

LEI Nº XXX, DE xx DE XXXX DE 2019

DISPÕE SOBRE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SENADOR CANEDO aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 1. Esta Lei Complementar dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas e áreas de especiais interesses e estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade.

Art 2. São objetivos do Zoneamento, Uso e da Ocupação do Solo para o atendimento da Política Urbana do Município:

- I. Orientar e ordenar o crescimento e a paisagem da cidade;
- II. Controlar o uso e ocupação do espaço urbano através de instrumentos que viabilizem a ocupação equilibrada do território;
- III. Alcançar um ambiente ecologicamente equilibrado e a qualidade de vida da população por meio da promoção de espaços urbanos adequados e funcionais;
- IV. Garantir o exercício da função social da cidade e da propriedade;
- V. Promover a sustentabilidade econômica do Município e incentivar a sustentabilidade das edificações;
- VI. Compatibilizar o uso do solo, sistema viário, mobilidade urbana e infraestrutura urbana;
- VII. Estimular o desenvolvimento sustentável local e contribuir para o desenvolvimento sustentável da região;

- VIII. Incentivar a ocupação ordenada em áreas urbanas consolidadas;
- IX. Criação de novos núcleos urbanos sustentáveis;
- X. Desenvolvimento e recuperação de áreas ocupadas por assentamentos precários;
- XI. Otimização da utilização da infraestrutura instalada, especialmente das vias principais;
- XII. Promoção da preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural municipal;
- XIII. Promoção da cidade compacta em usos e ocupação nas áreas com maior infraestrutura;
- XIV. Incentivo ao predomínio de usos mistos desde que compatíveis, por exemplo habitação e comércio e serviço local;
- XV. Controle de ocupação em áreas com fragilidade ambiental;
- XVI. Criação de eixos centrais de desenvolvimento econômico, porém com adensamento populacional, tornando a cidade ativa durante o dia e parte da noite;
- XVII. Delimitação de áreas destinadas preferencialmente a implantação de parques na área oeste e na área leste da cidade;
- XVIII. Controle e direcionamento da expansão urbana espraiada.

Art 3. A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando observa o contido no Plano Diretor, seus regulamentos, e os seguintes requisitos para fins de zoneamento, uso e ocupação do solo:

- I. Intensidade de uso adequado à disponibilidade de equipamentos públicos e comunitários;
- II. Uso compatível com a preservação da qualidade do meio ambiente e da paisagem;
- III. Segurança, saúde, bem-estar e harmonia dos seus usuários e da vizinhança;
- IV. Acessibilidade e infraestrutura necessárias ao desempenho das atividades.

Art 4. O proprietário do solo que não o destina para o exercício da função social prevista na Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, e nesta lei complementar ou em que o uso adotado não se enquadre nas categorias

estabelecidas para as respectivas zonas se sujeita à tributação diferenciada além de outras medidas legais.

Art 5. O controle do uso e da ocupação do solo é exercido mediante a imposição legal das condições em que os mesmos são admitidos.

Art 6. A ocupação do solo obedecerá a indicadores adotados por categoria de uso e zona.

Art 7. O sistema viário do município de Senador Canedo será definido na planta urbanística, através de ato próprio do chefe do poder executivo, e será hierarquizado obedecendo às seguintes classificações:

- I. Vias Públicas Urbanas:
 - a. Vias expressas;
 - b. Vias arteriais;
 - c. Vias coletoras;
 - d. Vias Locais;
 - e. Via Auxiliar I-cumprir a função coletora de loteamento lindeiro a uma rodovia;
 - f. Via Auxiliar II -cumprir a função local, é separada da Auxiliar 1 por canteiro;
 - g. Vias de pedestres;
 - h. Ciclovias.
- II. Vias Públicas Rurais:
 - a. Rodovias;
 - b. Estradas.

§ 1º O órgão competente municipal deliberará sobre o acesso de veículos em lotes de esquina, observando as seguintes orientações gerais:

- a. O acesso deverá, preferencialmente, obedecer a distância mínima de 3 metros medido do chanfro ou da quina em curva;
- b. O acesso deverá, preferencialmente, obedecer ao rebaixo do acesso de pedestres em geral, sendo vedado o acesso pelo chanfro do lote.

§ 2º o uso de estacionamento e circulação de veículos em vias públicas observará normas próprias.

§ 3º O município exigirá através de ato próprio do chefe do poder executivo vagas de estacionamento diferenciadas e gratuitas para veículos de clientes, assim como a área destinadas às operações de cargas e descargas em veículos, nas edificações em função da natureza e do porte dos usos, das características das zonas ou áreas.

§ 4º Rampas de acessos de veículos automotores às garagens, quando localizadas no subterrâneo, deverão iniciar-se a 4,00m da testada do lote.

Art 8. Os projetos arquitetônicos ou urbanísticos devem ter dispositivos adequados para coletar as águas pluviais e destiná-las à alimentação do lençol freático no próprio terreno, conforme regulamento específico.

Art 9. Fica estabelecido que o órgão de planejamento fará um cadastramento e mapeamento das Áreas Públicas Municipais - APM e o manterá permanentemente atualizado.

Art 10. Toda e qualquer edificação provisória ou permanente prevista nesta Lei Complementar deverá atender as regulamentações específicas, bem como aos procedimentos legais cabíveis.

CAPÍTULO II – DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Art 11. Para os efeitos desta Lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

- I. O Zoneamento: a divisão do território do município em zonas e áreas especiais para efeito de uso e ocupação do solo;
- II. Área Urbana: área interna ao perímetro urbano;
- III. Zonas: compartimentos do território urbano, para os quais são definidos os parâmetros básicos de parcelamento, uso e ocupação do solo, delimitadas de acordo com as características e potencialidades locais, capacidade da infraestrutura ou previsão de instalação;
- IV. Áreas de Especiais Interesses: porções do território que se sobrepõe às zonas e exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo;

- V. Índice de ocupação – IO: razão entre a área ocupada pela projeção horizontal da construção e a área do lote correspondente, e será representada em porcentagem;
- VI. Taxa de permeabilidade do solo: razão entre a área não pavimentada permeável e a área total do lote correspondente representada em porcentagem;
- VII. Coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área computável e a área do terreno;
- VIII. Coeficiente de aproveitamento básico – CAB é o fator estabelecido nesta lei para cada uso nas diversas zonas e áreas especiais, multiplicado pela área do lote, definindo a área computável básica admitida;
- IX. Coeficiente de aproveitamento máximo – CAM é coeficiente de aproveitamento básico acrescido do coeficiente decorrente a outorga onerosa ou transferência do direito de construir permitidos para cada zona ou área especial;
- X. Coeficiente de aproveitamento mínimo é aquele definido para fins de aplicação da Edificação e Parcelamento Compulsório e Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo;
- XI. Altura da Edificação em metros é a dimensão vertical medida em metros, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, considerando-se áticos, chaminés, dutos, blocos de caixa d'água e a casa de máquinas;
- XII. Altura da edificação em número de pavimentos é a dimensão vertical medida em número de pavimentos, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e a cota da laje de cobertura do último pavimento;
- XIII. Recuo frontal: afastamento frontal mínimo entre o limite externo do pavimento térreo e o alinhamento predial;
- XIV. Afastamento lateral: distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa lateral do lote;
- XV. Afastamento de fundo: distância entre o limite externo da projeção horizontal das edificações e a divisa de fundo do lote;
- XVI. Chanfro: face diagonal entre dois ou mais lados de um terreno;
- XVII. Densidade de habitações: relação entre o número de unidades habitacionais em determinada superfície;
- XVIII. Fração ideal: relação entre a área do terreno e unidades construídas;
- XIX. Pavimento: conjunto edificado entre dois planos de pisos sucessivos;

- XX. Andar: qualquer pavimento acima do térreo;
- XXI. Adensamento: quantitativo populacional;
- XXII. Sistema viário: conjunto de vias destinado à circulação de veículos e pedestres;
- XXIII. Via pública ou logradouro: espaço destinado à circulação de veículos e pedestres;
- XXIV. Pé direito de edificação: distância entre o ponto mais favorável do terreno até o início da cobertura ou ao pavimento subsequente;
- XXV. Nível de incomodidade: escala de transtorno ou perturbação à harmonia da vida urbana;
- XXVI. Lindeiro e/ou contigua: mesmo que vizinho.

TÍTULO II – DO ZONEAMENTO

Art 12. O Zoneamento visa dar a cada região melhor utilização em função do sistema viário, topografia, transporte e infraestrutura existente, através da criação de eixos, zonas e setores especiais de uso, ocupação do solo e adensamentos diferenciados.

Art 13. Os compartimentos do zoneamento serão de dois tipos:

- I. Zonas: compartimentos do território urbano, para os quais são definidos os parâmetros básicos de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II. Áreas de Especiais Interesses: porções do território que se sobrepõe às zonas e exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO I – DAS ZONAS

Art 14. As zonas são caracterizadas pelos usos predominantes ou pela necessidade de proteção, assim denominadas:

- I. Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU: Área localizada ao longo dos eixos principais de desenvolvimento urbano da cidade onde deve ser estimulado o adensamento populacional e maior intensidade de atividades econômicas;
- II. Zona Residencial 1 – ZR1: são caracterizadas como aquelas predominantemente residenciais de baixa densidade;
- III. Zona Residencial 2 - ZR2: são caracterizadas como aquelas predominantemente residenciais de média densidade
- IV. Zona de Uso Misto 1 – ZUM1: caracterizada como aquela que estimula diversidade de usos inclusive numa mesma unidade de lote ou edificação, sendo predominantemente de uso misto de média densidade e média intensidade de usos;
- V. Zona de Uso Misto 2 – ZUM2: caracterizada como aquela que estimula diversidade de usos inclusive numa mesma unidade de lote ou edificação, sendo predominantemente de uso misto de alta densidade e alta intensidade de usos;
- VI. Zona Industrial, Comércio e Serviços – ZICS: destinada a usos industriais, comércio e de serviços de grande porte e de médio grau de incomodidade;
- VII. Zona Industrial – ZI: destinadas a usos industriais e de serviços de grande porte e de alto grau de incomodidade;
- VIII. Zona de Chácaras e Sítios– ZCH: caracterizada como aquela com predomínio de uso habitacional de chácaras e sítios;
- IX. Zona Equipamento Público: ZEP: ocupada ou destinada a equipamentos públicos;
- X. Zonas de Proteção Ambiental 1 – ZPA1: corresponde às áreas de preservação permanente e as Unidades de Conservação;
- XI. Zonas de Proteção Ambiental 2 – ZPA2: corresponde aos espaços públicos destinados a proteção, conservação e recuperação ambiental;
- XII. Zonas de Expansão Urbana Central – ZEUC: composta por espaços adjacentes às zonas urbanizadas que serão destinadas preferencialmente desenvolvimento econômico, industrial e empresarial;
- XIII. Zonas de Expansão Urbana e de Conservação Ambiental – ZEUCA: constituída por áreas livres na região norte da cidade em região;
- XIV. Zona Rural – ZR: área destinada a atividades rurais;
- XV. Zona Especial Ambiental – ZEA: formada por áreas de proteção ambiental.

§1º. A compartimentação das zonas está contida no Anexo I – Mapa de Zoneamento.

§2º. As Zonas de Proteção Ambiental e Especial Ambiental serão regidas por legislação específica, mediante estudos técnicos ou planos de manejo para cada compartimento.

SEÇÃO I – DA ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - ZPA

Art 15. A Zona de Proteção Ambiental 1 – ZPA consiste nas seguintes áreas:

- I. Faixas bilaterais contíguas aos cursos d'água temporários e perenes com larguras mínimas de 50,00 metros a partir da cota de inundação;
- II. Áreas circundantes das nascentes permanentes e temporárias, com um raio de, no mínimo 100,00 metros;
- III. Faixas de 100,00 metros circundantes aos lagos, lagoas e reservatórios d'água, naturais ou artificiais, como represas e barragens, desde o seu nível mais alto, medido horizontalmente;
- IV. Área de Proteção Ambiental (APA): conforme art. 5º da Resolução 004/85 do CONAMA, as faixas "non aedificandi" terão 100 metros bilaterais ou circular ao longo de cursos d'água, lagoas e represas e 200 metros de raio em torno das nascentes;
- V. Topos e encostas de morros: Morro Pelado, Serrinha, Serra da Canastra que se localizam dentro da APA e o Morro Santo Antônio;
- VI. As seguintes Unidades de Conservação:
 - a. Jardim botânico;
 - b. Reserva particular de patrimônio natural;
 - c. Bosques e matas definidas nos projetos de parcelamento de solo urbano;
 - d. Florestas municipais;
 - e. Jardim zoológico;
 - f. Hortos florestais;
 - g. Reservas legais.
- VII. Encostas ou partes destas com declividade superior a 30%;

VIII. Veredas (buritizais);

IX. Todas as áreas cobertas por vegetação nativa no interior de APAs e a vegetação remanescente da Mata do Algodão.

§ 2º Não será admitido nenhum uso, ocupação ou edificação na Zona de Proteção Ambiental – 1 – ZPA 1.

§ 3º É vedada extração da vegetação e minerais, exceto em caso de risco e perigo iminente, mediante laudo de vistoria técnica elaborado pelo órgão ambiental municipal competente.

Art 16. Na Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA2, são permissíveis, a critério do órgão técnico competente, por meio de permissão ou autorização, os seguintes usos:

I. Comércio varejista local de baixo grau de incomodidade de micro a pequeno porte;

II. Prestação de serviço local de baixo grau de incomodidade, de micro e pequeno porte;

III. Funcionamento de postos de segurança, higiene administração.

Art 17. Ficam enquadrados como Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA2, os lotes ou glebas que onde estejam situados:

I. Praça, que corresponde espaço público aberto, com área superior a 3.000 m² para novos parcelamentos e superior a 1.000m² para loteamentos já aprovados, destinada essencialmente ao lazer, recreação e infiltração de águas pluviais, para a realimentação do lençol freático;

II. Parque infantil, que corresponde a área destinada ao lazer e recreação do público infantil não podendo possuir área inferior a 600 metros;

III. Parque esportivo, que corresponde a área com um mínimo de 10.000m²;

IV. Rótulas e canteiros são áreas públicas utilizadas no ordenamento do fluxo do sistema viário.

SEÇÃO II – DA ZONA ESPECIAL AMBIENTAL – ZEA

Art 18. A Zona Especial Ambiental – ZEA, corresponde as Áreas de Proteção Ambiental e serão regulamentadas por legislação específica mediante elaboração dos respectivos Planos de Manejo.

Art 19. Ficam denominadas as seguintes Áreas de Proteção Ambiental – APAs:

- I. APA – Mananciais: composta por faixas ao longo do Rio Sozinha, do Córrego Dois Irmãos, do Ribeirão Bonsucesso e do Rio Meia Ponte;
- II. APA – Morro Santo Antônio;
- III. APA – Mata do Algodão;
- IV. APA – Serra do Parí;
- V. APA – Parque Antônio Canedo;
- VI. APA – Morro da Peleja.

SEÇÃO III – DA ZONA DE EQUIPAMENTO PÚBLICO

Art 20. Esta zona é destinada especificamente a equipamentos públicos, sendo os parâmetros de uso e ocupação do solo sendo definidos conforme cada caso pela Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo.

SEÇÃO IV – DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA CENTRAL – ZEUC

Art 21. O parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona de Expansão Urbana Central – ZEUC deverá atender ao contido no Plano Diretor para a Macrozona de Expansão Urbana Central.

SEÇÃO V – DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA E CONSERVAÇÃO AMBIENTAL – ZEUCA

Art 22. O parcelamento, uso e ocupação do solo na Zona de Expansão Urbana e Conservação Ambiental ZEUCA deverá atender ao contido no Plano Diretor para a Macrozona de Expansão Urbana e Conservação Ambiental.

CAPÍTULO II – DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art 23. As Áreas de Especiais Interesses são:

- I. Área de especial interesse ambiental, natural e cultural – AEIA;
- II. Área de especial Interesse Social;
- III. Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU.

SEÇÃO I – ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL – AEIA

Art 24. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental são porções do território destinadas a proteger e recuperar o patrimônio ambiental, natural e cultural e divide-se em:

- I. Área Especial de Patrimônio Cultural e Ambiental - AEPCA: bens culturais a serem conservados - Estação Ferroviária, na área central da cidade, Igreja Matriz na Vila Santa Rosa, Igreja na Matinha;
- II. Área Especial de Recuperação - AER: é composta de áreas degradadas do município que exigem ações de recuperação ambiental conforme programas municipais, estaduais ou federais específicos;
- III. Área de Proteção Ambiental – APA: é uma área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais;
- IV. Unidades de Conservação - UC: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de

conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção, e incluem parques e praças;

V. Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas

§1º. As Áreas de Proteção Ambiental serão regulamentadas por legislação específica com base nos seus respectivos planos de manejo.

§2º. O Anexo II contém o Mapa de Área de Especial Interesse Ambiental, o qual pode ser acrescido ou modificado por lei específica.

SEÇÃO II – ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL – AEIS

Art 25. As Áreas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda.

Art 26. As Áreas de Especial Interesse Social – AEIS correspondem às Zona Especial de Interesse Social – ZEIS que são as áreas ocupadas por moradias em áreas de risco ou reservadas à recuperação e proteção ou e em loteamentos irregulares que serão atendidos pelo Programa Áreas Especiais de Interesse Social regulamentada por lei específica fixada pelo Poder Executivo sob a orientação do Sistema Municipal de Planejamento em conjunto com o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social, para desenvolver e implantar projetos de urbanização, recuperação e proteção ou regularização corresponde às seguintes áreas:

I. Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1: são moradias localizadas em área de risco por contaminação do lençol freático ou do solo, proximidade com duto de distribuição de combustível ou de rede de alta tensão risco de deslizamento e cuja diretriz principal é relocação total ou parcial;

II. Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2: áreas de ocupação irregular, assentamento precário ou oriundas de regularização fundiária;

III. Zona Especial de Interesse Social 3 - ZEIS3: novas áreas destinadas predominantemente de habitação de interesse social.

Parágrafo único. O Anexo III contém o Mapa de Área de Especial Interesse Social, o qual pode ser acrescido ou modificado por lei específica.

SEÇÃO III – ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO – AEIU

Art 27. A Área Especiais de Interesse Urbanístico - AEU se subdividem em:

- I. AEU1 – faixa de 100m ou a primeira quadra a partir das vias arteriais ou coletoras, destinadas a promoção de trabalho e renda, além da redução de deslocamento para acesso a bens e serviços;
- II. AEU 2 - Imóveis onde se pretenda desenvolver projetos de intervenção urbana estratégicos - PIU.

Parágrafo único. O Anexo IV contém o Mapa de Área de Especial Interesse Urbanístico, o qual pode ser acrescido ou modificado por lei específica.

TÍTULO III – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DAS CATEGORIAS DE USOS DO SOLO

Art 28. O solo é classificado por categorias de uso em residencial, misto e não residencial.

Art 29. O uso residencial compreende as seguintes subcategorias:

- I. Habitação unifamiliar – R1: corresponde a uma unidade habitacional em de lotes exclusivo;
- II. Habitação geminada – R2: duas unidades habitacionais justapostas ou sobrepostas numa mesma edificação em lote exclusivo de no mínimo 250m², acessos diretos à via pública cuja fração ideal não será inferior a 125m² para cada unidade residencial;

III. Habitação seriada – R3: definida por duas ou mais unidades habitacionais isoladas ou mais de duas unidades habitacionais justapostas em lote exclusivo, cuja fração mínima do lote não será inferior a 125m² como área privativa para cada unidade residencial, desde que tenha acesso livre e independente para cada unidade;

IV. Habitação coletiva – R4: definida como mais de duas unidades habitacionais, superposta em uma ou mais edificações isoladas, em lotes exclusivos.

Art 30. O Uso de Comércio e Serviço comporta atividades ligadas à circulação de mercadorias e prestação de serviços ou assistência, compreendendo as seguintes categorias:

I. Comércio e Serviço Local – CSL: atividade comercial varejista e de serviços, de baixa incomodidade à vizinhança, de utilização imediata e cotidiana entendida como um prolongamento do uso residencial;

II. Comércio e Serviço de Bairro – CSB: atividade comercial varejista e atacadista prestação de serviço de influência no bairro ou zona, de média incomodidade à vizinhança;

III. Comércio e Serviço Geral ou Regional – CSG: atividade comercial varejista e atacadista e de prestação de serviços de influência regional, que por sua natureza provoquem média e alta incomodidade à vizinhança;

IV. Indústria 1 – I1: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona com média grau de incomodidade à vizinhança;

V. Indústria 2 – I2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona com média grau de incomodidade à vizinhança;

VI. Indústria 3 – I3: atividades industriais de alto grau de incomodidade à vizinhança e que exige a fixação de padrões específicos para uso e ocupação do solo;

VII. Agropecuária – AP: caracterizada, como atividade de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais, piscicultura, adestramentos de animais e atividades congêneres;

VIII. Extrativista – EX: caracterizada como atividade de extração mineral e vegetal;

IX. Natureza Especiais – NE: comporta atividade de natureza peculiar, concentração de serviços especializados e serviços públicos ou de ordem

pública, representada por equipamentos e estabelecimentos ou instalações destinadas ao uso de serviços de caráter regional, cuja localização e parâmetro urbanísticos sujeitam-se a critérios próprios estabelecidos pelo órgão municipal de planejamento, e divididos em:

- a. de educação;
- b. de lazer e cultura;
- c. de serviço e administração pública;
- d. de saúde e assistência social;
- e. de culto;
- f. de abastecimento público;
- g. de transporte, comunicação e infraestrutura;
- h. de natureza diversa.

§ 1º Os usos da categoria de transporte, comunicação e infraestrutura, e identificados como: distribuição de energia elétrica e iluminação pública, galeria pluviais, rede de esgoto sanitário,, rede de abastecimento de água, telefonia convencional fixa, telefonia móvel, telecomunicação em geral e dutovias (distribuição de gás, petróleo, álcool, derivados e produtos químicos), somente poderão ser instalados e/ou entrar em operação, após expedição das respectivas licenças pelos órgãos próprios das posturas municipais.

§ 2º A licença de instalação e de operação, para os equipamentos mencionados no § 1º somente será fornecida mediante apresentação da permissão de uso expedidas pelo órgão municipal de planejamento e da competente Licença ambiental, quando for o caso.

Art 31. Em qualquer zona ou área de especial interesse é admitido o uso misto desde que todos os usos sejam permitidos ou permissíveis e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei e demais diplomas legais.

§1º. Entende-se como uso misto mais de uma tipologia de uso no mesmo lote.

§2º. Os usos mistos com usos permissíveis deverão ter autorização da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo.

Art 32. A autorização prévia para implantação, instalação e passagens de equipamentos urbanos e destinados a prestação de serviços de infraestrutura por entidades de direito público e privado, mencionada no § 1º do artigo 30, será formalizada mediante a outorga de permissões de uso, a título precário e oneroso e expedida na forma de preço público.

Art 33. O preço público de que trata o artigo 32, assim se conforma:

I. Dutos/conduitos com até 10 centímetros de diâmetro a retribuição pecuniária anual será de 0,204 da Unidade Fiscal do Município (UFM) por metro de linha de dutos/conduitos implantados, independentemente da qualidade de subconduitos existentes;

II. Dutos/conduitos diâmetro superior a 10 centímetros a retribuição pecuniária será cobrada da mesma forma que no item 1 deste artigo, ou seja, por metro de linha de dutos/conduitos implantados, independentemente da quantidade de subduitos existentes, porém, na proporção da área da seção transversal do duto/conduto, aplicando-se a seguinte fórmula:

a) o valor anual do preço público a ser pago pela utilização das vias públicas, inclusive espaço aéreo e subsolo, e das obras de arte do Município de Senador Canedo, será calculado pela expressão:

$$VA = (D^2/100) \times E \times 0,204 \text{ da UFM), onde:}$$

VA = Valor Anual;

D = Diâmetro do duto/conduto, em centímetros;

E = Extensão da linha de dutos/conduitos, em metros;

UFM = Unidade Fiscal do Município.

b) anuários, contêineres, cabines, gabinetes, caixa de passagem, antenas e congêneres, a retribuição pecuniária anual será cobrada considerando-se o volume ocupado pelo equipamento instalado na área pública, na razão de 47,88 UFM por metro cúbico;

c) telefones públicos e afins -3,96 UFM;

d) postes -0,396 UFM.

§ 1º Para os fins desta Lei Complementar, postes são as estruturas de concreto, metal, madeira ou outro material, que suportam os fios, cabos e equipamentos das redes de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, difusão de imagens e sons, entre outras.

§ 2º A guia para pagamento do preço público será expedida pela secretaria municipal responsável pela gestão financeira.

§ 3º O pagamento do preço público após o prazo previsto no caput deste artigo se sujeita à incidência de juros de mora calculados pela variação da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), desde o mês seguinte da data de vencimento do imposto até o mês do seu pagamento mais 1%, além de multa a razão de 0,33% por dia de atraso, limitada a 20%, calculados sobre a parcela em atraso.

Art 34. A desobediência às disposições desta Lei Complementar quanto aos equipamentos e instalações constantes no § 1º do artigo 30, sujeitará o infrator às seguintes penalidades, além das previstas no § 3º do artigo 33 desta Lei Complementar:

- I. Suspensão da permissão de uso;
- II. Suspensão da análise e aprovação de projetos durante um ano, a contar do fato;
- III. Retirada dos equipamentos.

§ 1º As sanções previstas nos incisos I a III deste artigo, serão aplicadas pela Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 2º Previamente à aplicação de qualquer sanção, o infrator será notificado para apresentar a sua defesa, no prazo de 08 dias.

Art 35. Aplicam-se às permissões de uso em vigor as normas constantes desta Lei Complementar quanto ao pagamento do preço público.

Art 36. As empresas cujos equipamentos urbanos já tenham sido implantados, em caráter permanente, sem anuência da Municipalidade ou em desacordo com o projeto aprovado, deverão no prazo 120 dias, regularizar sua situação junto a SEPLAN, e fornecer-lhe os respectivos elementos cadastrais para a organização de banco de dados, nos termos desta Lei Complementar, recolhendo-se o preço público correspondente, devido a partir da data da publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo único: Não regularizada a ocupação do espaço público no prazo estabelecido no caput deste artigo, os responsáveis serão notificados para retirar

os equipamentos no prazo de 60 dias, sob pena de remoção pela Prefeitura, sem prejuízo do pagamento da indenização devida pelo uso da área municipal, bem como pelas despesas e prejuízos causados, além das demais sanções cabíveis.

Art 37. Fica vedada a emissão de novos termos de permissão de uso às empresas que não cumprirem as disposições previstas no artigo 33 desta Lei Complementar, até que seja promovida a regularização de sua situação.

Art 38. O uso categorizado como postos de abastecimento de combustíveis e serviços, somente será admitido, quando além das normas gerais de uso e ocupação do solo, sua localização se adequar às seguintes exigências:

- I. Área mínima de 1.000 m² para lote de meio de quadra, com testada mínima de 40m;
- II. Área mínima de 600 m² para lotes de esquinas;
- III. Distância mínima de 100m entre os Limites dos terrenos e as unidades de escolas de ensino fundamental, asilos, creches, casas de saúde;
- IV. O projeto e as instalações deverão obedecer, além dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona ou área de especial interesse em que estiver inserido, às normas estabelecidas pelo Departamento Nacional de Combustíveis/ANP, pelo Código de Trânsito Brasileiro, pela Lei Estadual de Combate a Incêndio, pelo Código Municipal de Edificações e pelo Código Municipal de Meio Ambiente.

CAPÍTULO II – DA LOCALIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES

Art 39. De acordo com a localização, natureza e porte de edificações e atividades, bem como do ordenamento urbanístico de cada zona ou área de especial interesse, os usos do solo serão classificados em:

- I. Uso permitido é aquele que apresenta compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou área de especial interesse correspondente;
- II. Uso tolerado é caracterizado pelo uso residencial em zona inadequada a tal uso, cujo usuário ao optar por residir no local, será considerado ciente e

aceitou sem direito a reclamação as condições ambientais e os incômodos decorrentes dos usos admitidos para a zona;

III. Uso permissível é aquele cujo grau de adequação a zona ou área de especial interesse dependerá de análise específica para cada caso;

IV. Uso desconforme é o uso inadequado ou proibido na presente Lei complementar;

V. Omissis é aquele que compreende todas as atividades não contempladas explicitamente nesta lei.

Art 40. Os usos do solo conforme sua classificação em permitido ou permissível estão definidos no Anexo V – Usos do Solo para cada zona ou área de especial interesse.

Art 41. Serão tolerados nas zonas os usos desconformes existentes antes da aprovação dessa Lei Complementar, sendo vedado:

- I. A substituição por outro uso desconforme;
- II. O restabelecimento do uso após 06 meses de inatividade;
- III. A construção de novas edificações bem como a ampliação ou reforma das edificações existentes, à exceção das obras necessárias à segurança, higiene, lazer e recreação das mesmas;
- IV. Ao uso desconforme que não atende às condições estabelecidas nesta lei complementar não será emitido o Alvará de Funcionamento.

§ 1º Em caso de demolição e calamidade com destruição da edificação, a nova atividade deve estar consoante às regras estabelecidas para a zona.

§ 2º A permissibilidade, no caso de mudança da razão social sem modificação de usuário responsável e que não configure o disposto nos incisos I a III do caput deste artigo, será submetida à aprovação do órgão municipal de planejamento.

§ 3º O órgão municipal de planejamento poderá liberar alvarás para reforma de edificações onde funcionem atividades já licenciadas, não enquadradas nas vedações previstas nos incisos I a III do caput deste artigo, ouvido quando o necessário os órgãos técnicos competentes.

§ 4º Construções de uso desconforme, construídas sem o devido licenciamento, serão demolidas pelo proprietário ou pela Prefeitura, sem direito a ressarcimento de qualquer natureza, depois dos trâmites legais.

§ 5º Os usos desconformes à legislação anterior, que mantém esta qualidade em face desta Lei Complementar, poderão ter a sua permanência desestimulada, mediante aplicação de alíquotas progressivas e diferenciadas de IPTU normatizadas através de Lei específica, tendo em vista a intensidade e a qualidade das agressões causadas ao ambiente e à vizinhança.

TÍTULO IV – DOS ÍNDICES CONSTRUTIVOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA OU ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 42. A ocupação do solo obedecerá a indicadores adotados por categoria de uso e zona.

CAPÍTULO II – DOS ÍNDICES CONSTRUTIVOS

Art 43. Para efeitos desta lei os critérios de implantação da edificação no terreno são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação:

- I. Coeficiente de aproveitamento mínimo;
- II. Coeficiente de aproveitamento básico;
- III. Coeficiente de aproveitamento máximo;
- IV. Altura máxima da edificação;
- V. Índice máximo de ocupação;
- VI. Índice mínimo de permeabilidade;
- VII. Recuo frontal mínimo;
- VIII. Afastamento lateral mínimo;
- IX. Afastamento de fundo mínimo.

Art 44. Os índices construtivos em cada zona ou área de especial interesse estão definidos no Anexo VI – Índices Construtivos.

Art 45. As edificações em pavimentos com pé direito maior que 6 metros deverão atender os afastamentos laterais conforme Anexo VII.

TÍTULO V – DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE OCUPAÇÃO DE LOTE

Art 46. Poderá ser estabelecida condição especial de ocupação, por meio da autorização dada pelo Poder Executivo Municipal para edificar com parâmetros construtivos especiais, ou autorizado pelo órgão competente a transferência a terceiros do potencial construtivo parcial ou total permitido no imóvel, em virtude da existência de restrições legais, ambientais ou urbanísticas sobre o imóvel.

Art 47. As condições especiais de ocupação do lote se aplicam aos seguintes objetivos:

- I. Preservação e proteção do patrimônio ambiental natural ou cultural, em imóveis atingidos:
 - a. Por bens edificados inventariados e tombados;
 - b. Por reservas legais;
 - c. Por Unidades de Conservação.
- II. Desapropriação parcial ou total de imóveis necessários a:
 - a. Adequação do sistema viário básico;
 - b. Instalação de equipamentos urbanos e comunitários de uso público.
- III. Implantação de Programas de Habitação de Interesse Social - HIS.

Parágrafo único. As condições especiais de ocupação referentes à implantação de loteamentos e empreendimentos de interesse social executados pelo Município ou em parceria com a iniciativa privada incluem parâmetros mais flexíveis para o tamanho dos lotes, o número de pavimentos, o coeficiente de aproveitamento e a densidade habitacional, quando for o caso, a serem regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

Art 48. Enquanto não houver legislação específica sobre o tema, caberá ao Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, ouvidos órgão técnicos, quando for o caso, estabelecer as condições especiais de ocupação do lote.

Art 49. No caso de atingimento do lote por projeto de rua devidamente aprovado na Secretaria Municipal de Planejamento, o coeficiente de aproveitamento será calculado com base na área original do lote, podendo ser utilizado o potencial total na área remanescente, até o limite do coeficiente

máximo permitido, desde que o proprietário transfira a área atingida, sem ônus, para o Município.

Parágrafo único. Caso se verifique a inviabilidade de utilização do potencial total do lote na porção remanescente, será concedida ao proprietário a autorização para utilizá-lo em outro lote de sua propriedade ou transferi-lo a terceiros.

TÍTULO VI- DOS INSTRUMENTOS

CAPÍTULO I – DA CÂMARA TÉCNICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art 50. Ficam mantidos junto a Secretaria Municipal de Planejamento a Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo e o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, que passam a integrar a estrutura básica da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art 51. Compete a Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo analisar e emitir parecer técnico conclusivo em processos que versem sobre uso e ocupação do solo urbano e rural.

Art 52. A Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, será composta por 05 membros titulares, 05 membros suplentes e de 01 Secretaria Executiva.

Art 53. Os membros da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, titulares e suplentes, serão indicados pelo o titular da pasta em que estiverem lotados e nomeados por ato do Chefe do Poder Executivo, os quais deverão ser profissionais com conhecimento específico na área e integrantes dos quadros de servidores da Prefeitura e pertencentes aos seguintes órgãos:

- I. Procuradoria Geral do Município, 01 membro titular e 01 suplente;
- II. Secretaria Municipal de Meio Ambiente, 01 membro titular e 01 suplente;
- III. Órgão Municipal de Trânsito, 01 membro titular e 01 suplente;
- IV. Secretaria Municipal de Planejamento, 02 membros titulares e 02 suplentes.

Art 54. Fica criada a gratificação por participação em órgão colegiado, a ser atribuída aos membros integrantes da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, correspondente a 03 Unidade Fiscal do Município (UFM) por reunião, a ser regulamentada por ato específico da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art 55. A Secretaria Executiva da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, será ocupada por servidor do município e será nomeado por ato do Chefe do Poder Executivo e perceberá gratificação de valor correspondente a chefia de núcleo na forma de legislação específica, e tem como competência:

- I. Preparar a pauta para as reuniões;
- II. Providenciar a digitação dos pareceres e correspondências da Câmara;
- III. Acompanhar e controlar o andamento dos processos encaminhados à Câmara;
- IV. Manter um controle rigoroso dos pareceres técnicos emitidos pela Câmara;
- V. Assistir no que for necessário, relativo as reuniões, os membros da Câmara.

Art 56. Fica criado 01 cargo em comissão de Presidente do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), com vencimento e gratificação de conformidade com o estabelecido, respectivamente, na legislação específica.

Art 57. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), tem como competência o gerenciamento dos recursos orçamentários e financeiros dos programas estruturados no âmbito do município, destinados a implementação da política urbana e do processo de planejamento municipal em consonância com os artigos 26 e 31, da lei federal nº.10.2571200 1 Estatuto das Cidades.

Art 58. Para alcançar os objetivos estabelecidos no artigo 2º desta Lei Complementar, fica o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), autorizado a realizar despesas com projetos, consultorias, equipamentos, aquisição de recursos materiais e técnicos, contratação de recursos humanos, pagamento de pessoal, capacitação e aperfeiçoamento de recursos humanos, despesas necessárias a operacionalização da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, bem como, de outras despesas afins, aprovadas pelo Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR.

Art 59. O Presidente do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, deverá ser ocupado por profissional com conhecimento técnico específico e será nomeado por ato do Chefe do Poder Executivo.

CAPÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art 60. Os instrumentos de política urbana serão utilizados para a efetivação dos princípios e objetivos desta Lei Complementar e do Plano Diretor.

Art 61. Os instrumentos de política urbana são aqueles listados no artigo XX Lei XX, de XXX, de 2019 – Plano Diretor de Senador Canedo.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art 62. Não são permitidas transferências de áreas destinadas à permeabilidade, ocupação, aproveitamento, recuo frontal, dos afastamentos e dos pavimentos de um para outros lotes, nem na mesma Zona, nem para Zona diversa.

Art 63. Toda e qualquer atividade deve adaptar-se ao sistema de controle antipolvente e anti-impactante, bem como adaptar-se para acolher devidamente o próprio fluxo de veículos.

Art 64. Fica criada a Certidão de Uso de Solo com parâmetros urbanísticos estabelecidos por esta Lei Complementar.

Parágrafo único: A Certidão de Uso do Solo, mencionada no caput deste artigo terá validade de 01 ano, contado a partir da data de sua expedição.

Art 65. Os projetos já aprovados terão o prazo máximo de 06 (seis) meses, contados a partir da publicação desta lei complementar, para início das obras, sob pena de se adaptarem às determinações desta lei complementar, e as Certidões de Uso de Solo já emitidas não serão renovadas.

§ 1º As modificações de projeto de edificação cujas obras foram iniciadas serão examinadas de acordo com a legislação em vigor na data de sua aprovação, devendo ser observada a legislação de proteção contra incêndio.

§ 2º Obra iniciada é aquela cujas fundações estejam concluídas e a conclusão tenha sido comunicada ao Poder Executivo, desde que executadas de forma tecnicamente adequada à edificação licenciada.

Art 66. Fica instituído que independente do índice de permeabilidade exigido para cada zona ou área de especial interesse, deverão ser instaladas caixas de recarga do lençol freático, desde que observados os seguintes critérios:

- I. Para cada 300m² de terreno 1m³ de caixa de recarga;
- II. Para cada fração ideal 1m³ de recarga;
- III. Superfície mínima de 1m² de caixa de recarga, com grade de proteção ou outro processo correspondente;
- IV. Profundidade máxima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- V. Utilização de brita 1 ou 2, na confecção da caixa de recarga;
- VI. Parágrafo Único A caixa de recarga de que trata o caput desse artigo, somente poderá ser usado, para a captação das águas pluviais, sendo vedado, a sua utilização para outro fim.

Art 67. Para garantir melhor a ventilação e a iluminação, a distância mínima entre 02 unidades habitacionais distintas e isoladas, localizadas em um mesmo lote, será de 3 metros, sendo que quando não houver aberturas voltadas entre as mesmas, a distância será de 1,5m com altura máxima de 3 metros.

- I. 3 metros, para garantir melhor ventilação e iluminação.

Art 68. É permitido a construção de guarita de segurança no recuo frontal, deste que com área máxima de 6 m², exceto para as guaritas de acesso de loteamentos fechados que serão tratadas em legislação específica.

Art 69. Na aplicação do índice de aproveitamento não serão computadas as áreas destinadas aos seguintes equipamentos e instalações:

- I. Local para guarda de veículos;
- II. Circulação coletiva, não restritiva;
- III. Escaninhos, varandas e sacadas, desde que perfaçam no máximo 20% das áreas das unidades respectivas, construídas;

- IV. Floreiras;
- V. Portarias;
- VI. Recepções;
- VII. Instalações sanitárias de uso coletivo.

Art 70. O Conselho Municipal de Política Urbana COMPUR e o órgão de planejamento devem garantir a eficiente aplicação desta lei complementar, com atribuição para apreciar e deliberar sobre a interpretação desta lei complementar.

Art 71. Serão objeto de decreto do Chefe do Poder Executivo no prazo máximo de 06 meses as matérias que tratem de:

- I. Classes de atividades e níveis de incomodidade;
- II. Usos especiais;
- III. Estacionamento e área para carga e descarga;
- IV. Dispositivos de controle das edificações em relação à classificação dos usos;
- V. Criação dos programas para Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS);
- VI. Atividades sujeitas ao EIV/RIV;
- VII. Parâmetros e critérios de monitoramento não constantes nesta Lei complementar;
- VIII. Definir da rede viária básica da cidade com a hierarquização das vias de acordo com sua importância para o sistema viário;
- IX. Porte dos usos e edificações.

Art 72. Serão objeto de estudo do órgão municipal de planejamento e quando for o caso, de resolução do Conselho Municipal de Política Urbana as matérias que versem sobre:

- I. Ajustes nos limites das zonas de uso;
- II. Ajustes no traçado das vias, inclusão de novas vias e novos equipamentos;
- III. Identificação da hierarquia das vias existentes;
- IV. Detalhamento de Áreas de Operações Urbanas;
- V. Conceituação de atividades;
- VI. Conceituação e classificação dos elementos que equipam o espaço público, assim como a definição de critérios gerais para a sua implantação;

VII. Padrões e parâmetros de projetos para condomínios por unidades autônomas.

Art 73. A definição do perímetro de cada zona de uso será objeto de ato próprio do chefe do poder executivo, observando os limites estabelecidos na planta de zoneamento urbano que é parte integrante desta lei complementar.

Art 74. Para atender o disposto desta lei complementar, estruturar e equipar a Secretaria Municipal de Planejamento que é o órgão responsável em coordenar, instituir, desenvolver e monitorar o processo de planejamento do município fica o chefe de poder executivo, autorizado a abrir os créditos adicionais necessários.

Parágrafo único. Fica o chefe de poder executivo autorizado a firmar convênios, contratos e ajustes com órgãos e entidades da administração pública federal, estadual e municipal, bem como, com entidades privadas, para promover estruturação na administração pública de Senador Canedo, visando proporcionar atendimento de qualidade aos munícipes em toda as esferas da administração pública municipal.

Art 75. Os casos omissos nesta Lei e aqueles em grau de recurso serão analisados pela Câmara Técnica de Uso e Ocupação do solo através de decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor de Senador Canedo e pela presente Lei.

Art 76. Fica revogada a Lei 1.379 de 19 de dezembro de 2008.

Art 77. Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR CANEDO, XX de XX de 2019.

Divino Pereira Lemes

Prefeito Municipal

ANEXO V – USOS DO SOLO CONFORME A ZONA OU ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE

Zona	Usos Permitidos	Usos Tolerados	Usos Permissíveis
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU (3)	R4, CSL, CSB, CSG	R1, R4, I1	I2
Zona Residencial 1 – ZR1 (3)	R1, R2, R3, CSL	-	I1, CSB
Zona Residencial 2 – ZR2 (3)	R1, R2, R3, R4, CSL	-	I1, CSB
Zona de Uso Misto 1 – ZUM1 (3)	R3, R4, CSL, CSB, I1	R1, R2	CSG, I2
Zona de Uso Misto 2 – ZUM2 (3)	R3, R4, CSL, CSB, I1	R1, R2	CSG, I2
Zona Industrial, Comércio e Serviços – ZICS (3)	CSB, CSG, I1, I2	R1, CLS	I3
Zona Industrial – ZI (3)	CSG, I1, I2, I3	R1, CLS, CSB	-
Zona de Chácaras e Sítios– ZCH (3)	R1, CSL	-	CSB, CSG (1) I1
Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2 (3)	R1, R2, R3, R4, CSL	-	I1, CSB
Zona Especial de Interesse Social 3 – ZEIS3 (3)	R1, R2, R3, R4, CSL	-	I1, CSB

Notas:

- (1) Desde que junto a rodovia
- (2) Permitido somente em lotes com área mínima de 600m² (seiscentos metros quadrados) e com a apresentação do atestado de viabilidade técnica dos órgãos e/ou concessionárias dos serviços de energia elétrica e de saneamento.
- (3) Deverá ser apresentado AVTO – Atestado de Viabilidade Técnica dos órgãos e/ou concessionárias dos serviços de energia elétrica e de saneamento para todos ou qualquer edificação de médio porte instalados em lotes com área superior a 600m².

ANEXO VI – ÍNDICES URBANÍSTICOS CONFORME A ZONA OU ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE

Zona	IO (%)	Coef. de Aprov.			TP (%)	Recuo Frontal (m)	Afast. Lateral e fundos (m)	Altura máxima (pav/m)	Densidade (habitações/ha)
		Mín	CAB	CAM					
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	80	0,5	2,0	3,0	15	5,0	Facultado térreo e superior Demais pav. 3,0m (1)	20	300
Zona Residencial 1 – ZR1	50	0,5	1,0	1,0	30	5,0	1,5 (1)	2/10	80
Zona Residencial 2 – ZR2 (3)	50 (2)	0,5	1,0	2,0	20	5,0	1,5 (1)	4/15	(4)
Zona de Uso Misto 1 – ZUM1	(2) (5)	0,5	1,0	2,0	30	5,0	1,5 (1)	6/15	(4)
Zona de Uso Misto 2 – ZUM2	(2) (5)	0,5	1,0	2,5	15	5,0	1,5 (1)	10/20	(7)
Zona Industrial, Comércio e Serviços – ZICS	70	0,5	1,0	2,0	15	5,0 (6)	1,5 (1)	4/20	Não se aplica
Zona Industrial – ZI	70	0,5	1,0	2,0	25	5,0	2,0	4/20	Não se aplica
Zona de Chácaras e Sítios– ZCH	50	0,1	1,0	1,0	30	5,0	2,0	2/15	20
Área de Especial Interesse Urbanístico 1 – AEU1 (8)	70	0,5	1,0	2,5	Da zona	5,0	Facultado térreo e superior Demais pav. 2,5m (1)	6/20	100

Notas:

- (1) O afastamento lateral quando em edificações de até 6,00m de pé direito útil deverá dispor das seguintes condições:
 - a) Quando houver aberturas voltadas para as divisas deverá obedecer ao recuo de 1,50m;
 - b) Quando não houver aberturas voltadas para a divisa poderá recuar 1,00m;
 - c) Quando solucionar ventilação e iluminação interna poderá colar nas divisas;
- (2) Admitido índice de ocupação do subtérreo livre desde que respeitado o índice de permeabilidade e os recuos e afastamentos mínimos exigidos.
- (3) As edificações com fração de lote entre 30m² e 60m², somente poderão ocorrer em lotes com área mínima de 600m² e com apresentação de atestado de viabilidade técnica dos órgãos e/ou concessionárias dos serviços de energia elétrica e de saneamento.

- (4) Para empreendimentos com coeficiente de aproveitamento até 1,0 a densidade máxima será de 100habitações/ha, quando houver aquisição de potencial construtivo a densidade máxima passa a ser 200 habitações/ha.
- (5) Índice de ocupação para usos residenciais = 50%, índice de ocupação para usos não residenciais = 70%
- (6) Recuo frontal mínimo de 10m para lotes lindeiros a rodovias
- (7) Para empreendimentos com coeficiente de aproveitamento até 1,0 a densidade máxima será de 100habitações/ha, quando houver aquisição de potencial construtivo a densidade máxima passa a ser 250 habitações/ha.
- (8) Caso algum dos índices urbanísticos da zona for superior ao da AEU1 fica definido o índice urbanístico da zona.
- (9) Os recuos frontais, afastamentos laterais e de fundos também deverão atender ao disposto no Anexo VII.

ANEXO VII – AFASTAMENTOS LATERAIS

Altura da Edificação Medida pela laje de cobertura do pavimento	AFASTAMENTOS		
	Lateral (m)	Fundos (m)	Frente (m)
3,0	-	-	5,0
6,0	-	-	5,0
9,0	2,0	2,0	5,0
12,0	3,0	3,0	5,0
15,0	3,2	3,2	5,0
18,0	3,4	3,4	5,0
21,0	3,6	3,6	5,0
24,0	3,8	3,8	5,0
27,0	4,0	4,0	5,0
30,0	4,2	4,2	5,0
33,0	4,4	4,4	5,0
36,0	4,6	4,6	5,0
39,0	4,8	4,8	5,0
42,0	5,0	5,0	5,0
45,0	5,2	5,2	5,0
48,0	5,4	5,4	5,0
51,0	5,6	5,6	5,0
54,0	5,8	5,8	5,0
57,0	6,0	6,0	6,0
60,0	6,2	6,2	6,0
63,0	6,4	6,4	6,0
66,0	6,6	6,6	6,0
69,0	6,8	6,8	6,0
72,0	7,0	7,0	6,0
75,0	7,2	7,2	6,0
78,0	7,4	7,4	6,0
81,0	7,6	7,6	8,0
84,0	7,8	7,8	8,0
87,0	8,0	8,0	8,0
90,0	8,2	8,2	8,0
93,0	8,4	8,4	8,0
Acima de 93,0	8,4	8,4	10,0