres favoráveis para Aprovação da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, Serviço Autônomo de Água e Esgoto e Departamento Jurídico, o Poder Executivo aprovará, por Decreto, o Loteamento e/ou Desmembramento e expedirá o competente “Termo de Aprovação do Loteamento e/ou Desmembramento”.

Parágrafo 3º - O prazo máximo para aprovação do projeto de loteamento é de 90 (noventa dias), contado da data do protocolo, ou da última chamada para esclarecimentos.

SEÇÃO II

DA EXECUÇÃO

Artigo 174 – Na Aprovação do Projeto de Loteamento ou de Desmembramento, o interessado assinará o termo de acordo no qual se obrigará a executar, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamento, nivelamento e equipamento de infra-estrutura exigidos na expedição das diretrizes municipais, conforme os projetos aprovados pela Prefeitura:

I – este prazo não poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por até mais 2 (dois) anos, não podendo ultrapassar o prazo limite de 4 (quatro) anos previsto na Lei Federal nº 6.766/79.

II - Poderá a Prefeitura Municipal permitir a execução por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo 2º deste artigo;

Parágrafo 1º - Somente será aprovada a prorrogação caso o loteador já tenha executado, no mínimo, 70% (setenta por cento) da obra.

Parágrafo 2º - Não poderão ser outorgadas qualquer escritura definitiva de venda de lote antes de concluídas as obras previstas no caput deste artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no termo de acordo.

Parágrafo 3º - A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

I - o termo de acordo fixar o prazo total de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por até mais 2 (dois) anos, não podendo ultrapassar o prazo limite de 4 (quatro) anos, para execução completa das obras do loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;

II - sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

Parágrafo 4º - Os marcos de alinhamento e nivelamento a que se refere o caput deste artigo deverão ser de concreto, com armação de ferro com dimensões de 10 x 10 x 150cm.

Artigo 175 – Na aprovação do Projeto pela Prefeitura e como garantia das obras mencionadas no caput do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área de terreno, a juízo da Prefeitura, equivalente a no mínimo 40% (quarenta por cento) dos lotes do loteamento ou desmembramento.

Parágrafo único – A caução a que se refere este artigo deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis junto com o registro averbado no Cartório de Registro de Imóveis, bem como o registro do loteamento ou desmembramento.

Artigo 176 – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, liberará a área caucionada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras.

Parágrafo 1º - Findo o prazo referido no artigo 175, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura irá executá-los, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada ficando, assim, com a

responsabilidade de promover a regularização para evitar possíveis danos, seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

Parágrafo 2º - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o Loteamento ou Desmembramento, caso não sejam ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, promovendo, judicialmente, os procedimentos cautelares necessários.

Artigo 177 - Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas vias e praças públicas e nas áreas de uso institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Artigo 178 – Não caberá qualquer responsabilidade à municipalidade pelos prejuízos eventualmente causados a terceiros, em consequência da execução de projetos autorizados, bem como em diferenças de medidas de lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação a medidas dos loteamentos aprovados.

Artigo 179 – Os parcelamentos não aprovados pela Prefeitura anteriores ao ano de 2003, e já executados total ou parcialmente estão sujeitos à ação municipal para regularização, atendendo sempre que possível, as exigências desta Lei.

Artigo 180 – O Poder Executivo regulamentará, mediante Decreto, a tramitação dos processos referentes a loteamentos, desmembramentos e arruamentos.

Artigo 181 – Os projetos de loteamentos poderão ser modificados mediante proposta dos interessados, sujeitos à aprovação da Prefeitura Municipal e do Órgão Estadual (GRAPROHAB) e ou Federais.

Artigo 182 – O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Artigo 183 – Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados ou das exigências do ato de aprovação, estas serão embargadas e serão tomadas as medidas judiciais ao cumprimento do mesmo.

Artigo 184 – A Prefeitura Municipal comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e informará a população através dos órgãos de imprensa e através de colocação de placas indicativas do embargo no local do loteamento.

Artigo 185 – Somente será autorizado o início da comercialização dos lotes após o início das obras de infraestrutura do loteamento.

CAPÍTULO III

DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I

Artigo 186 – A denominação de loteamento e arruamento deverá obedecer às seguintes normas para sua identificação:

I - JARDIM – quando a área for menor ou igual a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados);

II - PARQUE – quando a área for superior a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados);

Parágrafo único – Os loteamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes.

Artigo 187 – A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, não poderá ser feita com nomes de pessoas e sim por meio de letras, números e outros, exceção dos prolongamentos de ruas que receberão a mesma denominação.

Parágrafo único – A numeração de quadras e lotes deverá obedecer ao critério estipulado pelas diretrizes municipais.

Artigo 188 – Os loteamentos para fins industriais e outros, capazes de poluir as águas ou a atmosfera, deverão obedecer as normas de controle de poluição ditadas pelos órgãos competentes (federais, estaduais e municipais), tendo como representante Municipal o CONDEMA (Conselho Municipal do Meio Ambiente) composto por representante do Poder Público.

SEÇÃO II

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Artigo 189 – Fica proibida a abertura das vias públicas de circulação sem prévia autorização da Prefeitura.

Parágrafo único – O prolongamento ou modificação do sistema viário existente será considerado loteamento, devendo ser aplicadas todas as normas desta Lei.

Artigo 190 – Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 9,00m (nove metros).

SEÇÃO III

DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Artigo 191 – As dimensões do passeio e da faixa de rolamento das vias urbanas de circulação deverão ajustar-se à função a desempenhar pela via projetada, na base de projeto elaborado ou aprovado pela Prefeitura.

Parágrafo único – As dimensões a que se refere o presente artigo deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, segundo os seguintes gabaritos:

- I** - para cada fila de veículo estacionado paralelo à guia: 2,50 metros;
- II** - para cada fila de veículo em movimento e em pequena velocidade: 3,00 metros;
- III** - para cada fila de veículo em movimento e em grande velocidade: 3,50 metros;
- IV** - para cada fila de pedestres: 0,80 metro.

Artigo 192 - A largura mínima das vias locais será de 14,00 (catorze) metros de divisa a divisa, sendo que o leito carroçável não poderá ter largura inferior à 8,5 (oito metros e cinquenta centímetros) lineares, com exceção aos prolongamentos de ruas existentes que deverão obedecer a mesma largura.

Artigo 193 – As vias principais deverão constituir um sistema de avenidas com pistas duplas, não podendo ser inferior a: 8,00 m (oito metros) a largura do leito de cada pista, 2,50 m (dois metros e meio) a largura de cada passeio e a 5,00 m (cinco metros) a largura do canteiro central.

Artigo 194 – As vias de distribuição deverão ter largura mínima de 16,00 m (dezesseis metros), com leito não inferior a 11,00 m (onze metros).

Artigo 195 – As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, obedecerão às seguintes características:

- I** - a largura mínima será de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior à 4,00 m (quatro metros).
- II** - os seus extremos desembocarão em vias de circulação de veículos.

Artigo 196 – As vias de circulação que terminarem nas divisas do loteamento, podendo sofrer prolongamento, terão, obrigatoriamente, 14,00 m (catorze metros) de largura, no mínimo, sendo dispensadas as praças de retorno. Havendo lotes voltados para a via pública, as praças de retorno deverão ter raio externo de 9,00 m (nove metros).

Parágrafo único – É considerada via pública sem saída aquela que não tem condições de ser prolongada por existir algum tipo de construção ou obstáculos que impeçam o seu prolongamento.

Artigo 197 – As servidões de passagem que porventura gravem áreas a parcelar serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação.

Artigo 198 – O leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

I - declividade longitudinal máxima de 15% e mínimo de 0,05%;

II - declividade transversal, contada do eixo das faixas até o meio fio, de 0,05% a 3%.

Artigo 199 – As vias de circulação de veículos e de pedestres sempre deverão ser promovidas de sistema de drenagem de águas pluviais, atendidas as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Artigo 200 – Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 3,00 m (três metros).

Parágrafo único – Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executadas às expensas dos interessados.

SEÇÃO IV

DAS ÁREAS PÚBLICAS

Artigo 201 – Todo loteamento deverá prever, além das vias e logradouros, áreas para usos institucionais, **dominiais** e de lazer necessárias aos equipamentos e urbanismo do Município e que serão transferidas ao patrimônio da Prefeitura no ato do registro do respectivo loteamento.

Artigo 202 – As áreas citadas no artigo anterior não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total do loteamento devendo ser distribuídas da seguinte forma:

- a) – mínimo de 10% (dez por cento) para área de lazer;
- b) – mínimo de 3% (três por cento) para área institucional;
- c) – mínimo de 2% (dois por cento) para área dominial.

Parágrafo 1º - No caso de ser área ocupada pelas vias públicas, inferior a 22% (vinte e dois por cento) da área total a subdividir; a diferença existente deverá ser acrescida, no mínimo, da área reservada para sistema de lazer ou institucional;

Parágrafo 2º - Excetua-se do limite contido na letra “b” deste artigo os desmembramentos realizados em área inferior à 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo 3º - Para desmembramento com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deverá ser obedecida a regra prevista na alínea “b” do *caput* deste artigo.

Parágrafo 4º - A área remanescente do projeto de desmembramento não será utilizada no cálculo para cumprimento do *caput* do presente artigo.

Artigo 203 – As áreas destinadas a fins institucionais serão localizadas conforme orientação das diretrizes municipais e deverão ter, obrigatoriamente, declividade inferior a 15% (quinze por cento) e possuir dimensões tais que nelas possa ser inscrito um círculo com diâmetro de:

- a) – quando a área loteada for menor ou igual à 7,5 hectares, raio de 15,00 m (quinze metros);
- b) – quando a área loteada for acima de 7,5 hectares, raio de 20,00 m (vinte metros);

Artigo 204 – Do total das áreas destinadas ao sistema de lazer, 50% (cinquenta por cento) deverá ter dimensões tais que nelas possa ser inscrito um círculo com diâmetro de 50,00 m (cinquenta metros), com exceção de glebas menor que 5 hectares, que será localizado num único local, determinado pelas diretrizes municipais.

Parágrafo único – As áreas destinadas ao sistema de lazer não poderão confrontar com lotes, exceto os destinados a fins institucionais.

Artigo 205 – Toda área de floresta natural deverá ser preservada para sistema de lazer.

SEÇÃO V

DAS OBRAS E SERVIÇOS

Artigo 206 – Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços ou sujeitos a inundação sem que sejam previamente aterrados ou executadas obras de drenagem necessárias para rebaixar o lençol subterrâneo a pelo menos um metro abaixo da superfície do solo.

Artigo 207 – É condição necessária à aprovação de qualquer parcelamento a execução, pelo interessado, sem qualquer ônus para a Prefeitura, de todas as obras de terraplenagem, pontos e muros de arrimo bem como de outros serviços exigidos por Lei.

Artigo 208 – Em nenhum caso os parcelamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, bem como as obras necessárias serão feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Artigo 209 – Os lotes que apresentarem partes situadas em cota inferior ao eixo da via pública terão reserva obrigatória da área não edificável para execução das obras de saneamento.

Artigo 210 – Ao longo dos cursos d’água, deve-se respeitar distância de no mínimo 30,00 (trinta metros).

Parágrafo único – Quando se tratar de córregos cuja retificação esteja planejada pela Prefeitura Municipal, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado adotado no plano de retificação.

Artigo 211 – Os cursos d’água não poderão ser aterrados ou tubulados sem prévia anuência da Prefeitura Municipal e dos Órgãos Estaduais e Federais.

Artigo 212 – Ao longo das águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15,00 (quinze metros) de largura de cada lado e, junto à linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão, será obrigatória a reserva de acordo com as normas da companhia fornecedora de energia elétrica, que poderá ser usada como sistema viário.

Artigo 213 – A Prefeitura Municipal poderá baixar, por Decreto, normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidas por esta lei.

SEÇÃO VI

DAS QUADRAS

Artigo 214 – O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00 m (trezentos metros), excetuados para fins industriais e os sítios de recreio.

Artigo 215 – A largura mínima admitida para as quadras normais residenciais é de 40,00 m (quarenta metros), exceto as quadras de divisa de glebas.

Artigo 216 – As quadras de mais de 200,00 m (duzentos metros) de comprimento terão passagem somente para pedestres, espaçados de 150,00 m (cento e cinquenta metros), no máximo.

Parágrafo 1º - Estas passagens terão de obedecer as seguintes características:

I – A largura mínima será de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 4,00 metros;

II – Os seus extremos desembocarão em vias de circulação de veículos.

Parágrafo 2º - As guias de frente a essas passagens não poderão ser rebaixadas, sendo expressamente vedado o trânsito de veículos através das mesmas.

Parágrafo 3º - Não será permitido o desmembramento de imóveis que originem outros com frente exclusiva para tais passagens.

Artigo 217 – No caso de super quadras projetadas de acordo com o conceito de unidade residencial, as suas dimensões máximas poderão ser as seguintes:

I - 600,00 m (seiscentos metros) de comprimento;

II - 300,00 m (trezentos metros) de largura.

Parágrafo único – Entende-se por unidade residencial um grupo de residências em torno de um centro que polarize a vida social de, no mínimo 50 (cinquenta) famílias.

SEÇÃO VII

DOS LOTES

Artigo 218 – Os lotes terão área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 11,00 m (onze metros). Quando o loteamento se destinar, integral ou parcialmente, a conjuntos habitacionais de interesse social, com a construção de casas populares, poderão os lotes que tiverem a referida destinação ter área

mínima de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados), com frente mínima de 8,00m (oito metros).

Parágrafo único – Os lotes dos empreendimentos aprovados após 01/01/2014 não poderão ser desdobrados.

Artigo 219 – Não serão permitidos lotes de fundo com simples passagem para via pública.

Parágrafo único – Os terrenos vagos, de quaisquer dimensões, existentes de fato e de direito até a data da vigência desta Lei, serão considerados passíveis de utilização respeitados os limites de ocupação e densidades demográficas.

Artigo 220 – Os lotes destinados a sítios de recreio deverão ter, no mínimo, 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) de área, frente mínima de 40,00 m (quarenta metros) e área máxima igual ao módulo rural local.

SEÇÃO VIII

DOS DESMEMBRAMENTOS E REAGRUPAMENTOS

Artigo 221 – Para aprovação de projeto de desmembramento ou reagrupamento de lotes, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado dos títulos de propriedade e planta do imóvel a ser desmembrado ou reagrupado elaborada por profissionais legalmente habilitados e cadastrados junto à Prefeitura Municipal, contendo:

- I** - indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II** - indicação do tipo de uso predominante no local;
- III** - indicação da divisão ou reagrupamento de lotes pretendida na área.

Artigo 222 – Nenhum lote poderá sofrer desmembramento do qual resulte parcela que tenha menos de 7,00 (sete) metros de testada para a via pública e o domínio de 140,00 (cento e quarenta metros quadrados) de área.

Parágrafo 1º - O desdobro do lote em qualquer zona de uso só será permitido quando, em cada um dos lotes resultantes, forem atendidas plenamente todas as características de dimensionamentos dos lotes previstos para as diferentes zonas de uso.

Parágrafo 2º - O lote aprovado até 31/12/2013, poderá ser desdobrado ou lembrado desde que atenda a dimensão mínima de 7,00 (sete) metros de testada para a via pública e 140,00 (cento e quarenta) metros quadrados de área total; ou, ainda, quando houver 2 (duas) ou mais unidades prediais, poderá ser desdobrado ou lembrado, desde que atenda às dimensões de 5,00 (cinco) metros de testada e 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área total.

Artigo 223 – Nenhum lote destinado a sítio de recreio poderá sofrer desmembramento do qual resultem parcelas que tenham menos de 40,00 m (quarenta metros) de testada e 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) de área, inclusive para os já existentes.

Parágrafo único – Todo sítio de recreio, para ser reloteado em lotes para fins urbanos, deverá obedecer, para a sua aprovação, as exigências desta Lei.

SEÇÃO IX

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

DAS EDIFICAÇÕES EM ÁREAS NÃO LOTEADAS

Artigo 224 – A Prefeitura Municipal, por seus órgãos competentes, prestará as informações, na aquisição de terrenos, sobre a situação dos mesmos com relação à licença para edificar e as restrições existentes.

Artigo 225 – Os processos de loteamentos ou desmembramentos, já protocolados e em tramitação na data desta Lei, serão regidos pela legislação vigente anterior a esta Lei.

Artigo 226 – À critério das autoridades sanitária e municipal, as áreas de terras que apresentem servidões administrativas terão reservas obrigatórias de faixa não edificáveis para construção.

Parágrafo único – As servidões administrativas que porventura gravem as áreas a parcelar, poderão ser transformadas em vias públicas.

Artigo 227 – A Prefeitura Municipal somente oficializará as vias e logradouros públicos, dando denominação às mesmas, após sua incorporação ao patrimônio Municipal, mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único – Enquanto as vias e logradouros públicos não forem recebidos pela Prefeitura Municipal, o seu proprietário será lançado para pagamento de Imposto Territorial, com relação às respectivas áreas, como terrenos não edificados nem loteados.

Artigo 228 – Nos contratos de compromissos de compra e venda de lotes e nas respectivas escrituras definitivas, deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente, as restrições a que estejam sujeitos pelos dispositivos desta Lei.

Artigo 229 – A Prefeitura Municipal não concederá licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamento ou desmembramento não aprovado.

Artigo 230 – Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Artigo 231 – A execução de obras de parcelamento, cujo projeto tenha sido comprovadamente apresentado para aprovação aos órgãos competentes da Prefeitura em

data anterior à publicação desta Lei, reger-se-á pela Legislação em vigor na data da referida apresentação.

Artigo 232 – Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de lei específica, incorporando a área rural no perímetro urbano da cidade.

Artigo 233 – Em vias de circulação e equipamento comunitário, nos projetos de loteamento e desmembramento, deverão ser projetados espaços especiais para deficiente físico.

CAPÍTULO IV

DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Artigo 234 - Para efeito desta Lei, conjunto residencial é o agrupamento formado por duas ou mais unidades de habitação, construído em um mesmo lote de terreno, ou em lotes reunidos formando um terreno contínuo.

Parágrafo Único – A construção de conjuntos residenciais de mais de três unidades habitacionais só será permitida nas zonas predominantemente residenciais e rurais.

Artigo 235 - Os conjuntos residenciais deverão obedecer às seguintes condições:

- I** - respeitar todas as exigências desta Lei, relativas à implantação no terreno de cada unidade habitacional;
- II** - fazer corresponder à cada unidade habitacional isolada uma área própria de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III** - possuir áreas livres de uso coletivo, destinadas a jardins, recreação, estacionamento de veículos, proporcionais à população calculada para todo o conjunto e nunca inferiores a 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno.

Artigo 236 - As casas geminadas só serão permitidas até uma série de 6 unidades, no máximo, devendo o conjunto satisfazer às seguintes condições:

- I** – corresponder, a cada unidade, uma testada mínima de 8,00 m (oito metros);
- II** - obedecer aos índices de recuo estabelecidos por esta Lei para efeito de zoneamento, sendo os recuos laterais mínimos do conjunto de 4,00 m (quatro metros);
- III** - respeitar para o residencial e a área total de terreno sobre o qual está projetado, os índices de ocupação do terreno estabelecidos para a zona a que pertence.
- IV** - constituir um conjunto arquitetônico único.

Artigo 237 - A construção de duas residências superpostas só é permitida nas seguintes condições:

- I** - respeitadas as exigências desta Lei relativas aos índices estabelecidos para fins de zoneamento;
- II** - garantir o acesso independente a cada uma das residências isoladamente.

Parágrafo Único – As residências superpostas poderão ser geminadas desde que atendam, além das condições que lhe são próprias, as previstas para as casas geminadas.

CAPÍTULO V

DO ALINHAMENTO E DO NIVELAMENTO

Artigo 238 - O alinhamento e o nivelamento serão determinados de acordo com o projeto específico do logradouro, elaborado pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

Parágrafo 1º - O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial, isto é, a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar, situada na estação ferroviária.

Parágrafo 2º - Quando os serviços de alinhamento e nivelamento forem executados pela Prefeitura Municipal, o preço a ser cobrado do interessado corresponderá ao custo unitário de execução do metro linear de cada serviço.

Artigo 239 - Nenhuma edificação, seja qual for sua natureza, poderá ser executada sem a Prefeitura Municipal fornecer o alinhamento e o nivelamento, através de alvará.

Parágrafo Único – O fornecimento do alinhamento e do nivelamento por parte da Prefeitura Municipal decorre da necessidade de assegurar que a edificação seja construída em concordância com a via pública oficial.

Artigo 240 - No alvará de alinhamento e nivelamento deverão ficar expressos o alinhamento e a altura do piso do pavimento térreo ou da soleira da entrada em relação ao nível do meio-fio ou ao eixo da rua, no caso de inexistência de meio-fio.

Parágrafo 1º - Quando a localização da edificação for em esquinas, as exigências do presente artigo se aplicam a ambas as ruas, devendo ficar determinada a curva de concordância dos dois alinhamentos.

Parágrafo 2º - O alvará de alinhamento e nivelamento deverá ser fornecido pela Seção de Obras no prazo máximo de 8 dias úteis, a contar da data de sua solicitação pelo interessado, mediante requerimento.

Artigo 241 - Na edificação que estiver sujeita a cortes para retificação de alinhamento, bem como para alargamento de logradouro e recuos ou avanços regulares, só será concedida licença para nova construção ou para acréscimo, reconstruções, reparos e consertos, se o proprietário assinar o Termo de Recuo ou Avanço.

Parágrafo 1º - No caso de recuo, a área será indenizada pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo 2º - No caso de avanço, a área de investidura será paga pelo proprietário, antes da concessão de licença para edificar ou executar obras parciais, em conformidade com a avaliação procedida pelo Cadastro Fiscal e aprovação do Prefeito Municipal.

Parágrafo 3º - Não serão considerados recuos, para efeito de indenização, as áreas perdidas com a concordância de alinhamentos.

Artigo 242 - Quando 2/3 dos edifícios de um logradouro já estiverem enquadrados no novo alinhamento estabelecido, a Prefeitura Municipal deverá providenciar para que os demais observem o referido alinhamento.

Artigo 243 - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos serão concordados por um arco de círculo de 9,00 m (nove metros) de raio, no mínimo.

Artigo 244 - As cotas de piso do pavimento térreo serão, no mínimo, as seguintes:

I – 0,30 m acima do meio fio, para os edifícios residenciais;

II - 0,10 m acima do meio fio, para os edifícios comerciais e industriais.

Parágrafo Único – A cota do piso das dependências e garagens dos edifícios residenciais poderá ser reduzida de 0,10 m no máximo da cota do piso, considerada em função do projeto e das dimensões do lote.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 245 - As plantas do Zoneamento de Uso, do Sistema Viário Urbano e Perímetro Urbano, que fazem parte integrante desta Lei, passam a ser consideradas plantas oficiais.

Parágrafo 1º - O objetivo das plantas oficiais é impedir que sejam elaborados e aprovados projetos em geral sem serem considerados lançados nas respectivas plantas e as soluções técnicas nelas estabelecidas.

Parágrafo 2º - As plantas oficiais a que se refere o presente artigo serão periodicamente revistas e atualizadas pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente e aprovadas pelo Prefeito Municipal, mediante autorização legislativa.

Artigo 246 - Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos.

Parágrafo Único – Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em Sábado, Domingo ou feriado.

Artigo 247 - Os dispositivos desta lei aplicam-se no sentido estrito, excluídas as analogias e interpretações extensivas.

Parágrafo 1º - Os casos omissos serão resolvidos pelo Prefeito, em despacho proferido nas representações, considerados os pareceres técnicos da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

Parágrafo 2º - Antes de sua decisão sobre casos omissos, o Prefeito poderá designar, quando considerar conveniente, uma comissão técnica, composta de três profissionais devidamente habilitados, para estudar o assunto e lhe apresentar parecer, no prazo máximo de 15 dias.

Artigo 248 - O Poder Executivo deverá expedir decretos, regulamentos, requerimentos, portarias, circulares, ordens de serviços e outros atos administrativos que se fizerem necessários à observância dos dispositivos desta Lei.

Artigo 249 – No prazo máximo de 03 (três) anos após a promulgação desta Lei, deverá o Plano Diretor ser avaliado quanto aos resultados da aplicação de suas diretrizes e instrumentos e das modificações ocorridas no espaço físico, social e econômico do município, procedendo-se às atualizações e adequações que se fizerem necessárias).

Artigo 250 - Esta Lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº .

Prefeitura Municipal de Colina, ___ de setembro de 2019.

DIAB TAHA
Prefeito Municipal de Colina

ANEXO I

Método de conversão para a Unidade- Padrão de Combustível.

A Unidade Padrão de Combustível fica definida pela seguinte fórmula:

$$UP = X . FC$$

Onde:

UP = Unidade Padrão de Combustível

X = Quantidade de Combustível a ser queimada por dia

FC = Fator de Conversão, listado a seguir

QUANTIDADE (X)		M ³ /dia	M ³ /dia
FATORES DE CONVERSÃO	DE	F1 (Adimensional)	F2 (m ³ /t)
TIPOS DE COMBUSTÍVEL	DE		
Óleo BPF		1,00	1,02
Óleo BTE		0,26	0,29
Óleo Diesel		0,26	0,32
Óleo OC – 4		0,38	0,44
Óleo Mistura 80		0,53	0,59
Óleo Mistura 75		0,55	0,62

Óleo Mistura 50	0,63	0,68
Óleo Mistura 30	0,68	0,71
Óleo Mistura 25	0,71	0,74
GLP	0,0031	0,0058
Propano	0,0029	0,0054
Coque	0,38	0,67
Antracito	0,38	0,67
Lenha	0,049	0,088

ANEXO II

Matéria para determinação do Potencial da Atmosfera. O Potencial Poluidor (PP) aqui referido, é baseado na estimativa de emissão para material particulado:

Potencial Poluidor	Estimativa de Emissão
Alto	$E > 0,7 \text{ t/dia}$
Médio	$0,2 \text{ t/dia} < E \leq 0,7 \text{ t/dia}$
Baixo	$E \leq 0,2 \text{ t/dia}$

Para determinação da Estimativa de Emissão (E) de uma atividade poluidora, deve-se seguir o seguinte procedimento:

- a) – estimar a emissão de cada fonte que constituir a atividade poluidora utilizando-se para tanto os fatores de emissão publicadas pela CETESB, ou, em sua falta, os fatores de emissão constantes no

Compilation of Air Pollutant Emission Factors, Quarta edição, publicação do USEPA (AP – 42);

- b) – a estimativa acima não deve considerar a adição de sistemas de controle na fonte considerada;
- c) – através do somatório das emissões de cada fonte, determinada conforme o item a , determina-se a Estimativa de Emissão (E) para a entrada na tabela anterior.

ANEXO III

TAXAS, COEFICIENTES, RECUOS E GARAGENS

USOS		TAXAS DE COEFICIENTE E	COEF. DE OCUPAÇÃO O	RECUOS			GARAGENS NÚMERO VAGAS
				Frente	Lateral	Fundo	
Residência		70%	1	4 m	1.5 m		1
Com./Serv.		80%	1	0	1.5m		(1)
Industria		70%	1	5m	1.5 m		(2)
Edif. h>10 m altura	Res.	70%	3.5	4 m	1/6 x (H-2) min. de 3 m	1/6 x (H-2) min. 3 m	1 p/ un.
	Com Uso Mis	80%		0			1 p/ un. + 1 p/ 50 m ²
Ed. Garagem		80%	4	0	1/6 x (H-2) min. de 3m	1/6 x (H-2) min. de 3 m	

- (1) – uma vaga para cada 50,00 m²;
- hotel/motel, uma vaga para cada quarto;
 - hospitais, uma vaga para cada 4 leitos;
 - bancos, supermercados, hipermercados, “shopping center” e similares, uma vaga para cada 25,00 m² de construção, além de prever estacionamento próprio para carga e descarga.
- (2) - uma vaga de carro para cada 90,00 m² construídos;
- uma vaga de 40,00 m² para cada 1.000,00 m² construído.