



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



COMISSÃO DE FINANÇAS, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO

Santa Rita do Sapucaí, 18 de junho de 2014.

Aldo Ambrósio Morelli

Presidente da Câmara de
Santa Rita do Sapucaí

PARECER SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1/2014, DE 6 DE DEZEMBRO DE 2012

Relator Vereador João Paulo Sampaio:

Este projeto de lei disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Santa Rita do Sapucaí, fixando as regras fundamentais de ordenamento do território, no que se refere:

- 1) à execução de parcelamentos do solo, tamanho mínimo de lote, testada mínima, largura mínima das calçadas e das ruas;
- 2) às obras de edificações no que se refere aos parâmetros urbanísticos relacionados com coeficientes de aproveitamento do solo, taxa de ocupação, gabarito e taxa de permeabilidade.

O projeto está tramitando na Casa desde a legislatura passada. Desde o início, notamos que o projeto continha incongruências em relação ao Plano Diretor. Por isso, a Câmara Municipal decidiu que o mais prudente seria contratar uma equipe técnica idônea e capaz de elaborar um parecer crítico e científico sobre esse projeto de grande importância para o Município.

Como sabemos, foi contratada a equipe notoriamente especializada da Universidade de Viçosa, MG, que empreendeu estudos em todo o Município, conhecendo de perto a topografia geral, comércio, indústria, instituições, área rural com suas respectivas atividades e utilizando os instrumentos legais como às disposições constantes do art.182 de Constituição Federal, da Lei número 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, da Lei Orgânica do Município, formando uma coletânea de informações sobre o Município de Santa Rita do Sapucaí.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



De posse desse parecer técnico, foram necessárias modificações no projeto original e, por consequência, no Plano Diretor.

Essas modificações estão embasadas e viabilizadas no parágrafo único do artigo 2º do Plano Diretor, que dispõe:

A revisão do presente Plano Diretor, nos termos do art. 40, §3º, da Lei Federal nº 10.257/2001, se dará no prazo de cinco anos a contar de sua promulgação, sem prejuízo das alterações que se fizerem necessárias ao longo do tempo de sua vigência.

Por esses motivos, sou favorável à aprovação deste projeto, com a emenda, em anexo.


João Paulo Sampaio
Relator

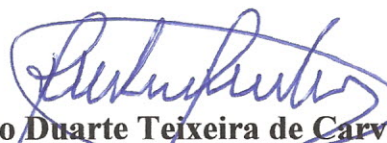
Voto do Vogal Vereador Reinaldo de Cássia Amaral:

Pela aprovação deste projeto, com a emenda, em anexo.


Reinaldo de Cássia Amaral
Vogal

Voto do Presidente da Comissão Vereador Rinaldo Duarte Teixeira de Carvalho:

Pela aprovação deste projeto, com a emenda, em anexo.


Rinaldo Duarte Teixeira de Carvalho
Presidente da Comissão



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, CULTURA E SAÚDE

Santa Rita do Sapucaí, 18 de junho de 2014.

Aldo Ambrósio Morelli

Presidente da Câmara de
Santa Rita do Sapucaí

PARECER SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1/2014, DE 6 DE DEZEMBRO DE 2012

Relator Vereador Miguel Garcia Caputo:

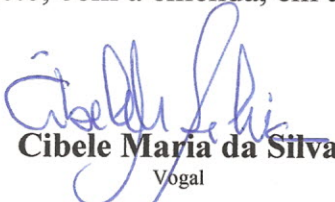
Pela aprovação do projeto, com a emenda, em anexo.



Miguel Garcia Caputo
Relator

Voto da Vogal Vereadora Cibele Maria da Silva:

Pela aprovação do projeto, com a emenda, em anexo.



Cibele Maria da Silva
Vogal

**Voto da Presidente da Comissão
Vereadora Vanderléa Paulino:**

Pela aprovação do projeto, com a emenda, em anexo.



Vanderléa Paulino
Presidente da Comissão



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



COMISSÃO DE VIAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS

Santa Rita do Sapucaí, 18 de junho de 2014.

Aldo Ambrósio Morelli

Presidente da Câmara de
Santa Rita do Sapucaí

PARECER SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1/2014, DE 6 DE DEZEMBRO DE 2012

Relator Vereador Daniel Batista Santuci Barbedo:

Pela aprovação do projeto, com a emenda, em anexo.

Daniel Batista Santuci Barbedo

Relator

Voto do Vogal Vereador Alexandre Márcio da Silva:

Pela aprovação do projeto, com a emenda, em anexo.

Alexandre Márcio da Silva

Vogal

**Voto do Presidente da Comissão
Vereador Vagner Fernandes Mendes:**

Pela aprovação do projeto, com a emenda, em anexo.

Vagner Fernandes Mendes

Presidente da Comissão



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



COMISSÃO DE AGRICULTURA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

Santa Rita do Sapucaí, 18 de junho de 2014.

Aldo Ambrósio Morelli

Presidente da Câmara de
Santa Rita do Sapucaí

PARECER SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1/2014, DE 6 DE DEZEMBRO DE 2012

Relator Vereador José Márcio Cunha:

Pela aprovação do projeto, com a emenda, em anexo.


José Márcio Cunha
Relator

Voto do Vogal Vereador Rogério Ribeiro Baldoni:

Pela aprovação do projeto, com a emenda, em anexo.


Rogério Ribeiro Baldoni
Vogal

Voto do Presidente da Comissão Vereador Rodrigo Elísio de Souza:

Pela aprovação do projeto, com a emenda, em anexo.


Rodrigo Elísio de Souza
Presidente da Comissão



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



EMENDA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1/2012, DE 6 DE DEZEMBRO DE 2012

Os Vereadores infra-assinados apresentam a seguinte emenda:

Art. 1º. O art. 3º do Projeto de Lei Complementar nº 1/2012, de 6 de dezembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 3º. *O território do Município de Santa Rita do Sapucaí subdivide-se em Macrozona Urbana, Área de Expansão Urbana, Zonas Especiais e Macrozona Rural.*

Art. 2º. Os artigos 5º a 95, seus parágrafos, incisos e alíneas, bem como seus capítulos, seções e subseções do Projeto de Lei Complementar nº 1/2012, de 6 de dezembro de 2012, ficam extintos e serão substituídos pelos artigos 5º a 105, incisos, parágrafos e alíneas, bem como por seus capítulos e seções, com a seguinte redação:

Art. 5º. *São parâmetros urbanísticos utilizados no Macrozoneamento:*

- I - taxa de ocupação mínima;*
- II - coeficiente de aproveitamento máximo;*
- III - taxa de ocupação máxima;*
- IV - taxa de permeabilidade mínima;*
- V - tamanho mínimo de lote;*
- VI - número de pavimentos máximos.*

CAPÍTULO III DO MACROZONEAMENTO URBANO

Art. 6º. *A Macrozona Urbana, perímetro urbano, tem sua delimitação no mapa e descrita conforme esta lei.*

CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO URBANO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 7º. *A Macrozona Urbana, de acordo com o Anexo VI, subdivide-se nas seguintes Zonas:*

- I - Zona Urbana 1 - Z1;*
- II - Zona Urbana 2 - Z2;*
- III - Zona Urbana 3 - Z3;*



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



- IV - Zona Urbana 4 - Z4;
- V - Zona Urbana 5 - Z5;
- VI - Zona Urbana 6 - Z6;
- VII - Zona Central - ZC;
- VIII - Zona de Entorno da Praça Santa Rita - ZEP;
- IX - Zonas de Preservação Ambiental - ZPA;
- X - Zona Industrial - ZI;
- XI - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- XII - Zona Rural - ZRU.

SEÇÃO II DA ZONA URBANA 1 - Z1

Art. 8º. A Zona Urbana 1 - Z1 destina-se ao uso predominantemente residencial unifamiliar. É composta por áreas da região sudeste do perímetro urbano com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível e inexistência de fragilidade ambiental.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z1.

§ 2º. O perímetro da Z1 será delimitado no mapa do zoneamento contido no Anexo desta lei.

Art. 9º. São passíveis de serem aplicados na Z1, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;
- III - Direito de Preempção;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- V - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VI - Usucapião.

Art. 10. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z1:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - testada mínima: 12 m (doze metros);
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9 m (nove metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 70% (setenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);
- IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 11. Na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento poderá chegar a 3,5 (três vírgula cinco) e o número máximo de pavimentos 6 (seis).

Art. 12. Na Z1, não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiro e segundo pavimentos, em edifícios de uso misto.

SEÇÃO III DA ZONA URBANA 2 - Z2

Art. 13. A Zona Urbana 2 – Z2 destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível, inexistência de fragilidade ambiental, presença de vazios urbanos e um histórico de uso misto residencial, comercial e industrial.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z2.

§ 2º. O perímetro da Z2 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 14. São passíveis de serem aplicados na Z2, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

IV - Direito de Preempção;

V - Usucapião.

Art. 15. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z2:

I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - testada mínima: 12 m (doze metros);

III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9 m (nove metros);

V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 70% (setenta por cento);

VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);

VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);

IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).

SEÇÃO IV DA ZONA URBANA 3 - Z3

Art. 16. A Zona Urbana 3 – Z3 destina-se ao uso predominantemente misto. É composta por áreas da região centro-oeste do município, com as seguintes



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



características: fragilidade ambiental, forte presença de recursos hídricos e infraestrutura disponível.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z3.

§ 2º. O perímetro da Z3 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 17. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z3:

I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - testada mínima: 12 m (doze metros);

III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8 m (oito metros);

V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 80% (oitenta por cento);

VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);

VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);

IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).

Parágrafo único. Na Z3, as taxas de ocupação serão as seguintes:

I - para edificações de uso residencial: = 70% (setenta por cento);

II - para edificações de uso misto: = 80% para o primeiro e segundo pavimentos; 60% para os demais.

Art. 18. São passíveis de serem aplicados na Z3, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Direito de Preempção;

II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

III - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em

Títulos;

IV - Operações Urbanas Consorciadas;

V - Usucapião;

VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

SEÇÃO V DA ZONA URBANA 4 - Z4

Art. 19. A Zona Urbana 4 – Z4, destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas localizadas principalmente na região norte da cidade.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z4.

§ 2º. O perímetro da Z4 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 20. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z4:

I - área mínima de lote: 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



- II - testada mínima: 5 m (cinco metros);*
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);*
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8 m (oito metros);*
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 80% (oitenta por cento);*
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);*
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);*
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,6 (um vírgula seis);*
- IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).*

Art. 21. São passíveis de serem aplicados na Z4, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Direito de Preempção;*
- II - Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV);*
- III - Usucapião.*

SEÇÃO VI **DA ZONA URBANA 5 – Z5**

Art. 22. A Zona Urbana 5 – Z5 destina-se ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade populacional. É composta por assentamentos de renda média e alta, em várias regiões da cidade, a serem regularizados mediante contrapartida financeira dos loteadores e atuais proprietários dos imóveis ali existentes.

§ 1º. A contrapartida a que se refere o caput deste artigo será efetuada mediante pagamento ao erário municipal de valores referentes aos custos da implantação/complementação da infraestrutura urbana nesses núcleos.

§ 2º. A definição dos valores a serem pagos e a forma como será efetivada a sua cobrança serão de responsabilidade do poder público local.

§ 3º. A Z5 poderá sofrer alterações quanto aos parâmetros urbanísticos, desde que nela seja proposta a implantação de loteamento, caracterizando-se, no caso, a zona mais pertinente ao solicitado.

§ 4º. O perímetro da Z5 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 23. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z5:

- I - área mínima de lote: 600 m² (seiscentos metros quadrados);*
- II - testada mínima: 20 m (vinte metros);*
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);*
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9 m (nove metros);*
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 40% (quarenta por cento);*
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 5% (cinco por cento);*
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 40% (quarenta por cento);*
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1 (um);*
- IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).*



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 24. São passíveis de serem aplicados na Z5, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos;*
- II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);*
- III - Direito de Preempção.*

SEÇÃO VII DA ZONA URBANA 6 – Z6

Art. 25. A Zona Urbana 6 – Z6 destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas da região Oeste do perímetro, urbano com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível precária, inexistência de fragilidade ambiental, baixo índice de ocupação.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z6.

§ 2º. O perímetro da Z6 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 26. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z6:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);*
- II - testada mínima: 12 m (doze metros);*
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);*
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8 m (oito metros);*
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 60% (sessenta por cento);*
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);*
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 30% (quinze por cento);*
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1 (um);*
- IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).*

Art. 27. São passíveis de serem aplicados na Z6, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;*
- II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;*
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);*
- IV - Direito de Preempção.*

SEÇÃO VIII DA ZONA CENTRAL – ZC

Art. 28. A Zona Central – ZC, destina-se ao uso residencial multifamiliar e misto. É composta por áreas com as seguintes características: fragilidade ambiental; forte presença de recursos hídricos e de infraestrutura compatível para atender a uma verticalização moderada.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Parágrafo único. O perímetro da ZC será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 29. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZC:

I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - testada mínima: 12 m (doze metros);

III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);

V - TO mínima (taxa de ocupação): 10% (dez por cento);

VI - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

VII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 4 (quatro);

VIII - número máximo de pavimentos: 6 (seis).

§ 1º. Na ZC, as taxas de ocupação máxima serão as seguintes:

I - para edificações de uso residencial: = 70% (setenta por cento);

II - para edificações de uso misto: = 80% para o primeiro e segundo pavimentos; 60% para os demais.

§ 2º. Na ZC, com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento poderá chegar a 4,8 (quatro vírgula oito) e o número máximo de pavimentos a 8 (oito).

§ 3º. Na ZC não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiro e segundo pavimentos em edifícios de uso misto.

Art. 30. São passíveis de serem aplicados na ZC, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

IV - Direito de Preempção;

V - Transferência do Direito de Construir;

VI - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VII - Usucapião;

VIII - Operações Urbanas Consorciadas.

SEÇÃO IX

DA ZONA DE ENTORNO DA PRAÇA SANTA RITA – ZEP

Art. 31. A Zona de Entorno da Praça Santa Rita – ZEP, compreende todos os terrenos limítrofes à praça referida.

Parágrafo único. O perímetro da ZEP será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 32. São parâmetros urbanísticos aplicáveis na ZEP:

I - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



II - Número máximo de pavimentos: 4 (quatro)

III - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,8 (dois vírgula oito).

§ 1º. Na ZEP, as taxas de ocupação serão as seguintes:

I - para edificações de uso residencial: 70% (setenta por cento);

II - para edificações de uso misto: 80% para o primeiro e segundo pavimentos e 60% para os demais.

§ 2º. Na ZEP, não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiro e segundo pavimentos em edifícios de uso misto.

Art. 33. *São passíveis de serem aplicados na ZEP, dentre outros, os seguintes instrumentos:*

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

IV - Direito de Preempção;

V - Transferência do Direito de Construir (como área de transferência para ZC).

SEÇÃO X

DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – ZPA

Art. 34. *As Zonas de Preservação Ambiental – ZPA, são compostas por áreas de preservação permanente (APP) e apresentam fragilidades ambientais.*

§ 1º. Os perímetros das ZPA serão delimitados no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

§ 2º - Não serão permitidos novos parcelamentos no interior das ZPA.

§ 3º - As ZPAs são divididas em:

I - Zona de Preservação Ambiental 1 - ZPA1: localizada em áreas de preservação permanente, áreas de várzea e áreas de declividade, sendo vedada, no seu interior, a construção de qualquer tipo de edificação;

II - Zona de Preservação Ambiental 2 - ZPA2: localizada em áreas destinadas ao uso sustentável e para fins de lazer;

III - Zona de Preservação Ambiental 3 – ZPA3: localizada em área de várzea, definida como bairro São João Batista, de uso exclusivamente residencial unifamiliar, constituindo-se em área de preservação permanente, não passível de novos parcelamentos.

Art. 35. *É passível de ser aplicado na ZPA2 o instrumento de Estudo de Impacto de Vizinhança.*

Art. 36. *Parâmetros urbanísticos aplicáveis na ZPA2:*

I - TO máximo (taxa de ocupação): 2% (dois por cento);

II - TP mínima (taxa de permeabilidade): 95% (noventa e cinco por cento);



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



III - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 0,02 (zero vírgula zero dois);

IV - número máximo de pavimentos: 1 (um).

Art. 37. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZPA3:

I - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);

II - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8 m (oito metros);

III - TO máx. (taxa de ocupação máxima): 60% (sessenta por cento);

IV - TO min. (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);

V - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

VI - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,2 (um virgula dois);

VII - número de pavimentos máximos: 2 (dois).

SEÇÃO XI DA ZONA INDUSTRIAL - ZI

Art. 38. A Zona Industrial - (ZI) destina-se ao uso predominantemente industrial, podendo, eventualmente, ter usos comercial, institucional, de serviços e residencial, inclusive para implantação de Zona Especial de Interesse Social a Criar (ZEIS 2). É composta por porções do território localizadas ao longo da BR 459.

Parágrafo único. O perímetro da ZI será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 39. São passíveis de serem aplicados na ZI, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Direito de Preempção;

II - Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 40. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZI:

I - área mínima de lote: 600 m² (seiscentos metros quadrados);

II - testada mínima: 15m (quinze metros);

III - TO máxima (taxa de ocupação): 60% (sessenta por cento);

IV - TP mínima (taxa de permeabilidade): 20% (vinte por cento);

V - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,2 (um vírgula dois).

Art. 41. Para os usos comercial, institucional, de serviços e residencial, o número máximo de pavimentos será 2 (dois).

SEÇÃO XII DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 42. *As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo, diferenciando-se ao zoneamento.*

Parágrafo único. *As ZEIS classificam-se em:*

I - Zona Especial de Interesse Social a Regularizar ZEIS 1, área pública ocupada por famílias de baixa renda;

II - Zona Especial de Interesse Social a Criar, ZEIS 2, imóveis onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social (HIS), incluindo comércio e serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer ou áreas passíveis de implantação de loteamentos de interesse social;

III - Zona Especial de Interesse Social a Transferir, ZEIS 3, áreas públicas ou particulares ocupadas por loteamentos de população de baixa renda, , devendo o Poder Público promover a transferência dos ocupantes para áreas regulares e urbanizadas.

Art. 43. *São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social:*

I - promover a urbanização com parâmetros específicos para cada área, que garantam a permanência dos atuais ocupantes em condições adequadas de habitabilidade;

II - garantir a moradia aos atuais ocupantes, integrando essas áreas ao seu entorno próximo;

III - corrigir situações de habitabilidade precária, por meio de investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 44. *A criação de uma nova ZEIS 2 deverá ser precedida de realização de audiência pública.*

Art. 45. *Na Zona Especial de Interesse Social a Regularizar, o Poder Público promoverá a urbanização e a regularização fundiária, com implantação de equipamentos públicos, de comércio e serviços de caráter local e de equipamentos de recreação e lazer.*

Art. 46. *O Poder Executivo Municipal elaborará Plano de Regularização para a ZEIS1, a ser aprovado como Lei Complementar e deverá contemplar:*

I - diagnóstico da ZEIS1, que contenha, no mínimo, análise físico ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização socioeconômica da população;

II - planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:

a) drenagem de águas pluviais;

b) adequação aos sistemas de circulação de veículos e pedestres;

c) eliminação de situações de risco;

d) estabilização de taludes e de margens de córregos;

e) tratamento adequado das áreas verdes públicas;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



- f) instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao residencial;*
III - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;
IV - condições para o rememoração de lotes;
V - fontes de recursos para a implementação das intervenções.

Art. 47. São parâmetros urbanísticos aplicáveis nas Zonas ZEIS 1 e ZEIS 2:

I - área mínima de lote: 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - testada mínima: 5 m (cinco metros);

III - largura mínima de calçadas: 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);

V - TO máxima (taxa de ocupação): 80% (oitenta por cento);

VI - TP mínima (taxa de permeabilidade): 10% (dez por cento);

VII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,6 (um virgula seis);

VIII - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

Art. 48. São passíveis de serem aplicados nas Zonas Especial de Interesse Social os seguintes instrumentos:

I - direito de preempção;

II - usucapião;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 49. O Poder Executivo criará as condições para que se efetive a delimitação das ZEIS, a elaboração dos planos e a assistência jurídica necessária para sua regulamentação.

Art. 50. Para a ZEIS3, será obrigatória a elaboração de plano de ação estratégica prevendo, entre outros dispositivos, os critérios para a realocação da população envolvida e as fontes de recursos financeiros para a sua execução.

SEÇÃO XIII DA ZONA EXPANSÃO URBANA – ZEU

Art. 51. A Zona de Expansão Urbana – (ZEU) é composta por áreas contíguas à zona urbana, caracterizadas pela baixa densidade populacional, com atividades rurais e destinadas à reserva para a expansão urbana.

SEÇÃO XIV DA ZONA RURAL – ZRU

Art. 52. A Zona Rural – ZRU, é destinada às atividades agrícolas, pecuárias, extrativistas, agroindustriais e florestais.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Parágrafo único. Na ZRU, serão permitidas outras atividades, desde que compatíveis com a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias, ouvidos os órgãos e conselhos responsáveis pelo meio ambiente.

Art. 53. Toda edificação destinada aos usos residencial, comercial, industrial e de serviços, localizada na ZRU, deverá ter o seu projeto arquitetônico registrado na Prefeitura.

Art. 54. Na ZRU não serão permitidos parcelamentos para fins urbanos.

CAPÍTULO V DO MACROZONEAMENTO DA ZONA RURAL

Art. 55. O Macrozoneamento da Zona Rural tem como objetivos:

- I – proibir o parcelamento do solo para uso residencial;
- II – preservar e recuperar a vegetação, solo e água na zona rural.

Art. 56. O Macrozoneamento Rural será definido em Plano Diretor específico e deverá conter, no mínimo, as seguintes zonas:

- I – Zona 1 - Zona de Preservação Ambiental Rural, subdividida em:
 - a) 1A - zona de Preservação Ambiental Rural por Declividade;
 - b) 1B - zona de Preservação Ambiental Rural de Várzea;
 - c) 1C – Reserva Biológica Municipal;
- II – Zona 2 - Zona de Recuperação Ambiental Rural.

Parágrafo único. Poderão ser acrescentadas outras zonas no Macrozoneamento Rural após a elaboração do Plano Diretor Rural Participativo.

CAPÍTULO VI DOS PARÂMETROS PARA USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I DO USO

Art. 57. O Uso e Ocupação do Solo deverá adotar as seguintes tipologias de uso:

- I - residencial;
- II - misto;
- III – industrial;
- IV - especial.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



§ 1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar com comércio que atenda as necessidades básicas dos moradores prestação de serviços.

§ 2º. Considera-se uso misto aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar, ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial de pequeno e médio porte não incômodo e especial.

§ 3º. Considera-se uso industrial o uso destinado às indústrias e demais instalações de apoio, como armazéns e depósitos.

§ 4º. Considera-se uso especial o uso destinado a atividades para fins militares, de lazer, esportes, e poderá ser ocupado por áreas de cemitérios, coleta, distribuição e equipamentos destinados a saneamento, linhas de transmissão, estações de energia elétrica e comunicações.

Art. 58. Todos os usos serão permitidos no território do Município, desde que obedeçam as condições estabelecidas neste Plano Diretor.

Art. 59. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

I - incômodo;

II - tráfego;

III - impacto à vizinhança;

IV - resíduos perigosos à saúde e ao meio ambiente;

V - impactos ambientais e sociais.

Parágrafo único. Os usos e atividades geradores de impacto à vizinhança deverão ser submetidos ao estudo de impacto de vizinhança (EIV), fiscalização municipal e estudo de impacto ambiental (EIA).

SEÇÃO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 60. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I - tamanho mínimo de lote;

II - testada mínima de lote;

III - largura mínima de ruas;

IV - largura mínima de calçadas;

V - taxa de ocupação máxima;

VI - taxa de permeabilidade mínima;

VII - coeficiente de aproveitamento máximo;

VIII - número máximo de pavimentos.

SEÇÃO III DA DEFINIÇÃO E DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 61. Consideram-se usos do solo urbano e das edificações, as categorias residencial, comercial, serviço, institucional, misto, industrial e especial, sendo que:

I - o uso residencial é subdividido em:

a) unifamiliar - correspondente a uma única unidade habitacional por lote de terreno;

b) multifamiliar - correspondente a mais de uma unidade, disposta o agrupamento, em sentido horizontal ou vertical, de áreas e instalações comuns que garantam seu funcionamento;

II - o uso comercial deverá concentrar atividades comerciais destinadas a armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo e atacado;

III - o uso de serviço concentra atividades de serviços à população e de apoio às atividades institucionais, comerciais e industriais;

IV - o uso institucional concentra atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer;

V - o uso misto concentra atividades que reúnam em uma mesma edificação, ou conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso, desde que sejam compatíveis entre si e com os usos permitidos na zona;

VI - o uso industrial concentra atividades destinadas a extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem animal, vegetal ou mineral;

VII - o uso especial concentra atividades para fins militares, de lazer, esportes, e poderá ser ocupado por áreas de cemitérios, coleta, distribuição e equipamentos destinados a saneamento, linhas de transmissão, estações de energia elétrica e comunicações.

Parágrafo único. A especificação dos usos mencionados neste artigo encontra-se no Anexo I - Listagem das Categorias de Usos.

Art. 62. Os usos do solo são classificados em permitidos e não permitidos, segundo a zona em que se situam:

I - permitidos - são usos ou atividades compatíveis com a principal destinação da zona;

II - não-permitidos - são usos ou atividades incompatíveis com a principal destinação da zona.

Parágrafo único. A distribuição dos usos permitidos por zona encontra-se no Anexo II - Listagem das Categorias de Usos Permitidos por Zonas.

Art. 63. O uso não permitido será tolerado em determinada zona, desde que tenha sido objeto de concessão de licença anterior a esta lei.

§ 1º. O imóvel em que se observar o uso não permitido não poderá sofrer ampliações e seu uso não poderá ser substituído por outro não permitido para a zona em que estiver situado.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



§ 2º. No imóvel mencionado no parágrafo anterior, só será permitida a realização de obras de manutenção, conservação, melhoria da segurança, acessibilidade, salubridade e higiene, de acordo com as normas estabelecidas em legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 64. No território municipal, consideram-se não edificantes:

I - faixas de, no mínimo, 50m (cinquenta metros) e 30m (trinta metros) de cada lado das margens do Rio Sapucaí, e demais cursos d'água, respectivamente;

II - faixas de, no mínimo, 4 m (quatro metros), a partir do eixo das tubulações e galerias de redes de adutoras de águas e emissários de esgotos sanitários ou de qualquer outra natureza;

III - faixas de, no mínimo, 10 m (dez metros), a partir das bordas externas dos trilhos, ao longo de toda malha ferroviária que corta o território municipal.

Parágrafo único. A faixa não edificante será usada exclusivamente para provimento de infraestrutura, áreas públicas para lazer e vias públicas.

Art. 65. Ficam sujeitos a licenciamento específico a instalação, a ampliação ou o funcionamento dos Empreendimentos Impactantes do Meio Ambiente, Empreendimentos de Impacto Ambiental e/ou, no meio urbano, Empreendimentos de Impacto Urbano.

§ 1º. São Impactantes do Meio Ambiente os empreendimentos públicos ou privados que venham, de alguma forma, sobrecarregar a capacidade da infraestrutura urbana, o sistema viário ou aqueles que possam oferecer risco à segurança, à saúde ou à vida das pessoas, ou provocar danos ao ambiente natural ou construído.

§ 2º. Estes Empreendimentos serão objeto de licenciamento por intermédio do Órgão Municipal de Planejamento, ouvidas as secretarias municipais das áreas afins, bem como de licenciamento ambiental pelo CODEMA, quando for o caso, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

§ 3º. Os Empreendimentos de Impacto Ambiental dependem de licenciamento pelo CODEMA e pelo Órgão Municipal de Planejamento, ouvidas as secretarias municipais das áreas afins, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

§ 4º. São considerados Empreendimentos Impactantes:

I - projetos exclusivamente residenciais com área superior a 3.000m² (três mil metros quadrados);

II - projetos mistos, com área igual ou superior a 3.000m² (três mil metros quadrados), nos quais a área destinada a uso comercial não exceda de ¼ (um quarto) da área edificada;

III - qualquer outro tipo de projeto (uso misto, comercial, institucional, industrial e especial) com área construída superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

IV - aqueles com capacidade de aglomeração ou de uso educacional que reúnam mais de 400 (quatrocentas) pessoas simultaneamente;

V - postos de serviços para veículos automotores;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



VI - outros que possam causar impactos diversos ao meio urbano, segundo avaliação da Secretaria competente.

§ 5º. São considerados Empreendimentos de Impacto Ambiental:

I - os empreendimentos sujeitos a apresentação de RIMA – Relatório de Impacto Ambiental, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal em vigor;

II - projetos exclusivamente residenciais e/ou mistos, desde que tenham 80% (oitenta por cento) de sua área construída destinada a uso residencial, com área igual ou maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados);

III - qualquer outro tipo de projeto (uso misto, comercial, institucional, industrial e especial) com área construída igual ou maior que 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§ 6º. Os licenciamentos a que se referem o caput deste artigo dependem de prévia elaboração de Estudos de Impacto Urbano – EIU e de Estudos de Impacto Ambiental – EIA, de seus respectivos Relatório de Impacto Urbano – RIMU e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, contendo análise do impacto do empreendimento na vizinhança e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os efeitos positivos.

§ 7º. A Prefeitura fica obrigada a publicar, em órgãos da imprensa escrita do Município de Santa Rita do Sapucaí, a autorização para realização de Empreendimentos de Impacto Urbano e Empreendimentos de Impacto Ambiental.

Art. 66. *As atividades comerciais, industriais e de serviços, localizadas nas zonas predominantemente residenciais, em nenhuma hipótese poderão emitir ou causar qualquer tipo de poluição.*

Art. 67. *Será permitida a ocupação dos terraços acima do último pavimento do gabarito máximo estabelecido para a zona, desde que respeitados os seguintes critérios:*

I - não serem unidades autônomas;

II - serem cobertos, desde que recuados três metros dos paramentos laterais da edificação;

III - terem área coberta, fechada ou não, ocupando até 50% (cinquenta por cento) da área do piso.

Art. 68. *Os terrenos para instalação de postos de serviços para veículos automotores não poderão ter área inferior a 720m² (setecentos e vinte metros quadrados), nem testada inferior a 24m (vinte e quatro metros).*

§ 1º. A autorização para construção de postos de serviços para veículos automotores será concedida pela Prefeitura, ouvidos o órgão municipal de meio ambiente e o órgão municipal de trânsito e transporte público.

§ 2º. As edificações e instalações necessárias ao funcionamento dos postos de serviços para veículos automotores obedecerão às seguintes condições:



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



I - Taxa de Ocupação: máximo de 30% (trinta por cento) para edificações, sendo que as coberturas deverão observar a Taxa de Ocupação de cada zona;

II - altura máxima: 2 (dois) pavimentos;

III - afastamento frontal: as edificações e os pontos de apoio das coberturas obedecerão aos afastamentos mínimos de cada zona e não poderão impedir a visibilidade e mobilidade de pedestres e usuários, devendo atender ainda aos requisitos:

a) nas zonas em que for facultada edificação no alinhamento do logradouro, será exigido um recuo mínimo de 7,00m (sete metros) desse alinhamento para as bombas de abastecimento e para os boxes de lavagem e de lubrificação;

b) os tanques de armazenamento de combustíveis, subterrâneos ou aéreos, deverão atender aos recuos mínimos estabelecidos para cada zona;

c) as bombas para abastecimento deverão estar à distância mínima de 4m (quatro metros) de qualquer ponto da edificação e das divisas laterais e de fundo.

Art. 69. *As zonas referidas neste capítulo estão delimitadas no Anexo IV – Relação de Ruas e Localidades por Zonas.*

SEÇÃO IV DA TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO

Art. 70. *A Taxa de Permeabilização – TP, destina-se a prover cobertura do terreno com vegetação ou qualquer outro material permeável que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.*

§1º. A TP representará um percentual da área de cada terreno e terá valor específico para cada zona.

§2º. As áreas permeáveis não poderão ser utilizadas como área de estacionamento.

SEÇÃO V DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 71. *O Coeficiente de Aproveitamento – CA é o número que, multiplicado pela área do lote, determina a área máxima permitida para edificação.*

Parágrafo único. *O CA terá um valor numérico específico para cada zona, conforme o Anexo III – Organização do Território.*

SEÇÃO VI DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 72. *A Taxa de Ocupação – TO é o percentual da área do lote que pode ser ocupado por projeção da construção.*



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



§ 1º. Não são computados para o cálculo da Taxa de Ocupação os pergolados, beirais, marquises e caramanchões.

§ 2º. A TO terá um valor específico para cada zona.

SEÇÃO VII DOS AFASTAMENTOS

Art. 73. Nas construções de uso residencial ou misto, os afastamentos mínimos serão os seguintes:

I - para o afastamento frontal:

a) 2 m (dois metros) para Z1, Z2, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEP;

b) 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para a Z3 e as ZEIS;

c) 5,00 (cinco metros) para a ZI e indústrias localizadas na zona urbana;

II - para os afastamentos laterais e de fundos:

a) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) nas edificações de até dois pavimentos;

b) 2 m (dois metros) para edificações de até quatro pavimentos;

c) 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para edificações de até seis pavimentos;

d) 3 m (três metros) para edificações de até oito pavimentos.

e) 2 m (dois metros) para altura máxima de 7 m (sete metros) nas construções destinadas ao uso industrial não incômodo, com áreas superiores a 200 m².

f) 5,00 (cinco metros) para a ZI e indústrias localizadas na zona urbana, salvo quando exigências de normas técnicas específicas requererem maiores dimensões.

§ 1º. Na Z3, ZC e ZEP não serão exigidos afastamentos laterais nas seguintes situações:

I - em edificações residenciais unifamiliares, em uma das divisas laterais, desde que o uso seja destinado a garagem;

II - em edificações de uso misto, nas duas divisas laterais, desde que o uso seja destinado à garagem ou comércio.

§ 2º. Para edificações de 3 (três) ou mais pavimentos, para o 1º pavimento (térreo) e o 2º pavimento, prevalecem os afastamentos mínimos, conforme alínea a do inciso II deste artigo, e para os demais pavimentos prevalece o afastamento exigido para seu gabarito.

Art. 74. Para efeito da aplicação de afastamentos, nos lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, será considerado o afastamento frontal na testada a que se refere o endereço do lote.

Art. 75. Os afastamentos frontais mínimos estabelecidos para as construções no Município, situadas ao longo das rodovias estaduais ou federais, deverão atender à legislação específica dos órgãos competentes, em cada caso.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Parágrafo único. Nas rodovias municipais, o afastamento frontal mínimo será de 15 m (quinze metros) a partir do eixo das mesmas.

Art. 76. Serão permitidos avanços de até 0,25m (vinte e cinco centímetros), em relação ao afastamento frontal mínimo, desde que:

- I - estejam, no mínimo, 3m (três metros) acima de qualquer ponto da calçada;
- II - formem molduras ou motivos arquitetônicos;
- III - não constituam área de piso.

§ 1º. Serão permitidas marquises sobre os logradouros, construídas de acordo com o Código de Obras e Edificações, desde que as mesmas não sejam utilizadas como áreas de piso.

§ 2º. Será permitida a construção de edícula sem afastamento das divisas de fundos e laterais do lote, com largura máxima de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) e afastamento mínimo de 3,50m (três metros) até a face mais próxima da edificação principal existente.

Art. 77. Será permitido que edificações de até três pavimentos sejam construídas junto de uma das divisas laterais, em lotes com testadas de até 10 m (dez metros).

Art. 78. Em qualquer hipótese de mais de uma edificação no mesmo lote ou de blocos sobrelevados de uma mesma edificação, será observada, entre eles, a distância mínima de:

- I - 3 m (três metros) para edificações com até 2 (dois) pavimentos;
- II - 4 m (quatro metros) para edificações de 3 (três) e 4 (quatro) pavimentos;
- III - 5 m (cinco metros) para edificações de 5 (cinco) e 6 (seis) pavimentos;
- IV - 6 m (seis metros) para edificações de 7 (sete) e 8 (oito) pavimentos.

Parágrafo único. O acesso à edificação dos fundos será feito por meio de passagem, com largura mínima de 2 m (dois metros).

SEÇÃO VIII DOS GABARITOS E DO SUBSOLO

Art. 79. O gabarito de cada edificação depende da zona na qual ela está situada.

§ 1º. Entende-se como gabarito o número total de pavimentos da edificação, excluídos apenas os pavimentos do subsolo.

§ 2º. Entende-se como subsolo o pavimento que está abaixo do pavimento térreo.

§ 3º. Entende-se como pavimento térreo aquele que, no projeto, apresentar piso compreendido entre as cotas de 1 m (um metro) acima ou abaixo do nível mediano da guia ou do meio-fio do logradouro público limdeiro.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



§ 4º. Quando se tratar de terreno com acentuado declive ou aclave, em relação ao logradouro público lindeiro, a definição de pavimento térreo e subsolo dependerá de exame e definição do órgão municipal responsável pela análise de projeto arquitetônico.

§ 5º. O subsolo será considerado como pavimento para efeito de exigência de circulação vertical mecânica, conforme NBR 12286.

§ 6º. Em toda edificação multifamiliar de até 4 (quatro) pavimentos, será exigida a previsão de área a ser destinada a um fosso para elevador.

Art. 80. Será permitida a construção de até dois pavimentos de subsolo, desde que utilizados unicamente para estacionamento, depósito e/ou lazer.

Parágrafo único. As construções no subsolo, embora sujeitas à Taxa de Ocupação de, no máximo 80% (oitenta por cento), serão dispensadas dos afastamentos laterais, mas não da Taxa de Permeabilização exigida para a Zona.

SEÇÃO IX DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 81. As novas edificações, sejam unifamiliares, multifamiliares, comerciais, de uso misto, industrial e especiais, garantirão áreas de estacionamento com livre acesso, em seus lotes, para estacionamento de veículos, nas seguintes condições mínimas:

I - unidades edificadas de uso residencial unifamiliar: 1 (uma) vaga por residência;

II - unidades edificadas de uso multifamiliar:

a) 1 (uma) vaga para cada 2 (duas) unidades de um dormitório;

b) 1 (uma) vaga para cada unidade com 2 ou 3 dormitórios;

c) 2 (duas) vagas para cada unidade com mais de 3 dormitórios;

III - unidades destinadas a salas de escritório, serviços diversos, lojas ou similares: 1 vaga para cada 60m² (sessenta metros quadrados) de área edificada útil;

IV - unidades destinadas a hotéis e similares: 1 (uma) vaga para cada 3 (três) apartamentos;

V - unidades hospitalares e similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) leitos hospitalares;

VI - edificações de uso escolar: 1 (uma) vaga para cada 80m² (oitenta metros quadrados) da área edificada bruta;

VII - restaurantes e similares, templos religiosos, cinemas, teatros, auditórios e similares: 1 (uma) vaga para cada 60m² (sessenta metros quadrados) da área edificada bruta;

VIII - comércio atacadista: 1 (uma) vaga para cada 80m² (oitenta metros quadrados) da área edificada bruta;

IX - unidades industriais: 1 (uma) vaga para cada 50 m² (cinquenta metros quadrados) da área edificada bruta.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



§ 1º. Toda vaga de estacionamento terá, obrigatoriamente, acesso independente, exceto em residências unifamiliares.

§ 2º. As edificações serão isentas da reserva de espaço para estacionamento quando, por lei específica, for vedado o trânsito de veículos no logradouro ou for proibida a construção de garagem para estacionamento de veículos.

SEÇÃO X DOS USOS

Art. 82. O uso do solo obedecerá às classificações constantes do Anexo I - Listagem das Categorias de Usos, e do Anexo II - Tabela das Categorias de Usos Permitidas por Zonas.

Art. 83. Será mantido o uso das edificações já licenciadas pela Prefeitura Municipal até a data da vigência desta Lei, vedando-se as ampliações e alterações que contrariem as disposições nela estabelecidas.

CAPÍTULO VII DOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 84. Não será permitida a construção de condomínios horizontais residenciais fechados no território municipal.

Art. 85. Nenhum parcelamento do solo nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica definidas nesta lei poderá ser aprovado sem que nele estejam previstas e realizadas a construção de todas as obras de infraestrutura necessárias, a definição e a doação de áreas públicas previstas pela legislação federal.

Art. 86. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação federal ou estadual, no que couber.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes – destinados a edificação, com abertura de novas vias públicas de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 87. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, definidas por esta lei.

Parágrafo único. Considera-se Zona Urbana as áreas definidas pelo perímetro urbano.

Art. 88. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio e conveniente saneamento;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências da Prefeitura;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não permitam a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em áreas rurais.

SEÇÃO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 89. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - áreas destinadas a: sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;

II - obediência às Áreas de Proteção Permanente (APP), definidas pelo Código Florestal Brasileiro;

III - obediência à faixa de domínio estabelecida pelo DNIT e DER/MG;

IV - demais faixas de domínio definidas nesta Lei;

V - articulação das vias do loteamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em harmonia com a topografia local.

§ 1º. O percentual de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo corresponderão a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida, por ato do Prefeito Municipal.

§ 2º. as áreas públicas referidas no § 1º destinar-se-ão, obrigatoriamente:

I - a praças, jardins e outras áreas verdes, em percentual nunca inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba;

II - a equipamentos comunitários públicos de educação, saúde, lazer e similares, correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba;

III - ao sistema viário, que deverá absorver, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total da gleba.

§ 3º. Para os efeitos desta Lei, as vias ficam classificadas em:



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



I - ruas locais – com 13 metros de largura, sendo 9 m de pista e rolamento e 4 m de passeios laterais;

II - ruas coletoras – com 18 metros de largura, sendo 12 m de pista de rolamento e 6 m de passeios laterais;

III - avenidas secundárias – 25 (vinte e cinco) metros de largura, sendo 18 metros de pista de rolamento e 7 (sete) metros de passeios laterais;

IV - avenidas principais – com 30 (trinta) metros de largura, sendo 21 (vinte e um) metros de pista de rolamento e 9 (nove) metros de passeios laterais;

V - vias de pedestres;

VI - ciclovias – com 2 (dois) metros de largura e 50 cm (cinquenta centímetros) de terrapleno;

VII - ciclofaixas – com largura mínima de 1,8 m (um metro e oitenta centímetros).

§ 4º. No caso de loteamento ou desmembramento feito em prolongamento de avenidas e arruamentos existentes, as pistas de rolamento e os passeios laterais terão as dimensões daqueles já existentes.

SEÇÃO III DO LOTEAMENTO

Art. 90. *O projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado ao Município, acompanhado dos seguintes documentos:*

I - título de propriedade devidamente formalizado;

II - Certidão Negativa do Cartório de Distribuição de Feitos Judiciais para comprovar que o proprietário do terreno não tem ação ajuizada por cuja execução possa responder o terreno a lotear;

III - Certidão Negativa do Registro de Imóveis de que os terrenos não estão gravados de hipoteca ou ônus reais;

IV - Certidão Negativa de Tributos Municipais;

V - requerimento ao Prefeito, devidamente assinado pelos proprietários dos terrenos, ou pelo seu representante legal, solicitando aprovação do projeto do loteamento.

Art. 91. *O projeto de loteamento conterà os seguintes itens:*

I - desenhos com:

- a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;*
- b) sistema de vias com a respectiva hierarquia;*
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;*
- d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;*
- e) indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.*

II - projetos complementares:



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



- a) sistema de esgoto sanitário;
- b) distribuição de água potável;
- c) rede de iluminação pública;
- d) arborização;
- e) acessibilidade.

III - Memorial Descritivo:

a) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

b) indicação das áreas e lotes que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

c) numeração dos equipamentos urbanos e comunitários, bem como dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento;

d) descrição individual de cada lote;

IV - cronograma físico-financeiro, com a duração máxima de 2 (dois) anos de execução, às suas próprias expensas, das seguintes obras:

a) de implantação e pavimentação das vias de circulação do loteamento;

b) de demarcação dos lotes, quadras e logradouros;

c) de escoamento das águas pluviais;

d) de assentamento de meio-fios;

e) redes de esgotos sanitários, de distribuição de água potável e de iluminação pública, dentro do padrão existente;

f) de arborização;

g) de acessibilidade.

SEÇÃO IV DO DESMEMBRAMENTO

Art. 92. Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado dos documentos relacionados no primeiro artigo da Seção III – do Loteamento e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação de divisão de lotes pretendida na área.

Art. 93. Aplicam-se ao desmembramento de glebas com área superior a 5000 metros quadrados, no que couber, as disposições urbanísticas para loteamento e, em especial, a reserva de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba para equipamentos comunitários públicos de educação, saúde, lazer e similares.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 94. *O projeto de loteamento e desmembramento será encaminhado ao(s) órgão(s) competente(s) para exame e parecer e, em seguida, à Consultoria Jurídica do Município, para verificação da legitimidade da documentação.*

SEÇÃO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 95. *Compete ao Prefeito Municipal, a aprovação do projeto de loteamento e desmembramento, observando a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre a proteção do meio ambiente, a partir das seguintes fases:*

I - habilitação de acordo com o previsto nas seções III e IV deste capítulo;

II - a análise da viabilidade técnica, conforme previsto nesta Lei e nas Leis Federais nº 6.766/79 e nº 9785/99;

III - aprovação final e garantias da implantação.

Art. 96. *Caberá ao Estado de Minas Gerais o exame e anuência prévia para aprovação de loteamento e desmembramento nos seguintes casos:*

I - quando localizados nas áreas de interesse especial, tais como, as de proteção de mananciais, ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00 m² (um milhão de metros quadrados);

III - quando o loteamento estiver localizado em área limítrofe de Município, ou pertença a mais de um Município.

Art. 97. *Aprovado o Projeto de loteamento e de desmembramento, o interessado terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.*

Art. 98. *No prazo de 30 (trinta) dias, do registro do loteamento e do desmembramento, o interessado formalizará, através de Escritura Pública, a transferência para o Patrimônio do Município das áreas previstas na Seção II deste capítulo e instrumento de garantia para a execução de obras relacionadas no parágrafo a seguir.*

§ 1º. A garantia exigida neste artigo será constituída por:

I - primeira e especial hipoteca, em favor do Município de Santa Rita do Sapucaí, de bens imóveis e acessórios que, avaliados pela Comissão Municipal de Avaliação, correspondam, no mínimo, ao valor das obras a serem executadas, constantes do cronograma físico-financeiro;

II - primeira e especial hipoteca, em favor do Município, da quantidade de lotes suficientes à cobertura do valor das obras a serem executadas, conforme cronograma físico-financeiro;

III - caução de Títulos da Dívida Pública do Tesouro Nacional.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



§ 2º. Serão de responsabilidade do interessado todas as despesas com a formalização da garantia mencionada no parágrafo anterior.

SEÇÃO VI DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 99. No caso dos loteamentos existentes até a data de aprovação desta lei, a Prefeitura não autorizará o desmembramento de lotes com área inferior à estabelecida no zoneamento definido pelo Plano Diretor.

Art. 100. O projeto de loteamento, desde que instruído com toda a documentação exigida nesta lei, deverá ser aprovado ou denegado, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de responsabilidade funcional.

Parágrafo único. O prazo de 120 (cento e vinte) dias referido no caput deste artigo exclui os dias em que processo, eventualmente, fique sobrestado em razão de providências da competência do empreendedor.

Art. 101. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, bem como as áreas públicas e as destinadas a equipamentos urbanos, não poderão ter sua destinação alterada, a não ser em virtude de Lei.

Art. 102. Desde a data do registro de loteamento, passarão a integrar ao domínio do Município de Santa Rita do Sapucaí, as vias e praças, as áreas destinadas a equipamentos urbanos, bem como as áreas públicas.

Art. 103. É vedado, sob pena de responsabilidade criminal, nos termos da lei penal:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem prévia aprovação do projeto respectivo pelo Município;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento de solo para fins urbanos, sem observância das determinações constantes do decreto de aprovação, expedido pelo Município.

Art. 104. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 105. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º. Para garantir a sintonia com este Projeto de Lei Complementar nº 1/2012, de 6 de dezembro de 2012, e com base no parágrafo único do art. 2º da Lei



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, ficam alteradas as redações dos seguintes artigos, parágrafos, incisos e alíneas da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012:

I – o art. 8º e seus incisos da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 8º. A Política Fundiária Municipal deverá seguir as seguintes diretrizes e estratégias:

I - conter a expansão nas áreas de APP através da aplicação da legislação vigente, de forma a garantir que não ocorram novas ocupações, entre outras, nas áreas alagáveis;

II - conter a expansão além dos limites da Rodovia BR 459;

III - remover todas as ocupações irregulares de áreas ao longo BR 459, nas faixas de domínio federal, bem como adotar medidas para impedir novas ocupações e construções e o fornecimento de serviços públicos pelas concessionárias, reservando parte dos espaços ao longo da rodovia para a construção de pistas marginais à Rodovia BR 459;

IV - prever novas áreas para expansão dentro do limite proposto na presente Lei;

V – induzir a ocupação dos vazios urbanos;

VI - indicação de novo perímetro urbano para expansão urbana;

VII - restringir a ocupação em áreas de preservação permanente;

VIII - garantir a fiscalização municipal e promover ações educativas, através da atuação dos órgãos ambientais existentes, visando atender à legislação ambiental vigente;

IX - criar reservas nos remanescentes florestais do município;

X - criar parques de uso sustentável em áreas de proteção ambiental para recreação e disseminação de conhecimentos sobre meio ambiente em espaços criados para tal;

XI - criar programa de recuperação de áreas degradadas;

XII - estimular atividades de lazer e cultura através da criação de programas de incentivos às atividades permanentes e periódicas, bem como patrocinar equipes desportivas municipais, tanto para área urbana como rural;

XIII - estimular a conservação e melhoria de áreas verdes e institucionais nos loteamentos existentes e nos a lotear;

XIV - criar o Fundo e o Conselho Municipal Multidisciplinar, com prioridades para as zonas de maior interesse.

XV - recuperar os espaços de lazer e esporte já existentes;

XVI - criar programas para a divulgação das atividades de lazer e cultura, bem como eventos públicos;

XVII – determinar, através do Plano Diretor Rural, seu desenvolvimento sustentável com qualidade de vida e preservação ambiental;

XVIII - determinar áreas de uso industrial, bem como a espacialização e acompanhamento das indústrias já existentes na área urbana;

XIX - induzir as indústrias que se encontram dispersas dentro da área urbana que causem incômodo a se adequarem e/ou se transferirem para a Zona Especial de Interesse Industrial de médio porte;

XX - determinar como interesse prioritário as ações públicas de melhoria social, como campanhas, e verbas para as zonas de especial interesse social e para as zonas de preservação ambiental;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



XXI - determinar como prioritário para a destinação de verbas do fundo municipal as zonas de especial interesse social e para as zonas de preservação ambiental;

XXII – criar, através do Conselho Municipal Multidisciplinar, agentes para a captação de recursos e auxílios de empresas do município para serem empregados nas zonas de especial interesse social e para as zonas de preservação ambiental;

XXIII - determinar a criação de cursos de capacitação nas zonas de especial interesse social;

XXIV - criar ciclovia para acesso dos moradores da zonas de especial interesse social aos locais de emprego fora desta zona;

XXV - criar plano de ação para a conservação, tombamento e restauração para os imóveis de interesse cultural e histórico/arquitetônico;

XXVI - elaborar Plano Diretor Participativo Rural;

XXVII - criar conselho rural para atuação na gestão e planejamento do Plano Diretor Participativo Rural;

XXVIII - assegurar o melhor aproveitamento dos vazios urbanos;

XXIX – assegurar aos habitantes o acesso à informação em poder dos órgãos públicos, bem como a sua participação em um processo contínuo, descentralizado e democrático;

XXX - promover a integração e a articulação com os Municípios vizinhos nos assuntos de interesse e de desenvolvimento regional;

XXXI - implementar o macrozoneamento;

XXXII – implementar as zonas de interesse especial industrial e social;

XXXIII - criar mecanismos de incentivo, inclusive fiscal, para a preservação dos imóveis de interesse histórico-arquitetônico;

XXXIV – implantar equipamentos urbanos e comunitários;

XXXV - criar mecanismos de promoção, disponibilidade e desenvolvimento do lazer, da cultura e do desporto;

XXXVI - arborização da área urbana.

II – o art. 17 e seus incisos da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 17. A Política Municipal Ambiental deverá seguir as seguintes diretrizes e ações estratégicas:

I - restringir a ocupação nas áreas de preservação permanente, bem como proibir novos loteamentos, nas áreas citadas, já ocupadas e consolidadas;

II - garantir a fiscalização municipal;

III - criar reservas nos remanescentes florestais do município;

IV- criar parques de uso sustentável em áreas de proteção ambiental para recreação e disseminação de conhecimentos sobre meio ambiente em espaços criados para tal;

V - criar programa de recuperação de áreas degradadas;

VI - recuperar a qualidade da água dos rios e cursos d'água, despoluindo-os e recuperando suas matas ciliares, e exigindo da concessionária COPASA a conclusão de Estação de Tratamento de Esgotos, no prazo máximo de 1 (um) ano, após a aprovação deste Plano Diretor;

VII - universalizar os serviços de saneamento ambiental, incluindo a fiscalização do cumprimento efetivo e divulgação à população do contrato firmado entre o Município e a Companhia de Saneamento do Estado de Minas Gerais - COPASA;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



VIII - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação das redes coletora de esgoto e de abastecimento de água;

IX - elaborar e implementar o sistema 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 em até 1 (um) ano após a aprovação deste Plano Diretor;

X - assegurar à população do Município oferta domiciliar de água, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de portabilidade;

XI - implantar um sistema de drenagem de águas pluviais, em toda área ocupada pelo Município, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, de modo que o escoamento das águas pluviais reabasteçam os aquíferos e propiciem segurança e conforto aos habitantes, priorizando-se as obras já iniciadas e a construção da galeria projetada na Rua Comendador Custódio Ribeiro;

XII - promover a manutenção e ampliação da arborização no Município;

XIII - promover a incorporação das áreas verdes particulares e significativas ao sistema de áreas verdes do Município, vinculando-as às ações da Municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;

XIV - promover a criação de programas para a efetiva implantação das áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos;

XV - promover a recuperação ambiental da Macrozona Rural, com a participação das instituições e demais envolvidos, incluindo proprietários, moradores, trabalhadores rurais e Poder Público;

XVI - promover a educação ambiental, especialmente na rede pública de ensino, como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;

XVII - integrar as ações do Comitê de Bacia Hidrográfica do Rio Sapucaí, relativas à questão dos recursos hídricos;

XVIII - compatibilizar a expansão da cidade e a capacidade de infraestrutura, de acordo com o proposto pelo Macrozoneamento;

XIX - implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes;

XX - estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de incentivos fiscais e tributários, para a implantação e a manutenção de áreas verdes, atendendo a critérios técnicos de uso e preservação das áreas, estabelecidos pelo Executivo Municipal;

XXI - elaborar o Mapa de Potencial de Regeneração de Área de Preservação Permanente - APP, para o desenvolvimento de programas e projetos de recuperação ambiental;

XXII - elaborar um Plano de Recuperação Ambiental da Macrozona Rural;

XXIII - elaborar o Plano Municipal de Recursos Hídricos;

XXIV - incentivar a criação no Município de empresas e/ou cooperativas de reciclagem de lixo urbano, industrial e rural.

III – o art. 21, seus incisos e parágrafo único, da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 21. São consideradas integrantes do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer do Município todas as áreas verdes existentes, bem como as que vierem a ser criadas, de acordo com a necessidade de preservação e proteção, compreendendo, dentre outros:

I - as unidades de conservação;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



- II - as áreas verdes públicas dos loteamentos;
- III - as áreas de preservação permanente (APP);
- IV - a Zona de Preservação Ambiental;
- V - as praças, parques e reservas municipais.

Parágrafo único. A implantação de plantio de árvores nas calçadas e nas áreas sem impermeabilização internas às residências, além do coeficiente mínimo exigido, serão beneficiadas com redução de um percentual no IPTU, por meio de lei específica, visando melhorar as condições de temperatura e sombreamento urbano.

IV – o art. 43 e seus parágrafos da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 43. O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, definindo as áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de infraestrutura, qualidade de vida e a preservação do meio ambiente.

§ 1º. O território do Município de Santa Rita do Sapucaí subdivide-se em Macrozona Urbana, Área de Expansão Urbana, Zonas Especiais e Macrozona Rural.

§ 2º. A estrutura e a divisão das zonas do Macrozoneamento Urbano, Rural e Zonas Especiais foram elaboradas com base em estudos ambientais, sociais e de disponibilidade e qualidade de infraestrutura, bem como equipamentos públicos, constantes do RELATÓRIO, que é parte integrante desta lei.

V – o art. 45 e seus incisos da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 45. São parâmetros urbanísticos utilizados no Macrozoneamento:

- I - taxa de ocupação mínima;
- II - coeficiente de aproveitamento máximo;
- III - taxa de ocupação máxima;
- IV - taxa de permeabilidade mínima;
- V - tamanho mínimo de lote;
- VI - número de pavimentos máximos.

VI – o art. 46 da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 46. A Macrozona Urbana, perímetro urbano, tem sua delimitação no mapa e descrita conforme esta lei.

VII – os artigos 47 a 90 da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 47. São objetivos do macrozoneamento da Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Santa Rita do Sapucaí:

- I - orientar e estimular o desenvolvimento urbano;
- II - preservar as características urbanas, que conferem identidade a Santa Rita do Sapucaí;
- III - permitir o desenvolvimento racional e integrado do aglomerado urbano;
- IV - assegurar concentração urbana equilibrada, mediante o controle do uso e do aproveitamento adequado do solo;
- V - dividir o território municipal em zonas diferenciadas, em função das diretrizes do Plano Diretor;
- VI - assegurar reservas de áreas necessárias à expansão, de acordo com o planejamento físico-territorial urbano;
- VII - minimizar conflitos entre áreas residenciais e áreas de outras atividades.

Art. 48. A Macrozona Urbana, de acordo com o Anexo VI, subdivide-se nas seguintes Zonas:

- I - Zona Urbana 1 - Z1;
- II - Zona Urbana 2 - Z2;
- III - Zona Urbana 3 - Z3;
- IV - Zona Urbana 4 - Z4;
- V - Zona Urbana 5 - Z5;
- VI - Zona Urbana 6 - Z6;
- VII - Zona Central - ZC;
- VIII - Zona de Entorno da Praça Santa Rita - ZEP;
- IX - Zonas de Preservação Ambiental - ZPA;
- X - Zona Industrial - ZI;
- XI - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- XII - Zona Rural - ZRU.

SEÇÃO II DA ZONA URBANA 1 - Z1

Art. 49. A Zona Urbana 1 - Z1 destina-se ao uso predominantemente residencial unifamiliar. É composta por áreas da região sudeste do perímetro urbano com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível e inexistência de fragilidade ambiental.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z1.

§ 2º. O perímetro da Z1 será delimitado no mapa do zoneamento contido no Anexo desta lei.

Art. 50. São passíveis de serem aplicados na Z1, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



- II - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;
- III - Direito de Preempção;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- V - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VI - Usucapião.

Art. 51. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z1:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - testada mínima: 12 m (doze metros);
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9 m (nove metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 70% (setenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);
- IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).

Art. 52. Na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento poderá chegar a 3,5 (três vírgula cinco) e o número máximo de pavimentos 6 (seis).

Art. 53. Na Z1, não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiro e segundo pavimentos, em edifícios de uso misto.

SEÇÃO III DA ZONA URBANA 2 - Z2

Art. 54. A Zona Urbana 2 – Z2 destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível, inexistência de fragilidade ambiental, presença de vazios urbanos e um histórico de uso misto residencial, comercial e industrial.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z2.

§ 2º. O perímetro da Z2 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 55. São passíveis de serem aplicados na Z2, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- IV - Direito de Preempção;
- V - Usucapião.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 56. São Parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z2:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - testada mínima: 12 m (doze metros);
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9 m (nove metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 70% (setenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);
- IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).

SEÇÃO IV DA ZONA URBANA 3 - Z3

Art. 57. A Zona Urbana 3 – Z3 destina-se ao uso predominantemente misto. É composta por áreas da região centro-oeste do município, com as seguintes características: fragilidade ambiental, forte presença de recursos hídricos e infraestrutura disponível.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z3.

§ 2º. O perímetro da Z3 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 58. São passíveis de serem aplicados na Z3, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Direito de Preempção;
- II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- III - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;
- IV – Operações Urbanas Consorciadas;
- V – Usucapião;
- VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 59. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z3:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - testada mínima: 12 m (doze metros);
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8 m (oito metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 80% (oitenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);
- IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).

Parágrafo único. Na Z3, as taxas de ocupação serão as seguintes:



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



- I - para edificações de uso residencial: = 70% (setenta por cento);
- II - para edificações de uso misto: = 80% para o primeiro e segundo pavimentos; 60% para os demais.

SEÇÃO V DA ZONA URBANA 4 - Z4

Art. 60. A Zona Urbana 4 – Z4, destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas localizadas principalmente na região norte da cidade.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z4.

§ 2º. O perímetro da Z4 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 61. São passíveis de serem aplicados na Z4, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Direito de Preempção;
- II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- III – Usucapião.

Art. 62. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z4:

- I - área mínima de lote: 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II - testada mínima: 5 m (cinco metros);
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8 m (oito metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 80% (oitenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,6 (um vírgula seis);
- IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

SEÇÃO VI DA ZONA URBANA 5 – Z5

Art. 63. A Zona Urbana 5 – Z5 destina-se ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade populacional. É composta por assentamentos de renda média e alta, em várias regiões da cidade, a serem regularizados mediante contrapartida financeira dos loteadores e atuais proprietários dos imóveis ali existentes.

§ 1º. A contrapartida a que se refere o caput deste artigo será efetuada mediante pagamento ao erário municipal de valores referentes aos custos da implantação/complementação da infraestrutura urbana nesses núcleos.

§ 2º. A definição dos valores a serem pagos e a forma como será efetivada a sua cobrança serão de responsabilidade do poder público local.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



§ 3º. A Z5 poderá sofrer alterações quanto aos parâmetros urbanísticos, desde que nela seja proposta a implantação de loteamento, caracterizando-se, no caso, a zona mais pertinente ao solicitado.

§ 4º. O perímetro da Z5 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 64. São passíveis de serem aplicados na Z5, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos;
- II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- III - Direito de Preempção.

Art. 65. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z5:

- I - área mínima de lote: 600 m² (seiscentos metros quadrados);
- II - testada mínima: 20 m (vinte metros);
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9 m (nove metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 40% (quarenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 5% (cinco por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 40% (quarenta por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1 (um);
- IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

SEÇÃO VII DA ZONA URBANA 6 – Z6

Art. 66. A Zona Urbana 6 – Z6 destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas da região Oeste do perímetro, urbano com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível precária, inexistência de fragilidade ambiental, baixo índice de ocupação.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z6.

§ 2º. O perímetro da Z6 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 67. São passíveis de serem aplicados na Z6, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- IV - Direito de Preempção.

Art. 68. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z6:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



- II - testada mínima: 12 m (doze metros);
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8 m (oito metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 60% (sessenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 30% (quinze por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1 (um);
- IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

SEÇÃO VIII DA ZONA CENTRAL – ZC

Art. 69. A Zona Central – ZC, destina-se ao uso residencial multifamiliar e misto. É composta por áreas com as seguintes características: fragilidade ambiental; forte presença de recursos hídricos e de infraestrutura compatível para atender a uma verticalização moderada.

Parágrafo único. O perímetro da ZC será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 70. São passíveis de serem aplicados na ZC, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- IV - Direito de Preempção;
- V - Transferência do Direito de Construir;
- VI - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VII - Usucapião;
- VIII - Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 71. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZC:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - testada mínima: 12 m (doze metros);
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);
- V - TO mínima (taxa de ocupação): 10% (dez por cento);
- VI - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 4 (quatro);
- VIII - número máximo de pavimentos: 6 (seis).

§ 1º. Na ZC, as taxas de ocupação máxima serão as seguintes:

- I - para edificações de uso residencial: = 70% (setenta por cento);
- II - para edificações de uso misto: = 80% para o primeiro e segundo pavimentos; 60% para os demais.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



§ 2º. Na ZC, com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento poderá chegar a 4,8 (quatro vírgula oito) e o número máximo de pavimentos a 8 (oito).

§ 3º. Na ZC não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiro e segundo pavimentos em edifícios de uso misto.

SEÇÃO IX

DA ZONA DE ENTORNO DA PRAÇA SANTA RITA – ZEP

Art. 72. A Zona de Entorno da Praça Santa Rita – ZEP, compreende todos os terrenos limítrofes à praça referida.

Parágrafo único. O perímetro da ZEP será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 73. São passíveis de serem aplicados na ZEP, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- IV - Direito de Preempção;
- V - Transferência do Direito de Construir (como área de transferência para ZC).

Art. 74. São parâmetros urbanísticos aplicáveis na ZEP:

- I - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- II - Número máximo de pavimentos: 4 (quatro)
- III - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,8 (dois vírgula oito).

§ 1º. Na ZEP, as taxas de ocupação serão as seguintes:

- I - para edificações de uso residencial: 70% (setenta por cento);
- II - para edificações de uso misto: 80% para o primeiro e segundo pavimentos e 60% para os demais.

§ 2º. Na ZEP, não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiro e segundo pavimentos em edifícios de uso misto.

SEÇÃO X

DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – ZPA

Art. 75. As Zonas de Preservação Ambiental – ZPA, são compostas por áreas de preservação permanente (APP) e apresentam fragilidades ambientais.

§ 1º. Os perímetros das ZPA serão delimitados no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



§ 2º - Não serão permitidos novos parcelamentos no interior das ZPA.

§ 3º - As ZPAs são divididas em:

I - Zona de Preservação Ambiental 1 - ZPA1: localizada em áreas de preservação permanente, áreas de várzea e áreas de declividade, sendo vedada, no seu interior, a construção de qualquer tipo de edificação;

II - Zona de Preservação Ambiental 2 - ZPA2: localizada em áreas destinadas ao uso sustentável e para fins de lazer;

III - Zona de Preservação Ambiental 3 – ZPA3: localizada em área de várzea, definida como bairro São João Batista, de uso exclusivamente residencial unifamiliar, constituindo-se em área de preservação permanente, não passível de novos parcelamentos.

Art. 76. É passível de ser aplicado na ZPA2 o instrumento de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 76-A. Parâmetros urbanísticos aplicáveis na ZPA2:

I - TO máximo (taxa de ocupação): 2% (dois por cento);

II - TP mínima (taxa de permeabilidade): 95% (noventa e cinco por cento);

III - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 0,02 (zero vírgula zero dois);

IV - número máximo de pavimentos: 1 (um).

Art. 76-B. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZPA3:

I - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);

II - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8 m (oito metros);

III - TO máx. (taxa de ocupação máxima): 60% (sessenta por cento);

IV - TO min. (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);

V - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

VI - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,2 (um vírgula dois);

VII - número de pavimentos máximos: 2 (dois).

SEÇÃO XI DA ZONA INDUSTRIAL - ZI

Art. 77. A Zona Industrial - (ZI) destina-se ao uso predominantemente industrial, podendo, eventualmente, ter usos comercial, institucional, de serviços e residencial, inclusive para implantação de Zona Especial de Interesse Social a Criar (ZEIS 2). É composta por porções do território localizadas ao longo da BR 459.

Parágrafo único. O perímetro da ZI será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 77-A. São passíveis de serem aplicados na ZI, dentre outros, os seguintes instrumentos:



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



- I - Direito de Preempção;
- II - Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 77-B. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZI:

- I - área mínima de lote: 600 m² (seiscentos metros quadrados);
- II - testada mínima: 15m (quinze metros);
- III - TO máxima (taxa de ocupação): 60% (sessenta por cento);
- IV - TP mínima (taxa de permeabilidade): 20% (vinte por cento);
- V - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,2 (um vírgula dois).

Art. 77-C. Para os usos comercial, institucional, de serviços e residencial, o número máximo de pavimentos será 2 (dois).

SEÇÃO XII DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Art. 78. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo, diferenciando-se ao zoneamento.

Paragrafo único. As ZEIS classificam-se em:

- I - Zona Especial de Interesse Social a Regularizar ZEIS 1, área pública ocupada por famílias de baixa renda;
- II - Zona Especial de Interesse Social a Criar, ZEIS 2, imóveis onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social (HIS), incluindo comércio e serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer ou áreas passíveis de implantação de loteamentos de interesse social;
- III - Zona Especial de Interesse Social a Transferir, ZEIS 3, áreas públicas ou particulares ocupadas por loteamentos de população de baixa renda, , devendo o Poder Público promover a transferência dos ocupantes para áreas regulares e urbanizadas.

Art. 79. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social:

- I - promover a urbanização com parâmetros específicos para cada área, que garantam a permanência dos atuais ocupantes em condições adequadas de habitabilidade;
- II - garantir a moradia aos atuais ocupantes, integrando essas áreas ao seu entorno próximo;
- III - corrigir situações de habitabilidade precária, por meio de investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 80. A criação de uma nova ZEIS 2 deverá ser precedida de realização de audiência pública.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 81. Na Zona Especial de Interesse Social a Regularizar, o Poder Público promoverá a urbanização e a regularização fundiária, com implantação de equipamentos públicos, de comércio e serviços de caráter local e de equipamentos de recreação e lazer.

Art. 82. O Poder Executivo Municipal elaborará Plano de Regularização para a ZEIS1, a ser aprovado como Lei Complementar e deverá contemplar:

- I - diagnóstico da ZEIS1, que contenha, no mínimo, análise físico ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização socioeconômica da população;
- II - planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:
 - a) drenagem de águas pluviais;
 - b) adequação aos sistemas de circulação de veículos e pedestres;
 - c) eliminação de situações de risco;
 - d) estabilização de taludes e de margens de córregos;
 - e) tratamento adequado das áreas verdes públicas;
 - f) instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao residencial;
- III - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;
- IV - condições para o remembramento de lotes;
- V - fontes de recursos para a implementação das intervenções.

Art. 83. São passíveis de serem aplicados nas Zonas Especial de Interesse Social os seguintes instrumentos:

- I - direito de preempção;
- II - usucapião;
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 84. São parâmetros urbanísticos aplicáveis nas Zonas ZEIS 1 e ZEIS 2:

- I - área mínima de lote: 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II - testada mínima: 5 m (cinco metros);
- III - largura mínima de calçadas: 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação): 80% (oitenta por cento);
- VI - TP mínima (taxa de permeabilidade): 10% (dez por cento);
- VII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,6 (um vírgula seis);
- VIII - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

Art. 85. O Poder Executivo criará as condições para que se efetive a delimitação das ZEIS, a elaboração dos planos e a assistência jurídica necessária para sua regulamentação.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 86. Para a ZEIS3, será obrigatória a elaboração de plano de ação estratégica prevendo, entre outros dispositivos, os critérios para a realocação da população envolvida e as fontes de recursos financeiros para a sua execução.

SEÇÃO XIII DA ZONA EXPANSÃO URBANA – ZEU

Art. 87. A Zona de Expansão Urbana – (ZEU) é composta por áreas contíguas à zona urbana, caracterizadas pela baixa densidade populacional, com atividades rurais e destinadas à reserva para a expansão urbana.

SEÇÃO XIV DA ZONA RURAL – ZRU

Art. 88. A Zona Rural – ZRU, é destinada às atividades agrícolas, pecuárias, extrativistas, agroindustriais e florestais.

Parágrafo único. Na ZRU, serão permitidas outras atividades, desde que compatíveis com a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias, ouvidos os órgão e conselhos responsáveis pelo meio ambiente.

Art. 89. Toda edificação destinada aos usos residencial, comercial, industrial e de serviços, localizada na ZRU, deverá ter o seu projeto arquitetônico registrado na Prefeitura.

Art. 90. Na ZRU não serão permitidos parcelamentos para fins urbanos.

VIII – O Capítulo III do Título II da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, fica renumerado como Capítulo II do Título II.

IX – Fica revogado o art. 92, e seus incisos, da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012.

X – os artigos 100 a 110, seus parágrafos, incisos, alíneas, capítulos e seções da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS PARA USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I DO USO



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 100. O Uso e Ocupação do Solo deverá adotar as seguintes tipologias de uso:

- I - residencial;
- II - misto;
- III - industrial;
- IV - especial.

§ 1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar com comércio que atenda as necessidades básicas dos moradores prestação de serviços.

§ 2º. Considera-se uso misto aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar, ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial de pequeno e médio porte não incômodo e especial.

§ 3º. Considera-se uso industrial o uso destinado às indústrias e demais instalações de apoio, como armazéns e depósitos.

§ 4º. Considera-se uso especial o uso destinado a atividades para fins militares, de lazer, esportes, e poderá ser ocupado por áreas de cemitérios, coleta, distribuição e equipamentos destinados a saneamento, linhas de transmissão, estações de energia elétrica e comunicações.

Art. 100-A. Todos os usos serão permitidos no território do Município, desde que obedeçam as condições estabelecidas neste Plano Diretor.

Art. 100-B. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

- I - incômodo;
- II - tráfego;
- III - impacto à vizinhança;
- IV - resíduos perigosos à saúde e ao meio ambiente;
- V - impactos ambientais e sociais.

Parágrafo único. Os usos e atividades geradores de impacto à vizinhança deverão ser submetidos ao estudo de impacto de vizinhança (EIV), fiscalização municipal e estudo de impacto ambiental (EIA).

SEÇÃO II DA DEFINIÇÃO E DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 101. Consideram-se usos do solo urbano e das edificações, as categorias residencial, comercial, serviço, institucional, misto, industrial e especial, sendo que:

I - o uso residencial é subdividido em:

a) unifamiliar - correspondente a uma única unidade habitacional por lote de terreno;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



b) multifamiliar - correspondente a mais de uma unidade, dispondo o agrupamento, em sentido horizontal ou vertical, de áreas e instalações comuns que garantam seu funcionamento;

II - o uso comercial deverá concentrar atividades comerciais destinadas a armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo e atacado;

III - o uso de serviço concentra atividades de serviços à população e de apoio às atividades institucionais, comerciais e industriais;

IV - o uso institucional concentra atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer;

V - o uso misto concentra atividades que reúnam em uma mesma edificação, ou conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso, desde que sejam compatíveis entre si e com os usos permitidos na zona;

VI - o uso industrial concentra atividades destinadas a extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem animal, vegetal ou mineral;

VII - o uso especial concentra atividades para fins militares, de lazer, esportes, e poderá ser ocupado por áreas de cemitérios, coleta, distribuição e equipamentos destinados a saneamento, linhas de transmissão, estações de energia elétrica e comunicações.

Parágrafo único. A especificação dos usos mencionados neste artigo encontra-se no Anexo I - Listagem das Categorias de Usos.

Art. 102. Os usos do solo são classificados em permitidos e não permitidos, segundo a zona em que se situam:

I - permitidos - são usos ou atividades compatíveis com a principal destinação da zona;

II - não-permitidos - são usos ou atividades incompatíveis com a principal destinação da zona.

Parágrafo único. A distribuição dos usos permitidos por zona encontra-se no Anexo II - Listagem das Categorias de Usos Permitidos por Zonas.

Art. 102-A. O uso não permitido será tolerado em determinada zona, desde que tenha sido objeto de concessão de licença anterior a esta lei.

§ 1º. O imóvel em que se observar o uso não permitido não poderá sofrer ampliações e seu uso não poderá ser substituído por outro não permitido para a zona em que estiver situado.

§ 2º. No imóvel mencionado no parágrafo anterior, só será permitida a realização de obras de manutenção, conservação, melhoria da segurança, acessibilidade, salubridade e higiene, de acordo com as normas estabelecidas em legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 102-B. No território municipal, consideram-se não edificantes:



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



I - faixas de, no mínimo, 50m (cinquenta metros) e 30m (trinta metros) de cada lado das margens do Rio Sapucaí, e demais cursos d'água, respectivamente;

II - faixas de, no mínimo, 4 m (quatro metros), a partir do eixo das tubulações e galerias de redes de adutoras de águas e emissários de esgotos sanitários ou de qualquer outra natureza;

III - faixas de, no mínimo, 10 m (dez metros), a partir das bordas externas dos trilhos, ao longo de toda malha ferroviária que corta o território municipal.

Parágrafo único. A faixa não edificante será usada exclusivamente para provimento de infraestrutura, áreas públicas para lazer e vias públicas.

Art. 102-C. Ficam sujeitos a licenciamento específico a instalação, a ampliação ou o funcionamento dos Empreendimentos Impactantes do Meio Ambiente, Empreendimentos de Impacto Ambiental e/ou, no meio urbano, Empreendimentos de Impacto Urbano.

§ 1º. São Impactantes do Meio Ambiente os empreendimentos públicos ou privados que venham, de alguma forma, sobrecarregar a capacidade da infraestrutura urbana, o sistema viário ou aqueles que possam oferecer risco à segurança, à saúde ou à vida das pessoas, ou provocar danos ao ambiente natural ou construído.

§ 2º. Estes Empreendimentos serão objeto de licenciamento por intermédio do Órgão Municipal de Planejamento, ouvidas as secretarias municipais das áreas afins, bem como de licenciamento ambiental pelo CODEMA, quando for o caso, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

§ 3º. Os Empreendimentos de Impacto Ambiental dependem de licenciamento pelo CODEMA e pelo Órgão Municipal de Planejamento, ouvidas as secretarias municipais das áreas afins, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

§ 4º. São considerados Empreendimentos Impactantes:

I - projetos exclusivamente residenciais com área superior a 3.000m² (três mil metros quadrados);

II - projetos mistos, com área igual ou superior a 3.000m² (três mil metros quadrados), nos quais a área destinada a uso comercial não exceda de ¼ (um quarto) da área edificada;

III - qualquer outro tipo de projeto (uso misto, comercial, institucional, industrial e especial) com área construída superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

IV - aqueles com capacidade de aglomeração ou de uso educacional que reúnam mais de 400 (quatrocentas) pessoas simultaneamente;

V - postos de serviços para veículos automotores;

VI - outros que possam causar impactos diversos ao meio urbano, segundo avaliação da Secretaria competente.

§ 5º. São considerados Empreendimentos de Impacto Ambiental:

I - os empreendimentos sujeitos a apresentação de RIMA – Relatório de Impacto Ambiental, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal em vigor;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



II - projetos exclusivamente residenciais e/ou mistos, desde que tenham 80% (oitenta por cento) de sua área construída destinada a uso residencial, com área igual ou maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados);

III - qualquer outro tipo de projeto (uso misto, comercial, institucional, industrial e especial) com área construída igual ou maior que 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§ 6º. Os licenciamentos a que se referem o caput deste artigo dependem de prévia elaboração de Estudos de Impacto Urbano – EIU e de Estudos de Impacto Ambiental – EIA, de seus respectivos Relatório de Impacto Urbano – RIMU e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, contendo análise do impacto do empreendimento na vizinhança e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os efeitos positivos.

§ 7º. A Prefeitura fica obrigada a publicar, em órgãos da imprensa escrita do Município de Santa Rita do Sapucaí, a autorização para realização de Empreendimentos de Impacto Urbano e Empreendimentos de Impacto Ambiental.

Art. 102-D. As atividades comerciais, industriais e de serviços, localizadas nas zonas predominantemente residenciais, em nenhuma hipótese poderão emitir ou causar qualquer tipo de poluição.

Art. 102-E. Será permitida a ocupação dos terraços acima do último pavimento do gabarito máximo estabelecido para a zona, desde que respeitados os seguintes critérios:

I - não serem unidades autônomas;

II - serem cobertos, desde que recuados três metros dos paramentos laterais da edificação;

III - terem área coberta, fechada ou não, ocupando até 50% (cinquenta por cento) da área do piso.

Art. 102-F. Os terrenos para instalação de postos de serviços para veículos automotores não poderão ter área inferior a 720m² (setecentos e vinte metros quadrados), nem testada inferior a 24m (vinte e quatro metros).

§ 1º. A autorização para construção de postos de serviços para veículos automotores será concedida pela Prefeitura, ouvidos o órgão municipal de meio ambiente e o órgão municipal de trânsito e transporte público.

§ 2º. As edificações e instalações necessárias ao funcionamento dos postos de serviços para veículos automotores obedecerão às seguintes condições:

I - Taxa de Ocupação: máximo de 30% (trinta por cento) para edificações, sendo que as coberturas deverão observar a Taxa de Ocupação de cada zona;

II - altura máxima: 2 (dois) pavimentos;

III - afastamento frontal: as edificações e os pontos de apoio das coberturas obedecerão aos afastamentos mínimos de cada zona e não poderão impedir a visibilidade e mobilidade de pedestres e usuários, devendo atender ainda aos requisitos:



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



- a) nas zonas em que for facultada edificação no alinhamento do logradouro, será exigido um recuo mínimo de 7,00m (sete metros) desse alinhamento para as bombas de abastecimento e para os boxes de lavagem e de lubrificação;
- b) os tanques de armazenamento de combustíveis, subterrâneos ou aéreos, deverão atender aos recuos mínimos estabelecidos para cada zona;
- c) as bombas para abastecimento deverão estar à distância mínima de 4m (quatro metros) de qualquer ponto da edificação e das divisas laterais e de fundo.

Art. 102-G. As zonas referidas neste capítulo estão delimitadas no Anexo IV – (macrozoneamento).

Art. 103. O uso do solo obedecerá às classificações constantes do Anexo I - Listagem das Categorias de Usos, e do Anexo II - Tabela das Categorias de Usos Permitidas por Zonas.

Art. 103-A. Será mantido o uso das edificações já licenciadas pela Prefeitura Municipal até a data da vigência desta Lei, vedando-se as ampliações e alterações que contrariem as disposições nela estabelecidas.

SEÇÃO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 104. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - tamanho mínimo de lote;
- II - testada mínima de lote;
- III - largura mínima de ruas;
- IV - largura mínima de calçadas;
- V - taxa de ocupação máxima;
- VI - taxa de permeabilidade mínima;
- VII - coeficiente de aproveitamento máximo;
- VIII - número máximo de pavimentos.

SEÇÃO IV DA TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO

Art. 105. A Taxa de Permeabilização – TP destina-se a prover cobertura do terreno com vegetação ou qualquer outro material permeável que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§1º. A TP representará um percentual da área de cada terreno e terá valor específico para cada zona.

§2º. As áreas permeáveis não poderão ser utilizadas como área de estacionamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



SEÇÃO V DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 106. O Coeficiente de Aproveitamento – CA é o número que, multiplicado pela área do lote, determina a área máxima permitida para edificação.

Parágrafo único. O CA terá um valor numérico específico para cada zona, conforme o Anexo III – Organização do Território.

SEÇÃO VI DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 107. A Taxa de Ocupação – TO é o percentual da área do lote que pode ser ocupado por projeção da construção.

§ 1º. Não são computados para o cálculo da Taxa de Ocupação os pergolados, beirais, marquises e caramanchões.

§ 2º. A TO terá um valor específico para cada zona.

SEÇÃO VII DOS AFASTAMENTOS

Art. 108. Nas construções de uso residencial ou misto, os afastamentos mínimos serão os seguintes:

I - para o afastamento frontal:

- a) 2 m (dois metros) para Z1, Z2, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEP;
- b) 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para a Z3 e as ZEIS;
- c) 5,00 (cinco metros) para a ZI e indústrias localizadas na zona urbana;

II - para os afastamentos laterais e de fundos:

- a) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) nas edificações de até dois pavimentos;
- b) 2 m (dois metros) para edificações de até quatro pavimentos;
- c) 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para edificações de até seis pavimentos;
- d) 3 m (três metros) para edificações de até oito pavimentos.
- e) 2 m (dois metros) para altura máxima de 7 m (sete metros) nas construções destinadas ao uso industrial não incômodo, com áreas superiores a 200 m².
- f) 5,00 (cinco metros) para a ZI e indústrias localizadas na zona urbana, salvo quando exigências de normas técnicas específicas requererem maiores dimensões.

§ 1º. Na utilização do afastamento frontal, para rampas de acessibilidade, o recuo mínimo passará para 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 2º. Na Z3, ZC e ZEP não serão exigidos afastamentos laterais nas seguintes situações:

I - em edificações residenciais unifamiliares, em uma das divisas laterais, desde que o uso seja destinado a garagem;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



II - em edificações de uso misto, nas duas divisas laterais, desde que o uso seja destinado à garagem ou comércio.

§ 3º. Para edificações de 3 (três) ou mais pavimentos, para o 1º pavimento (térreo) e o 2º pavimento, prevalecem os afastamentos mínimos, conforme alínea a do inciso II deste artigo, e para os demais pavimentos prevalece o afastamento exigido para seu gabarito.

Art. 108-A. Para efeito da aplicação de afastamentos, nos lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, será considerado o afastamento frontal na testada a que se refere o endereço do lote, respeitado o raio de curvatura da intercessão de vias.

Art. 108-B. Os afastamentos frontais mínimos estabelecidos para as construções no Município, situadas ao longo das rodovias estaduais ou federais, deverão atender à legislação específica dos órgãos competentes, em cada caso.

Parágrafo único. Nas rodovias municipais, o afastamento frontal mínimo será de 15 m (quinze metros) a partir do eixo das mesmas.

Art. 108-C. Serão permitidos avanços de até 0,25m (vinte e cinco centímetros), em relação ao afastamento frontal mínimo, desde que:

- I - estejam, no mínimo, 3m (três metros) acima de qualquer ponto da calçada;
- II - formem molduras ou motivos arquitetônicos;
- III - não constituam área de piso.

§ 1º. Serão permitidas marquises de até 2/3 (dois terços) do afastamento frontal, construídas de acordo com o Código de Obras e Edificações, desde que as mesmas não sejam utilizadas como áreas de piso.

§ 2º. Será permitida a construção de edícula sem afastamento das divisas de fundos e laterais do lote, com largura máxima de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) e afastamento mínimo de 3 m (três metros) até a face mais próxima da edificação principal existente.

Art. 108-D. Será permitido que edificações de até três pavimentos sejam construídas junto de uma das divisas laterais, em lotes com testadas de até 10 m (dez metros).

Art. 108-E. Em qualquer hipótese de mais de uma edificação no mesmo lote ou de blocos sobrelevados de uma mesma edificação, será observada, entre eles, a distância mínima de:

- I - 3 m (três metros) para edificações com até 2 (dois) pavimentos;
- II - 4 m (quatro metros) para edificações de 3 (três) e 4 (quatro) pavimentos;
- III - 5 m (cinco metros) para edificações de 5 (cinco) e 6 (seis) pavimentos;
- IV - 6 m (seis metros) para edificações de 7 (sete) e 8 (oito) pavimentos.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Parágrafo único. O acesso à edificação dos fundos será feito por meio de passagem, com largura mínima de 2 m (dois metros).

SEÇÃO VIII DOS GABARITOS E DO SUBSOLO

Art. 108-F. O gabarito de cada edificação depende da zona na qual ela está situada.

§ 1º. Entende-se como gabarito o número total de pavimentos da edificação, excluídos apenas os pavimentos do subsolo.

§ 2º. Entende-se como subsolo o pavimento que está abaixo do pavimento térreo.

§ 3º. Entende-se como pavimento térreo aquele que, no projeto, apresentar piso compreendido entre as cotas de 1 m (um metro) acima ou abaixo do nível mediano da guia ou do meio-fio do logradouro público lindeiro.

§ 4º. Quando se tratar de terreno com acentuado declive ou aclave, em relação ao logradouro público lindeiro, a definição de pavimento térreo e subsolo dependerá de exame e definição do órgão municipal responsável pela análise de projeto arquitetônico.

§ 5º. O subsolo será considerado como pavimento para efeito de exigência de circulação vertical mecânica, conforme NBR 12286.

§ 6º. Em toda edificação multifamiliar de até 4 (quatro) pavimentos, será exigida a previsão de área a ser destinada a um fosso para elevador.

Art. 108-G. Será permitida a construção de até dois pavimentos de subsolo, desde que utilizados unicamente para estacionamento, depósito e/ou lazer.

Parágrafo único. As construções no subsolo, embora sujeitas à Taxa de Ocupação de, no máximo 80% (oitenta por cento), serão dispensadas dos afastamentos laterais, mas não da Taxa de Permeabilização exigida para a Zona.

SEÇÃO IX DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 109. As novas edificações, sejam unifamiliares, multifamiliares, comerciais, de uso misto, industrial e especiais, garantirão áreas de estacionamento com livre acesso, em seus lotes, para estacionamento de veículos, nas seguintes condições mínimas:

I - unidades edificadas de uso residencial unifamiliar: 1 (uma) vaga por residência;

II - unidades edificadas de uso multifamiliar:

a) 1 (uma) vaga para cada 2 (duas) unidades de um dormitório;

b) 1 (uma) vaga para cada unidade com 2 ou 3 dormitórios;

c) 2 (duas) vagas para cada unidade com mais de 3 dormitórios;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



III - unidades destinadas a salas de escritório, serviços diversos, lojas ou similares: 1 vaga para cada 60m² (sessenta metros quadrados) de área edificada útil;

IV - unidades destinadas a hotéis e similares: 1 (uma) vaga para cada 3 (três) apartamentos;

V - unidades hospitalares e similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) leitos hospitalares;

VI - edificações de uso escolar; 1 (uma) vaga para cada 80m² (oitenta metros quadrados) da área edificada bruta;

VII - restaurantes e similares, templos religiosos, cinemas, teatros, auditórios e similares: 1 (uma) vaga para cada 60m² (sessenta metros quadrados) da área edificada bruta;

VIII - comércio atacadista: 1 (uma) vaga para cada 80m² (oitenta metros quadrados) da área edificada bruta;

IX - unidades industriais: 1 (uma) vaga para cada 50 m² (cinquenta metros quadrados) da área edificada bruta.

§ 1º. Toda vaga de estacionamento terá, obrigatoriamente, acesso independente, exceto em residências unifamiliares.

§ 2º. As edificações serão isentas da reserva de espaço para estacionamento quando, por lei específica, for vedado o trânsito de veículos no logradouro ou for proibida a construção de garagem para estacionamento de veículos.

SEÇÃO X DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 110. Não será permitida a construção de condomínios horizontais residenciais fechados no território municipal.

Art. 110-A. Nenhum parcelamento do solo nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica definidas nesta lei poderá ser aprovado sem que nele estejam previstas e realizadas a construção de todas as obras de infraestrutura necessárias, a definição e a doação de áreas públicas previstas pela legislação federal.

Art. 110-B. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação federal ou estadual, no que couber.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes – destinados a edificação, com abertura de novas vias públicas de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 110-C. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, definidas por esta lei.

Parágrafo único. Considera-se Zona Urbana as áreas definidas pelo perímetro urbano.

Art. 110-D. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio e conveniente saneamento;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências da Prefeitura;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não permitam a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em áreas rurais.

SEÇÃO XI

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 110-E. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - áreas destinadas a: sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;

II - obediência às Áreas de Proteção Permanente (APP), definidas pelo Código Florestal Brasileiro;

III - obediência à faixa de domínio estabelecida pelo DNIT e DER/MG;

IV - demais faixas de domínio definidas nesta Lei;

V - articulação das vias do loteamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em harmonia com a topografia local.

§ 1º. O percentual de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo corresponderão a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida, por ato do Prefeito Municipal.

§ 2º. as áreas públicas referidas no § 1º destinar-se-ão, obrigatoriamente:

I - a praças, jardins e outras áreas verdes, em percentual nunca inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba;

II - a equipamentos comunitários públicos de educação, saúde, lazer e similares, correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba;

III - ao sistema viário, que deverá absorver, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total da gleba.

§ 3º. Para os efeitos desta Lei, as vias ficam classificadas em:



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



I - ruas locais – com 13 metros de largura, sendo 9 m de pista e rolamento e 4 m de passeios laterais;

II - ruas coletoras – com 18 metros de largura, sendo 12 m de pista de rolamento e 6 m de passeios laterais;

III - avenidas secundárias – 25 (vinte e cinco) metros de largura, sendo 18 metros de pista de rolamento e 7 (sete) metros de passeios laterais;

IV - avenidas principais – com 30 (trinta) metros de largura, sendo 21 (vinte e um) metros de pista de rolamento e 9 (nove) metros de passeios laterais;

V - vias de pedestres;

VI - ciclovias – com 2 (dois) metros de largura e 50 cm (cinquenta centímetros) de terrapleno;

VII - ciclofaixas – com largura mínima de 1,8 m (um metro e oitenta centímetros).

§ 4º. No caso de loteamento ou desmembramento feito em prolongamento de avenidas e arruamentos existentes, as pistas de rolamento e os passeios laterais terão as dimensões daqueles já existentes.

SEÇÃO XII DO LOTEAMENTO

Art. 110-F. O projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado ao Município, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade devidamente formalizado;

II - Certidão Negativa do Cartório de Distribuição de Feitos Judiciais para comprovar que o proprietário do terreno não tem ação ajuizada por cuja execução possa responder o terreno a lotear;

III - Certidão Negativa do Registro de Imóveis de que os terrenos não estão gravados de hipoteca ou ônus reais;

IV - Certidão Negativa de Tributos Municipais;

V - requerimento ao Prefeito, devidamente assinado pelos proprietários dos terrenos, ou pelo seu representante legal, solicitando aprovação do projeto do loteamento.

Art. 110-G. O projeto de loteamento conterà os seguintes itens:

I - desenhos com:

a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;

b) sistema de vias com a respectiva hierarquia;

c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

e) indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

II - projetos complementares:



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



- a) sistema de esgoto sanitário;
- b) distribuição de água potável;
- c) rede de iluminação pública;
- d) arborização;
- e) acessibilidade.

III - Memorial Descritivo:

a) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

b) indicação das áreas e lotes que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

c) numeração dos equipamentos urbanos e comunitários, bem como dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento;

d) descrição individual de cada lote;

IV - cronograma físico-financeiro, com a duração máxima de 2 (dois) anos de execução, às suas próprias expensas, das seguintes obras:

a) de implantação e pavimentação das vias de circulação do loteamento;

b) de demarcação dos lotes, quadras e logradouros;

c) de escoamento das águas pluviais;

d) de assentamento de meio-fios;

e) redes de esgotos sanitários, de distribuição de água potável e de iluminação pública, dentro do padrão existente;

f) de arborização;

g) de acessibilidade.

SEÇÃO XIII DO DESMEMBRAMENTO

Art. 110-H. Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado dos documentos relacionados no primeiro artigo da Seção III – do Loteamento e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação de divisão de lotes pretendida na área.

Art. 110-I. Aplicam-se ao desmembramento de glebas com área superior a 5000 metros quadrados, no que couber, as disposições urbanísticas para loteamento e, em especial, a reserva de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba para equipamentos comunitários públicos de educação, saúde, lazer e similares.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 110-J. O projeto de loteamento e desmembramento será encaminhado ao(s) órgão(s) competente(s) para exame e parecer e, em seguida, à Consultoria Jurídica do Município, para verificação da legitimidade da documentação.

SEÇÃO XIV DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBAMENTO

Art. 110-K. Compete ao Prefeito Municipal, a aprovação do projeto de loteamento e desmembramento, observando a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre a proteção do meio ambiente, a partir das seguintes fases:

- I - habilitação de acordo com o previsto nas seções III e IV deste capítulo;
- II - a análise da viabilidade técnica, conforme previsto nesta Lei e nas Leis Federais nº 6.766/79 e nº 9785/99;
- III - aprovação final e garantias da implantação.

Art. 110-L. Caberá ao Estado de Minas Gerais o exame e anuência prévia para aprovação de loteamento e desmembramento nos seguintes casos:

- I - quando localizados nas áreas de interesse especial, tais como, as de proteção de mananciais, ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00 m² (um milhão de metros quadrados);
- III - quando o loteamento estiver localizado em área limítrofe de Município, ou pertença a mais de um Município.

Art. 110-M. Aprovado o Projeto de loteamento e de desmembramento, o interessado terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 110-N. No prazo de 30 (trinta) dias, do registro do loteamento e do desmembramento, o interessado formalizará, através de Escritura Pública, a transferência para o Patrimônio do Município das áreas previstas na Seção II deste capítulo e instrumento de garantia para a execução de obras relacionadas no parágrafo a seguir.

§ 1º. A garantia exigida neste artigo será constituída por:

- I - primeira e especial hipoteca, em favor do Município de Santa Rita do Sapucaí, de bens imóveis e acessórios que, avaliados pela Comissão Municipal de Avaliação, correspondam, no mínimo, ao valor das obras a serem executadas, constantes do cronograma físico-financeiro;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



II - primeira e especial hipoteca, em favor do Município, da quantidade de lotes suficientes à cobertura do valor das obras a serem executadas, conforme cronograma físico-financeiro;

III - caução de Títulos da Dívida Pública do Tesouro Nacional.

§ 2º. Serão de responsabilidade do interessado todas as despesas com a formalização da garantia mencionada no parágrafo anterior.

SEÇÃO XV DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 110-O. No caso dos loteamentos existentes até a data de publicação desta lei, a Prefeitura não autorizará o desmembramento de lotes com área inferior à estabelecida no zoneamento definido pelo Plano Diretor.

Art. 110-P. O projeto de loteamento, desde que instruído com toda a documentação exigida nesta lei, deverá ser aprovado ou denegado, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de responsabilidade funcional.

Parágrafo único. O prazo de 120 (cento e vinte) dias referido no caput deste artigo exclui os dias em que processo, eventualmente, fique sobrestado em razão de providências da competência do empreendedor.

Art. 110-Q. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, bem como as áreas públicas e as destinadas a equipamentos urbanos, não poderão ter sua destinação alterada, a não ser em virtude de lei.

Art. 110-R. Desde a data do registro de loteamento, passarão a integrar ao domínio do Município de Santa Rita do Sapucaí, as vias e praças, as áreas destinadas a equipamentos urbanos, bem como as áreas públicas.

Art. 110-S. É vedado, sob pena de responsabilidade criminal, nos termos da lei penal:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem prévia aprovação do projeto respectivo pelo Município;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento de solo para fins urbanos, sem observância das determinações constantes do decreto de aprovação, expedido pelo Município.

XI – fica criado o Capítulo I do Título III da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, a ser denominado “INSTRUMENTOS GERAIS DE POLÍTICA URBANA”, antes do art. 111.

XII – O Capítulo I do Título III da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passa a denominar-se Capítulo II.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



XII – O Capítulo II do Título III da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passa a denominar-se Capítulo III.

XII – O Capítulo III do Título III da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passa a denominar-se Capítulo IV.

XIII – os artigos 112 a 130, seus parágrafos, incisos, alíneas, capítulos e seções da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS

SEÇÃO I PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 112. Visando ao adequado aproveitamento dos vazios urbanos, o Município adotará o parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 113. O município notificará o proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, localizados nas Z1, Z2, Z3, Z5, Z6, ZC, ZEP e ZI, para que promova seu adequado aproveitamento, prescrevendo-lhe prazo específico para tanto, nunca superior a 12 meses.

§ 1º. Este instrumento para efetivação do princípio da função social do imóvel urbano não se aplica aos proprietários de lote padrão não edificado, localizado nas zonas definidas no caput deste artigo, desde que seja o seu único imóvel urbano.

§ 2º. Consideram-se imóveis não-edificados, os lotes vagos, desde que seus proprietários não possuam alvará de funcionamento para a realização de atividades econômicas legalmente autorizadas e que não necessitem de edificação para exercer suas finalidades.

§ 3º. Para os imóveis subutilizados que forem transformados em estacionamentos, aplicar-se-á aos seus respectivos proprietários e/ou locatários, a obrigatoriedade de recolhimento do Imposto Sobre Serviços – ISS.

§ 4º. Estarão sujeitos à aplicação deste instrumento no caso relacionado no parágrafo anterior:

I - os proprietários que tiverem mais de um lote não edificado localizado nas zonas definidas no caput deste artigo;

II - os proprietários que tiverem um lote com área superior a 600 m².



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



§ 5º. Consideram-se imóveis não utilizados, os tipos de edificação que estejam comprovadamente desocupados há mais de vinte e quatro meses, ressalvados os imóveis integrantes de massa falida.

§ 6º. Consideram-se imóveis subutilizados aqueles que não atendam o coeficiente mínimo de aproveitamento do imóvel para a zona em que se localize.

Art. 114. Aos proprietários que descumprirem a notificação de que trata o artigo anterior aplicar-se-á, sucessivamente:

I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até cento e vinte meses, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

§ 1º. O Município poderá facultar ao proprietário de área atingida pelo parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, de que trata o inciso I deste artigo, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 2º. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 3º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário corresponderá ao valor do imóvel antes da execução das obras, observando-se o valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Município na área onde o mesmo se localize, após a notificação de que trata o artigo anterior.

§ 4º. Não se computará ao valor das unidades imobiliárias, expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 115. Lei decorrente do Plano Diretor prescreverá o procedimento para a apuração e aplicação dos instrumentos tratados neste capítulo.

SEÇÃO II DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 116. O Município terá direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares nas Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEP, ZI e ZEIS (1 e 2).

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido para fins de realização de programas de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, proteção de áreas de interesse histórico, cultural, arquitetônico ou paisagístico.

Art. 117. Lei decorrente do Plano Diretor detalhará o procedimento para a aplicação do instrumento tratado nesta seção (Lei dos Instrumentos).

§ 1º. Na lei de que trata o caput deste artigo serão definidos os prazos para que o Município se manifeste acerca da aceitação da proposta, nas mesmas condições de preço, condições de pagamento e seu prazo de validade.

§ 2º. Caso o Município não adquira o imóvel, objeto do direito de preempção, o valor da proposta de alienação constituirá a base de cálculo para a apuração da quantia devida a título de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, podendo viabilizar a atualização do valor venal do imóvel constante do Cadastro Imobiliário para fins de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

Art. 118. Os procedimentos para a aplicação deste instrumento seguirão o prescrito nos artigos 25 a 27 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

SEÇÃO III DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 119. Os usos que venham a causar grande impacto urbanístico e ambiental, além do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Parágrafo único. Poderão ser definidos, em lei municipal, outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 120. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, que venham a interferir na qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo contemplar, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização imobiliária;
- IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, dentre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - vibração;

X - periculosidade;

XI - riscos ambientais;

XII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;

XIII - geração de resíduos sólidos.

Art. 121. 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 infraestrutura 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, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, e semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como de recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, dentre outros, para a população do entorno;

VII - percentual de lotes ou habitações de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade;

IX - manutenção de áreas verdes.

§ 1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta por parte do interessado, devendo este se comprometer a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da conclusão do empreendimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



§ 3º. O Visto de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos, mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 122. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental exigido, nos termos da legislação ambiental pertinente.

Art. 123. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, os quais ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º. Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou por suas associações, mediante pagamento do preço público devido, nos termos da legislação municipal vigente.

§ 2º. O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que requerida, pelos moradores da área afetada ou por suas associações.

Art. 124. As incomodidades fundamentais serão reguladas por lei específica, fundamentada em critérios técnicos, com alocação de classes de incomodidades aceitáveis, discriminadas por região do macrozoneamento urbano, no prazo de 12 (doze) meses após a aprovação desta lei, que defina os critérios para avaliação dos diversos tipos de incomodidade e detalhe a sua aplicação para todas as atividades não residenciais.

SEÇÃO IV OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 125. O direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente do aproveitamento definido para as zonas urbanas, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário na ZC e Z1.

Parágrafo único. Com o uso do instrumento Outorga Onerosa, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser alterado de 4,0 para 4,8 e o número de pavimentos alterado de 6 para 8 na ZC e de 2,4 para 3,5, e o número de pavimentos alterado de 4 para 6, na Z1.

Art. 126. Lei decorrente do Plano Diretor prescreverá as condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando:

- I - a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Art. 127. Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir de que trata o artigo anterior constituirão receita dos fundos destinados à Habitação de Interesse Social e programas afins.

Parágrafo único. A utilização dos recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, em discordância com a destinação acima aduzida constitui infração administrativa, punível em conformidade com a legislação municipal aplicável, sem prejuízo das demais sanções civis e penais cabíveis.

SEÇÃO V OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 128. Operação urbana consorciada é o plano específico para determinada área, contínua ou descontínua, localizada na Z3 e na ZC, e que reúne o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas e melhorias sociais.

Parágrafo único. As operações urbanas consorciadas têm por finalidade:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte;
- III - reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- IV - implantação de programas de interesse social;
- V - implantação de espaços públicos;
- VI - valorização e criação de áreas do meio ambiente natural.

Art. 128-A. Para cada operação urbana consorciada, o Município editará lei específica que, baseada nas normas constantes do Plano Diretor, definirá a área para a aplicação do instrumento e os delineamentos adequados à realidade de cada caso.

Parágrafo único. 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 subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental destas decorrentes;
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 128-B. A lei específica de que trata o artigo anterior conterá, no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de ocupação da área;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



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

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no parágrafo único do artigo anterior;

VII - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com a representação da sociedade civil;

VIII - garantia de preservação de imóveis e espaços urbanos de especial interesse cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

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

§ 1º. O Conselho Multidisciplinar analisará a viabilidade para a realização de operações urbanas consorciadas, enviando pedido ao órgão municipal de planejamento urbano para que realize os estudos necessários para elaboração da minuta do anteprojeto de lei específica de que trata o caput deste artigo.

§ 2º. Caberá ao Conselho aprová-la e enviá-la ao Chefe do Poder Executivo para apresentação e votação na Câmara Municipal.

§ 3º. Os recursos obtidos pelo Município na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido na lei de criação da operação urbana consorciada.

Art. 128-C. A outorga onerosa do direito de construir das áreas em que forem aplicadas as operações urbanas consorciadas se regerá exclusivamente pelas disposições de suas leis específicas. Serão respeitados: os coeficientes de aproveitamento máximo para as operações estabelecidas no segundo artigo deste capítulo, o procedimento e a forma de cálculo para a outorga onerosa do direito de construir, conforme prescrita na lei específica de que trata o capítulo anterior.

Art. 128-D. O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de operação urbana consorciada deverá ter seus critérios e limites definidos na lei municipal específica.

Art. 129. 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 para o custeamento das intervenções necessárias à operação urbana consorciada.

§ 1º. Os CEPAC serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação, observados os limites constantes do artigo anterior.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



§ 2º. A vinculação dos CEPAC poderá ser realizada no ato de aprovação de projetos de edificação específico para o terreno.

§ 3º. Os CEPAC poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração do Município, os quais deverão ser objeto de certidão.

§ 4º. A lei a que se refere o caput deste artigo deverá estabelecer:

I - a quantidade de certificados a serem emitidos, obrigatoriamente ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

II - valor mínimo dos CEPACs;

III - formas de cálculo das contrapartidas;

IV - as formas de conversão ou equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional;

V - o limite do valor de subsídio previsto no caput deste artigo para a aquisição de terreno para a construção de habitação de interesse social.

SEÇÃO VI TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 130. O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá transferir para outro imóvel, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo previsto no Plano Diretor, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - preservação de patrimônio arquitetônico;

II - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - preservação do meio ambiente natural;

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

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida àquele que doar ao Município seu imóvel ou parte dele, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

Art. 130-A. Não originam transferência do direito de construir:

I - os imóveis desapropriados;

II - os imóveis situados em área non aedificandi;

III - os imóveis cujo proprietário preencha as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião.

Art. 130-B. São passíveis de recepção da transferência do direito de construir os imóveis situados na ZC.

§ 1º. Com o uso do instrumento Transferência do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá chegar a 4,8 e o número de pavimento chegar a 8 (oito).

§ 2º. O coeficiente de aproveitamento, quando de sua transferência, pode ser dividido para aplicação em mais de um imóvel, limitado ao estoque de potencial construtivo do imóvel doador.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



§ 3º. Consumada a transferência do direito de construir em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência.

§ 4º. Não será admitida transferência de potencial construtivo para o terreno que originou o potencial.

Art. 130-C. Lei decorrente do Plano Diretor estabelecerá o procedimento para a aplicação do instrumento tratado nesta Seção.

§ 1º. Na lei de que trata o caput deste artigo será definida a fórmula de cálculo da área adicional edificável, observando-se a equivalência entre os valores do metro quadrado do imóvel de origem e do receptor.

§ 2º. Os valores citados no § 1º deste artigo serão aqueles da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano, excluindo-se o valor da área utilizada para um dos fins descritos nos incisos do primeiro artigo desta Seção.

XIV – o art. 153, seus incisos e alíneas, da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 153. O Poder Executivo encaminhará, no prazo máximo de 2 (dois) anos, à Câmara Municipal, os seguintes projetos de lei de criação e/ou revisão:

I – dos Planos de Ações Estratégicas na ordem de prioridades abaixo:

a) proposta para elaboração do Plano Diretor Rural Participativo;

b) lazer, esporte e cultura;

c) ambiental;

d) mobilidade;

e) segurança;

II - do código tributário;

III - para abairramento de acordo com os parâmetros do macrozoneamento;

IV – do perímetro urbano, conforme proposta anexa a esta lei.

Parágrafo único. Caso necessário, poderão ser encaminhados outros projetos de lei que tratem dos dispositivos e instrumentos legais constantes do presente Plano Diretor Participativo.

Art. 4º. Passam a fazer parte integrante da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, os seguintes anexos:

ANEXO I - LISTAGEM DAS CATEGORIAS DE USOS

C - USO COMERCIAL EM GERAL

C1 - COMÉRCIO VAREJISTA

C1.1 - COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS

Mercearia, quitanda,



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Padaria,
Casa de carnes
Conveniências.

C1.2 - COMÉRCIO EVENTUAL

Lanchonete, bar, confeitaria,
Armarinhos,
Casa lotérica,
Drogaria,
Floricultura,
Jornais e revistas.

C2 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO

C2.1 - COMÉRCIO DE CONSUMO EXCEPCIONAL

Artesanato, antigüidades,
Butique,
Galeria, objetos de arte, "design".

C2.2 - COMÉRCIO DE CONSUMO NO LOCAL/ DIVERSÕES

Casa de café, choparia, restaurante.

C2.3 - COMÉRCIO LOCAL

Alimentos para animal, casas de animais domésticos,
Artigos de couro,
Artigos de vestuário,
Artigos esportivos e recreativos,
Artigos religiosos,
Bijuterias,
Brinquedos,
Calçados,
Centro de compras,
Cereais,
Cooperativa de consumo,
Mercados (abastecimento),
Supermercados,
Decoração, loja de lonas e toldos,
Lojas de departamentos,
Jardins (artigos para),
Eletrodomésticos e utensílios domésticos,
Som e equipamentos, discos, fitas,
Estofados e colchões,
Móveis, luminárias e lustres,



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Fotografias e ótica,
Joalheria,
Molduras, espelhos, vidros,
Roupas de cama, mesa e banho, tecidos.

C2.4 - COMÉRCIO SETORIAL

Acabamentos para construção (materiais),
Adubos e outros materiais agrícolas,
Artefatos de metal, ferramentas, ferragens,
Artigos funerários,
Automóveis - peças e acessórios, motocicletas, peças e acessórios,
Bar, casa de animais domésticos, Caça e pesca, armas e munições,
Casa de música,
Fibras vegetais, juta, sisal, fios têxteis,
Gelo (depósito),
Instrumentos e materiais médicos e dentários,
Instrumentos elétricos, eletrônicos,
Máquinas e equipamentos para comércio e serviços,
Material de limpeza,
Material elétrico, hidráulico,
Material para desenho e pintura,
Material para serviço de reparação e confecção.

C2.5 - COMÉRCIO URBANO

Acessórios para máquinas e instalações mecânicas, peças,
Concessionárias de veículos,
Equipamentos pesados e para combate ao fogo,
Máquinas e equipamentos para agricultura e indústria.

C2.6 - COMÉRCIO REGIONAL (COMÉRCIO E DEPÓSITOS DE MATERIAIS EM GERAL, COM ATÉ 1.000M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA

Artefatos para construção,
Depósitos e distribuidoras de bebidas,
Depósitos de instalações comerciais e industriais,
Minerais.

C2.7 - POSTOS DE ABASTECIMENTO E COMBUSTÍVEIS

C2.8 - Ferro velho, sucatas, garrafas e outros recipientes,

C3 - COMÉRCIO ATACADISTA

C3.1 - COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Alimentos para animais,
Animais abatidos - aves, carnes, pescado,
Cereais, hortaliças, ovos,
Laticínios e frios,
Óleos,
Café,
Bebidas,
Sal, açúcar, especiarias.

C3.2 - COMÉRCIO DE MATERIAIS DE GRANDE PORTE (URBANO)

Acessórios para máquinas e instalações mecânicas,
Aparelhos elétricos e eletrônicos,
Artefatos de borracha, metal, plástico,
Artefatos de materiais para construção em geral,
Acessórios e peças para veículos automotores, barcos,
Cortinas e tapetes, móveis,
Madeira aparelhada,
Equipamentos de combate ao fogo, implementos agrícolas,
Ferragens, ferramentas, ferros, metais e ligas metálicas, vidros,
Máquinas e equipamentos,
Material elétrico e hidráulico.

C3.3 - COMÉRCIO DE PRODUTOS PERIGOSOS

Armazenagem de petróleo, carvão,
Combustível, gás engarrafado,
Lubrificantes,
Pneus,
Papéis e derivados,
Produtos químicos, álcool, resinas e gomas, tintas, vernizes.

C3.4 - COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS E EXTRATIVOS

Algodão,
Carvão vegetal, fibras vegetais, juta, sisal,
Sementes, grãos e frutos,
Chifres e osso, couros crus, peles, gado (bovino, equino, suíno),
Ferro e ferragens,
Depósito de materiais de construção,
Madeira,
Produtos e resíduos de origem animal.

C3.5 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO

Adubos e fertilizantes,
Artigos de couro, caça e pesca,



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Fios têxteis,
Cabeleireiros (artigos, perucas),
Caça e pesca,
Selas e arreios,
Armas e munições, cutelaria,
Drogas,
Esportivos e recreativos (artigos),
Fotografias, cinematografia (material),
Instrumentos musicais,
Discos, fitas,
Jóias, relógios, óptica,
Louças,
Papel de parede,
Material de desenho, de escritório,
Material de limpeza,
Produtos químicos (não perigosos),
Perfumaria,
Roupas de cama, mesa e banho,
Vestuário, tecidos,
Utensílios domésticos.

C3.6 - Bares e restaurantes em barracas padronizadas.

S - SERVIÇOS

S1 - SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL

S1.1 - SERVIÇOS PESSOAIS E DOMICILIARES

Alfaiate e similares, chaveiro, sapateiro, electricista, encanador, instituto de beleza, lavanderia.

S1.2 - SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Auto-escola,
Escola de dança e música, arte,
Escola de datilografia,
Escola de informática.

S1.3 - SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS

Associações beneficentes, associações comunitárias.

S1.4 - SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM

Pensões, albergues, hotéis, apart-hóteis, motéis,

S1.5 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Jogos de salão.

S1.6 - SERVIÇOS DE ESTÚDIOS E OFICINAS

Aparelhos eletrodomésticos e eletrônicos,
Artigos de couro (reparo),
Copiadora, plastificação, carimbos,
Cutelaria, amoladores, encadernadores,
Estúdios de reparação de obras e objetos de arte,
Fotógrafos,
Guarda-chuvas e chapéus (reparos),
Jóia, gravação, ourivesaria, relógios,
Moldureiros, vidraceiros,
Tapetes, estofados e colchões (reparos).

S1.7 - MOTEIS

S2 - SERVIÇOS DIVERSIFICADOS

S2.1 - SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO E NEGÓCIOS

Administradores de bens, negócios, consórcios, fundos mútuos,
Agências de anúncios em jornal, classificados,
Agências de turismo,
Agências de casamento, cobranças, detetives, empregos,
Agências de propaganda e publicidade,
Agentes de propriedade industrial (marcas e patentes), análise e pesquisa de mercado,
Avaliação agrícola e comercial (escritórios),
Agências bancárias, caixas beneficentes,
Câmara de comércio,
Instituições financeiras,
Câmbio, estabelecimentos,
Carteiras de saúde,
Auditorias e peritos,
Cartórios,
Escritórios e consultorias de profissionais autônomos,
Comissários de despachos, consignação e comissões,
Corretores, despachantes,
Construção por administração (empreiteiras),
Cooperativas de produção,
Crédito imobiliário, sistema de vendas a crédito,
Empresas de incentivo fiscal, de seguros,
Editoras, serviços de datilografia, taquigrafia e computação,
Escritórios representativos ou administrativos de indústria,
Incorporadora, leasing, mercado de capitais,



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Montepios, pecúlios,
Prestação de serviços em agricultura, reflorestamento,
Processamento de dados,
Promoção de vendas,
Seleção de pessoal,
Treinamento empresarial,
Vigilância, segurança.

S2.2 - SERVIÇOS PESSOAIS E DE SAÚDE

Centros de reabilitação,
Clínicas dentárias, médicas, de repouso,
Clínicas veterinárias,
Eletroterapia, radioterapia, fisioterapia, hidroterapia,
Institutos psicotécnicos, orientação vocacional,
Laboratórios de análises clínicas,
Postos de medicina preventiva,
Pronto socorro.

S2.3 - SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Academia de ginástica e esporte, cursos de língua.

S2.4 - SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS

Associações e fundações científicas,
Organizações associativas e profissionais,
Sindicatos ou organizações similares ao trabalho.

S2.5 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES

Diversões eletrônicas, jogos,
Salão de festas, bailes, "buffet",
Teatros, cinemas.

S2.6 - SERVIÇOS DE ESTÚDIO, LABORATÓRIOS E OFICINAS TÉCNICAS

Análise técnica,
Controle tecnológico,
Estúdio de fotografia, cinema, som e microfilmagem,
Instrumentos científicos e técnicos,
Laboratórios de análise química,
Elétricos – aparelhos, elevadores,
Gráfica, clichéria, fotalito, tipografia.

S2.7 - OFICINAS DE CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO, LIMPEZA, REPAROS, RECONDICIONAMENTOS DE SERVIÇOS DE:

Artefatos de metal (arneiros – ferreiros),



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Balanças,
Brinquedos,
Marmoraria,
Desratização, dedetização, higienização,
Embalagem, rotulagem e encaixotamento,
Esportivos, recreativos (artigos).
Extintores, funilaria, serralheria,
Máquinas em geral,
Marcenaria, enceradores, lustradores, laqueadores, carpintaria,
Veículos automotores, acessórios, peças e serviços.

S2.8 - SERVIÇOS DE ALUGUEL, DISTRIBUIÇÃO E GUARDA DE BENS MÓVEIS

Aluguel de veículos leves,
Equipamentos de som e eletrônicos, filmes, vestimentas, toalhas,
Depósitos e equipamentos de "buffet",
Depósito de materiais e equipamentos de empresas de prestação de serviços,
Distribuição de jornais e revistas,
Estacionamento,
Guarda-móveis de pequeno porte.

E – USO INSTITUCIONAL

E1 - INSTITUIÇÃO LOCAL

E1.1 - EDUCAÇÃO

Ensino fundamental,
Ensino Pré-escolar,
Parque infantil, com recreação orientada.

E1.2 - LAZER E CULTURA

Área para recreação infantil,
Biblioteca,
Clubes associados, recreativos, esportivos.

E1.3 - SAÚDE

Ambulatório, posto de puericultura,
Posto de saúde e/ou vacinação.

E1.4 - ASSISTÊNCIA SOCIAL

Asilo, creche, dispensário, orfanato.

E1.5 - CULTO



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Conventos, templos, locais de culto não incômodos.

E1.6 - COMUNICAÇÃO

Agências de correios e telégrafos,
Agências telefônicas.

E2 - INSTITUIÇÕES DIVERSIFICADAS

E2.1 - EDUCAÇÃO

Cursos preparatórios para escolas superiores,
Ensino fundamental, médio e profissional.

E2.2 - LAZER E CULTURA

Campo, ginásio, parque e pista de esportes,
Circo,
Cinemateca, filмотeca,
Discoteca,
Museu,
Livraria,
Escola de natação.

E2.3 - SAÚDE

Casa de saúde, maternidade,
Centro de saúde, hospital.

E2.4 - ASSISTÊNCIA SOCIAL

Albergue,
Centro de orientação familiar, profissional, centro de integração social.

E2.5 - ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS

Agência de órgão de previdência social,
Delegacia de ensino,
Delegacia de polícia,
Junta de alistamento eleitoral e militar,
Órgãos de identificação e documentação,
Vara distrital,
Repartições públicas municipais, estaduais e federais.

E2.6 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO

Estação de radiodifusão,
Terminal de ônibus urbano.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



E3 – INSTITUIÇÃO REGIONAL

E3.1 - EDUCAÇÃO

Faculdade, universidade.

E3.2 - LAZER E CULTURA

Auditório para convenções, congressos e conferências,
Espaços e edificações para exposições, estádio, parque de diversões.

E3.3 - ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

Casa de detenção, institutos correcionais, juizado de menores.

E3.4 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO

Estúdio de difusão por rádio e TV (combinados ou só TV),
Terminal rodoviário interurbano.

I – INDÚSTRIAS

I1 -- INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS

Eletrônica

Tecnologia de informações e comunicações

Materiais de comunicação, gráficas,

Artigos de material plástico, confecções, calçados,

Sorvetes, chocolates,

Gelo com gás freon com refrigerante,

Produtos de padaria.

I2 - INDÚSTRIAS TOLERADAS

Marmoraria, material cerâmico - exceto barro cozido,

Artefatos de cimento e gesso, vidros,

Estruturas metálicas, trefilarias, cutelaria, ferramentas,

Peças e acessórios para agropecuária e máquinas industriais,

Utensílios e aparelhos domésticos,

Reparação e manutenção de máquinas e equipamentos industriais,

Material elétrico, eletrônico,

Desdobramento e estrutura de madeira, madeira compensada, aglomerado,

Móveis, estofados,

Artefatos de papel, papelão, laminados,

Embalagens, tubos e conexões de plástico,

Fiação e tecelagem,

Torrefação e moagem de café,

Conservas, farinhas, balas, massas, fermentos,



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Instrumentos,
Aparelhos para correção de defeitos físicos,
Instrumentos musicais,
Material para uso médico, farmacêutico,
Joalheria, bijuteria,
Escovas, pincéis, vassouras,
Artigos de caça, pesca, esporte,
Recondicionamento de pneumáticos,
Laminados, artefatos e fios de borracha,
Malas, valises, artigos para viagem, calçados,
Depósitos e similares,
Brinquedos,
Indústrias não incômodas com mais de 50 operários e/ou 500M² de área construída.

I3 - INDÚSTRIAS INCÔMODAS

Amianto,
Laminados,
Canos, arames, fios, soldas,
Óleos e gorduras vegetais e animais - produção e refino,
Acabamentos de fios e tecidos,
Beneficiamento de café e cereais,
Produtos alimentares de origem vegetal,
Conservas de carne, laticínios,
Refinação e moagem de açúcar,
Vinagre, vinhos, bebidas alcólicas,
Refrigerantes, sucos e xaropes,
Rações,
Destilação de álcool,
Açúcar natural,
Fumo,
Cal, carvão,
Couros e peles,
Britamento de pedras,
Artigos de barro cozido,
Todas as indústrias toleradas com mais de 2.500m² de área construída e/ou 50 operários.

I4 - INDÚSTRIAS PERIGOSAS

Químicas, perfumaria, sabões, velas,
Abates de animais,
Metalurgia, minerais não metálicos, minerais metálicos,
Combustíveis e lubrificantes.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



R – USO RESIDENCIAL EM GERAL

- R1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR – 1 unidade habitacional,
- R2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – mais de 1 unidade habitacional,
- R3 - VILAS COM ATÉ 50 unidades habitacionais,
- R4 - VILAS COM MAIS DE 50 unidades habitacionais.

UE - USOS ESPECIAIS

- Área de segurança civil e militar,
- Reservatório de água,
- Estação de tratamento de água,
- Faixa adutora de água
- Estação de tratamento de esgoto,
- Faixa adutora de esgoto,
- Estações e subestações de energia elétrica, faixa de linha de transmissão de alta tensão,
- Estações e torres de comunicações,
- Cemitérios,
- Áreas de depósito de resíduos,
- Quadra de escola de samba,
- Parques públicos, jardins botânicos, esportivos,
- Locais de culto incômodos

A - USO AGRÍCOLA E PECUÁRIO

- A1 - PRODUTOS HORTIFRUTIGRANJEIROS, exceto culturas que demandam uso excessivo de agrotóxicos, além de necessidade de análise técnica de órgão competente.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



PLANO DIRETOR DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ ANEXO II - LISTAGEM DAS CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS NAS ZONAS

TIPO	ITEM	SUBITEM	USOS PERMITIDOS NAS ZONAS
C - USO COMERCIAL EM GERAL	C1 - COMÉRCIO VAREJISTA	C1.1 - COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		C1.2 - COMÉRCIO EVENTUAL	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
	C2 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO	C2.1 - COMÉRCIO DE CONSUMO EXCEPCIONAL	Z1, Z2, Z3, Z4, ZC
		C2.2 - COMÉRCIO DE CONSUMO NO LOCAL/ DIVERSÕES	Z1(exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		C2.3 - COMÉRCIO LOCAL	Z1(exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		C2.4 - COMÉRCIO SETORIAL	Z1(exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC
		C2.5 - COMÉRCIO URBANO	Z2, Z3, Z4, e ZC
		C2.6 - COMÉRCIO REGIONAL COM ATÉ 1.000M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA	Z2, Z3, Z4, e ZC
		C2.7 - POSTOS DE ABASTECIMENTO	Z2, Z3, Z4, e ZI
		C2.8 - Ferro velho, sucatas, garrafas e outros recipientes, e materiais recicláveis	ZI
	C3 - COMÉRCIO ATACADISTA	C3.1 - COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS	Z2, Z3, Z4, ZC e ZI
		C3.2 - COMÉRCIO DE MATERIAIS DE GRANDE PORTE	Z2, Z3, Z4, ZC e ZI
		C3.3 - COMÉRCIO DE PRODUTOS PERIGOSOS	Z2, Z3, Z4 e ZI
		C3.4 - COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS E EXTRATIVOS	Z2, Z3, Z4 e ZI
		C3.5 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO	Z1(exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
C3.6 - Bares e restaurantes em barracas padronizadas			
S - SERVIÇOS	S1 - SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL	S1.1 - SERVIÇOS PESSOAIS E DOMICILIARES	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		S1.2 - SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S1.3 - SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		S1.4 - SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM	Z1, Z2, Z3, Z4, ZC
		S1.5 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES	Z1(exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S1.6 - SERVIÇOS DE ESTÚDIOS E OFICINAS	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, ZC, ZEIS 3
		S1.7 - MOTEIS	ZEU / Zona Rural
	S2 - SERVIÇOS DIVERSIFICADOS	S2.1 - SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO E NEGÓCIOS	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.2 - SERVIÇOS PESSOAIS E DE SAÚDE	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



		S2.3 - SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.4 - SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.5 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES	Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.6 - SERVIÇOS DE ESTÚDIO, LABORATÓRIOS E OFICINAS TÉCNICAS	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.7 - OFICINAS DE CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO, LIMPEZA, REPAROS, RECONDICIONAMENTOS DE SERVIÇOS	Z2, Z3 e Z4
		S2.8 - SERVIÇOS DE ALUGUEL, DISTRIBUIÇÃO E GUARDA DE BENS MÓVEIS	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
E INSTITUCIONAL	E1 - INSTITUIÇÃO LOCAL	E1.1 - EDUCAÇÃO	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEIS 3
		E1.2 - LAZER E CULTURA	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEIS 2
		E1.3 - SAÚDE	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEIS 2
		E1.4 - ASSISTÊNCIA SOCIAL	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEIS 2
		E1.5 - CULTO (não incômodos)	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEIS 2
		E1.6 - COMUNICAÇÃO	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEIS 2
	E2 - INSTITUIÇÕES DIVERSIFICADAS	E2.1 - EDUCAÇÃO	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEIS 2
		E2.2 - LAZER E CULTURA	Z2, Z4 e ZC ZEIS?
		E2.3 - SAÚDE	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, ZC, ZEIS?
		E2.4 - ASSISTÊNCIA SOCIAL	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, ZC, ZEIS 2
		E2.5 - ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		E2.6 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
	E3 - INSTITUIÇÃO REGIONAL	E3.1 - EDUCAÇÃO	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		E3.2 - LAZER E CULTURA	Z2, Z3, Z4, e Z6
		E3.3 - ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO	Z3 e Z4
E3.4 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO		Z2, Z3, Z4, e Z6	
I - INDÚSTRIAS	I.1 - INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS	Z1(?) Z2, Z3, Z4, Z6, ZC ZEIS?	
	I.2 - INDÚSTRIAS TOLERADAS	Z2, Z3 e Z1	
	I.3 - INDÚSTRIAS INCÔMODAS	Z1	
	I.4 - INDÚSTRIAS PERIGOSAS	Z1	
R - RESIDENCIAL	R1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - 1 unidade habitacional	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEIS 2 e ZEIS 3	
	R2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	Z1, Z2, Z3, Z6, ZC, ZEIS 2 e ZEIS 3?	
UE - USOS ESPECIAIS		Depende de estudos	
UA - USOS AGRÍCOLAS E PECUÁRIO		Zona Rural, ZEU	

ANEXO III – ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

ZONA	Área Mínima do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento (n x área lote)	Taxas de Ocupação		Taxa Permeável Mínima (%)	Altura máxima edificação em pavimentos	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios + IPTU Progressivo+ Desapropriação	Direito de Preempção	Operações Urbanas Consorciadas.	Transferência do Direito de Construir;	Outorga Onerosa do Direito de Construir.	Estudo de Impacto de Vizinhança	Usucap
				Min. (%)	Máx. (%)									
Zona Urbana 1 – Z1	250	12	2,4 - 3,5 ⁴	10	70	15	4 / 6 ⁵	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Sim	Sim
Zona Urbana 2 – Z2	250	12	2,4	10	70	15	3	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim
Zona Urbana 3 – Z3	250	12	2,4	10	70 ¹	15	4	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Sim
					80 - 60 ²									
Zona Urbana 4 – Z4	125	5	1,6	10	80	15	2	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim
Zona Urbana 5 – Z5	600	20	1		40	40	2	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não
Zona Urbana 6 – Z6	250	12	1	10	60	30	2	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não
Zona Central - ZC	250	12	4,0 / 4,8 ⁴	10	70 ¹	15	6 / 8 ⁵	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
					80 - 60 ²									
Zona de Entorno da Praça Santa Rita - ZEP	-	-	2,8	10	70 ¹	15	4	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não
					80 - 60 ²									
Zonas de Proteção Ambiental ZPA 2	-	-	0,02		2	95	1	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
Zonas de Proteção Ambiental ZPA 3	-	-	1,2	10	60	15	2	-	-	-	-	-	-	-
Zona Industrial - ZI	600	15	1,2	20	60	20	2 ³	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1 e 2	125	5	1,6	0	80	10	2	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim

1 Para edificações de uso residencial multifamiliar

2 Para edificações de uso misto: 80% para o primeiro e segundo pavimentos e 60% para os demais pavimentos.

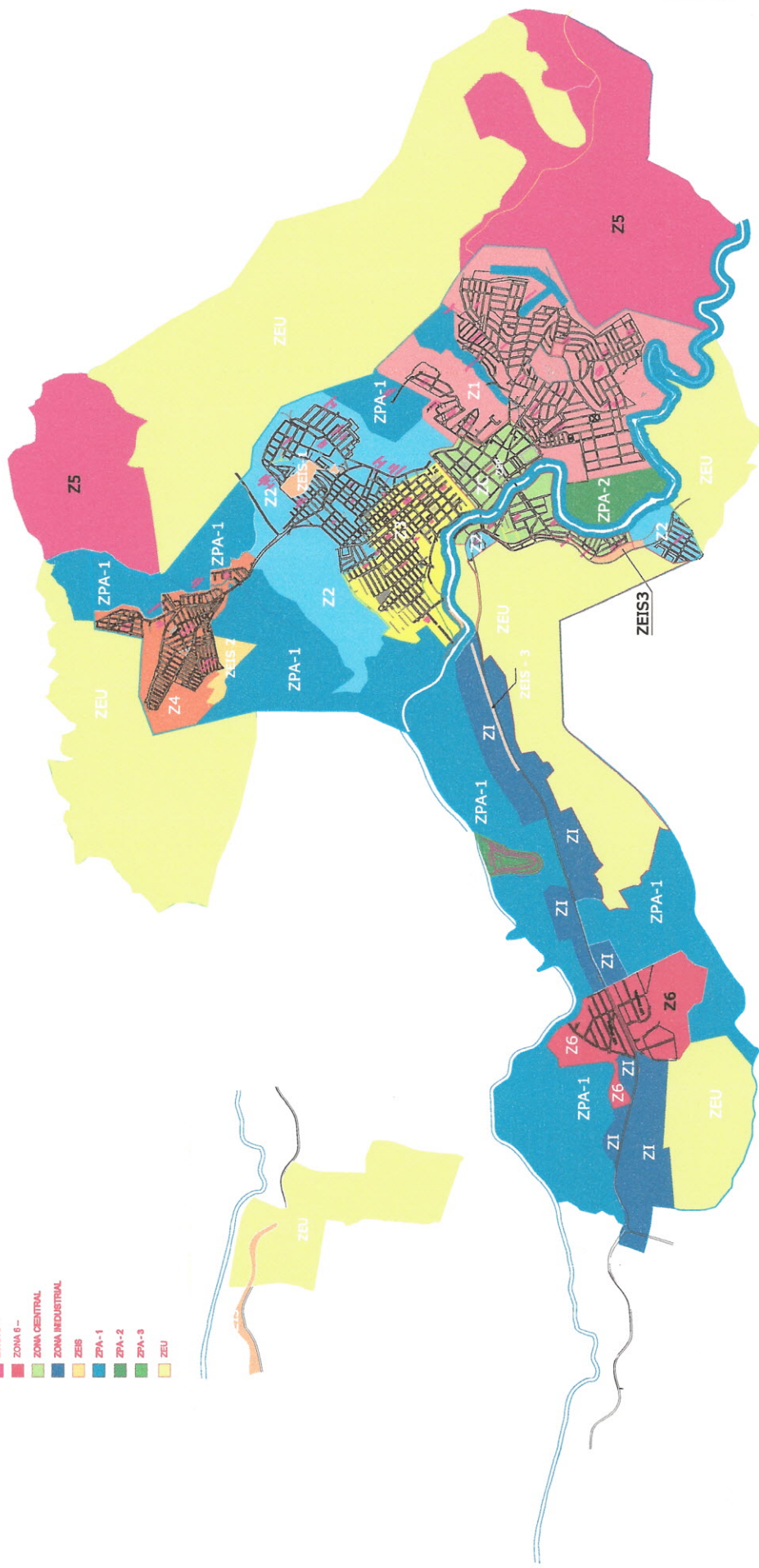
3 Gabarito válido para edificações de uso diverso do industrial.

4 Coeficiente máximo quando utilizada a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.

5 Gabarito máximo quando utilizada a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.

LEGENDA:

- ZONA 1 -
- ZONA 2 -
- ZONA 3 -
- ZONA 4 -
- ZONA 5 -
- ZONA 6 -
- ZONA CENTRAL
- ZONA INDUSTRIAL
- ZEB
- ZPA-1
- ZPA-2
- ZPA-3
- ZEU



MAPA DE ZONEAMENTO
ESC. 1/15000

DAU UFV	UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA CENTRO DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA INSTITUTO DE CIÊNCIAS EXATAS		PMRS	
	ANEXO	MAPA DE ZONEAMENTO	UNIDADE DE PLANEJAMENTO DIRETORIA DE PLANEJAMENTO	UNIDADE DE PLANEJAMENTO DIRETORIA DE PLANEJAMENTO
PROFESSOR	PROFESSOR	PROFESSOR	PROFESSOR	PROFESSOR
ALUNO	ALUNO	ALUNO	ALUNO	ALUNO

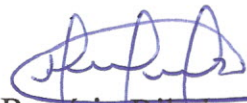


CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ


PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'




Aldo Ambrósio Morelli
Vereador



Rogério Ribeiro Baldoni
Vereador

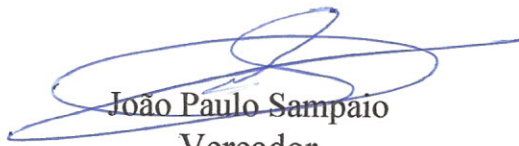

Alexandre Márcio da Silva
Vereador


Cibele Maria da Silva
Vereadora


Daniel Batista Santuci Barbedo
Vereador


Miguel Garcia Caputo
Vereador


José Márcio Cunha
Vereador


João Paulo Sampaio
Vereador



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO 'ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA'



Reinaldo de Cássia Amaral

Reinaldo de Cássia Amaral
Vereador

Rinaldo Duarte Teixeira de Carvalho

Rinaldo Duarte Teixeira de Carvalho
Vereador

Rodrigo Elisio de Souza

Rodrigo Elisio de Souza
Vereador

Vagner F. Mendes

Vagner Fernandes Mendes
Vereador

Vanderléa Paulino

Vanderléa Paulino
Vereadora