

LEI DE ZONEAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Súmula: Dispõe sobre o zoneamento e o uso e ocupação do solo nas áreas urbanas do município de Assaí e dá outras providências.

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DOS OBJETIVOS

TÍTULO I - CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º Esta lei disciplina o uso e a ocupação do solo no Município de Assaí, nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Assaí – PDDMA.

Art. 2.º Estão sujeitas às disposições desta Lei:

- I. as obras de edificações, no que se refere aos parâmetros urbanísticos relacionados com coeficiente de aproveitamento do solo, quotas de terreno por unidade habitacional, taxa de ocupação, gabaritos, taxa de permeabilidade, afastamentos, altura nas divisas, saliências e áreas de estacionamento;
- II. a localização de usos e o funcionamento de atividades.

TÍTULO I - CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS

Art. 3.º A definição da área segundo sua destinação de Uso e Ocupação do Solo tem em vista alcançar os seguintes objetivos:

- I. assegurar localização adequada para as diferentes funções e atividades urbanas, segundo critérios urbanísticos definidos em função:

- a) da manutenção e recuperação da qualidade ambiental;
 - b) do nível de incomodidade de certos usos sobre os demais e dos conflitos gerados na convivência com o uso residencial;
 - c) da intensidade dos usos, da capacidade de suporte da infra-estrutura e do porte das edificações.
- II. assegurar uma forma de ocupação urbana compatível com as características ambientais em cada parcela do território;
 - III. proporcionar a distribuição equilibrada das atividades econômicas a fim de:
 - a) dar melhor atendimento às necessidades da população;
 - b) proporcionar oferta de empregos próximos à moradia;
 - IV. preservar e melhorar a qualidade de vida urbana para toda a população;
 - V. estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
 - VI. determinar e disciplinar, nos empreendimentos de impacto, as condições que tornem aceitável sua implantação segundo as características da vizinhança;
 - VII. incumbir às secretarias públicas responsáveis pela aplicação e fiscalização das normas urbanísticas de interesse local;
 - VIII. permitir diversidade de usos no próprio lote ou edificação, respeitando os objetivos da respectiva unidade territorial definida na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Assaí;
 - IX. evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços, potencializando o uso da infra-estrutura urbana.

TÍTULO I - CAPÍTULO III

DAS DEFINIÇÕES

Art. 4.º Para efeito de aplicação desta lei, são adotadas as seguintes definições:

- I. **AMPLIAÇÃO OU ACRÉSCIMO:** é o aumento de área construída de uma edificação existente.
- II. **ÁREA CONSTRUÍDA OU ÁREA DE CONSTRUÇÃO:** somatória de todas as áreas construídas de uma edificação.
- III. **ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO:** é o limite de área de construção que pode ser edificada em um lote urbano.

- IV. ÁREA MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL: fração de área de terreno relativas a cada unidade habitacional.
- V. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO: é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área mínima de construção nesse lote.
- VI. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção nesse lote.
- VII. FRENTE DE LOTE: é a dimensão de um lote que faz limite com a via pública.
- VIII. GABARITO DE ALTURA: é a altura máxima que uma edificação pode atingir, sendo medida a partir da diferença entre a menor cota do pavimento térreo e a laje ou o forro do andar mais alto, desconsiderando-se os blocos de caixa d'água e casa de máquinas, desde que recuados das bordas externas da edificação, aplicável aos cálculos de afastamentos e demais parâmetros construtivos;
- IX. PAVIMENTOS: cada um dos planos horizontais de uma edificação.
- X. RECUO FRONTAL: menor distância, medida perpendicularmente, da edificação ao alinhamento do passeio público.
- XI. RECUO LATERAL: menor distância, medida perpendicularmente, da edificação às divisas laterais do lote.
- XII. RECUO DE FUNDO: menor distância da edificação às divisas de fundos do lote.
- XIII. TAXA DE OCUPAÇÃO: valor expresso em porcentagem, e que define a porção de área do lote, que pode ser ocupada pela projeção em planta da totalidade das edificações sobre o lote.
- XIV. TAXA DE PERMEABILIDADE: valor expresso em porcentagem, e que define a porção de área do lote que deve ficar livre, sem qualquer tipo de edificação ou revestimento.
- XV. ZONA: unidade territorial que compõe o zoneamento e para a qual são definidos os usos e os parâmetros destinados a regular a construção das edificações no lote urbano.
- XVI. ZONEAMENTO: é a divisão da área urbana em zonas, para as quais são definidos os usos (atividades residenciais, comerciais, serviços, industriais,

institucionais, etc.), e os parâmetros urbanísticos para se edificar no lote urbano (ocupação).

TÍTULO II

DO ZONEAMENTO

Art. 5.º O zoneamento subdivide a área compreendida dentro do perímetro urbano em zonas com intuito de garantir o desenvolvimento harmônico e equilibrado às mesmas, conforme o uso a que se destinam de acordo com as diretrizes do ordenamento territorial e os objetivos de cada unidade territorial da Macrozona Urbana dispostos na lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Assaí - PDDMA.

TÍTULO II - CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO DAS ZONAS

Art. 6.º A área do Perímetro urbano da sede do Município de Assaí, conforme o anexo I - Mapa de Zoneamento do Distrito Sede e o anexo II - Mapa de Zoneamento do Distrito Pau D'Alho do Sul, que são partes integrantes desta Lei, fica subdividida em Zonas que, classificam-se em:

- I. Zonas Residenciais;
- II. Zonas Produtivas;
- III. Zonas de Controle Ambiental;
- IV. Zonas Especiais.

Art. 7.º As Zonas Residenciais são áreas com a preferência do uso residencial qualificado integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas complementares, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores.

Art. 8.º As Zonas Residenciais estão divididas tendo em vista a oferta de infra-estrutura urbana e a valorização da paisagem, sendo:

- I. ZR1 – Zona Residencial 1 - são áreas onde os parâmetros urbanísticos foram readequados em função da falta de infra-estrutura existente;
- II. ZR2 – Zona Residencial 2 - são áreas passíveis de adensamento, em decorrência de condições favoráveis para o provimento de infra-estrutura.

Art. 9.º As Zonas Produtivas - ZP - tem a finalidade de atender as atividades de produção econômica, e estão divididas conforme parâmetros de incomodidade, condições de infra-estrutura e características dos empreendimentos, sendo:

- I. ZP1 - Zona Produtiva 1 - são áreas voltadas a preservação da paisagem urbana e histórica da cidade, destinadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica de pequeno e médio porte que atendam as necessidades das zonas habitacionais do entorno;
- II. ZP2 - Zona Produtiva 2 - são áreas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica de pequeno e médio porte que atendam as necessidades das zonas habitacionais do entorno;
- III. ZP3 - Zona Produtiva 3 - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica de médio e grande porte que não gerem sobrecarga no tráfego à área urbanizada;
- IV. ZP4 - Zona Produtiva 4 - são áreas direcionadas preferencialmente a implantação de atividades de produção econômica de grande porte com potencial de impacto ambiental ou antrópico e geradores de tráfego pesado.

Art. 10. As Zonas de Controle Ambiental - ZCA - são áreas de preservação e controle da qualidade ambiental, sob supervisão do Sistema Integrado de Planejamento Urbano - SIPU, sendo divididas em:

- I. Zona de Controle Ambiental 1 – ZCA1 – são áreas não parceláveis e não edificáveis, de preservação e recuperação dos recursos naturais que permite

atividades de lazer e recreação desde que não comprometa os objetivos a que se propõe;

- II. Zona de Controle Ambiental 2 – ZCA2 – são áreas verdes que garantam a qualidade ambiental não parceláveis para fins urbanos, sendo permitido atividades agropecuárias e atividades econômicas voltadas para lazer e recreação.

Art. 11. As Zonas Especiais - ZE - são aquelas identificadas conforme os mapas de zoneamento anexos I e II, reservadas para fins específicos e sujeitas às normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do Sistema Integrado de Planejamento Urbano - SIPU.

TÍTULO II - CAPÍTULO II DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 12. As Zonas Especiais estão divididas conforme seus objetivos específicos:

- I. Zona Especial de Parcelamento – ZEP;
- II. Zona Especial de Regularização Fundiária - ZERF;
- III. Zona Especial de Interesse Institucional – ZEII;
- IV. Zona Especial de Valor Histórico, Cultural e Turístico – ZEVHCT.

Art. 13. Zona Especial de Parcelamento - ZEP - são áreas prioritárias para parcelamento com destinação de percentual dos lotes ou exclusivo para a produção de habitação de interesse social, com diretrizes e parâmetros urbanísticos próprios para garantir a inclusão social, às quais poderão ser aplicados instrumentos de intervenção previstos na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Assaí.

Art. 14. Zona Especial de Regularização Fundiária - ZERF - compreende as áreas ocupadas irregularmente dentro do perímetro urbano, podendo ser destinadas à

regularização fundiária e à urbanização com diretrizes e parâmetros urbanísticos próprios.

Art. 15. Zona Especial de Interesse Institucional - ZEII – são áreas de intervenção urbana para implantação de projetos estratégicos e a implantação de equipamentos capazes de dinamizar e qualificar todas as regiões circundantes, sendo definidas conforme os mapas de zoneamento nos anexos I e II:

- I. ZEEII 1 – destinada para fins de implantação de equipamentos de esportes, lazer e à implantação ou qualificação de praças;
- II. ZEEII 2 – destinada a reativação do viveiro municipal;
- III. ZEEII 3 – áreas passíveis para a construção de um novo cemitério ou ampliação do Cemitério Municipal, sendo necessária a verificação da viabilidade através de análises e estudos aprofundados, com a aprovação nos órgãos competentes;

Art. 16. Zona Especial de Valor Histórico, Cultural e Turístico – ZEVHCT – são locais que possuem edificações de valor histórico-cultural sendo dividido:

- I. ZEVHCT1 – são sítios e edificações de valor histórico-cultural com a função de preservação, recuperação e valorização das suas características como potenciais turísticos.
- II. ZEVHCT2 – são edificações de valor histórico-cultural que se encontram abandonados, sub-utilizados ou degradados, a serem recuperados e transformados em espaços de uso público para atividades que promovam o desenvolvimento econômico, cultural, turístico e humano.

Art. 17. As zonas especiais que estiverem fora do perímetro urbano deverão, obrigatoriamente, ter seus perímetros definidos em lei específica no tempo de sua aplicação.

TÍTULO III

DO USO DO SOLO

Art. 18. A presente lei promove o ordenamento das atividades desenvolvidas nos imóveis urbanos, objetivando a conservação dos recursos naturais do município, o desenvolvimento equânime de todo o seu território e inclusão social, incorporando para tanto uma forma de classificação que analisa o que as atividades produzem e os conflitos que podem causar ao meio ambiente e às populações do entorno.

Art. 19. A organização das atividades, sua classificação e as restrições para a implantação nas zonas de uso do solo são definidas neste Título e nos anexos III e IV da presente Lei.

TÍTULO III - CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 20. Para efeitos desta Lei, ficam definidas as seguintes atividades:

- I. **COMERCIAL:** atividade pela qual fica caracterizada uma relação de venda, compra ou troca de mercadorias;
- II. **RESIDENCIAL:** edificação destinada a servir de habitação, moradia destinada a uma ou mais famílias;
- III. **INDUSTRIAL:** atividade pela qual fica caracterizada a transformação de matéria-prima, em bens de consumo ou de produção ou extração de matéria-prima ou bens de consumo de natureza;
- IV. **INSTITUCIONAL:** são edificações ou lotes que abrigam atividades institucionais, como de educação, de pesquisa, financeiras, de saúde, de cultura, de religião, de recreação, de esportes e de lazer, ou seja, organismos públicos ou privados, estabelecidos por meio de leis ou estatutos, que visam atender as necessidades da sociedade;

- V. MISTO: edificação que abriga mais de um uso definido neste capítulo, desde que sejam compatíveis entre si e com os usos permitidos na zona;
- VI. RURAL: atividades agropecuárias ou agroindustriais;
- VII. SERVIÇO: atividade pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem técnica ou intelectual e demais estabelecimentos de serviços.

Parágrafo único. É admitido o uso misto em todas as zonas, desde que os usos sejam compatíveis entre si e respeitem as disposições desta lei.

Art. 21. Para efeito desta Lei, o uso residencial é classificado em:

- a. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU): edificação constituída de uma única unidade habitacional, destinada a abrigar uma só família, unidade autônoma e isolada.
- b. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL (RMH): conjunto de unidades residenciais, com mais de uma unidade de moradia, não superpostas, geminadas ou isoladas e com acesso coletivo.
- c. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL (RMV): edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas, (prédios de apartamentos).

Art. 22. Para efeito desta Lei, o uso comercial é classificado em:

- a. COMÉRCIO LOCAL (CL): caracteriza-se por comércio varejista diversificado, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodos, nocivos ou perigosos ao uso residencial.
- b. COMÉRCIO GERAL (CG): caracteriza-se por comércio varejista diversificado.
- c. COMÉRCIO ATACADISTA (CAT): caracteriza-se por comércio atacadista diversificado.
- d. COMÉRCIO ESPECÍFICO (CE): caracteriza-se pela singularidade, e demandam análise caso a caso.

Art. 23. Para efeito desta Lei, o uso industrial é classificado em:

- a. INDÚSTRIA DE BAIXO POTENCIAL DE DEGRADAÇÃO AMBIENTAL (IBPDA): caracteriza-se pela indústria não incômoda, nociva ou perigosa.
- b. INDÚSTRIA DE MÉDIO POTENCIAL DE DEGRADAÇÃO AMBIENTAL (IMPDA): caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, nociva ou perigosa.
- c. INDÚSTRIA DE ALTO POTENCIAL DE DEGRADAÇÃO AMBIENTAL (IAPDA): caracteriza-se pela indústria incômoda, nociva ou perigosa.

Art. 24. Para efeito desta Lei, o uso institucional é classificado em:

- a. INSTITUCIONAL EM GERAL (IG): caracteriza-se por instituições diversificadas que atendem as necessidades básicas e imediatas da população ou as que são essenciais ao município como um todo.
- b. INSTITUCIONAL ESPECIAIS (IE): caracteriza-se por instituições que causam grande impacto urbano significativo.
- c. INSTITUCIONAL PARA USO DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL OU CONTROLE URBANÍSTICO (IUPACU): caracteriza-se por instituições que causam grande impacto urbano ou ambiental ou nas quais é necessário o controle urbanístico e monitoramento.

Art. 25. Para efeito desta Lei, o uso de serviço é classificado em:

- a. SERVIÇOS PROFISSIONAIS (SP): são prestados por profissionais universitários ou técnicos, de forma autônoma ou associativa, em estabelecimentos específicos ou na própria residência.
- b. SERVIÇO DE ÂMBITO LOCAL (SAL): são serviços direta e exclusivamente relacionados ao uso residencial.
- c. SERVIÇOS EM GERAL (SG): são serviços de diversas naturezas.
- d. SERVIÇOS ESPECIAIS (SE): são incompatíveis, por sua natureza, com o uso residencial.

Art. 26. Os usos, as suas classificações e as suas categorias, determinados neste capítulo estão descritos no anexo IV e observarão, simultaneamente, as regras estabelecidas nos Códigos e Leis Municipais, Estaduais e Federais.

TÍTULO III - CAPÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 27. A classificação de qualquer atividade no território do município será efetuada mediante análise e enquadramento da mesma nos dispositivos de classificação desta Lei, tendo como diretrizes:

- I. conservação dos recursos naturais do município;
- II. qualificação do uso residencial através das áreas consolidadas e de consolidação;
- III. indução do crescimento a todos os setores urbanos, através das Zonas Produtivas, sem que haja o comprometimento da conservação ambiental e da qualificação do uso da moradia;
- IV. organização das atividades de produção econômica de grande porte preferencialmente nas Zonas Produtivas 4 – ZP4.

Art. 28. Os usos quanto aos efeitos que produzem no ambiente classificam-se em:

- I. POLO GERADOR DE TRÁFEGO (PGT): local onde centraliza, por sua natureza, a utilização rotineira de veículos, caracterizada pelas seguintes atividades:
 - a. estabelecimentos de comércio, indústrias ou de serviços, geradores de tráfego pesado, quando predomina a movimentação de caminhões, ônibus e congêneres;
 - b. estabelecimentos de postos de abastecimento de combustíveis;

- c. estabelecimentos de empresas transportadoras e/ou estabelecimentos de distribuição de mercadorias, de mudanças e congêneres, que utilizam frotas de utilitários e/ou caminhões;
 - d. estabelecimentos de entreposto, depósitos ou armazéns de estocagem de matéria-prima e mercadorias;
 - e. estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais brutos, como sucata, materiais de construção e insumos agrícolas;
 - f. garagens e estacionamentos de ônibus;
 - g. instituições ou estabelecimentos de comércio ou serviço geradores de tráfego intenso, onde predomina a atração ou geração de grande quantidade de veículos leves, ou transporte pessoal;
 - h. estabelecimentos de comércio e/ou de serviço de grande porte, tais como supermercados, shoppings, lojas de departamentos, centros comerciais, pavilhões para feiras ou exposições, mercados e congêneres;
 - i. locais de grande concentração de pessoas, tais como salas de espetáculos, locais de eventos e apresentações, centros de convenções, estádios e ginásios de esportes, clubes recreativos e outras atividades congêneres;
 - j. locais de culto religioso;
 - k. cemitérios, crematórios, capelas mortuárias;
 - l. atividades de lazer e recreação tais como parques naturais e temáticos, jardim botânico, parques de diversão, e congêneres;
 - m. estabelecimentos de ensino, universidades, faculdades, escolas de educação especial, cursos profissionalizantes, técnico, supletivo e pré-vestibular, academias de ginástica ou esportes, e congêneres com mais de 100 (cem) alunos matriculados por período;
 - n. estabelecimentos destinados a hotel, pousada e congêneres; e
 - o. estabelecimentos de serviços de saúde, tais como hospital, pronto-socorro e laboratórios de análises clínicas, clínicas médicas e similares.
- II. POLO GERADOR DE RUÍDO NOTURNO (PGRN): local que pela sua atividade, gera sons e/ou ruídos no horário definido como atividade noturna, segundo disposições do Código de Posturas Municipal, caracterizada pelas seguintes atividades:

- a. bares, bilhares, clubes, boates, postos de combustível com loja de conveniência e congêneres;
- b. salões de baile, salões de festas, centros de eventos, centros culturais, clubes recreativos, locais de ensaio de escola de samba e congêneres;
- c. campos de esportes, edifícios para esporte ou espetáculo;
- d. locais de culto religioso; e
- e. estabelecimentos de guarda de animais, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.

III. POLO GERADOR DE RUÍDO DIURNO (PGRD): local que pela sua atividade, gera sons e/ou ruídos no horário definido como atividade diurna, segundo disposições do Código de Posturas Municipal, caracterizada pelas seguintes atividades:

- a. estabelecimentos com atividade de serralheria, marmoraria, carpintaria ou marcenaria que utilizem serras elétricas e similares;
- b. estabelecimentos de clínica veterinária, guarda de animais, escolas de adestramento de animais e congêneres;
- c. estabelecimentos destinados a reparo e pintura de equipamentos pesados ou de veículos automotores;
- d. locais de culto religioso; e
- e. campos de esportes, edifícios para esporte ou espetáculo;

IV. POLO GERADOR DE RISCO (PGR): local que por sua atividade pode representar risco para a vizinhança por explosão, incêndio, envenenamento e/ou congêneres, principalmente:

- a. pedreiras;
- b. campos de tiro e congêneres;
- c. estabelecimentos de depósito ou comércio com estoque de material em volume superior ao recomendado pelas normas técnicas dos órgãos competentes, tais como: explosivo, GLP, Gás Natural Veicular (GNV), manipulação de produtos químicos, tóxico, inflamável e elemento radioativo, postos de combustíveis; e
- d. estabelecimentos que gerem resíduos nocivos à saúde e ao ambiente.

Parágrafo único. Os usos não previstos no caput deste artigo serão enquadrados nas classes existentes (PGT, PGRN, PGRD e PGR) de acordo com o parecer do Sistema Integrado de Planejamento Urbano - SIPU.

Art. 29. Para efeito desta Lei, as atividades de comércio, serviço e indústria, definidas e classificadas hierarquicamente nesta lei e anexos, ficam caracterizadas por sua natureza em:

- I. INCÔMODAS: As que possam produzir ruídos, trepidações ou conturbações no tráfego, e que venham a incomodar a vizinhança.
- II. NOCIVAS: As que possam poluir o solo, o ar e as águas: produzem gases, poeiras, odores e detritos, impliquem na manipulação de ingredientes matéria-prima ou processos que tragam riscos a saúde.
- III. PERIGOSAS: As que possam dar origem a explosões, incêndios e ou colocar em risco pessoas ou propriedades circunvizinhas.
- IV. INÓCUAS: As que não se configuram em incômodas, nocivas ou perigosas.

§1º A permissão das atividades classificadas como incômodas, nocivas ou perigosas deverão ser precedidas de requerimento com as informações básicas, condicionadas ao cumprimento das medidas mitigadoras, conforme segue:

1. localização e descrição do imóvel;
2. descrição do projeto, edificação ou lote e uso pretendido;
3. tipo e características da atividade pretendida, sendo no mínimo:
 - a) matérias primas que utiliza;
 - b) produtos que produz e comercializa;
 - c) serviços que presta;
 - d) equipamentos que utiliza;
4. horário de funcionamento;
5. se apresenta características incômodas, nocivas, perigosas ou inócuas;
6. descrição das vantagens e desvantagens, diretas e indiretas, a médio e a longo prazos, do ponto de vista urbanístico, econômico, social e ambiental.

Art. 30. Nas zonas residenciais somente será admitida atividade incômoda ou nociva por favorável do Sistema Integrado de Planejamento Urbano - SIPU e concordância dos vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão, consoante esta lei.

Art. 31. Postos de saúde, centros de saúde, creches, ensino pré-escolar, escolas de 1º e 2º graus, escolas de línguas, escolas profissionalizantes, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, serão admitidos em qualquer zona, mediante Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, de parecer favorável do Sistema de Planejamento Urbano - SIPU, conforme estabelecido na lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Assaí.

Art. 32. As atividades não relacionadas deverão ser analisadas pelo órgão competente de planejamento urbano do executivo municipal e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com as atividades previstas e, em não sendo possível tal procedimento, a classificação da atividade se dará por parecer do Sistema Integrado de Planejamento Urbano - SIPU.

Art. 33. Para que as diferentes atividades possam ser implantadas nas zonas de que trata esta lei, é necessária a análise e o enquadramento da mesma nos dispositivos definidos neste capítulo e na tabela do anexo III da presente lei, ficando regulamentadas em:

- I. ATIVIDADES PERMITIDAS - caracterizam-se por atividades adequadas a zona na qual a atividade será desenvolvida;
- II. ATIVIDADES SUJEITAS A ANÁLISE - são usos passíveis de serem admitidos nas zonas, mediante Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, aprovado pelo órgão competente de planejamento urbano do poder executivo municipal e pelos demais membros do Sistema Integrado de Planejamento Urbano - SIPU. O Estudo deverá ser assinado por profissional habilitado junto ao conselho de classe competente e de conclusão favorável. O EIV será providenciado pelo interessado;

- III. ATIVIDADES SUJEITAS A CORREÇÃO - quando a instalação da atividade for permitida mediante correções dos itens não condizentes, conforme análises previstas nesta lei.
- IV. ATIVIDADES PROIBIDAS - caracterizam-se por atividades não adequadas, nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona.

§1º As atividades sujeitas a análise poderão ser classificadas, após a realização do EIV, em:

- a. TOLERADAS: compreendem atividades admitidas em zonas ou setores onde as atividades permitidas lhes são prejudiciais ou incômodas;
- b. PERMISSÍVEIS: compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;
- c. PROIBIDAS: caracterizam-se por atividades não adequadas, nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona.

§2º As atividades permissíveis serão analisadas pelo SIPU, que quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação do solo mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei, em especial quanto a:

- a. adequação à zona onde será implantada a atividade;
- b. ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário.

§3º A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

Art. 34. Em qualquer zona é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de atividade, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam

atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei e de demais diplomas legais.

Art. 35. Ficam vedadas:

- I. a construção de edificações para atividades que sejam consideradas como de uso proibido na zona onde se pretenda sua implantação;
- II. a realização de quaisquer obras de ampliação ou reforma de edificação existente destinada a atividades consideradas como de uso proibido na zona ou onde se situa.

§1º. Não se incluem na vedação prevista no inciso II, as obras necessárias à segurança e higiene das edificações;

§2º. A critério do SIPU, poderão ser liberados alvarás para reformas de edificações onde funcionem atividades comunitárias, comerciais, de serviços ou industriais já licenciadas, não enquadradas nas vedações previstas nos incisos I e II deste artigo, desde que fique comprovado que os direitos de vizinhança não estejam prejudicados.

Art. 36. As atividades constantes nos anexos III e IV da presente Lei são organizadas a partir da seguinte classificação:

- I. quanto ao potencial de degradação ambiental;
- II. quanto à produção de ruídos;
- III. quanto à periculosidade;
- IV. quanto ao horário de funcionamento;
- V. quanto ao porte;
- VI. quanto a atividade por uso do solo;

Art. 37. Quanto ao potencial de degradação ambiental, as atividades são classificadas conforme o nível de impacto ambiental estabelecidos no anexo IV da presente Lei, de acordo com as categorias a seguir:

- I. baixo potencial de degradação ambiental;
- II. médio potencial de degradação ambiental;
- III. alto potencial de degradação ambiental.

Art. 38. Quanto à produção de ruídos, apontados no anexo IV da presente Lei, as atividades classificam-se em:

- I. estabelecimentos geradores de ruído, com possibilidade de correção mediante tratamento acústico;
- II. estabelecimentos geradores de ruído que necessitem de instalação em áreas e locais especiais.

Art. 39. Quanto à periculosidade, as atividades, apontadas no anexo IV da presente lei, compreendem aquelas que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam por em perigo pessoas ou propriedades do entorno, sendo classificadas como perigosas.

Art. 40. Quanto ao horário de funcionamento, as atividades classificam-se em:

- I. horário diurno, das 6:00h às 20:00h;
- II. horário noturno, das 20:00h às 6:00h.

Art. 41. Quanto ao porte, as atividades serão classificadas em pequeno, médio e grande porte, observando os seguintes itens de classificação:

- I. área construída;
- II. número de usuários permanentes;
- III. atratividade de veículos de passeio;
- IV. atratividade de veículos de carga;

Parágrafo-único. Na classificação quanto ao porte das atividades, a atratividade de veículos de carga torna-se decisiva para localização do estabelecimento nas zonas produtivas.

Art. 42. Considera-se como atividade de pequeno porte:

- I. edificação com área construída de até 100,00 m² (cem metros quadrados);
- II. que possua até 10 (dez) pessoas como usuários permanentes;
- III. que atenda fluxo de até 10 (dez) veículos de passeio;
- IV. que atenda fluxo de até 2 (dois) veículos de carga pequenos.

Art. 43. Considera-se como atividade de médio porte:

- I. edificação com área construída de 100,01 m² a 500,00 m² (cem vírgula zero um metros quadrados a quinhentos metros quadrados)
- II. que possua até 50 (cinquenta) pessoas como usuários permanentes;
- III. que atenda fluxo de veículos de passeio;
- IV. que atenda fluxo de veículos de carga pequenos, médios ou pesados.

Art. 44. Considera-se como atividade de grande porte:

- I. edificação com área construída acima de 500,01 m² (quinhentos vírgula zero um metros quadrados);
- II. que possua acima de 10 (dez) pessoas como usuários permanentes;
- III. que atenda fluxo de veículos de passeio;
- IV. que atenda fluxo de veículos de carga pequenos, médios, pesados, semi-reboque ou reboque.

Art. 45. Para a classificação dos veículos citados, considera-se:

- I. veículo leve é aquele que possuir dois eixos e quatro rodas;
- II. veículo médio é aquele que possuir dois eixos e seis rodas;
- III. veículo pesado é aquele que possuir três eixos;
- IV. veículo semi-reboque ou reboque é aquele que possuir quatro eixos ou mais.

Art. 46. As pré-escolas, os estabelecimentos de ensino de 1º e 2º grau, os pré-vestibulares e as unidades isoladas de escolas de ensino superior somente podem ser localizados em terrenos lindeiros a vias locais e coletoras, ou com acesso principal aos mesmos.

Art. 47. O funcionamento de atividades é regulado pela legislação pertinente, estando sujeito, ao atendimento de medidas, a ser definidas pela secretaria municipal responsável pelo planejamento urbano, quando da licença para implantação, que possibilitem amenizar as repercussões negativas provocadas de acordo, dentre outros, com os seguintes critérios urbanísticos:

- I. para as atividades atraentes de veículos leves:
 - a. reserva de área para embarque e desembarque;
 - b. previsão de número adicional de vagas de estacionamento;
 - c. realocação e recuo do acesso de veículos à edificação;
 - d. implantação de sinalização e equipamentos de controle de tráfego;

- II. para as atividades atraentes de veículos pesados:
 - a. reserva de área para carga e descarga;
 - b. previsão de área adicional para estacionamento;
 - c. atendimento do previsto nas alíneas "c" e "d" do inciso anterior;

TÍTULO III - CAPÍTULO III

DO DIREITO DE PERMANÊNCIA DAS ATIVIDADES

Art. 48. Podem permanecer, nos termos deste artigo, as atividades regularmente instaladas em data anterior a entrada em vigência desta Lei.

§1º No caso de atividades regularmente instaladas em edificações aprovadas ou não, e que, em face das disposições estabelecidas nesta Lei, não se enquadre em

seus parâmetros, pode ele permanecer no local e quando substituído por outra atividade esta terá que se enquadrar às novas disposições relativas à zona em que se encontra.

§2º Podem continuar a serem exploradas as atividades agropecuárias, desenvolvidas em áreas compreendidas no perímetro urbano que não se caracterizem como Zonas de Controle Ambiental 1 – ZCA 1 e que não firam a legislação ambiental.

Art. 49. As atividades existentes que, em decorrência desta Lei, ficarem em desacordo com as exigências previstas e provoquem conflito, impactos ambientais ou antrópicos deverão providenciar medidas mitigadoras e correção dos níveis de impacto permitidos, estando sujeitas às penalidades previstas nesta Lei e análise do Sistema Integrado de Planejamento Urbano - SIPU, como auxílio à determinação das medidas mitigadoras pela secretaria municipal responsável pelo planejamento urbano.

TÍTULO III - CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 50. Os parâmetros para a definição da quantidade de vagas de estacionamento a ser exigida nas edificações deverá seguir o disposto no código de obras do município.

Art. 51. Com a finalidade de evitar acidentes com transeuntes no passeio público, é obrigatório, nos acessos às garagens e aos estacionamentos em subsolo ou em desnível em relação ao logradouro público, a construção de um patamar com declividade máxima de 5% (cinco por cento) e comprimento mínimo de 05 (cinco) metros, medidos do alinhamento predial, para dentro do imóvel.

Art. 52. A emissão de ruídos, em decorrência de quaisquer atividades exercidas em ambiente confinado, coberto ou não, obedecerá aos padrões, critérios e diretrizes estabelecidos pelas legislações federais, estaduais, municipais e normas técnicas que tratem da emissão de ruídos em ambientes urbanos e nas demais localidades do território municipal.

Art. 53. As atividades instaladas deverão efetuar a adequada correção dos níveis de ruído gerados que estiverem fora dos padrões de qualidade ambiental e estiverem causando mal-estar ou impacto à qualidade de vida da população.

Art. 54. As atividades sujeitas ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para sua implantação serão analisadas pelo Sistema Integrado de Planejamento Urbano - SIPU, com a observância das diretrizes de ordenamento territorial expressas na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Assaí, que determinará se o empreendimento pode ou não ser executado.

Art. 55. As atividades que não estão permitidas em determinadas zonas, e que pela tecnologia aplicada no processo de transformação e tratamento dos resíduos não represente risco ambiental, ou risco à população, ou conflitos, o proprietário/responsável poderá recorrer a um pedido de análise a ser efetuada pelo Sistema Integrado de Planejamento Urbano - SIPU, bem como apresentar no ato, a anuência da vizinhança aprovando a instalação da mesma.

Parágrafo-único Em caso de parecer favorável à permissão da atividade, o proprietário deverá celebrar com a Prefeitura Municipal o termo de conduta de valor jurídico, em que o responsável pela empresa deverá assumir danos ou conflitos causados à população e ao meio ambiente natural.

Art. 56. As atividades sujeitas à análise poderão ter suas atividades permitidas, desde que efetuados os ajustes e as medidas necessárias para a eliminação do

conflito potencial eminente, ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população do entorno.

Art. 57. As atividades permitidas nas unidades territoriais da Macrozona de Produção Primária, conforme o PDDMA, deverão atender aos objetivos referentes à unidade territorial, expressos na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Assaí.

TÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

TÍTULO IV - CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 58. Nas zonas de uso dentro do perímetro urbano as edificações, instalações e estruturas de qualquer natureza, a serem implantadas em qualquer terreno deverão obedecer às seguintes disposições desta Lei, consubstanciadas no Anexo V desta lei.

Art. 59. O limite de ocupação do solo, no território do Município de Assaí, é definido pelos índices urbanísticos de que tratam os dispositivos desta Lei, compreendendo:

- I. dimensões mínimas dos lotes;
- II. coeficiente de aproveitamento;
- III. taxa de ocupação;
- IV. taxa de permeabilidade;
- V. recuos e afastamentos.

TÍTULO IV - CAPÍTULO I - SEÇÃO I
DOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO

Art. 60. Coeficiente de Aproveitamento - CA é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote na zona em questão, definido no Anexo IV desta Lei.

Art. 61. O potencial construtivo é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento – CA, da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- I. subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação, e um pavimento de garagem localizado acima do nível do terreno;
- II. a área dos pavimentos sob pilotis de uso comum, abertas e livres no mínimo em 80% (oitenta por cento) da área do pavimento;
- III. mezanino, quando integrado ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;
- IV. parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- V. áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- VI. casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
- VII. ático ou andar de cobertura, de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;
- VIII. projeções de cobertura, com no máximo 1m (um metro), em balanço, limitado em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Art. 62. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

- I. Coeficiente de aproveitamento mínimo - CA mín. refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;

II. O coeficiente de aproveitamento máximo - CA máx. refere-se ao índice construtivo permitido para a zona.

Art. 63. A construção de edifícios acima de 02 (dois) pavimentos (térreo mais um), próximos ao fundo de vale, devem respeitar a distância mínima de 90 (noventa) metros das áreas de preservação permanente do curso d'água.

Art. 64. A altura máxima das edificações, no bairro centro, não poderá ultrapassar a altura da igreja matriz, no intuito de valorizar a paisagem urbana.

Parágrafo-único. Considera-se altura da edificação a distância vertical entre a cota média do meio-fio e a laje de cobertura do último pavimento.

Art. 65. Nas áreas de preservação permanente, das Zonas de Controle Ambiental 1 - ZCA1 ou outras, não são permitidas edificações.

TÍTULO IV - CAPÍTULO I - SEÇÃO II

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 66. Taxa de ocupação - TO corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, conforme Anexo IV desta lei, dividindo-se em:

- I. Taxa de ocupação da base - corresponde à máxima projeção ortogonal permitida para a construção, compreendida pelos dois primeiros pavimentos, ou pela altura máxima de 7m (sete metros);
- II. Taxa de ocupação da torre - corresponde à máxima projeção ortogonal permitida para os demais pavimentos da construção sobrepostos a base.

Art. 67. Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação, as projeções dos seguintes elementos da construção:

- I. piscinas descobertas, parque infantil descoberto, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível do terreno;
- II. pérgolas, desde que não tenham cobertura;
- III. marquises de até 1m (um metro);
- IV. beirais de até 1m (um metro);
- V. estacionamentos descobertos;

TÍTULO IV - CAPÍTULO I - SEÇÃO III DOS RECUOS E AFASTAMENTOS

Art. 68. Considera-se recuo o índice urbanístico necessário para a qualificação dos espaços abertos frontais do lote e para a estruturação do sistema viário, obtido a partir da projeção ortogonal da construção ao alinhamento predial.

§1º Os recuos asseguram áreas necessárias à valorização da paisagem da cidade, podendo ser utilizados para a implantação de jardins, em locais de moradia, ou para a ampliação da calçada e adequações no sistema viário, além do desenvolvimento de atividades ao ar livre, em áreas comerciais e de serviços, sendo determinados no anexo IV da presente Lei.

Art. 69. Nos lotes de esquina será permitido a redução de um dos recuos frontais, para 2m (dois metros), priorizando para a redução a frente voltada para uma via local, quando for o caso, mantendo-se a dimensão de 4m (quatro metros) para o outro recuo.

Art. 70. Na Zona Produtiva 1 - ZP1, para a manutenção das características da paisagem urbana, não será permitido recuo frontal nas edificações novas.

Art. 71. Na Zona Produtiva 2 - ZP2, para edificações localizadas na avenida Rio de Janeiro, não serão exigidos recuos frontais.

Art. 72. Entende-se por afastamentos os índices urbanísticos necessários à qualificação ambiental das áreas construídas, em especial a garantia de parâmetros mínimos à ventilação e iluminação natural, obtidos pela projeção ortogonal das laterais e do fundo da edificação às divisas do lote, sendo definidos no anexo V da presente lei.

§1º. Para efeito da obtenção do afastamento, não serão computados as saliências ortogonais de até 0,30 m (trinta centímetros) e beirais de até 1m (um metro).

Art. 73. São facultativos os recuos laterais e fundos das edificações até 7m (sete metros) de altura, desde que não existam aberturas, exceto às edificações nas Zonas Produtivas 4 - ZP4, na qual os recuos e afastamentos são obrigatórios.

TÍTULO IV - CAPÍTULO I - SEÇÃO IV

DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 74. Considera-se taxa de permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, propiciando alívio para o sistema público de drenagem urbana, estando definida conforme anexo V da presente lei.

§1º Considera-se permeável a área do lote gramada ou empedrada para infiltração das águas pluviais, sendo que em até a metade deste percentual permite-se a instalação de outro sistema de absorção de águas, conforme especificado nesta lei.

§2º Para a infiltração de água no solo poderão ser utilizados blocos de concreto vazados (concregrama ou bloco grama) ou pisos drenantes, desde que comprovada sua eficiência.

- a. Para efeito de cálculo de área permeável o bloco de concreto vazado será considerado em 50% (cinquenta por cento) de sua área.
- b. Para efeito de cálculo de área permeável o piso drenante será considerado 90% (noventa por cento) de sua área.

§3º Para compensação de área permeável poderá ser construída caixa de captação e drenagem ou reservatórios, para captação e reuso da água das chuvas, que retardem o lançamento das águas pluviais provenientes da área impermeabilizada excedente.

- a. Esses sistemas devem captar a água proveniente ao menos da metade da área da cobertura;
- b. Estes sistemas devem possibilitar a retenção de no mínimo 50l (cinquenta litros) de água pluvial por metro quadrado de terreno impermeabilizado excedente do limite previsto;
- c. A caixa de captação e drenagem deve ser executada com vedação nas laterais e fundo de brita para infiltração da água no solo;
- d. A instalação de coleta de águas pluviais devem ser ligados à rede pluvial e ser totalmente independentes dos sistemas tradicionais de abastecimento de água e de coleta de esgoto;
- e. A água de chuva destinada ao reuso deverá ser captada da cobertura das edificações, direcionada para filtragem adequada e encaminhada para uma cisterna ou tanque para ser utilizada em atividades que não requeiram o uso de água tratada proveniente da rede pública de abastecimento.
- f. O volume mínimo do reservatório para reuso de água será de 1000l (mil litros).

Art. 75. Pode ser dispensada a área descoberta e permeável do terreno nos casos em que comprovadamente, por meio de parecer técnico e emissão de ART ou RRT, seja desaconselhável a permeabilização do terreno.

Parágrafo-único. No caso da dispensa da área descoberta e permeável do terreno o proprietário deverá providenciar a instalação de outro sistema de retenção de águas, conforme previsto nesta lei.

TÍTULO IV - CAPÍTULO I - SEÇÃO V

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA CADA ZONEAMENTO

Art. 76. Para a Zona Residencial 1 (ZR1), os lotes e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

1. Número máximo de unidades habitacionais sobrepostas: não permitido;
2. Lote mínimo: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
3. Frente mínima e largura média:
 - a. 10,00m (dez metros) para as datas de meio de quadra; e
 - b. 12,00m (doze metros) para as datas de esquina.
4. Para desdobro frente mínima e largura média de 6,00m (seis metros) e lote mínimo de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
5. Taxa de Ocupação máxima (TO): 70% (setenta por cento);
6. Taxa de Permeabilidade (TP): 20% (vinte por cento);
7. Coeficiente de Aproveitamento:
 - a. mínimo: 0,2 (dois décimos); e
 - b. máximo: 1,5 (um inteiro e cinco décimos).
8. Altura máxima junto às divisas: 7,00m (sete metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
9. Recuo Frontal mínimo: 4,00m (quatro metros);
10. Afastamentos Lateral mínimo (AL): 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
11. Afastamento de Fundo mínimo (AF): 3,00m (três metros);
12. Número de vagas para estacionamento: deverá atender ao disposto nesta Lei.

Art. 77. Para a Zona Residencial 2 (ZR2), os lotes e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

1. Número máximo de unidades habitacionais sobrepostas: 4 (quatro);
2. Lote mínimo: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
3. Frente mínima e largura média:
 - a. 10,00m (dez metros) para as datas de meio de quadra; e
 - b. 12,00m (doze metros) para as datas de esquina.
4. Para desdobro frente mínima e largura média de 7,50m (sete metros e meio) e lote mínimo de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);

5. Taxa de Ocupação da base (TO base): 70% (setenta por cento);
6. Taxa de Ocupação da torre (TO torre): 60% (sessenta por cento);
7. Taxa de Permeabilidade (TP): 20% (vinte por cento);
8. Coeficiente de Aproveitamento:
 - a. mínimo: 0,5 (cinco décimos); e
 - b. máximo: 2,6 (dois inteiros e seis décimos).
9. Altura máxima junto às divisas: 7,00m (sete metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
10. Recuo Frontal mínimo: 4,00m (quatro metros);
11. Afastamentos Lateral mínimo (AL): 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na base e 3,00m (três metros na torre);
12. Afastamento de Fundo mínimo (AF): 3,00 (três metros) na base e 5,00m (cinco metros) na torre;
13. Número de vagas para estacionamento: deverá atender ao disposto nesta Lei.

Art. 78. Para a Zona Produtiva 1 (ZP1), os lotes e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

1. Número máximo de unidades sobrepostas: 2 (duas);
2. Lote mínimo: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
3. Frente mínima e largura média:
 - a. 10,00m (dez metros) para as datas de meio de quadra; e
 - b. 12,00m (doze metros) para as datas de esquina.
4. Para desdobro frente mínima e largura média de 7,50m (sete metros e meio) e lote mínimo de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);
5. Taxa de Ocupação da base (TO base): 80% (oitenta por cento);
6. Taxa de Permeabilidade (TP): 10% (dez por cento);
7. Coeficiente de Aproveitamento:
 - a. mínimo: 0,2 (dois décimos); e
 - b. máximo: 1,6 (um inteiro e seis décimos).
8. Altura máxima junto às divisas: 7,00m (sete metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
9. Recuo Frontal mínimo: 0,00m (zero metros);
10. Afastamentos Lateral mínimo (AL): 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
11. Afastamento de Fundo mínimo (AF): 3,00 (três metros);
12. Número de vagas para estacionamento: deverá atender ao disposto nesta Lei.

Art. 79. Para a Zona Produtiva 2 (ZP2), os lotes e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

1. Número máximo de unidades sobrepostas: 2 (duas);

2. Lote mínimo: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
3. Frente mínima e largura média:
 - a. 10,00m (dez metros) para as datas de meio de quadra; e
 - b. 12,00m (doze metros) para as datas de esquina.
4. Para desdobro:
 - I. frente mínima e largura média de 7,50m (sete metros e meio) e lote mínimo de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);
 - II. em áreas consolidadas até a aprovação deste Plano Diretor, frente mínima e largura média de 6,00m (seis metros) e lote mínimo de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
5. Taxa de Ocupação da base (TO base): 80% (oitenta por cento);
6. Taxa de Permeabilidade (TP): 20% (vinte por cento);
7. Coeficiente de Aproveitamento:
 - a. mínimo: 0,2 (dois décimos); e
 - b. máximo: 1,6 (um inteiro e seis décimos).
8. Recuo Frontal mínimo: 0,00m (zero metros) para edificações em avenidas e 4,00m (quatro metros) para as demais edificações;
9. Afastamentos Lateral mínimo (AL): 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
10. Afastamento de Fundo mínimo (AF): 3,00 (três metros);
11. Número de vagas para estacionamento: deverá atender ao disposto nesta Lei.

Art. 80. Para a Zona Produtiva 3 (ZP3), os lotes e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

1. Número máximo de unidades sobrepostas: 2 (duas);
2. Lote mínimo: 600,00m² (seiscentos metros quadrados);
3. Frente mínima e largura média:
 - a. 15,00m (quinze metros) para as datas de meio de quadra; e
 - b. 17,00m (dezesete metros) para as datas de esquina.
4. Para desdobro frente mínima e largura média de 7,50m (sete metros e meio) e lote mínimo de 300,00m² (cento e oitenta metros quadrados);
5. Taxa de Ocupação da base (TO base): 65% (sessenta e cinco por cento);
6. Taxa de Ocupação da torre (TO torre): 50% (cinquenta por cento);
7. Taxa de Permeabilidade (TP): 20% (vinte por cento);
8. Coeficiente de Aproveitamento:
 - a. mínimo: 0,2 (dois décimos); e
 - b. máximo: 2,5 (dois inteiros e cinco décimos).
9. Altura máxima junto às divisas: 7,00m (sete metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 4,00m (quatro metros);
10. Recuo Frontal mínimo: 7,00m (sete metros);
11. Afastamentos Lateral mínimo (AL): 3,00m (três metros);
12. Afastamento de Fundo mínimo (AF): 5,00m (cinco metros);

13. Número de vagas para estacionamento: deverá atender ao disposto nesta Lei.

Art. 81. Para a Zona Produtiva 4 (ZP4), os lotes e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

1. Número máximo de unidades sobrepostas: 2 (duas);
2. Lote mínimo: 1000,00m² (mil metros quadrados);
3. Frente mínima e largura média:
 - a. 20,00m (vinte metros) para as datas de meio de quadra; e
 - b. 22,00m (vinte e dois metros) para as datas de esquina.
4. Para desdobro frente mínima e largura média de 10,00m (dez metros) e lote mínimo de 500,00m² (cento e oitenta metros quadrados);
5. Taxa de Ocupação da base (TO base): 65% (sessenta e cinco por cento);
6. Taxa de Ocupação da torre (TO torre): 50% (cinquenta por cento);
7. Taxa de Permeabilidade (TP): 20% (vinte por cento);
8. Coeficiente de Aproveitamento:
 - a. mínimo: 0,2 (dois décimos); e
 - b. máximo: 2,5 (dois inteiros e cinco décimos).
9. Altura máxima junto às divisas: 7,00m (sete metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 6,00m (seis metros);
10. Recuo Frontal mínimo: 10,00m (dez metros);
11. Afastamentos Lateral mínimo (AL): 5,00m (cinco metros);
12. Afastamento de Fundo mínimo (AF): 10,00 (dez metros);
13. Número de vagas para estacionamento: deverá atender ao disposto nesta Lei.

Art. 82. A Zona de Controle Ambiental 1 (ZCA1) não é passível de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 83. Para a Zona de Controle Ambiental 2 (ZCA2), os lotes e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

1. Número máximo de unidades sobrepostas: 0 (zero);
2. Lote mínimo: 4000,00m² (quatro mil metros quadrados);
3. Para desdobre o lote mínimo é de 4000,00m² (quatro mil metros quadrados);
4. Taxa de Ocupação (TO): 20% (vinte por cento);
5. Taxa de Permeabilidade (TP): 80% (oitenta por cento);
6. Coeficiente de Aproveitamento:
 - a. máximo: 0,2 (dois décimos).
7. Recuo Frontal mínimo: 10,00m (dez metros);
8. Afastamentos Lateral mínimo (AL): 5,00m (cinco metros);
9. Afastamento de Fundo mínimo (AF): 5,00 (cinco metros);

10. Número de vagas para estacionamento: deverá atender ao disposto nesta Lei.

Art. 84. Para a Zona Especial de Parcelamento (ZEP), os lotes e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

1. Número máximo de unidades habitacionais sobrepostas: 2 (duas);
2. Lote mínimo: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados) para parcelamentos de interesse social;
3. Frente mínima e largura média:
 - a. 10,00m (dez metros) para as datas de meio de quadra; e
 - b. 12,00m (doze metros) para as datas de esquina.
4. Para desdobro frente mínima e largura média de 7,50m (sete metros e meio) e lote mínimo de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);
5. Taxa de Ocupação da base (TO base): 70% (setenta e cinco por cento);
6. Taxa de Permeabilidade (TP): 20% (vinte por cento);
7. Coeficiente de Aproveitamento:
 - a. mínimo: 0,2 (dois décimos); e
 - b. máximo: 1,0 (um inteiro e cinco décimos).
8. Altura máxima junto às divisas: 7,00m (sete metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
9. Recuo Frontal mínimo: 4,00m (quatro metros);
10. Afastamentos Lateral mínimo (AL): 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
11. Afastamento de Fundo mínimo (AF): 3,00 (três metros);
12. Número de vagas para estacionamento: deverá atender ao disposto nesta Lei.

Art. 85. Para a Zona Especial de Regularização Fundiária (ZERF), os lotes e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

1. Número máximo de unidades habitacionais sobrepostas: 2 (duas);
2. Lote mínimo: de acordo com a legislação federal;
3. Frente mínima e largura média: de acordo com a legislação federal;
4. Taxa de Ocupação (TO): 90% (noventa por cento);
5. Taxa de Permeabilidade (TP): 10% (dez por cento);
6. Coeficiente de Aproveitamento:
 - a. mínimo: 0,2 (dois décimos); e
 - b. máximo: 0,9 (nove décimos).
7. Recuo Frontal mínimo: 0,00m (zero metros);
8. Afastamentos Lateral mínimo (AL): 1,00m (um metro);
9. Afastamento de Fundo mínimo (AF): 1,00 (um metro);
10. Número de vagas para estacionamento: não é exigido.

TÍTULO V
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

TÍTULO V - CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 86. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na legislação federal, a aplicação das seguintes sanções:

- I. advertência, que consiste na notificação escrita da irregularidade constatada;
- II. embargo da obra e demolição, em casos de descumprimento de normas referentes de ocupação do solo;
- III. indeferimento ou cassação de licença, em casos de descumprimento de normas referentes ao uso do solo; e
- IV. multa, na forma de penalidade pecuniária, conforme legislação federal.

§1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator de outras penalidades.

§2º Todas as sanções serão comunicadas ao interessado mediante notificação oficial do Poder Público.

Parágrafo-único. O infrator de qualquer preceito desta Lei ao ser notificado terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação, salvo nos casos de prazos menores fixados nesta Lei.

Art. 87. Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§1º Para os fins desta lei, considera-se reincidência:

- I. o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;
- II. a persistência no descumprimento da lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§2º O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

§3º A multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação.

Art. 88. A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para a demolição da obra irregular ou, nos termos dos artigos 934, III, e 936, I, do Código de Processo Civil.

TÍTULO V - CAPÍTULO II

DA ADVERTÊNCIA

Art. 89. Será aplicada pena de advertência quando a infração puder ser corrigida de imediato e for de pequena gravidade, para os casos de:

- I. descumprimento de prazos administrativos;
- II. descumprimento das especificações técnicas do projeto e da execução; e
- III. não atendimento à fiscalização.

Parágrafo único. A reincidência na conduta acarretará a aplicação de pena de embargo e multa, nos termos da legislação federal.

TÍTULO V - CAPÍTULO III

DO EMBARGO OU DEMOLIÇÃO

Art. 90. A execução de obra, que não estiver em conformidade com os projetos aprovados, acarretará o seu embargo, que consiste na suspensão temporária, total ou parcial da obra.

Art. 91. O embargo será expedido, quando:

- I. o agente público constatar irregularidade na execução de obra;
- II. as solicitações da fiscalização do Poder Público não forem atendidas; e
- III. houver descumprimento das especificações técnicas do projeto, da execução e dos materiais aplicados.

Parágrafo único. A aplicação do embargo não exime as outras sanções legais cabíveis.

Art. 92. O embargo poderá ser levantado somente com a regularização das obras.

Art. 93. O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo solicitado implicará na demolição da obra.

TÍTULO V - CAPÍTULO IV

DO INDEFERIMENTO OU CASSAÇÃO DO ALVARÁ DE LICENÇA

Art. 94. A cassação do alvará de licença será aplicada nos casos de descumprimento das exigências das normas para o uso do solo.

Art. 95. Serão indeferidos os pedidos de alvará de licença de funcionamento que não estiverem de acordo com o disposto nesta Lei.

TÍTULO V - CAPÍTULO V

DA MULTA

Art. 96. Será aplicada pena de multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração, de acordo com a legislação federal, e especificamente nos seguintes casos:

- I. quando as obras não forem executadas de acordo com as normas de ocupação de solo;
- II. quando não forem respeitados os usos determinados para cada região da cidade; e
- III. nos casos de reincidência nas penalidades de advertência, embargo, cassação do alvará de licença.

Art. 97. A pena de multa poderá ser aplicada em concomitância às outras sanções previstas nesta Lei.

TÍTULO V - CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES AS NORMAS DE USO DO SOLO

Art. 98. O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 7 (sete) dias corridos.

- I. O descumprimento da obrigação referida no caput implica nas penalidades dispostas no Código Tributário Municipal e na interdição do estabelecimento ou da atividade, após 5 (cinco) dias de incidência da multa.
- §1º Fica estabelecido o pagamento de multa diária no valor equivalente a:
- a. 5 (cinco) UFMs, no caso de usos pertinentes a Zona Produtiva I – ZP1;
 - b. 10 (dez) UFMs, no caso de usos pertinentes a Zona Produtiva 2 – ZP2;
 - c. 20 (vinte) UFMs, no caso de usos pertinentes a Zona Produtiva 3 – ZP3;
 - d. 30 (trinta) UFMs, no caso de usos pertinentes a Zona Produtiva 4 – ZP4;
 - e. 60 (sessenta) UFMs, no caso de empreendimento de impacto.
- II. O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor básico:
- a. a cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;
 - b. a cada 5 (cinco) dias, por descumprimento da interdição.
- III. No caso de atividade poluente, assim considerada pela legislação ambiental, é cumulativa com a aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.
- IV. Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a 60 (sessenta) UFMs, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.
- V. Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

TÍTULO V - CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 99. O acréscimo irregular de área em relação ao coeficiente de aproveitamento sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados acrescido e dividindo-se o produto por dez vezes o índice do respectivo Coeficiente de Aproveitamento (CA).

§1º Se a área irregularmente acrescida se situar em cobertura, será o valor da multa aumentado em 50% (cinquenta por cento).

§2º O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.

Art. 100. A desobediência aos parâmetros mínimos referentes às taxas de ocupação e de permeabilização sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 20 (vinte) UFMs por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

Art. 101. A construção de edificação sem a aprovação do projeto arquitetônico sujeita o proprietário, cumulativamente, a:

- I. multa no valor de 20 (vinte) UFMs conforme Código Tributário Municipal;
- II. multa no valor equivalente a 20 (vinte) UFMs por metro quadrado, ou fração, de área edificada;
- III. embargo da obra ou interdição da edificação, até que seja regularizada.

§1º A aplicação das penalidades previstas no caput deste artigo não dispensa a aplicação das penalidades por desrespeito aos parâmetros urbanísticos previstos nesta lei.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 102. Os limites entre as zonas indicadas no mapa de zoneamento, anexos I e II, que fazem parte desta lei, poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites, ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art. 103. Os Alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto estiverem em vigência, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 90 dias após a publicação desta lei.

Parágrafo-único. Uma construção é considerada iniciada se a fundação e a base estiverem concluídas.

Art. 104. Os Alvarás de licença de funcionamento e localização de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

Parágrafo-único. Os Alvarás a que se refere o presente artigo, poderão ser cassados desde que o uso demonstre real inconveniente, que contrariem as disposições desta lei, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do município.

Art. 105. A transferência ou modificação de Alvará de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta lei.

Art. 106. As Zonas Especiais de Parcelamento - ZEP possuem índices urbanísticos especiais para os lotes destinados à construção de Habitações de Interesse Social - HIS, conforme o Anexo V.

Art. 107. Nas Zonas de Controle Ambiental 1 - ZCA1, que englobam as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), onde houver lotes ou edificações consolidados,

deverão ser observados os dispositivos desta lei e demais legislações pertinentes (municipais, estaduais e federais), devendo o Poder Público tomar as medidas cabíveis.

Art. 108. Serão permitidas mais de uma unidade habitacional por lote, desde que observadas as disposições definidas para a taxa de permeabilidade, bem como para o valor mínimo de afastamento de 3,00 (três) metros entre as edificações.

Art. 109. As determinações desta lei não substituem e nem isentam de obediência às normas e legislações Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas em que são construídas.

Art. 110. As infrações à presente lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Art. 111.º São integrantes desta lei os seguintes anexos:

- I. Anexo I - Mapa de Zoneamento do Distrito Sede;
- II. Anexo II - Mapa de Zoneamento do Distrito Pau D'Alho do Sul;
- III. Anexo III - Classificação das atividades;
- IV. Anexo IV - Listagem das atividades quanto: ao potencial de degradação ambiental (baixo, médio e alto), a produção de ruídos, por uso do solo, a natureza e sujeitas a estudos de viabilidade urbanística;
- V. Anexo V - Índices urbanísticos.

Art. 112. Os casos omissos, serão julgados pelo Sistema Integrado de Planejamento Urbano - SIPU.

Art. 113. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as demais disposições em contrário.