

MUNICÍPIO DE PIUM

ANTEPROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO

CAPÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO LOTE

CAPÍTULO IV

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ANTEPROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA URBANA DE PIUM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo:

- I – ordenar o uso do solo urbano, buscando o desenvolvimento sustentável da cidade;
- II – adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e os aspectos do patrimônio ambiental e do acervo cultural;
- III – evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços, potencializando o uso da infra-estrutura urbana;
- IV – tornar compatível a política de desenvolvimento e expansão urbana com a função social da cidade e da propriedade.

Art. 2º Adotam-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados no texto desta lei:

- I – **área construída ou área de construção:** área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados: pátio interno sem cobertura, sacada aberta do pavimento-tipo, área de estacionamento ou garagem;
- II - **atividades turísticas e recreativas:** atividades de uso comercial e de prestação de serviços das categorias de serviços de hospedagem e alimentação, serviços culturais, cinemas, salas de projeção e

galerias, comércio de consumo local, comércio varejista, clubes noturnos, discotecas, bares com música e lojas de conveniência.

III – estacionamento: área para guarda de veículos, de uso rotativo;

IV - empreendimento: toda e qualquer ação ou conjunto de ações, públicas ou privadas que, visando qualquer objetivo, importem ou tenham importado em modificação, separação, delimitação e aproveitamento de qualquer parte do território municipal;

V – frente do lote: dimensão medida na testada do lote;

VI – gleba: área de terra com localização e configuração definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII – habitação: edificação destinada à moradia;

a) pluri-habitacional quando constituída de mais de uma unidade habitacional, construída horizontal ou verticalmente;

b) uni-habitacional quando constituída de uma única unidade habitacional;

VIII – largura do lote: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser, no mínimo, igual à medida da frente;

IX – lote: parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante de loteamento devidamente aprovado e inscrito em Cartório de Registro de Imóveis competente;

X – pavimento: cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;

XI - profundidade do lote: distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

XII – recuo mínimo: menor distância da edificação à testada do lote, às divisas laterais ou de fundo, sendo o recuo mínimo de frente a menor distância à testada do lote ou às testadas do lote, em caso de esquina;

XIII – testada do lote: divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;

XIV – zona: área definida por esta lei onde prevalece o mesmo parâmetro de uso e ocupação.

CAPÍTULO II DO USO DO SOLO

Art. 3º As categorias de uso são as seguintes:

- I – interesse ambiental;
- II – residencial;
- III – comercial e de serviços;
- IV – industrial.

Art. 4º A categoria de **uso interesse ambiental** compreende áreas já degradadas a serem recuperadas, cujas atividades são aquelas destinadas a viveiros, eventos temporários, hospedagem e alimentação, esporte e lazer, praças etc., funcionando como um parque urbano.

Art. 5º A categoria de **uso residencial** compreende a atividade destinada à habitação.

Art. 6º A categoria de **uso comercial e de serviços** compreende:

I – **CS1**, atividades de comércio e prestação de serviços à população, do tipo:

- a) comércio de consumo local, tais como comércio de alimentação, a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, frutarias, panificadoras, bazares, confeitarias, sorveterias, e papelarias;
- b) comércio varejista diversificado ou de entrega em domicílio, associado a diversões sem música ao vivo;
- c) serviços profissionais e de negócios, a exemplo de escritórios e consultórios de profissionais liberais;
- d) serviços pessoais e domiciliares, a exemplo de chaveiros, eletricitas, encanadores, lavanderias e sapateiros;
- e) serviços pessoais e de saúde, tais como ambulatórios, clínicas médicas, odontológicas, veterinárias e hospitais;

- f) serviços socioculturais, tais como associações comunitárias e de vizinhança;
- g) serviços de escritório e negócios, tais como administradoras, bancos e corretoras;
- h) serviços de educação, tais como escolas de ensino fundamental e médio, creches e de educação infantil;
- i) serviços culturais, cinemas, cultos religiosos;
- j) serviços de hospedagem e alimentação, tais como pensões, hotéis, albergues, pousadas, restaurantes, bares, lanchonetes, choperias;
- l) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas.
- m) atividades institucionais, tais como, instalações da administração pública, salvo as atividades constantes de CS 2.

II – CS2, atividades de comércio e prestação de serviços à população do tipo:

- a) postos de abastecimento e lavagem de veículos;
- b) oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários e as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral, depósitos de material de construção, marcenarias e serralharias;
- c) atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, salões de festas, bufês, academias de ginástica e esportes e balneários;
- d) comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas;
- e) estabelecimentos exclusivos para garagem e guarda de autos;
- f) comércio atacadista.

Art. 7º A categoria **uso industrial** compreende as atividades destinadas a estabelecimentos de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos.

§ 1º atividades industriais que signifiquem uso incômodo ou nocivo devem ser submetidas a métodos adequados de proteção, condicionadas ao licenciamento ambiental.

§ 2º São consideradas atividades industriais de uso incômodas ou nocivas as que promovem a emissão de material particulado, gases, vapores e ruídos, do tipo:

I - produtos minerais não metálicos, como britamento de pedras, execução de trabalhos em pedras, materiais e artefatos de cerâmica;

II - borracha, como vulcanização e recauchutagem de pneumáticos;

III - couro, peles e assemelhados;

IV - indústrias de produtos alimentares, como abate e frigorificação de animais, aves, pescados, beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares de origem vegetal;

V - madeira;

VI - papel e papelão;

VII - fabricação e engarrafamento de bebidas.

Art. 8º As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados por similitude com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria.

Art. 9º A zona urbana é dividida nas seguintes zonas de uso e ocupação:

I - Zona de Interesse Ambiental (ZA) - Áreas públicas ou privadas, caracterizadas pelas categorias de uso interesse ambiental, vinculados ao lazer, turismo, categoria de uso residencial do tipo chácaras de recreio;

II - Zona de Indústria e Abastecimento (ZI) - Áreas caracterizadas pela categoria de uso industrial, comercial e de serviços CS 2, sendo admitido o uso residencial.

III - Zona Habitacional 1 (ZH-1) - Área caracterizada pelas categorias residencial, comercial e de serviços do tipo CS 1, onde se pretende incentivar usos residenciais sob a forma de condomínios, chácaras de recreio e habitações de interesse social.

IV – Zona Habitacional 2 (ZH-2) - Área caracterizada pelas categorias residencial, comercial e de serviços do tipo CS 1 e CS2.

IV – Zona Habitacional 3 (ZH-3)- Área caracterizada pela categoria residencial, comercial e de serviços dos tipos CS 1.

Art. 10. São considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta Lei que não se enquadrem nas categorias de uso estabelecidas por ela.

§ 1º Não serão concedidas licenças para ampliações de edificações, instalações ou equipamentos utilizados para usos desconformes.

§ 2º O uso desconforme deverá adequar-se aos critérios de discriminação de uso exigíveis para a zona em que a edificação esteja localizada, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

7

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 11. A ocupação do solo fica condicionada aos seguintes índices urbanísticos:

I - taxa de ocupação máxima do lote, representada pelo percentual da área do lote que pode receber edificação;

II - coeficiente de aproveitamento, índice pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção no lote;

III- recuos mínimos, a menor distância da edificação à testada do lote, às divisas laterais ou de fundo, sendo o recuo mínimo de frente a menor distância à testada do lote ou às testadas do lote, em caso de esquina

Parágrafo único. O número máximo de pavimentos permitido na zona urbana será 2 (dois)

Art. 12. As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem, o tipo de empreendimento e as atividades permitidas.

§ 1º A definição da taxa de ocupação, do coeficiente de aproveitamento e dos afastamentos serão definidos com base nas informações topográficas cadastrais dos lotes e suas edificações,

§ 2º Fica o Executivo Municipal obrigado a elaborar levantamento topográfico cadastral dos imóveis urbanos.

§ 3º Os índices urbanísticos serão estabelecidos pelo Executivo Municipal após o levantamento cadastral dos imóveis, respeitado o que estabelece a presente Lei.

§ 4º Até o cumprimento do que estabelece o § 2º, os índices urbanísticos serão:

I – taxa de ocupação igual a 0,5 (cinco décimos);

II – coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1 (um);

III – afastamentos laterais de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) e de frente e fundo, de 3,0 (três metros).

CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 13. Os infratores das disposições desta Lei estão sujeitos às seguintes sanções:

I - advertência, com fixação de prazo para a regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal, mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras do empreendimento;

II - multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e à área construída do empreendimento, em valor não inferior a e não superior a por dia em que persistir a infração, durante o período que exceder os prazos do inciso anterior ou durante prorrogação do prazo concedido de ofício, a critério do Executivo Municipal, para a regularização da situação;

III - embargo das obras ou demolições nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação do órgão competente da Administração Municipal e sem o necessário licenciamento para edificar ou ainda em desacordo com o projeto aprovado ou com inobservância das restrições existentes.

Parágrafo único. Ato do Executivo Municipal regulamentará a aplicação das penalidades previstas neste artigo.

Art. 14. Todas as atividades a serem realizadas em território do Município que configuram o uso e a ocupação do solo serão obrigatoriamente licenciadas pelo órgão competente da Administração Municipal.

§ 1º Para o exercício de atividade, a licença somente será expedida quando o empreendimento onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor.

§ 2º A licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto do empreendimento onde ela se realizará.

§ 3º A aprovação de projeto de empreendimento, submetido ao exame do órgão competente da Administração Municipal, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo.

§ 4º Uma vez aprovada a atividade que se realizará em determinado empreendimento, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente da Administração Municipal.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. Ficam mantidos os alvarás de construção e de licença expedidos em conformidade com a legislação anterior até a data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 16. Em todas as zonas, deverá ser mantida, nos lotes, uma área permeável mínima de 10% (dez por cento), a qual ficará livre de edificação, da projeção desta ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber qualquer tipo de revestimento impermeável ou cobertura.

Parágrafo único. No dimensionamento da área permeável, 50% (cinquenta por cento), no mínimo, terão que estar contidos em uma área única.

Art. 17. A delimitação das zonas deverá ser elaborada por ato do Poder Executivo, de conformidade com as indicações constantes do Anexo Único - Mapa de Uso e Ocupação do Solo -, que integra a presente Lei.

Art. 18. Nas zonas separadas por vias de circulação, prevalecerá sempre o índice de maior intensidade de uso para os dois lados da via, quando de mesmo uso.

§ 1º Entre as Zonas Habitacionais 2 e 3, prevalecerão os usos da Zona Habitacional 3 e entre as Zonas Habitacionais 1 e 2, prevalecerão os usos da Zona Habitacional 2.

§ 2º Entre as demais zonas prevalecerão os usos indicados.

Art. 19. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.