LEI COMPLEMENTAR Nº 122, DE 17 DE NOVEMBRO DE 2017

Dispõe sobre normas e condições para Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Sidrolândia e seu Parcelamento, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Sidrolândia – Estado de Mato Grosso do Sul, **Excelentíssimo Senhor Marcelo de Araújo Ascoli**, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

PARTE GERAL

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1° – Esta Lei dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Sidrolândia e seu Parcelamento e estabelece normas, com fundamentos nas Leis Federais nos 6.766/79, a 4.591/64, a Lei 9.785/99 e Lei

10.932/01, e a Lei 10.257/01, Estatuto da Cidade, e ainda na Lei Complementar n. 109 de 2015 – Plano Diretor do Município.

Parágrafo único – São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outras ocupações e usos que não a exploração agropecuária ou extrativista.

Art. 2° – O ordenamento de que trata esta Lei far-se-á através do controle realizado por agentes da Administração Pública direta ou indireta delegada, dos empreendimentos e atividades realizadas no território do Município de Sidrolândia.

Parágrafo único - Fazem parte integrante desta Lei o Anexo I – Mapa de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo.

Art. 3° – Esta Lei tem como objetivos:

I – disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular, e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;

II – definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização e características de uso atual;

III – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo, a eficácia dos serviços e da infraestrutura e o crescimento ordenado;

IV – estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território, garantindo a qualidade de vida da população;

V – ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores naturais, culturais e paisagísticos;

VI – regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;

VII – compatibilizar o uso do solo com o sistema viário;

VIII – orientar o crescimento da cidade visando a minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

IX – orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;

X – prevenir a instalação ou expansão desordenada de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

XI – coibir a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;

XII – assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;

XIII – contribuir para a preservação do patrimônio natural e cultural do Município;

XIV – estabelecer bases sistemáticas de referência e de direito para o exercício de poder de polícia administrativa e urbanística por parte da Prefeitura Municipal de Sidrolândia, em consonância com as diretrizes estabelecidas no processo de planejamento municipal;

XV – atender, primordialmente, a função social da propriedade e a proteção ambiental;

Art. 4° – As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I – na concessão de alvarás de construção;

II – na concessão de alvarás de localização funcionamento de usos e atividades urbanas;

III – na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV – na urbanização de áreas;

V – no parcelamento do solo.

CAPÍTULO II

Das Definições

Art. 5° - Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Acesso: interligação para veículos e pedestres entre logradouro público e propriedade privada;

II - Alinhamento: linha divisória entre o lote ou gleba e o logradouro público;

III - Alvará de construção/demolição: documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras de construção ou de demolição, sujeitas à sua fiscalização;

IV - Alvará de localização e funcionamento: documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade em determinado local;

V - Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques;

VI – Área especial: área, que por suas características ambientais, morfológicas, paisagísticas, históricas ou culturais deve ser preservada;

VII - Área Institucional: É a parcela da Área do loteamento urbano destinada às edificações para fins específicos comunitários ou de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura, lazer, administração, etc.

VIII - Área Livre: parcela da gleba, de domínio público, com dimensões inferiores a 240 m²;

IX - Área Total de Lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

X - Área Total do Parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento, remembramento, arruamento ou urbanização de glebas abrange;

XI - Área Verde: propriedade pública ou particular, delimitada pela Prefeitura, objetivando, com a implantação ou preservação de arborização e ajardinamento, assegurar condições ambientais e paisagísticas adequadas;

XII - Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

XIII - Canteiro: área ajardinada ou pavimentada situada no centro de uma via e que separa dois leitos carroçáveis;

XIV - Condomínio por unidades autônomas: constituído por edificações com características de uso por habitação unifamiliar e/ou multifamiliar e/ou de serviços;

XV - Declividade: relação entre a maior diferença de altura entre dois pontos do mesmo terreno e a distância entre eles, expressa em porcentagem;

XVI - Desmembramento ou desdobro: é a subdivisão da área de um lote para formação de novos lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XVII - Destaque: divisão de área para incorporação a lotes ou terrenos adjacentes, observados os requisitos de área mínima e frente para via pública para o remanescente do imóvel subdividido e para a área resultante da unificação;

XVIII - Empreendedor: pessoa física ou jurídica que, proprietária de gleba ou em associação com proprietário de gleba, assume a responsabilidade do parcelamento do solo;

XVIX - Equipamento comunitário: instalação ou espaço destinado à atividade de saúde, educação, segurança, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção e assistência social e similares;

XX - Equipamento urbano: instalação de infra-estrutura urbana para abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, águas pluviais, telefonia, gás, transportes, mobiliário urbano e outros de interesse público;

XXI - Faixa de domínio: área ou conjunto de áreas, declarada de utilidade pública, destinadas a construção e operação da rodovia, vias de circulação, dispositivo de acessos, entre outros;

XXII - Faixa de proteção: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da cota mais alta já registrada no curso d'água em épocas de inundação, perpendicular à sua margem, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio e a prevenir a erosão, sendo a faixa variável e regulamentada pela legislação federal, estadual e municipal relativa à matéria;

XXIII - Faixa não edificável ou faixa non aedificandi ou área não edificáveis: parte do terreno sujeita à limitação ou proibição ao direito de construir que não retira a propriedade nem impede que o proprietário a utilize para qualquer outro fim;

XXIV - Frente de lote ou testada: divisa lindeira à via oficial, e, nos terrenos de esquina, o acesso principal à edificação;

XXV - Fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

XXVI - Gleba: área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento urbano;

XXVII - Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de

água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;

XXVIII - Leito carroçável: faixa da via destinada ao trânsito de veículos;

XXVIX - Lote: área de terreno com frente para a via pública resultante de parcelamento urbano aprovado;

XXX - Loteamento Fechado: condomínio horizontal de lotes, modelo de parcelamento do solo formando áreas fechadas por muros ou cerca com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas de uso comuns destinadas as vias de acesso e recreação. Empreendimento urbanístico que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331, no Artigo 8º da Lei Federal 4.591/64 com o parcelamento regulado pela Lei Federal 6.766/79; Em decorrência desse fechamento, a prestação de serviços de segurança, manutenção, conservação e etc, na área interna, são de obrigação dos próprios condôminos.

XXXI - Loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

XXXII - Ocupação do solo: é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, tais como altura da edificação, coeficiente de aproveitamento, fração mínima, recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, testada, área mínima de lote;

XXXIII - Parcelamento do solo: subdivisão da terra em unidades juridicamente independentes, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento ou desdobro, remembramento e urbanização de glebas;

XXXIV - Passeio ou calçada: caminho elevado acima do leito carroçável situado entre este e o alinhamento predial e que se destina ao trânsito de pedestres;

XXXV - Profundidade do lote: distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, na divisa de fundos do mesmo;

XXXVI - Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e pedestres;

XXXVII - Remembramento: é a fusão de dois ou mais lotes para formação de novos lotes ou glebas com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXVIII - Subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

XXXIX - Urbanização de glebas: o loteamento fechado ou a instalação em regime de condomínio de unidades autônomas cujas vias internas têm acesso restrito,

XL - Uso do solo: é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;

XLI - Uso permitido: uso adequado às zonas;

XLII - Uso proibido: uso que, por sua categoria, porte ou natureza, é nocivo, perigoso ou incômodo às finalidades da zona ou setor correspondente;

XLIII - Usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a incomodar a vizinhança;

XLIV - Usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;

XLV - Usos perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos, que venham a por em perigo a vida das pessoas ou as propriedades.

XLVI - Via pública: via de circulação, de uso público, destinada à circulação de veículos e pedestres, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.

XLVII - Zonas Urbanas: subdivisão do Município em áreas com características sócio-econômicas e físico-territoriais que lhe conferem semelhança e identidade.

XLVIII - Zoneamento: é a divisão da área do perímetro urbano do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal;

Parágrafo único - Definições de Índices Urbanísticos:

a) Afastamento ou recuo: menor distância estabelecida entre a edificação e a divisa do lote, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;

b) Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

c) Altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

d) Área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno;

e) Área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

f) Área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

g) Índice de aproveitamento/potencial construtivo: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;

h) Dimensão do lote: é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote;

i) Espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

j) Fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

k) Fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

l) Taxa de ocupação: é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar;

m) Taxa de permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;

n) Testada: largura do lote voltada para a via pública.

o) 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;

TÍTULO II

DAS ÁREAS, DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

ÁREAS URBANA E RURAL

Art. 6° – Para fins urbanísticos e administrativos, o território do Município de Sidrolândia divide-se em:

I – área urbana;

II – área rural.

III – Zona de Expansão Urbana. **(Emenda Aditiva nº 010/2017).**

§ 1º – O perímetro urbano, linha divisória entre a área urbana e a área rural.

§ 2º – Na área rural, não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, exceto em áreas autorizadas pelo Município, tais como, sítio de recreio e agrovilas. **(Emenda Modificativa nº 013/2017).**

§ 3º – Serão permitidas, na zona rural, as habitações unifamiliares, os usos necessários às atividades agropecuárias ou de caráter eminentemente rural e os usos agro-industriais.

§ 4º – As edificações e benfeitorias a serem executadas na área a que se refere o parágrafo anterior, ficam sujeitas, quanto a seus usos funcionais, à fiscalização do Município.

§ 5º – Na área rural, só poderá instalar atividade geradora de poluição, mau cheiro, fuligem ou ruído excessivo em faixa com largura de até quinhentos metros do perímetro urbano, se obtiver aprovação pelo órgão ambiental e fiscalizado competente. **(Emenda Modificativa nº 013/2017).**

§ 6º – Na área rural deverão ser observadas as diretrizes estabelecidas na Lei Complementar 109/2015 – Plano Diretor do Município.

§ 7º - Em áreas do Município, situadas em faixas com largura distando até duzentos metros das rodovias na zona rural, contados a partir das suas áreas de domínio, será exigido um recuo frontal de, no mínimo, quinze metros contados

entre a faixa de domínio da rodovia e a edificação, além de obras de paisagismo e de acostamento viárias obrigatórias.

CAPÍTULO II

Disposições Gerais de Uso e Ocupação do Solo

Art. 7° – A localização, construção e Funcionamento de quaisquer obras, usos e atividades dependerá de autorização prévia do Município de Sidrolândia-MS, através de consulta prévia, para a posterior emissão do Alvará correspondente. **(Emenda Modificativa n° 014/2017).**

Parágrafo único – Para cumprimento do disposto no caput deste artigo, o Município expedirá:

I – Alvará de Construção, Reforma ou Demolição;

II – Alvará de Loteamento;

III – Alvará de Localização e Funcionamento de atividades.

Art. 8° – Serão mantidos os usos e o funcionamento das atuais edificações, desde que autorizadas pelo Município, por seus órgãos competentes, vedando-se as modificações que contrariem as disposições legais.

Art. 9° – A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para tratamento e disposição final adequada dos resíduos líquidos, sólidos ou

gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental, gerenciamento dos resíduos sólidos e de segurança requeridos pelos órgãos públicos competentes.

Art. 10º – A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar qualquer obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às Normas de Uso e Ocupação do Solo Urbano estabelecidas nesta Lei Complementar, salvo as já existentes. **(Emenda Modificativa nº 015/2017).**

Art. 11º – Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de um ano, contado a partir da data de sua publicação.

§1º – Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrames estejam concluídos.

§2º - Não iniciada obra no prazo indicado no caput, novo projeto deverá ser protocolado para análise nos termos desta Lei Complementar.

Art. 12º – Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas às normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona e as normas específicas do Código de Posturas Municipal.

Art. 13º – Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.

§ 1º - As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no caput deste artigo.

§ 2º - A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

Art. 14º - A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial já em funcionamento, só poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei e do Código de Posturas Municipal.

Art. 15º - A concessão de alvará de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além das exigências específicas de cada caso.

Parágrafo único - São consideradas perigosas, nocivas ou incômodas as atividades que, por sua natureza:

I - coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;

II - possam poluir o solo, o ar e os cursos d`água;

III - possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;

IV - produzam gases, poeiras e detritos;

V - impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;

VI - produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

Art. 16° - A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da análise da Comissão da Guia de Diretrizes Urbanísticas, criada pelo Decreto Municipal 89/2017 e do corpo técnico do Departamento de Planejamento da Prefeitura Municipal, que poderá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). **(Emenda Modificativa n° 016/2017).**

§ 1° - O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento. A finalidade do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV- é sistematizar os procedimentos que permitirão ao município compreender qual impacto determinado empreendimento ou atividade poderá causar no ambiente socioeconômico, natural ou construído, bem como dimensionar a sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam empreendimentos públicos ou privados, habitacionais ou não habitacionais. Este estudo é um instrumento de política urbana previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal N° 10.257 de 2001), e segundo este último, deve contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, e incluir no mínimo a análise das seguintes questões:

a. Adensamento populacional;

b. Equipamentos urbanos e comunitários;

c. Uso e ocupação do solo;

d. Valorização imobiliária;

e. Geração de tráfego e demanda por transporte público;

f. Ventilação e iluminação;

g. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 2º - De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Poder Público, representado pelo órgão municipal de planejamento e pela Comissão de Diretrizes Urbanísticas, reservar-se-á o direito de avaliá-lo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus delas decorrentes.

§ 3º - Dar-se-á publicidade oficial da autorização aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no Departamento Municipal de Planejamento, por qualquer interessado.

Art. 17º - Consideram-se obras ou atividades potencialmente geradoras de modificações urbanas, dentre outras:

I - Aqueles localizados em áreas com mais de 03ha (três hectares);

II - As edificações de uso não habitacional com área construída total igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

III – Aquelas de natureza perigosa ou nociva independente do porte;

IV - Os conjuntos residenciais horizontais ou verticais acima de 150 unidades.

§ 1º. Serão considerados potencialmente geradoras de modificações urbanas, mesmo que estejam localizados nas áreas inferiores a 03ha (três hectares) ou

que a área construída não ultrapasse 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) as seguintes obras ou atividades descritas neste dispositivo e seus congêneres:

a) Aeroportos

b) Pistas ou pontos de pouso e decolagem;

c) Centro de convenções e/ou pavilhão de eventos;

d) Shopping centers;

e) Hipermercados;

f) Centrais de carga e/ou descargas;

g) Centrais de abastecimento

h) Cerealistas, edificações destinadas a silagem e similares;

i) Estação de tratamento de água/esgoto/lixo;

j) Terminais de transportes;

k) Garagem de veículos de transporte de passageiros;

l) Centro ou parque de diversões;

m) Cemitérios;

n) Indústrias de transformação pesada;

o) Indústrias de processamento de alimentos/couros;

p) Frigoríficos ou matadouros;

q) Estabelecimentos de ensino técnico profissionalizante e/ou superior, universidades;

r) Hospitais;

s) Unidades Prisionais;

t) Usinas de açúcar e álcool;

u) Usinas de compostagem e reciclagem de resíduos sólidos urbanos;

v) Linhas de transmissão de mais de 230 KW;

w) Estações de transmissão de energia elétrica e subestações de transformação;

x) Torre de telefonia celular.

Art. 18º – Os empreendimentos de impacto são aqueles considerados nos arts. 85 a 87 da Lei Complementar nº 109 de 28 de dezembro de 2015 – Plano Diretor.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 19º – Entende-se por Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes e de

aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

Art. 20° – Na área urbana da sede do Município de Sidrolândia, configurando a Macrozona Urbana da Sede, definida na Lei do Plano Diretor, relacionados a seguir os setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo, com a seguinte denominação:

I – Zona Residencial 1 – ZR1;

II – Zona Residencial 2 – ZR2;

III – Zona Residencial 3 – ZR3;

IV – Zona Especial de Interesse Social; ZEIS

V – Zona Comercial 1 – ZC1;

VI – Zona Comercial 2 – ZC 2;

VII – Zona Industrial e Serviços – ZIS ;

VIII – Zona Industrial 1 - ZI 1;

IX – Zona Industrial 2 - ZI 2 ;

X – Zona Especial de Interesse Urbanístico - ZEIU;

XI – Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA;

XII - Zona Especial de Uso Restrito - ZEUR (1, 2, 3, 4, 5); **(Emenda Modificativa nº 021/2017).**

XIII - Zona de Expansão Urbana - ZEU.

Parágrafo único - Para os imóveis situados em áreas limítrofes de Zonas, poderão ser adotados os parâmetros menos restritivos entre as duas zonas, a critério da Administração Municipal.

Art. 21º - A Zona Residencial 1 - ZR1: corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade médio-alta localizado na área central e dotada de ruas com largura de 20,00m, a qual permite um adensamento maior.

Parágrafo único - Para a ZR1, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - permissão do adensamento mediante verticalização;

II - promoção do uso efetivo dos imóveis baldios ou subutilizados, através da aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e direito de preempção.

III - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Residencial 1 - ZR1:

1. Padrão de Loteamento: L1,L2 e L4;

2. Lote mínimo: 200,00 m²;

3. Testada mínima de 10,00m(dez metros); testada mínima dos lotes de esquina com 12,00m(doze metros);

4. Coeficiente de aproveitamento: 6 (seis);

5. Taxa de ocupação: 70% residencial e 90% comercial e serviços;

6. Taxa de permeabilidade: 15% residencial e 10% comercial e serviços;

7. Altura Máxima (pavimentos): Ilimitado

8. Recuo Frontal: Facultativo para Atividade Comercial e Serviço e 2,50m(dois metros e cinquenta centímetros) para Residencial

9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura: na divisa ou mínimo de 0,75m.

IV - Usos permitidos na Zona Residencial 1 – ZR1

1. Habitação unifamiliar;

2. Habitação unifamiliar em série;

3. Habitação coletiva;

4. Habitação de uso institucional;

5. Comércio e Serviço Vicinal;

6. Uso comunitário 2 - Saúde;

7. Uso comunitário 2 - Educação;

8. Comércio e serviço de bairro.

9. Uso Comunitário 2;

10. lazer e cultura;

11. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso;

12. Comércio e serviço setorial;

13. Habitação transitória 1 e 2.

V - Usos proibidos na Zona Residencial 1 – ZR1: Atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas desta Zona Residencial.

Art. 22° – A Zona Residencial 2 – ZR2: corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade média.

I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Residencial 2 - ZR2:

1. Padrão de Loteamento: L1, L 2 e L4;

2. Lote mínimo: 240,00 m²;

3. Testada mínima de 10,00m (dez metros); testada mínima dos lotes de esquina com 12,00m (doze metros);

4. Coeficiente de aproveitamento: 3 (três);

5. Taxa de ocupação: 70% residencial e 90%comercial e serviços;

6. Taxa de permeabilidade: 15% residencial e 10% comercial e serviços;

7. Altura Máxima (pavimentos): 4 (quatro) pavimentos;

8. Recuo Frontal: Facultativo para Atividade Comercial e Serviço e 2,00m(dois metros) para Residencial

9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura: na divisa ou mínimo de 0,75m.

II - Usos permitidos na Zona Residencial 2 – ZR 2

1. Habitação unifamiliar;

2. Habitação unifamiliar em série;

3. Habitação coletiva;

4. Habitação de uso institucional;

5. Comércio e Serviço Vicinal;

6. Uso comunitário 2 - Saúde;

7. Uso comunitário 2 - Educação;

8. Comércio e serviço de bairro.

9. Uso Comunitário 2;

10. lazer e cultura;

11. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso;

12. Comércio e serviço setorial;

13. Habitação transitória 1 e 2

III - **Usos proibidos na Zona Residencial 2 – ZR2:** Atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas desta Zona Residencial.

Art. 23° – A Zona Residencial 3 – ZR3: corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade baixa.

I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Residencial 3 - ZR3:

1. Padrão de Loteamento: L3 e L4;

2. Lote mínimo: 360,00 m²;

3. Testada mínima de 12,00m (doze metros); testada mínima dos lotes de esquina com 15,00m(quinze metros);

4. Coeficiente de aproveitamento: 3 (três);

5. Taxa de ocupação: 70% residencial e 90%comercial e serviços;

6. Taxa de permeabilidade: 15% residencial e 10% comercial e serviços;

7. Altura Máxima (pavimentos): 4 (quatro) pavimentos;

8. Recuo Frontal: Facultativo para Atividade Comercial e Serviço e 2,00m(dois metros) para Residencial

9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura: na divisa ou mínimo de 0,75m.

II - Usos permitidos na Zona Residencial 3 – ZR3

1. Habitação unifamiliar;
2. Habitação unifamiliar em série;
3. Habitação coletiva;
4. Habitação de uso institucional;
5. Comércio e Serviço Vicinal;
6. Uso comunitário 2 - Saúde;
7. Uso comunitário 2 - Educação;
8. Comércio e serviço de bairro.
9. Uso Comunitário
10. Lazer e cultura;
11. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso;
12. Comércio e serviço setorial;
13. Habitação transitória 1 e 2.

III - Usos proibidos na Zona Residencial 3 – ZR3: Atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas desta Zona Residencial.

Art. 24° – A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: Corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade baixa, e padrão baixa renda. Destinada também a ocupação com

empreendimentos habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas que tratam da questão habitacional.

§ 1° – Para a ZEIS, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e instrumentos:

I – elevar o grau de urbanização das áreas já ocupadas, dando-lhes prioridade por constituírem áreas de interesse social, dotando-as de infraestrutura, equipamentos comunitários e tratamento paisagístico;

II – proteger o interesse da população de baixa renda no que se refere à moradia e à infraestrutura, de forma a garantir a permanência da população, com qualidade de vida, preservando as áreas verdes e institucionais;

III – verificar a aplicação dos recursos municipais e, particularmente, do Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município para investimentos nesta Zona, desde que haja disponibilidade financeira e, em colaboração, com entidades privadas.

Parágrafo único - para as ZEIS, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS:

1. Padrão de Loteamento: L1, L2, L3 e L4;

2. Lote mínimo: 200,00 m²;

3. Testada mínima de 10,00m (dez metros); testada mínima dos lotes de esquina com 12,00m (doze metros);

4. Coeficiente de aproveitamento: 3 (três);

5. Taxa de ocupação: 70% residencial e 90%comercial e serviços;

6. Taxa de permeabilidade: 15% residencial e 10% comercial e serviços;

7. Altura Máxima (pavimentos): 4 (quatro) pavimentos;

8. Recuo Frontal: Facultativo para Atividade Comercial e Serviço e 2,00m(dois metros) para Residencial.

9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura: na divisa ou mínimo de 0,75m.

II - Usos permitidos na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

1. Habitação unifamiliar;

2. Habitação unifamiliar em série;

3. Habitação coletiva;

4. Habitação de uso institucional;

5. Comércio e Serviço Vicinal;

6. Uso comunitário 2 - Saúde;

7. Uso comunitário 2 - Educação;

8. Comércio e serviço de bairro.

9. Uso Comunitário 2; lazer e cultura;

10. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso;

11. Comércio e serviço setorial;

12. Habitação transitória 1 e 2.

III - **Usos proibidos na Zona Residencial 2 – ZR2:** Atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas desta Zona Residencial.

Art. 25° – A Zona Comercial 1 – ZC1: Corresponde à zona com características de centralidade urbana, abrangendo o centro tradicional (Praça, área de maior concentração de comércio e agências bancárias), o centro administrativo (Prefeitura Municipal, Câmara Municipal, Terminais Rodoviário Intermunicipal e Urbano) e entorno, com características de expansão das atividades comerciais e prestadoras de serviços. Trecho da Avenida Dorvalino dos Santos com início no entroncamento com a Avenida das Flores (a nordeste) até a passagem do Córrego Água Azul sob a Rodovia (a sudoeste);

Parágrafo único – Para a ZC1, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

a – incentivo ao uso de comércio e serviços;

b – intensificação do uso e ocupação da área no sentido de otimizar a infraestrutura disponível;

c – permissão do adensamento mediante verticalização;

d – promoção do uso efetivo dos imóveis baldios ou subutilizados, através da aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e direito de preempção.

I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Comercial 1- ZC1:

1. Padrão de Loteamento: L 1;

2. Lote mínimo: 200,00 m² (duzentos metros);

3. Testada mínima de 10,00m (dez metros); testada mínima dos lotes de esquina com 12,00m(doze metros);

4. Coeficiente de aproveitamento: 8 (oito);

5. Taxa de ocupação: 70% residencial e 90%comercial e serviços;

6. Taxa de permeabilidade: 15% residencial e 10% comercial e serviços;

7. Altura Máxima (pavimentos): 20 (vinte) pavimentos;

8. Recuo Frontal: Facultativo para Atividade Comercial e Serviço e 2,00m (dois metros) para Residencial.

9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura: na divisa ou mínimo de 0,75m.

II - Usos permitidos na Zona Comercial – ZC1

1. Uso comunitário 2 – Saúde;

2. Uso comunitário 2 – Lazer e cultura;

3. Habitação transitória 1 e 2;

4. Habitação coletiva;

5. Comércio e Serviço Setorial;

6. Comercio e Serviço de Bairro;

7. Comércio e Serviço Vicinal;

8. Comércio e Serviço Específico;

9. Habitação Unifamiliar;

10. Habitação Unifamiliar em série;

11. Habitação de Uso Institucional.

12. Uso Comunitário 1;

13. Uso Comunitário 2 - Educação;

14. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso.

15. Uso Comunitário 2 – Danceteria.

16. Uso Industrial 1.

Art. 26º – A Zona Comercial 2 – ZC2: Localizada em parte da zona central e nas Ruas de bairros com características de expansão das atividades comerciais e prestadoras de serviço: Mato Grosso no trecho entre as ruas Ponta Porã e a Aquidaban; Rua ponta Porã no trecho entre as Ruas Avenida Dorvalino dos Santos e a Rua Maria Marta Ducel no Bairro Jardim Cascatinha II; a Rua João Márcio Ferreira Terra no trecho entre as Ruas Afonso Pena e a Evaristo Roberto Ferreira; a Rua Tomás Cáceres no trecho entre a Rua João Márcio Ferreira Terra e a Pedro Celestino; a Rua Tomás da Silva França no trecho entre as Ruas General Pinho e a Humberto de Campos; a Rua General Pinho no trecho entre

as Ruas Tomás da Silva França e a Dr. Costa Marques; Trecho da Avenida Dorvalino dos Santos com início no entroncamento com a Avenida das Flores (a nordeste) até a passagem do Córrego Água Azul sob a Rodovia (a sudoeste); Avenida João Gomes em toda a sua extensão no bairro Campina Ipacaray; Rua General Pinho no trecho entre a Rua Tomás da Silva França e Rua Dr. Costa Marques; Rua Oscar Pereira de Brito no trecho entre a Rua João Márcio Ferreira Terra e a Rua Napoleão Ferreira Ribeiro; Avenida Aroeira em toda a sua extensão; Avenida Antero Lemes da Silva em seu prolongamento dentro do Loteamento Vival dos Ipês.

Parágrafo único – Para a ZC2, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

a – incentivo ao uso de comércio e serviços;

b – intensificação do uso e ocupação da área no sentido de otimizar a infraestrutura disponível;

c – permissão do adensamento mediante verticalização;

d – promoção do uso efetivo dos imóveis baldios ou subutilizados, através da aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e direito de preempção.

I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Comercial 2- ZC2:

1. Padrão de Loteamento: L 1;

2. -Lote mínimo: 200,00 m² (duzentos metros);

3. Testada mínima de 10,00m (dez metros); testada mínima dos lotes de esquina com 12,00m(doze metros);

4. Coeficiente de aproveitamento: 8 (oito);

5. Taxa de ocupação: 70% residencial e 90%comercial e serviços;

6. Taxa de permeabilidade: 15% residencial e 10% comercial e serviços;

7. Altura Máxima (pavimentos): 20 (vinte) pavimentos;

8. Recuo Frontal: Facultativo para Atividade Comercial e Serviço e 2,00m(dois metros) para Residencial.

9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura: na divisa ou mínimo de 0,75m.

II - Usos permitidos na Zona Comercial 2 – ZC2

1. Uso comunitário 2 – Saúde;

2. Uso comunitário 2 – Lazer e cultura;

3. Habitação transitória 1 e 2;

4. Habitação coletiva;

5. Comércio e Serviço Setorial;4

6. Comercio e Serviço de Bairro;

7. Comércio e Serviço Vicinal;

8. Comércio e Serviço Específico;

9. Habitação Unifamiliar;

10. Habitação Unifamiliar em série;

11. Habitação de Uso Institucional.

12. Uso Comunitário 1;

13. Uso Comunitário 2 - Educação;

14. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso.

Art. 27° – Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA: São áreas demarcadas dentro do perímetro urbano do município e que possuem restrições de uso.

E tem por finalidade a preservação e proteção do patrimônio ambiental, cursos hídricos e de locais com fragilidade ambiental elevada.

Os usos permitidos na ZEIA são:

I – Parques Municipais;

II – Implantação de Unidade de Conservação;

III – Turismo, respeitando as leis vigentes e específicas para cada atividade a ser instalada;

IV – Pesquisa Científica.

§ 1° A implantação de empreendimentos de interesse público, deverão ter seus projetos encaminhados ao órgão municipal competente para análise de viabilidade técnica, caso a mesma seja favorável, será necessário (quando couber) a autorização ambiental para a sua implantação emitida pelo órgão ambiental competente.

Art. 28° - A Zona de Indústria e Serviços - ZIS: corresponde às áreas destinadas à implantação de unidades industriais de baixo impacto e prestadores de serviço com implantação de corredores de circulação dotados de equipamentos que priorizem os ciclistas e o transporte coletivo.

I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Industrial e Serviços - ZIS

1. Padrão de Loteamento: L 6;

2. -Lote mínimo: 1.000,00 m²(Hum mil metros quadrados);

3. Testada mínima de 20,00m(vinte metros);

4. Coeficiente de aproveitamento : 3 (três);

5. Taxa de ocupação: 70%;

6. Taxa de permeabilidade: 15% ;

7. Altura Máxima (pavimentos): 4 (quatro) pavimentos;

8. Recuo Frontal: Faixa de domínio mais 15,00 para os lotes com frente para a rodovia e a ferrovia; 5,00m(cinco) para os afastados das mesmas.

9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura é facultativo.

II - Usos permitidos na Zona Industrial e Serviços - ZIS

1. Uso Industrial 1 e 2;

2. Comércio e Serviço Vicinal;

3. Comércio e Serviço Específico;

4. Comércio e Serviço Setorial;

5. Uso Comunitário 2 - Saúde;

6. Uso Comunitário 2 - Educação; Habitação Unifamiliar;

7. Habitação unifamiliares em série;

8. Habitação coletiva;

9. Habitação de uso institucional;..

10. Uso Comunitário 2 – Lazer e cultura;

11. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso;.

12. Comércio e Serviço Setorial;

13. Habitação transitória 1 e 2.

Art. 29° – A Zona Industrial 1 – ZI 1: caracteriza-se como área destinada à implantação de atividades industriais de baixo impacto ambiental.

Parágrafo único – Ficam definidas para a Zona Industrial as seguintes diretrizes:

a – otimização da circulação visando ao rápido escoamento da produção;

b – controle de conflitos de uso do solo no entorno industrial, definindo parâmetros urbanísticos de compatibilização de usos;

c – desestímulo do uso residencial.

I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Industrial 1- ZI 1:

1. Padrão de Loteamento: L 5

2. Lote mínimo: 5.000,00 m²;

3. Testada mínima de 50,00m (cinquenta metros);

4. Coeficiente de aproveitamento: 2 (dois);

5. Taxa de ocupação: 60%;

6. Taxa de permeabilidade: 20% ;

7. Altura Máxima (pavimentos): 4 (quatro) pavimentos;

8. Recuo Frontal: Faixa de domínio e mais 15,00m(quinze metros) para confrontante a rodovias e ferrovias e 10,00m(dez) sem essa proximidade.

9. Afastamento das divisas: com abertura 3,00m;

II - Usos permitidos na Zona Industrial 1- ZI1:

1. Comércio e serviços de bairro;

2. Comércio e serviço vicinal;

3. Uso Industrial 1 e 2;

4. Uso comunitário 2 - saúde;

5. Uso comunitário 2 - educação;

6. Uso Comunitário 2; lazer e cultura;

7. Habitação unifamiliar;

8. Habitação unifamiliar em série;

9. Habitação coletiva;

10. Habitação de uso Institucional;

11. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso;

12. Comércio e serviço setorial;

13. Habitação transitória 1 e 2.

Art. 30° – A Zona Industrial 2 – ZI 2: caracteriza-se como área destinada à implantação de atividades industriais de alto impacto ambiental.

Parágrafo único – Ficam definidas para a Zona Industrial as seguintes diretrizes:

a – otimização da circulação visando ao rápido escoamento da produção;

b – controle de conflitos de uso do solo no entorno industrial, definindo parâmetros urbanísticos de compatibilização de usos;

c – desestímulo do uso residencial.

I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Industrial 2- ZI2:

1. Padrão de Loteamento: L 5;

2. Lote mínimo: 5.000,00 m²;

3. Testada mínima de 50,00m (cinquenta metros);

4. Coeficiente de aproveitamento: 1,5 (um e meio);

5. Taxa de ocupação: 60%;

6. Taxa de permeabilidade: 20%;

7. Altura Máxima (pavimentos): 4 (quatro) pavimentos;

8. Recuo Frontal: Faixa de domínio e mais 15,00m(quinze metros) para confrontante ás rodovias e ferrovia, e 10,00m(dez) sem essa proximidade.

9. Afastamento das divisas: com abertura 3,00m;

II - Usos permitidos na Zona Industrial 2- ZI2:

1. Comércio e serviços de bairro;

2. Comércio e serviço vicinal;

3. Uso Industrial 3;

4. Uso comunitário 2 - saúde;

5. Uso comunitário 2 - educação;

6. Habitação unifamiliar;

7. Habitação coletiva;

8. Comércio e serviço setorial;

Art. 31° - Zonas de Expansão Urbana – ZEU: compreendem áreas não parceladas e/ou parceladas em chácaras, dentro do perímetro urbano, destinadas ao processo de ampliação da ocupação urbana.

Parágrafo único - São consideradas Zona de Expansão Urbana do território municipal as áreas adjacente ao perímetro urbano do Distrito Sede, diante da qual, o Poder Público Municipal possui interesses de controle urbanístico sendo que a esse espaço será dedicada especial atenção para as atividades e ocupações territoriais ali pretendidas.

Art. 32° - Zonas Especiais de Uso Restrito – ZEUR: são destinadas a padrões urbanísticos específicos, em áreas onde haja a presença de atividades de usos ou funções urbanas de caráter excepcional.

Art. 33° - Zona Especial de Uso Restrito 1 - ZEUR 1: é caracterizada por possuir subsolo contaminado pelo descarte de resíduos domésticos municipais, as atividades a serem instaladas no local estarão restritas a:

I – Execução do PRADA e suas condicionantes, conforme projeto aprovado no órgão competente;

II– Apresentação do Laudo de análise que comprove que o local está ausente de vazamento de gás metano, conforme mínimo de pontos exigidos para o tamanho da área pelo órgão ambiental;

III – Apresentação do Relatório de Técnico de Conclusão (RTC) expedido pelo Órgão Ambiental sobre a Recuperação de Áreas Degradadas (PRADA) ou finalização da atividade;

IV – A edificação só será autorizada com a apresentação de projetos e análises de solo comprovando a estabilidade da área para a sua instalação;

V – Não será autorizada a construção de casas para moradia e loteamentos urbanos;

VI – As prestadoras de serviços (atividades industriais) que desejarem se instalar no local terão que apresentar o estudo de impacto vizinhança (EIV) aprovado;

VII – Todas as atividades que forem instaladas na ZEUR deverão apresentar o Licenciamento Ambiental emitido pelo órgão competente (quando couber).

Art. 34° - Zona Especial de Uso Restrito 2 - ZEUR 2: é referente a área utilizada do Cemitério São Sebastião, existente no município desde sua fundação, e deverá seguir os seguintes critérios:

I - O cemitério ao encerrar suas atividades deverá apresentar os estudos de impacto ao órgão competente.

II - É vedada a construção de cemitérios nas zonas exclusivamente residenciais e nas Áreas de Proteção e Mananciais.

III - Nas demais áreas este uso será permitido desde que seja garantido o controle dos efluentes líquidos (necrochorume) e demais medidas sanitárias.

Art. 35° - Zona Especial de Uso Restrito 3 - ZEUR 3: é área contaminada pelo descarte inadequado dos resíduos sólidos municipais.

I – Não poderá ser instalado no local: loteamentos e casas para moradias devido ao grau de contaminação e o possível risco de explosão mesmo anos após o fechamos da área de descarte.

II – Deverá ser executado um plano de Recuperação da área em questão com o plano de monitoramento.

III – O monitoramento da área deverá ser realizado com levantamentos de dados trimestrais, para avaliação da qualidade ambiental no local.

Art. 36° - Zona Especial de Uso Restrito 4 – ZEUR 4: Zona destinada a instalação do Aterro Sanitário e seu uso fica restrito a:

a) Licença Ambiental emitida pelo órgão competente.

b) Após encerramento das atividades no local, deverá ser executado Plano de Recuperação Ambiental.

c) Proibido a instalação de moradias e/ou loteamentos na área.

Art. 37° – Zona Especial de Uso Restrito 5 – ZEUR 5: Zona destinada a implantação do abrigo dos animais, envolvendo as seguintes atividades: **(Emenda Aditiva n° 014/2017).**

I – Abrigo temporário e cemitério de animais; **(Emenda Aditiva n° 014/2017).**

II – A implantação da atividade está restrita à: **(Emenda Aditiva n° 014/2017).**

a) Licenciamento ambiental do local ou atividade que será exercida na área (quando couber); **(Emenda Aditiva nº 014/2017).**

b) Implantação de estruturas adequadas para abrigar os animais e evitar que os mesmos fiquem dispersos nas vias públicas; **(Emenda Aditiva nº 014/2017).**

c) O projeto executivo de construção do abrigo deverá ser previamente aprovado pela secretaria competente. **(Emenda Aditiva nº 014/2017).**

Art. 38º – Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA: Que correspondente à Área de Preservação Permanente (APP) definidas no Código Florestal Brasileiro.

Parágrafo único – São áreas destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos a existência de significativos maciços remanescentes de vegetação nativa, com diferentes graus de regeneração, alto índice de permeabilidade e que prestam relevantes serviços ambientais, dentre eles a conservação da biodiversidade, controle de inundação e regulação do microclima em que se inserem.

Art. 39º – Constituem Setores de Preservação Ambiental, Histórica e Cultural, locais de expressiva importância histórica e social, com grande potencial paisagístico, que deverão receber tratamento urbanístico que possibilite e favoreça a integração urbana, em especial a nascente do Córrego Vacaria, córrego Cortado e o córrego Água Azul.

Art. 40º – As áreas urbanas situadas fora da sede municipal configuram a Macrozona Urbana do Distrito do Quebra Coco que deverão atender os

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos da Zona Residencial 2- ZR-2.

Art. 41° - Zona de Expansão Urbana – ZEU: Destinada a atividades econômicas urbanas de média e baixa densidade, sujeitas à Lei de Parcelamento do Solo, decorrente desta Lei Complementar, admitindo atividades de agricultura familiar, agroindústria, recreação e lazer:

CAPÍTULO IV

DA CLASSIFICAÇÃO, DOS USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Da Classificação dos Usos do Solo:

Art. 42° – Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

I – habitacional: compostos por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;

II – comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência sociais e cultos religiosos;

III – comercial: atividades com relação de troca visando ao lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

IV – serviço: estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;

V – industrial: atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos;

VI – agropecuário: atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria e piscicultura;

VII – extrativista: atividades de extração mineral e vegetal.

Art. 43º – Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, e sejam atendidas, em cada caso, as respectivas características e exigências estabelecidas nesta Lei e nos demais diplomas legais.

Art. 44º – As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto à natureza, em:

I – perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II – incômodas: as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, poluição sonora, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;

III – nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

IV – adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 45° – As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto ao porte, em:

I – para categorias de uso comercial e de serviços:

a) pequeno porte: área de construção de até 100m² (cem metros quadrados);

b) médio porte: área de construção entre 100m² (cem metros quadrados) a 400m² (quatrocentos metros quadrados);

c) grande porte: área de construção superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados).

II – para categoria de uso industrial:

a) pequeno porte: área de construção de até 1.000,00m² (um mil metros quadrados);

b) médio porte: área de construção entre 1.000,0m² (um mil metros quadrados) e 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

c) grande porte: área de construção superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 46° – Os usos habitacionais classificam-se em:

I – habitações unifamiliares: edificações destinadas à moradia de uma família;

II – habitações coletivas: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

III – habitações unifamiliares em série: edificações com mais de três unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

IV – habitações de uso institucional: edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casas do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos;

V – habitações transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, podendo ser de três tipos:

a) habitação transitória 1: apart-hotel e pensão;

b) habitação transitória 2: hotel;

c) habitação transitória 3: motel.

Art. 47° – Os usos comunitários classificam-se em:

I – uso comunitário 1: são compostos por atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial, como ambulatórios, estabelecimentos de

assistência social, berçários, creches, hotéis para bebês, bibliotecas, estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância) e estabelecimentos de educação especial;

II – uso comunitário 2: são atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, classificando-se em:

a) uso comunitário 2 de educação: estabelecimentos de ensino fundamental e ensino médio;

b) uso comunitário 2 de saúde: hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório;

c) uso comunitário 2 de lazer e cultura: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, cancha de bocha, cancha de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, sede esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro;

d) uso comunitário 2 de culto religioso: casas de culto e templos religiosos;

e) uso comunitário 2 – danceteria: atividade que pode produzir ruído, causando incômodo à vizinhança.

III – uso comunitário 3: são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico, classificando-se em:

a) uso comunitário 3 de lazer: autódromos, kartódromos, centros de equitação, hipódromo, circos, parques de diversões, estádios, pistas de treinamento, rodeios;

b) uso comunitário 3 de ensino: campus universitários e estabelecimentos de ensino superior.

Art. 48° – Os usos comerciais classificam-se em:

I – comércio vicinal: atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, podendo ser açougues, casa de armarinhos, casas lotéricas, drogarias, ervanários, farmácias, floriculturas, mercearias, locais de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, revistarias, panificadoras, bares (som ambiente ou tratamento acústico), cafeterias, cantinas, casas de chá, confeitarias, comércio de refeições embaladas, lanchonetes (som ambiente ou tratamento acústico), leiterias, livrarias, pastelarias, postos de venda de gás liquefeito, relojoarias e sorveterias, e congêneres;

II – comércio de bairro: atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de um bairro ou zona, podendo ser restaurantes, rotisserias, choparias, churrascarias, petiscarias, pizzarias (todas com som ambiente ou tratamento acústico); comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, joalherias, e congêneres;

III – comércio setorial: atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro, podendo ser centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados, e congêneres;

IV – comércio geral: atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, podendo ser estabelecimentos de comércio atacadista e comércio varejista de grandes equipamentos, e congêneres;

V – comércio específico: atividades comerciais que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser comércio varejista de combustíveis, comércios varejistas de derivados de petróleo, postos de gasolina, e congêneres.

Art. 49° – Os usos de serviços classificam-se em:

I – serviço vicinal: são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial, podendo ser atelier de profissionais autônomos, prestação de serviços de datilografia, digitação, manicure e montagem de bijuterias, agências de serviços postais, jogos (bilhar, snooker, pebolim, jogos eletrônicos), consultórios, escritórios de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza, e congêneres;

II – serviços de bairro: atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona, podendo ser academias, agências bancárias, borracharias, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos e estacionamento comerciais, e congêneres;

III – serviço setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como buffet com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio

atacadista, imobiliárias, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, e congêneres;

IV - serviço geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como agenciamento de cargas, canil, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, serviços de coleta de lixo, transportadoras, e congêneres;

V - serviço específico: atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser de dois tipos:

a) serviço específico 1: centro de controle de vôo, posto de abastecimento de aeronaves, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;

b) serviço Específico 2: capela mortuária, cemitério, ossário.

Art. 50º - Os usos industriais classificam-se em:

I - uso industrial 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:

a) confecções;

b) pequenas manufaturas;

c) indústrias caseiras;

d) malharia;

e) produtos alimentícios;

f) suprimentos para informática.

II - uso industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas, veículos, sons e ruídos em intensidade superior àquela estabelecida na legislação e poluição atmosférica, tais como:

a) cozinha industrial;

b) fiação;

c) funilaria;

d) indústria de panificação;

e) indústria gráfica;

f) indústria tipográfica;

g) marcenarias;

h) serralheria;

i) indústria de componentes eletrônicos;

j) embalagens;

h) indústria de artefatos de cimento;

i) produção de mudas.

III – uso industrial 3: atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e controle de poluição, disposição adequada dos resíduos gerados, tais como:

a) fundição de peças;

b) curtume;

c) desdobramento de madeira;

d) destilação de álcool;

e) entreposto de madeira para exportação (ressecamento);

f) frigorífico;

g) indústria cerâmica;

h) indústria eletromecânica;

i) indústria mecânica;

j) indústria metalúrgica;

k) indústria química;

l) montagem de veículos;

m) produção de óleos vegetais e outros produtos extraídos da madeira;

n) produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais;

o) torrefação e moagem de cereais;

p) usina de concreto;

q) aparelho, peças e acessórios para agropecuária.

Art. 51° – O uso agropecuário caracteriza-se pelas seguintes atividades:

I – cultivo agrícola de culturas perenes e permanentes, para exploração econômica e/ou de subsistência;

II – produção de grãos;

III – produção de pastagens e capineiras;

IV – produção de hortifrutigranjeiros;

V – produção de mudas e sementes;

VI – produção de madeira;

VII – produção de húmus;

VIII – criação de animais em sistema intensivo e extensivo;

IX – criação de peixes e outros organismos aquáticos;

X – turismo rural.

Art. 52° – O uso extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como:

I – extração de areia;

II – extração de argila;

III – extração de minérios;

IV – extração de pedras;

V – extração vegetal;

VI – olaria.

Art. 53º – As atividades não contempladas na presente Lei serão analisadas pela Comissão de Diretrizes Urbanísticas junto com a equipe técnica do Departamento de Planejamento da Prefeitura Municipal.

Art. 54º – As obras e instalações que necessitarem de licenciamento ambiental deverão emitir certidão ambiental junto a Secretaria Municipal competente do meio ambiente. **(Emenda Modificativa nº 017/2017).**

Art. 55º – Para a aprovação de projetos de construção nas faixas não edificáveis da rodovia BR 060 e dentro do perímetro urbano, é necessária a permissão especial de uso fornecida em forma de portaria pelo DNIT (Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes), observado os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade nos casos concretos. **(Emenda Modificativa nº 009/2017).**

Parágrafo único - As áreas de ocupação urbana consolidados e os loteamentos aprovados com data anterior da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 terão os projetos de construção em seus lotes aprovados e o Alvará de Construção emitidos pela Prefeitura Municipal de Sidrolândia – MS.

Art. 56º – Todos os projetos de construções, ampliações ou reforma que estão dentro da malha urbana e que estiverem de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Plano Diretor, Código de Obras, Código de Posturas terão sua aprovação.

Seção II

Das Áreas de Estacionamento e Recreação

Art. 57º – Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

Parágrafo único – O número mínimo de vagas de estacionamento será vinculado ao uso da edificação e sua localização no sistema viário, e suas dimensões, esquemas de acesso e circulação estão regulamentados pelo Código de Obras e Edificações.

Art. 58º – Em todo edifício de habitação coletiva e nas habitações unifamiliares em série com cinco ou mais unidades de moradia será exigida área de recreação equipada.

Parágrafo único – O dimensionamento das áreas de recreação está regulamentado pelo Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO V

DO MEIO AMBIENTE

Art. 59º – É dever do Município de Sidrolândia, da Câmara Municipal e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da legislação municipal e das normas adotadas pelo Estado e pela União.

Art. 60º – Para o efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município, ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o Código Florestal Brasileiro e as Leis ambientais pertinentes, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.

Art. 61º – A retificação e/ou canalização dos rios e córregos existentes no Município deverá ser autorizada pelo Município de Sidrolândia, consultado os órgãos competentes.

Art. 62º – As áreas urbanas que compõem os fundos de vale e que se encontrem desprovidas de arborização deverão ser gradualmente arborizadas

Art. 63º – As áreas que contenham formações vegetais significativas devem ser cadastradas pelo órgão municipal de meio ambiente.

Parágrafo único – Consideram-se formações vegetais significativas os bosques de mata nativa representativos da flora do Município e da região, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais.

Art. 64° - A Reserva Legal das propriedades rurais, assim definidas pelos órgãos competentes, será averbada à margem da matrícula imobiliária, não sendo permitido o corte raso, nem sua alteração nos casos de transmissão, salvo autorização da autoridade competente.

Art. 65° - Nos termos do Código Florestal Brasileiro, nos loteamentos de propriedades rurais, a área destinada a completar o limite percentual de 20% (vinte por cento) poderá ser agrupada numa só porção em condomínio entre os adquirentes.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 66° - Para efeito de cálculo da altura das edificações serão considerados:

I - Dimensão máxima de três metros e vinte centímetros, para cada pavimento tipo, considerados de piso a piso, ou do piso até a linha superior da laje de forro do último pavimento;

II - Em prédios com o pavimento térreo destinado a atividade comercial será permitida, para efeito de cálculo, a altura máxima de cinco metros e cinquenta centímetros, havendo ou não mezanino, desde que este não ultrapasse cinquenta por cento da área do pavimento da loja ou da sala comercial, não implicando em acréscimo de área construída, do índice de aproveitamento ou na altura das edificações.

Art. 67° – Nas edificações de uso coletivo, não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento, com o intuito de incentivar a constituição de espaços complementares, coletivos e de áreas de uso recreativo:

I – Áreas destinadas aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como casa de máquinas e de bombas, instalações centrais, aquecimento de água, medidores, cisterna e depósito de lixo;

II – As áreas destinadas à guarda de veículos, tais como vagas de estacionamento não cobertas e sem impermeabilização do piso.

Art. 68° – Não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento e na altura das edificações as áreas fechadas na cobertura dos edifícios, até o limite máximo de cinquenta por cento da área do último pavimento, desde que de uso coletivo.

Art. 69° – Nas edificações de uso coletivo não serão computados no cálculo do índice de aproveitamento, da taxa de ocupação e da altura:

I – Os pavimentos em subsolo, desde que estejam situados a, no máximo, um metro e vinte centímetros acima do nível médio do passeio, contado este até a linha inferior da laje de forro do referido pavimento, e possuam atividade de depósito ou estacionamento;

II – As áreas sem cobertura destinadas à recreação coletiva sendo que, quando localizadas no pavimento térreo, não poderão ter piso impermeabilizado.

Art. 70° – Os limites entre as zonas indicadas no Mapa de Zoneamento anexo, parte integrante desta Lei, poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites ou

para obter-se melhor adequação no local onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art. 71° - As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas federais, estaduais e municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 72° - Poderão ser desapropriados, para fins urbanísticos, na forma da legislação vigente, os terrenos considerados inedificáveis em virtude de afastamentos e recuos estabelecidos em legislação específica.

Art. 73° - As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

Das áreas parceláveis e não parceláveis

Art. 74° - Somente será admitido o parcelamento do solo nas zonas estabelecidas pelo Plano Diretor e regulamentadas nesta Lei.

Parágrafo único - Nas Zonas situadas fora do perímetro urbano, só será admitido o parcelamento para a implantação de algum equipamento compatível com uso previsto para a Zona, a critério e com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e a aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) e dos órgãos Estadual e/ou Federal de controle do Meio Ambiente, e obedecido os tamanhos mínimos de lotes e outras dimensões estabelecidas por esta Lei e usos e ocupações estabelecidas pela Lei de Ocupação e Uso do Solo.

Art. 75° – Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou retenção das águas, garantindo a implantação dos lotes e arruamento fora das cotas de enchentes;

II – nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;

III – em áreas de mananciais de água, assim definidas pela legislação pertinente, garantindo-se a sua preservação;

IV – ao longo das águas correntes, no mínimo 30,00m (trinta) metros de cada lado da margem sendo esta faixa não edificáveis bem como as nascentes com raio de 50,00m (cinquenta metros);

V – em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal;

Art. 76º – É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa da Prefeitura Municipal e, quando legalmente exigido, dos órgãos ambientais competentes.

Art. 77º – Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados nas Zonas definidas no mapa anexo de zoneamento e regulamentadas por Lei.

Art. 78º – Considera-se perímetro Urbano da sede do Município, para fins de aplicação desta Lei, a área delimitada em Lei Específica.

CAPÍTULO II

Requisitos Urbanísticos e Das Áreas Públicas

Seção I

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 79º – Independente de outras disposições legais, os parcelamentos do solo, deverão atender os seguintes requisitos:

I – proporcionar o desenvolvimento da região como um todo e do local em particular;

II – conservar os pontos panorâmicos e da paisagem local;

III – manter as áreas de preservação histórica, paisagística, cultural e ecológica.

Parágrafo único - Só poderão ser parceladas as áreas contíguas a malha urbana existente e com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 80° – Será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável:

I – ao longo das redes de alta tensão, ferrovias e dutos, uma faixa com largura mínima de 15,00m (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

II – ao longo das águas correntes e dormentes numa faixa de, no mínimo, 30,00m (trinta) metros de cada lado da margem, salvo maiores exigências da legislação específica.

III – ao longo das rodovias, municipais, estaduais e federais de cada lado da faixa de domínio, ou conforme exigências dos órgãos competentes.

Art. 81° – Caberá à municipalidade, através do seu órgão competente, aprovar no projeto de loteamento a localização e a conformação da área a serem doadas nos termos do art. 64°.

Seção II

Das Áreas Públicas

Art. 82° – De conformidade com o artigo 22 da Lei Federal 6.766/79, com registro, passa para o domínio do Município as áreas de ruas e equipamentos urbanos, entendendo-se que não é exigida a Escritura de Doação.

I – nos parcelamentos L1:

a) no mínimo 10% (dez por cento) da área total do parcelamento como Áreas Institucionais, destinadas à implantação de equipamentos comunitários urbanos; **(Emenda Modificativa nº 011/2017).**

b) no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do parcelamento como Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público; **(Emenda Modificativa nº 011/2017).**

c) no mínimo 15% (quinze por cento) destinado ao sistema de circulação.

II – nos parcelamentos L2, L3, L4, L5 e L6:

a) 15% (quinze por cento) área total do parcelamento como Áreas Institucionais, destinadas à implantação de equipamentos comunitários urbanos;

b) 5% (cinco por cento) da área total do parcelamento como Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público;

c) no mínimo, 15% (quinze por cento) destinado ao sistema de circulação.

Art. 83º – A totalidade da Área Institucional a ser doada em função de Loteamento Fechado – L4, com área total acima de 30.000 m2 (trinta mil, metros) quadrados deverá ter acesso público, podendo a critério da Prefeitura Municipal, ser aceita área não limítrofe ao parcelamento, de no mínimo igual metragem e de valor equivalente, com avaliação feita pela Comissão de Avaliação Municipal.

Parágrafo único – A Área Verde Pública a ser doada em função de Loteamento Fechado – L4 com área total acima de 30.000 m2 (trinta mil, metros) quadrados

deverá ter acesso público, podendo a critério da Prefeitura Municipal, ser aceita área não limítrofe ao parcelamento, de no mínimo igual metragem e de valor equivalente, com avaliação feita segundo norma técnica.

Art. 84° – As Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público não serão permutáveis pela municipalidade e as Áreas Institucionais só poderão ser permutadas desde que forem para outro fim de interesse da comunidade onde se localiza a Área.

Parágrafo único – A área resultante das faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes poderão ser destinadas como Áreas Livres, de Uso Público até no máximo de 2,5 (dois e meio por cento) da área total, nos parcelamentos L1 e L2 e L4 e 3,75% (três e setenta e cinco centésimos por cento), nos parcelamentos L3.

Art. 85° – Para a aprovação de empreendimentos com mais de 120 (cento e vinte) unidades de lotes habitacionais, o empreendedor deverá construir e/ou reformar equipamentos comunitários ou prédios públicos proporcionalmente ao número de unidades do empreendimento, obedecendo-se aos seguintes critérios: **(Subemenda Modificativa e Aditiva 001/2017).**

I – construção ou ampliação de Escola de Ensino Fundamental, na proporção de 0,40m² (quarenta centímetros quadrados) por unidade do loteamento proposta;

II – construção ou ampliação de Centro de Educação Infantil – CEINF/CMEI na proporção de: 0,40m² (quarenta centímetros quadrados) por unidade do loteamento proposta.

III – construção ou ampliação de Unidade Básica de Saúde UBS na proporção de: 0,50m² (cinqüenta centímetros quadrados) por unidade do loteamento proposta

§ 1° – A critério do Poder Executivo, em decisão fundamentada, os equipamentos comunitários previstos neste artigo poderão ser substituídos, no todo ou em partes, por outras obras ou equipamentos de valor equivalente, visando à qualificação urbanística, a melhoria dos espaços públicos ou a valorização da vivência comunitária. O cálculo da equivalência de valores será feito com base na planilha de custos da Prefeitura Municipal de Sidrolândia, e preço SINAP.

§ 2º – Para aprovação de empreendimento em área contígua a outra, o projeto será analisado em função de sua utilização de fato, e não pela sua denominação em planta. Sendo caracterizada a continuidade do empreendimento ou a construção em etapas, serão exigidos os equipamentos comunitários proporcionais ao número total de unidades do empreendimento.

§ 3º – Para a aprovação de empreendimento de interesse social de casas térreas, edificações verticais ou loteamentos contratados ou mesmo comercializados com recursos advindos e/ou geridos pela União, Estado ou Município, os mesmos poderão ser isentos de ISSQN e IPTU durante o prazo da obra e das contrapartidas previstas neste artigo, como reformas, doações ou mesmo execução de equipamentos públicos e outros, se aprovada a isenção em legislação municipal específica. **(Subemenda Modificativa e Aditiva 001/2017).**

§ 4º - Considera-se empreendimento de interesse social, aquele que atende preponderantemente famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos. **(Subemenda Modificativa e Aditiva 001/2017).**

§ 5º - A operacionalização do disposto no caput se dará através de termo de parceria, cooperação ou colaboração. **(Subemenda Modificativa e Aditiva 001/2017). (NR)**

§ 6º - O fracionamento de empreendimento de um mesmo proprietário em etapas inferiores a 120 unidades, não isenta das obrigações contidas nos incisos I, II e III do caput, pois, as etapas seguintes serão somadas à totalidade de lotes das etapas anteriores. **(Subemenda Modificativa e Aditiva 001/2017).**

§ 7º - O empreendedor privado que executar obras com recursos públicos geridos ou advindos da União, estado ou Município, está isento das obrigações contidas no caput. **(Emenda Aditiva nº 006/2017 – NR).**

Art. 86º – A Execução das obras constantes do Projeto de Loteamento será garantida pelo valor a elas correspondentes confiado ao Município, podendo se dar por uma das formas abaixo descritas:

I – em depósito em moeda corrente do país;

II – em títulos da dívida pública;

III – por fiança bancária;

IV – por vinculação a imóvel, no município ou no local do empreendimento, feita mediante instrumento público.

§ 1º – Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pelo Poder Público.

§ 2º - Cumprido o cronograma de obras, a garantia poderá ser restituída no momento da liberação do loteamento, depois de feita a vistoria pelas concessionárias dos serviços de água, esgoto, energia elétrica e pelo Departamento de Planejamento da Prefeitura Municipal.

§ 3º - Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Público poderá liberar as garantias estabelecidas.

§ 4º - A critério do Executivo Municipal, a garantia prevista no caput poderá ser liberada parcialmente à medida que as obras de urbanização forem executadas.

CAPÍTULO III

Dos Loteamentos

Seção I

Loteamento Social Padrão L-1

Art. 87º - Para a aprovação do projeto de Loteamento - L1, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes:

I - apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas - GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;

II - dimensão mínima do lote de 200m² (duzentos metros quadrados);

a) testada mínima de meio de quadra de 10 (dez metros);

b) testada mínima de esquina 12m (doze metros);

III – aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra estrutura:

a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;

b) locação de quadras e lotes;

c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV – termo de aceitação de aplicação da Taxa de Permeabilidade mínimo de 15% (quinze por cento) da área total de cada lote;

V – apresentar projetos para execução das obras de Infra estrutura Urbana, abaixo, aprovado pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços públicos, com identificação do prazo máximo de execução,

§ 1º – Serão exigidos:

a) abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, conforme as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos competentes do Município, contendo guias e sarjetas, meio fio e pavimentação asfáltica;

b) obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias de águas pluviais, bocas de lobo, canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

c) obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assessoramento de águas correntes, conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;

d) construção de rede de energia elétrica conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de energia elétrica e órgão Municipal competente;

e) serviço de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgoto e órgão Municipal competente;

a) após ser instalado no município de Sidrolândia/MS, sistema de tratamento e coleta, construção do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário de acordo com as normas técnicas da empresa concessionária do sistema de abastecimento de água e esgoto sanitário, ou quando não houver rede de esgoto na área do Loteamento, através de coleta e tratamento individual, do sistema de fossa séptica, filtro e sumidouro de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Vigilância Sanitária e Ambiental;

§ 2º – Sendo exigível:

a) sistema de sinalização de regulamentação das vias internas, conforme art. 51 do Código de Transito Brasileiro – CTB;

b) sistema de Iluminação Pública;

c) pavimentação Asfáltica, guias e sarjetas;

Seção II

Do Loteamento Padrão L2

Art. 88° - Para a aprovação do projeto de Loteamento - L2, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes:

I - apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas - GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;

II - dimensão mínima do lote de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados);

a) testada mínima de meio de quadra de 10m (doze metros);

b) testada mínima de esquina 12,00m (doze metros);

III - aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra estrutura:

a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;

b) locação de quadras e lotes;

c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV - apresentar projetos para execução das obras de Infraestrutura Urbana, abaixo, aprovado pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços públicos, com identificação do prazo máximo de execução.

§ 1° - Sendo exigidos

a) abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, conforme as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos competentes do Município, contendo guias e sarjetas, meio fio e pavimentação asfáltica;

b) obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, bocas de lobo, canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

c) obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento de águas correntes, em áreas com declividade superior a 20% (vinte por cento) conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;

d) construção de rede de energia elétrica, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de energia elétrica e órgão Municipal competente;

e) obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico em canteiros de avenidas e áreas verdes: cobertura de grama, plantio de árvores conforme projeto paisagístico aprovado;

f) serviço de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgoto e órgão Municipal competente;

g) após ser instalado no município de Sidrolândia/MS, sistema de tratamento e coleta, a construção do sistema de coleta de esgoto sanitário de acordo com as normas técnicas da empresa concessionária do sistema de abastecimento de água e esgoto sanitário, ou quando não houver rede de esgoto na área do Loteamento, através de coleta e tratamento individual, do sistema de filtro e

sumidouro de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Vigilância Sanitária e Ambiental;

§ 2º – Sendo exigível:

a) sistema de sinalização de regulamentação das vias internas, conforme art. 51 do Código de Transito Brasileiro - CTB;

b) a Implantação de Iluminação pública;

c) pavimentação Asfáltica, guias e sarjetas;

Seção III

Do Loteamento Padrão L3

Art. 89º – Para a aprovação do projeto de Loteamento Padrão – L3, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes:

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;

II – dimensão mínima do lote de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

a) testada mínima de meio de quadra de 12,00m (doze metros);

b) testada mínima de esquina 15,00m (quinze metros);

III – aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra estrutura:

a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matricula do imóvel;

b) locação de quadras e lotes;

c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV - termo de aceitação de aplicação da Taxa de Permeabilidade mínimo de 15% (quinze por cento) da área total de cada lote;

V - apresentar projetos para execução das obras de Infra estrutura Urbana, abaixo, aprovado pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços públicos, com identificação do prazo máximo de execução,

§ 1º - Sendo exigidos:

a) abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, conforme as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos competentes do Município, contendo guias e sarjetas, meio fio e pavimentação asfáltica;

b) obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, bocas de lobo, canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

c) obras de contenção de taludes e aterros, destinados a evitar desmoronamento e o assessoramento de águas correntes, conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;

d) construção de rede de energia elétrica, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de energia elétrica e órgão Municipal competente;

e) obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico em canteiros de avenidas e áreas verdes: cobertura de grama, plantio de árvores conforme projeto paisagístico aprovado;

f) serviço de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgoto e órgão Municipal competente;

g) após ser instalado no município de Sidrolândia/MS, sistema de tratamento e coleta, a construção do sistema de coleta de esgoto sanitário de acordo com as normas técnicas da empresa concessionária do sistema de abastecimento de água e esgoto sanitário, ou quando não houver rede de esgoto na área do Loteamento, através de coleta e tratamento individual, do sistema de filtro e sumidouro de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Vigilância Sanitária e Ambiental;

§ 2º – Sendo exigível:

a) sistema de sinalização de regulamentação das vias internas, conforme art. 51 do Código de Transito Brasileiro - CTB;

b) a implantação de Iluminação pública.

§ 3º – Deve ser determinado pelo Executivo Municipal, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

§ 4º – Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público, as áreas:

I – não parceláveis e não edificantes previstas art. 57º desta lei.

II – relativas às faixas de servidão ao longo das rodovias, linha de transmissão de energia de alta tensão, ferrovias e dutos.

Seção IV

Do Loteamento Fechado Padrão L-4

Art. 90º – Para a aprovação do projeto de Loteamento Fechado – L4, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes:

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;

II – dimensão mínima do lote de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados);

a) testada mínima de meio de quadra de 8,00m (oito metros);

b) testada de esquina de 12,00 (quinze) metros;

III - aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra estrutura:

a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;

b) locação de quadras e lotes;

c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV – largura mínima das vias de circulação interna de 7,00m (sete metros) de pista e passeio mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado;

V – as vias destinadas ao uso exclusivo de pedestre não poderão ter largura inferior a 4,00 metros (quatro metros);

VI – termo de aceitação de aplicação da Taxa de Permeabilidade mínimo de 15% (quinze por cento) da área total de cada fração;

VII – área reservada para guarita e acesso com área mínima compatível com o projeto de loteamento que poderá servir como mais uma acesso entre a via de circulação pública e a via de circulação privada;

VIII – instalação e manutenção de equipamentos de prevenção e combate a incêndio conforme projeto previamente aprovado pelo corpo de bombeiros, quando da realização de construções;

IX – apresentar projetos para execução das obras de Infra estrutura Urbana, abaixo, aprovado pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços públicos, com identificação do prazo máximo de execução.

§ 1º – Sendo exigidos:

a) abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, conforme as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos competentes do Município, contendo guias e sarjetas, meio fio e pavimentação asfáltica;

b) obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, bocas de lobo, canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

c) obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assessoramento de águas correntes, em áreas com declividade superior a 20% (vinte por cento) conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;

d) construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de energia elétrica e órgão Municipal competente;

e) obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico em canteiros de avenidas e áreas verdes: cobertura de grama, plantio de árvores conforme projeto paisagístico aprovado;

f) serviço de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos, serviço de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgoto e órgão Municipal competente;

g) após ser instalado no município de Sidrolândia/MS, sistema de tratamento e coleta, construção do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário de acordo com as normas técnicas da empresa concessionária do sistema de abastecimento de água e esgoto sanitário, ou quando não houver rede de esgoto na área do Loteamento, através de coleta e tratamento individual, do sistema de fossa séptica, filtro e sumidouro de acordo com as normas técnicas da

Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Vigilância Sanitária e Ambiental;

§ 2º – Sendo exigível:

a) sistema de sinalização de regulamentação das vias internas, conforme art. 51 do Código de Transito Brasileiro - CTB;

Art. 91º – O Sistema viário interno do loteamento fechado deverá articular-se com o sistema viário público existente ou projetado.

Seção V

Do Loteamento Industrial – L5

Art. 92º – Para a aprovação do projeto de Loteamento Industrial – L5, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes;

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;

II – dimensão mínima do lote de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 50m (cinquenta metros);

III – áreas de domínio público de 20% (vinte por cento) do total do empreendimento, reservadas para implantação de equipamentos comunitários.

IV – implantação das seguintes obras de infra estruturas:

a) abastecimento de água;

b) energia elétrica;

c) abertura de vias;

d) drenagem;

e) pavimentação das vias;

f) arborização.

Seção VI

Do Loteamento Industrial – L6

Art. 93º – Para a aprovação do projeto de Loteamento Comércio e Serviços – L6, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes;

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;

II – dimensão mínima do lote de 1.000m² (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros);

III – áreas de domínio público de 20% (vinte por cento) do total do empreendimento, reservadas para implantação de equipamentos comunitários.

IV – implantação das obras das seguintes obras de infra estruturas:

g) abastecimento de água;

h) energia elétrica;

i) abertura de vias;

j) drenagem;

k) pavimentação das vias;

l) arborização.

Seção VII

Loteamento em Área Rural – Chácara de Recreio – L7

Art. 94º – Para aprovação do projeto de Loteamento em Área Rural – Chácara de Recreio e/ou agrovila – L7, além das exigências constantes desta Lei, deverão ser atendidas as seguintes:

I – apresentar a anuência do Instituto Nacional de Reforma Agrária – INCRA;

II – apresentar a Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU Aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;

III – área mínima do lote de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e testada mínima de 100,00 (cem metros);

IV – acesso através de vias oficiais pavimentadas ou cascalhadas obedecendo-se as normas dos órgãos competentes;

VI - via arterial (VA) – com 30,00m (trinta metros) de testada a testada, com a seguinte utilização:

a) 3,00m (três metros) para cada faixa de estacionamento, totalizando 6m (seis metros);

b) 7,00m (sete metros) para cada pista de rolamento, totalizando 14,00m (quatorze metros);

c) 4,00m (quatro metros) para o canteiro central;

d) 3,00m (três metros para cada passeio, totalizando 6m (seis metros);

VI – área de domínio público de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento;

VII – a área de domínio público de que trata o inciso anterior deste artigo poderá ser doada ao Município em área urbana, a critério da Prefeitura, ou em equivalência financeira, avaliada na emissão da 2ª etapa da GDU;

VIII – demarcação de áreas de reserva legal, atendendo as normas pertinentes;

IX – aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infraestrutura:

a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;

b) locação de quadras e lotes;

c) identificação das quadras e logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

d) implantação de rede alimentação e distribuição de energia elétrica, de acordo com as normas do órgão competente;

e) abertura de vias de circulação interna e vias de acesso com revestimento primário;

f) construção de rede de energia elétrica,

X – as obras de infraestrutura de que trata o inciso IX deste artigo deverão ser executadas previamente;

XI – é vedado o desdobro de lotes com área resultante menor que 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo Único – É de responsabilidade do proprietário de cada lote a solução quanto ao:

a) sistema de captação de água;

b) sistema de esgotamento sanitário; e,

c) destinação de resíduos sólidos.

d) rede de drenagem superficial;

Seção VIII

Do sistema viário

Art. 95° – O sistema viário dos Loteamentos, Arruamentos e das Urbanizações de Glebas deverá atender o Art.° 99 do Plano Diretor e os seguintes requisitos:

I – as vias deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

II – a hierarquia das vias deverá respeitar a hierarquização do sistema viário do Município, quando existente, ou a definição pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;

III – todo o projeto de parcelamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

IV – em nenhum caso as vias do parcelamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, somente podendo os cursos d'água ser canalizados com prévia anuência da municipalidade e do órgão competente.

V - Não serão permitidas vias sem saída.

VI - Será permitido dispositivo de retorno, com diâmetro de 14,00 m, nas vias para uso exclusivo de residência e em loteamentos da Zona Urbana.

Art. 96º – A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números fornecidos pela municipalidade.

Seção IX

Dos dimensionamentos e formas das quadras e lotes

Art. 97º – As quadras formadas pelo sistema viário dos loteamentos e dos arruamentos terão comprimento máximo de:

a) 270,00m (duzentos e setenta metros) nos Loteamentos L1; L2 e L3;

b) 160,00m (cento e sessenta metros) nos Loteamentos L4;

c) 300,00m (trezentos metros) nos Loteamentos L5;

d) 600,00m (seiscentos metros) nos Loteamentos L6

§ 1º - A critério da Prefeitura Municipal e quando as condições morfológicas da gleba o exigir poderão ser admitidas acréscimos de até 20% no tamanho das quadras.

§ 2º - Para efeito da determinação da testada mínima, considerar-se-á a dimensão da face do lote limítrofe à via pública.

Art. 98º - Quando o lote tiver forma geométrica irregular, nenhuma das dimensões poderá ser inferior a metade da testada mínima.

Art. 99º - Todos os lotes deverão permitir a inscrição de um círculo com diâmetro de no mínimo 6,0m (seis metros) tangenciando as suas faces.

Art. 100º - Nos lotes de esquina é obrigatório o chanfro com no mínimo 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) entre as faces limítrofes às vias.

Art. 101º - Não serão permitidos, mesmo para arremates e sobras de terras, lotes em áreas e dimensões inferiores à prevista nesta Lei.

CAPÍTULO IV

Da Consulta Prévia

Art. 102º – Antes da elaboração do projeto de loteamento, de arruamento e de urbanização de glebas, o interessado deverá certificar-se de sua viabilidade técnica e financeira, solicitando ao órgão competente da municipalidade que defina as diretrizes para cumprimento dos requisitos urbanísticos, das áreas públicas a serem doadas, das faixas non aedificandi, das áreas especiais, do sistema viário, dos dimensionamentos e formas de quadras e lotes e demais requisitos para o perfeito cumprimento das exigências legais, inclusive aquelas correlatas e complementares, do Plano Diretor, da lei de Ocupação e Uso do Solo e da Lei de hierarquização do Sistema Viário.

§ 1º – Para o mesmo projeto de parcelamento, e em resposta às diretrizes emanadas pela Prefeitura Municipal, poderão ser apresentados vários estudos alternativos, até a obtenção de diretrizes finais.

§ 2º – Os estudos alternativos comporão um mesmo processo administrativo.

Art. 103º – O interessado apresentará ao órgão competente da municipalidade, consulta prévia para obtenção das diretrizes para elaboração dos projetos do parcelamento:

I – requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal, indicando o parcelamento pretendido e o tipo de uso do solo predominante previsto.

II – certidão atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, da área a ser parcelada.

III – estudo do parcelamento pretendido, em 2 (duas) via de igual teor e forma, e uma via digital, obedecendo à normatização da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e contendo, no mínimo:

a) planta de situação na escala (mínima) 1: 10.000;

b) as divisas da gleba a ser parcelada, perfeitamente definida, e com indicação dos confrontantes;

c) planta planialtimétrica de toda a gleba, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), dependendo do tamanho da área, com indicação do norte magnético e com curvas de nível com eqüidistância de 1m (um metro) em 1m (um metro);

d) a localização dos cursos de água, bosques, mananciais, e outras indicações topográficas de interesse;

e) a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas públicas e os equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, das construções existentes na gleba, com as respectivas amarrações às divisas da gleba a ser loteada;

f) a indicação do sistema viário projetado, das quadras e lotes pretendidos, das áreas públicas a serem doadas, das faixas non aedificandi, das áreas especiais e demais informações necessárias para definição das diretrizes por parte do Poder Público;

Parágrafo único – O estudo do parcelamento deverá ser devidamente assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e na municipalidade e a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 104º – Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços públicos e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia ou em memorial:

I – as vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas, inclusive dimensões das faixas de domínio, leito carroçável, calçadas e canteiros;

II – a fixação dos usos e índices urbanísticos de acordo com a Lei de Ocupação e Uso de Solo;

III – localização aproximada dos terrenos destinados as Áreas Institucionais e as Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público.

IV – a faixa não edificava e aquelas necessárias para o escoamento de águas pluviais;

Parágrafo único – As diretrizes expedidas na consulta de viabilidade vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, contados do despacho final do órgão competente da municipalidade.

CAPÍTULO V

Do Anteprojeto do Loteamento, de Arruamento e de Urbanização de glebas

Art. 105° – Cumpridas as etapas da consulta prévia e havendo a viabilidade da implantação do parcelamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, e uma via digital, obedecendo à normatização da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e contendo, no mínimo:

I – planta de situação da área a ser loteada na escala mínima de 1:10.000, com as seguintes informações:

a) orientação magnética e verdadeira;

b) georeferenciamento da área de no mínimo 3 (três) pontos situados nas divisas;

II – anteprojeto de loteamento, com plantas e desenhos em escala compatível com as dimensões da gleba e a critério da Prefeitura Municipal, com as seguintes informações:

a) orientação magnética e verdadeira;

b) limitações e confrontações do parcelamento;

c) subdivisão da gleba em quadras e lotes, com as respectivas numerações e dimensões;

d) dimensões lineares e angulares do anteprojeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas de nível do projeto no eixo dos cruzamentos;

e) sistema de vias de circulação com as respectivas larguras;

f) curvas de nível, atuais e projetadas, de toda a área do parcelamento, com eqüidistância de 1,00m (um metro) e a critério da Prefeitura Municipal, além de uma ou mais divisas, até o talvegue divisor de água mais próximo;

g) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, sendo que os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos), no mínimo e as longitudinais na escala de 1:2000 (um por dois mil), no mínimo.

h) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

i) a indicação das áreas que perfazem no mínimo, 36% (trinta e seis por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município;

j) área total do parcelamento;

k) área total dos lotes;

l) áreas destinadas à circulação;

m) áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público

n) áreas Institucionais;

o) faixa não edificava e as destinadas ao escoamento de águas pluviais.

II – memorial descritivo do parcelamento, contendo no mínimo:

a) identificação do proprietário;

b) identificação do empreendedor;

c) número de matricula da área a ser parcelada;

d) descrição sucinta do parcelamento;

e) quantidade de área destinada ao sistema viário e seu porcentual em relação à área total do parcelamento;

f) quantidade de área destinada às Áreas Institucionais e seu porcentual em relação à área total do parcelamento;

g) quantidade de área remanescente

h) quantidade de área destinada às Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público e seu porcentual em relação à área total do parcelamento;

i) número de lotes.

j) condições urbanísticas do parcelamento e possíveis limitações que incidem sobre os lotes e suas edificações, além daquelas constantes nas diretrizes fixadas;

k) certidão de baixa no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, quando se tratar de gleba rural;

l) parecer sobre a viabilidade de abastecimento de água pela concessionária;

m) parecer sobre a viabilidade de fornecimento de energia elétrica pela concessionária.

Parágrafo Único - O anteprojeto do parcelamento deverá ser devidamente assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico

legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e na municipalidade e a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 106° - A Prefeitura Municipal indicará em planta, ou em ofício, as alterações necessárias para elaboração dos projetos definitivos do parcelamento.

Art. 107° - O parcelamento poderá ser constituído em etapas, que ficarão explícitas no anteprojeto.

Art. 108° - Aprovado o anteprojeto, o empreendedor apresentará, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, e uma via digital, obedecendo à normatização da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e contendo:

I – projeto do parcelamento contendo:

a) orientação magnética e verdadeira;

b) limitações e confrontações do parcelamento;

c) subdivisão da gleba em quadras e lotes, com as respectivas numerações e dimensões;

d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas de nível do projeto no eixo dos cruzamentos;

e) sistema de vias de circulação com as respectivas larguras;

f) curvas de nível, atuais e projetadas, de toda a área do parcelamento, com eqüidistância de 1m (um metro), em toda a área do parcelamento ou conforme exigência da Prefeitura Municipal;

II – projetos da rede de abastecimento de água, de esgotamento sanitário(quando houver), de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, devidamente aprovada pelos respectivos concessionários, e acompanhados dos respectivos orçamentos e dos cronogramas físico-financeiros.

III – projetos de outras obras de infraestrutura determinados pelo Plano Diretor ou pela Lei de Ocupação e Uso do Solo, ou aquelas que se fizerem necessária para a sustentabilidade do parcelamento, acompanhados dos respectivos orçamentos e dos cronogramas físico-financeiros.

IV – memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação de loteamento;

b) identificação do proprietário;

c) identificação do empreendedor;

d) número de matricula da área a ser parcelada;

e) descrição do parcelamento, com suas características;

f) as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

g) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do parcelamento;

h) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no parcelamento e dos que serão implantados;

i) limites e confrontações, área total do parcelamento, área total dos lotes, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

V - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

VI - certidões negativas de tributos municipais.

VII - cronograma geral de execução das obras previstas, com a duração máxima de dois anos.

VIII - indicação da caução para garantia da execução das obras;

IX - licença ambiental emitida pelo órgão competente.

§ 1º - O parcelamento somente será aprovado se a gleba constituir-se em área com matrícula única.

§ 2º - O projeto do parcelamento deverá ser devidamente assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho Regional de

Engenharia Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e na municipalidade e a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 109º – O empreendedor deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, de acordo com a Lei Federal 6.766/79 e demais cláusulas que especifiquem:

I – o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;

II – o prazo da execução das obras de infra-estrutura;

III – a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas na aprovação do parcelamento.

IV – a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

V – o enquadramento do lote na Lei de Ocupação e Uso do Solo, definindo-se a ocupação e uso permitido ou permissíveis e os parâmetros urbanísticos incidentes.

Art. 110º – O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias, salvo exigências da Prefeitura Municipal para resguardo do interesse público.

CAPÍTULO VI

Do Projeto de Desmembramento e Remembramento

Art. 111º - O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade (Certidão de Matricula do Registro de Imóveis) com as averbações dos imóveis existentes no referido lote, certidão negativa de tributos, memorial descritivo, planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500, 1:750 ou 1:100, ou escala compatível com o tamanho do imóvel, contendo as seguintes indicações:

I – situação do imóvel, com as vias existentes;

II – tipo de uso predominante no local;

III – áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual esta afeta o imóvel;

IV – divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;

V – dimensões lineares e angulares;

VI – indicação das edificações existentes.

Parágrafo único – O projeto do desmembramento ou remembramento deverá ser devidamente assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho de Arquitetos e Urbanistas e o devido Registro de

Responsabilidade Técnica – RRT, ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA desta região e na municipalidade, e a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Art. 112º – Após examinada e aceita a documentação, será concedida a licença do desmembramento ou remembramento para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo único – Somente após averbação do novo registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação dos mesmos.

Art. 113º – A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

I – os lotes desmembrados e/ou remembrados, não edificados, é permitido dimensões mínimas conforme o padrão da Zona que está inserido.

II – a parte restante do lote com edificação, e averbado na matrícula, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas no Art. 4, inciso II da Lei Federal 6.766, que permite as dimensões mínimas de 5,00m(cinco metros) de testada e 125,00 m²(cento e vinte e cinco metros quadrados) de área.

Art. 114º - Quando se tratar de desmembramentos destinados à implantação de indústrias, de comercio ou de serviço, desde que a gleba faça frente para rodovia oficial, e situada fora dos perímetros aludidos nos parágrafos anteriores, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do desmembramento, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante da Zona Urbana,

inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente, que continuará na condição de imóvel rural.

Art. 115° - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, depois de cumpridas todas as etapas é de 30 dias (trinta dias).

CAPÍTULO VII

Da Aprovação e do Registro do Parcelamento

Art. 116° - Recebido o projeto definitivo do parcelamento, de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame da fidelidade às diretrizes emitidas pela Prefeitura Municipal e aos anteprojetos aprovados.

§ 1° - A Prefeitura Municipal poderá solicitar que sejam feitas alterações para adequação a diretrizes anteriormente indicadas ou a novas diretrizes advindas do interesse público.

§ 2° - A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias, prorrogados por igual período, para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

Art. 117° - O parcelamento poderá ser executado em etapas desde que atendidas todas as obras e condições para a perfeita funcionalidade da etapa como se esta constituísse um parcelamento autônomo.

§ 1° - A execução de uma etapa não poderá afetar condições de segurança e salubridade de etapa anterior.

§ 2º - Poderá ser exigida nova aprovação de etapa não implantada do parcelamento em atendimento ao interesse público.

§ 3º - As áreas destinadas às Áreas Verdes Públicas e Áreas Institucionais, referidas.

Art. 118º - Aprovado o projeto do parcelamento e deferido o processo, o Município baixará decreto de aprovação do parcelamento e expedirá o respectivo Alvará de Implantação.

Parágrafo único - No decreto de aprovação de loteamento deverão constar às condições em que o loteamento é autorizado e listado as obras a ser realizado, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 119º - No ato de recebimento do Alvará de implantação do parcelamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - executar as obras de infra-estrutura propostas para os referidos loteamentos, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo.

II - executar as obras indispensáveis à vista das boas condições viárias, de segurança e sanitárias da gleba a parcelar.

III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

IV - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes do Registro no Cartório de Imóveis.

V - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigências legais.

§ 1º - As obras que constam no presente artigo deverão ser concluídas à custa do empreendedor, e serão previamente licenciadas pelos órgãos competentes.

§ 2º - A execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo a partir da aprovação do parcelamento deverá serem executada dentro de um prazo proporcional à área do parcelamento, a critério do órgão competente da municipalidade e desde que não ultrapasse a 02 (dois) anos, para todo o parcelamento ou por etapa.

Art. 120º - Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o parcelamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo único - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, estimando o valor da comercialização dos mesmos.

I - a Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos.

II - concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigida para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 121° - O prazo estipulado no alvará de licença poderá ser excepcionalmente prorrogado por 01 (um) ano, a critério da Prefeitura Municipal, sujeitando-se à adequação das normas em vigor.

Art. 122° - Os projetos em tramite protocolados e em analise terão 180 dias para a aprovação;

Art. 123° - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o parcelamento, o empreendedor requererá à Prefeitura, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1° - O requerimento deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que se não apresentar discrepância significativa em relação ao projeto aprovado será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2° - Após a vistoria, a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também decreto de aprovação de implantação do traçado e infraestrutura do loteamento.

§ 3° - O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela, em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por Lei e prevista no cronograma aprovado.

Art. 124° - Esgotados os prazos de implantação previstos para o parcelamento, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma desta Lei e que se constituirão em bem público do Município.

Art. 125° - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do parcelamento registrado dependerá de acordo entre o empreendedor e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1° - Em se tratando de simples alteração de perfis, o empreendedor apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2° - Quando houver mudança substancial do parcelamento, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação, expedindo-se então novo alvará e baixando-se o novo decreto.

Art. 126° - A aprovação do projeto de parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 127° - As inscrições imobiliárias dos lotes gerados serão implantadas e disponibilizadas somente após a devida apresentação das certidões de matrícula, oriundas do Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VIII

Da Fiscalização e Embargos

Art. 128° - A fiscalização dos parcelamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art. 129° - O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 130° - Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a municipalidade uma intimação ao empreendedor e/ ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da intimação.

§ 1° - A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2° - No caso do não cumprimento das exigências contidas na intimação, dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de infração e de embargo de todas as obras do parcelamento, se estiverem em andamento, e aplicação de multa, para obras concluídas ou em andamento;

§ 3° - Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

§ 4º - Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo à municipalidade, dentro do prazo de 20 (vinte) dias corridos, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que prove haver depositado a multa.

Art. 131º - A municipalidade comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO IX

Das Infrações e Sanções

Art. 132º - A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta ao responsável, proprietário, empreendedor ou funcionário público, medidas de natureza administrativa, civil e criminal previstas na Legislação Municipal, Estadual e Federal, bem como a notificação, a aplicação de multas, o embargo administrativo do parcelamento ou a cassação do Alvará de Localização/Funcionamento, Construção.

Art. 133º - Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes.

Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 600 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).

II – dar início, de qualquer modo, de parcelamento do solo sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.

Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 100 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).

III – faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo.

Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 50 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).

IV – aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d' água sem autorização, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado.

Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 400 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).

V – anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis resultantes de parcelamento, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente.

Penalidade: notificação com prazo para regularização, apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda e multa de 300(trezentas) UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).

VI - não executar as obras de infraestrutura previstas no termo de compromisso firmado na aprovação do parcelamento.

Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 1000 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).

VII– Notificação e Multa no valor de 50 (cinquenta) UFIS, fechamento sumário ou abertura de processo de cassação de Alvará de Localização e Funcionamento para o responsável ou a empresa que executar atividade em desacordo com as zonas especificadas nesta Lei.

Art. 134º – Na reincidência, ou quando o prazo da notificação não for atendido, as multas serão aplicadas em triplo, e assim sucessivamente.

Art. 135º – A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO X

Das Disposições Gerais e Transitórias

Art. 136º – Os particulares, empresas e companhias, entidades autárquicas, paraestatais e de economia mista, ou quaisquer órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal, não poderão executar obras de vias ou logradouros públicos no Município, sem prévia licença e posterior fiscalização da municipalidade.

Art. 137° – Nenhum serviço ou obra pública serão prestados ou executados em terrenos parcelados sem que os mesmos tenham sido aprovados pela municipalidade.

Art. 138° – Os projetos de parcelamento do solo poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da municipalidade, subordinando-se sempre à legislação em vigor na data da modificação e sem prejuízo dos lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com o requerimento.

Art. 139° – Não caberá à municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação aos loteamentos aprovados.

Art. 140° - A municipalidade não expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos de parcelamentos promovidos à sua revelia ou executados em desacordo com as normas, ou ainda quando as obras de infraestrutura não tenham sido entregues, vistoriadas e aceitas, ao menos em toda a extensão do respectivo logradouro.

Parágrafo único – Para esses efeitos, obriga-se o loteador a fazer constar dos contratos de promessa de compra e venda as condições estabelecidas no presente artigo, sob pena de cassação do alvará de licença.

Art. 141° – Os projetos de parcelamento devidamente analisados, aprovados e autorizados, mediante os documentos públicos pertinentes anteriores a esta lei, não perderão a sua validade se estiverem de acordo com as diretrizes do Plano Diretor e desta Lei. **(Emenda Aditiva n° 013/2017).**

Parágrafo único – Os projetos de parcelamento do solo com protocolo com data anterior à vigência desta lei, devem ser adequados no que for preciso, às disposições desta lei. **(Emenda Aditiva nº 013/2017).**

Art. 142º – Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir a GDU "Guia de Diretrizes Urbanísticas" documento necessário e que regulamentará os documentos na área de planejamento, urbanísticos.

Art. 143º – A Administração Municipal efetuará a regulamentação da presente Lei por Decreto do Executivo Municipal diante da necessidade de sua aplicabilidade.

Art. 144º – Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Paço Municipal de Sidrolândia/MS

Em 17 de Novembro de 2017.

Dr. MARCELO DE ARAUJO ASCOLI

Prefeito Municipal

Publicado por:
Rosangela Cristina Gonçalves
Código Identificador:3BD933E4

CAMARA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
PORTARIA Nº. 187/2017

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA-MS, Vereador Jean Cezar França de Nazareth, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, combinando com as disposições da Lei Orgânica do Município e Regimento Interno da Câmara;

RESOLVE:
Art. 1º. –Conceder à **JANETE RODRIGUES NOLASCO**, servidora lotada nesta Casa de Leis, Adicional de Tempo de Serviço (Quinquênio), conforme preceitua o artigo 128 da Lei Municipal 580/86 Regime Jurídico dos Funcionários Públicos do Município de SIDROLÂNDIA-MS.
Art. 2º. - Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitosa partir de 01/11/2017.

Art. 3º. - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Presidente, Sidrolândia-MS, 14 de Novembro de 2017.

JEAN CEZAR FRANÇA DE NAZARETH
Presidente

Publicado por:
Rosangela Cristina Gonçalves
Código Identificador:F2ABCF8C

CAMARA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
PORTARIA Nº. 188/2017

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA-MS, Vereador Jean Cezar França de Nazareth, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, combinando com as disposições da Lei Orgânica do Município e Regimento Interno da Câmara;

RESOLVE:
Art. 1º. –Conceder à **MARCIA APARECIDA SORIA OLINDO**, servidora lotada nesta Casa de Leis, Adicional de Tempo de Serviço (Quinquênio), conforme preceitua o artigo 128 da Lei Municipal 580/86 Regime Jurídico dos Funcionários Públicos do Município de SIDROLÂNDIA-MS.
Art. 2º. - Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitosa partir de 01/11/2017.

Art. 3º. - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Presidente, Sidrolândia-MS, 14 de Novembro de 2017.

JEAN CEZAR FRANÇA DE NAZARETH
Presidente

Publicado por:
Rosangela Cristina Gonçalves
Código Identificador:4A84F31B

CAMARA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
PORTARIA 189/2017

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA-MS, Vereador Jean Cezar França de Nazareth, usando das atribuições que lhes são conferidas por Lei, combinando com as disposições da Lei Orgânica do Município e o Regimento Interno da Câmara;

RESOLVE:

Art. 1º - Autorizar o Departamento Financeiro da Câmara Municipal de Sidrolândia - MS, a converter em espécie, 15 (quinze) dias de férias do servidor **Thiago da Silva Arcoverde**, referente ao período aquisitivo de 06/10/2016 a 05/10/2017.

Art. 2º - Determinar o gozo dos 15 dias restantes iniciando-se no dia 16/11/2017 com retorno no dia 01/12/2017.

Art. 3º - Determinar ao Departamento Financeiro que proceda ao pagamento do terço constitucional referente às férias do servidor no mês de Novembro de 2017.

Art. 4º - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Presidente, Sidrolândia 14 de Novembro de 2017.

JEAN CEZÁR FRANÇA DE NAZARETH
Presidente

Publicado por:
Rosangela Cristina Gonçalves
Código Identificador:5A9FED70

CAMARA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
PORTARIA Nº. 190/2017

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA-MS, Vereador Jean Cezar França de Nazareth, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, combinando com as disposições da Lei Orgânica do Município e Regimento Interno da Câmara;

RESOLVE:
Art. 1º. –Conceder 30 dias de Férias ao servidor**ROBSON OSCAR NANTES RAFAEL,** referente ao período aquisitivo de 18/09/2016 a 17/09/2017,para serem gozadas do dia 16/11/2017 a 15/12/2017.
Art. 2º. - Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º. - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Presidente, Sidrolândia-MS, 14 de Novembro de 2017.

JEAN CEZAR FRANÇA DE NAZARETH
Presidente

Publicado por:
Rosangela Cristina Gonçalves
Código Identificador:24DC4C6D

PROCURADORIA JURÍDICA
LEI COMPLEMENTAR Nº 122, DE 17 DE NOVEMBRO DE 2017

Dispõe sobre normas e condições para Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Sidrolândia e seu Parcelamento, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Sidrolândia – Estado de Mato Grosso do Sul, **Excelentíssimo Senhor Marcelo de Araújo Ascoli**, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

PARTE GERAL

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º – Esta Lei dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Sidrolândia e seu Parcelamento e estabelece normas, com fundamentos nas Leis Federais nos 6.766/79, a 4.591/64, a Lei 9.785/99 e Lei 10.932/01, e a Lei 10.257/01, Estatuto da Cidade, e ainda na Lei Complementar n. 109 de 2015 – Plano Diretor do Município.

Parágrafo único – São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outras ocupações e usos que não a exploração agropecuária ou extrativista.

Art. 2° – O ordenamento de que trata esta Lei far-se-á através do controle realizado por agentes da Administração Pública direta ou indireta delegada, dos empreendimentos e atividades realizadas no território do Município de Sidrolândia.

Parágrafo único - Fazem parte integrante desta Lei o Anexo I – Mapa de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo.

Art. 3° – Esta Lei tem como objetivos:

I – disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular, e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;
II – definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização e características de uso atual;
III – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo, a eficácia dos serviços e da infraestrutura e o crescimento ordenado;
IV – estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território, garantindo a qualidade de vida da população;
V – ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores naturais, culturais e paisagísticos;
VI – regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;
VII – compatibilizar o uso do solo com o sistema viário;
VIII – orientar o crescimento da cidade visando a minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
IX – orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
X – prevenir a instalação ou expansão desordenada de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
XI – coibir a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;
XII – assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;
XIII – contribuir para a preservação do patrimônio natural e cultural do Município;
XIV – estabelecer bases sistemáticas de referência e de direito para o exercício de poder de polícia administrativa e urbanística por parte da Prefeitura Municipal de Sidrolândia, em consonância com as diretrizes estabelecidas no processo de planejamento municipal;
XV – atender, primordialmente, a função social da propriedade e a proteção ambiental;

Art. 4° – As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I – na concessão de alvarás de construção;
II – na concessão de alvarás de localização funcionamento de usos e atividades urbanas;
III – na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
IV – na urbanização de áreas;
V – no parcelamento do solo.

CAPÍTULO II

Das Definições

Art. 5° - Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Acesso: interligação para veículos e pedestres entre logradouro público e propriedade privada;
II - Alinhamento: linha divisória entre o lote ou gleba e o logradouro público;
III - Alvará de construção/demolição: documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras de construção ou de demolição, sujeitas à sua fiscalização;
IV - Alvará de localização e funcionamento: documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade em determinado local;
V - Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques;
VI – Área especial: área, que por suas características ambientais, morfológicas, paisagísticas, históricas ou culturais deve ser preservada;
VII - Área Institucional: É a parcela da Área do loteamento urbano destinada às edificações para fins específicos comunitários ou de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura, lazer, administração, etc.
VIII - Área Livre: parcela da gleba, de domínio público, com dimensões inferiores a 240 m²;
IX - Área Total de Lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
X - Área Total do Parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento, remembramento, arruamento ou urbanização de glebas abrange;
XI - Área Verde: propriedade pública ou particular, delimitada pela Prefeitura, objetivando, com a implantação ou preservação de arborização e ajardinamento, assegurar condições ambientais e paisagísticas adequadas;
XII - Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;
XIII - Canteiro: área ajardinada ou pavimentada situada no centro de uma via e que separa dois leitos carroçáveis;
XIV - Condomínio por unidades autônomas: constituído por edificações com características de uso por habitação unifamiliar e/ou multifamiliar e/ou de serviços;
XV - Declividade: relação entre a maior diferença de altura entre dois pontos do mesmo terreno e a distância entre eles, expressa em porcentagem;
XVI - Desmembramento ou desdobro: é a subdivisão da área de um lote para formação de novos lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
XVII - Destaque: divisão de área para incorporação a lotes ou terrenos adjacentes, observados os requisitos de área mínima e frente para via pública para o remanescente do imóvel subdividido e para a área resultante da unificação;
XVIII - Empreendedor: pessoa física ou jurídica que, proprietária de gleba ou em associação com proprietário de gleba, assume a responsabilidade do parcelamento do solo;
XVIX - Equipamento comunitário: instalação ou espaço destinado à atividade de saúde, educação, segurança, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção e assistência social e similares;
XX - Equipamento urbano: instalação de infra-estrutura urbana para abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, águas pluviais, telefonia, gás, transportes, mobiliário urbano e outros de interesse público;
XXI - Faixa de domínio: área ou conjunto de áreas, declarada de utilidade pública, destinadas a construção e operação da rodovia, vias de circulação, dispositivo de acessos, entre outros;
XXII - Faixa de proteção: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da cota mais alta já registrada no curso d'água em épocas de inundação, perpendicular à sua margem, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio e a prevenir a erosão, sendo a faixa variável e regulamentada pela legislação federal, estadual e municipal relativa à matéria;
XXIII - Faixa não edificável ou faixa non aedificandi ou área não edificáveis: parte do terreno sujeita à limitação ou proibição ao direito de construir que não retira a propriedade nem impede que o proprietário a utilize para qualquer outro fim;
XXIV - Frente de lote ou testada: divisa lindeira à via oficial, e, nos terrenos de esquina, o acesso principal à edificação;
XXV - Fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;
XXVI - Gleba: área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento urbano;

XXVII - Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;
XXVIII - Leito carroçável: faixa da via destinada ao trânsito de veículos;
XXVIX - Lote: área de terreno com frente para a via pública resultante de parcelamento urbano aprovado;
XXX - Loteamento Fechado: condomínio horizontal de lotes, modelo de parcelamento do solo formando áreas fechadas por muros ou cerca com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas de uso comuns destinadas as vias de acesso e recreação. Empreendimento urbanístico que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331, no Artigo 8º da Lei Federal 4.591/64 com o parcelamento regulado pela Lei Federal 6.766/79; Em decorrência desse fechamento, a prestação de serviços de segurança, manutenção, conservação e etc, na área interna, são de obrigação dos próprios condôminos.
XXXI - Loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;
XXXII - Ocupação do solo: é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, tais como altura da edificação, coeficiente de aproveitamento, fração mínima, recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, testada, área mínima de lote;
XXXIII - Parcelamento do solo: subdivisão da terra em unidades juridicamente independentes, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento ou desdobro, remembramento e urbanização de glebas;
XXXIV - Passeio ou calçada: caminho elevado acima do leito carroçável situado entre este e o alinhamento predial e que se destina ao trânsito de pedestres;
XXXV - Profundidade do lote: distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, na divisa de fundos do mesmo;
XXXVI - Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e pedestres;
XXXVII - Remembramento: é a fusão de dois ou mais lotes para formação de novos lotes ou glebas com aproveitamento do sistema viário existente;
XXXVIII - Subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;
XXXIX - Urbanização de glebas: o loteamento fechado ou a instalação em regime de condomínio de unidades autônomas cujas vias internas têm acesso restrito,
XL - Uso do solo: é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;
XLI - Uso permitido: uso adequado às zonas;
XLII - Uso proibido: uso que, por sua categoria, porte ou natureza, é nocivo, perigoso ou incômodo às finalidades da zona ou setor correspondente;
XLIII - Usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a incomodar a vizinhança;
XLIV - Usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;
XLV - Usos perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos, que venham a por em perigo a vida das pessoas ou as propriedades.
XLVI - Via pública: via de circulação, de uso público, destinada à circulação de veículos e pedestres, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.
XLVII - Zonas Urbanas: subdivisão do Município em áreas com características sócio-econômicas e físico-territoriais que lhe conferem semelhança e identidade.
XLVIII - Zoneamento: é a divisão da área do perímetro urbano do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal;

Parágrafo único - Definições de Índices Urbanísticos:

a) Afastamento ou recuo: menor distância estabelecida entre a edificação e a divisa do lote, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;
b) Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
c) Altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;
d) Área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno;
e) Área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;
f) Área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
g) Índice de aproveitamento/potencial construtivo: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;
h) Dimensão do lote: é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote;
i) Espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
j) Fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;
k) Fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;
l) Taxa de ocupação: é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar;
m) Taxa de permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;
n) Testada: largura do lote voltada para a via pública.
o) 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;

TÍTULO II

DAS ÁREAS, DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

ÁREAS URBANA E RURAL

Art. 6º – Para fins urbanísticos e administrativos, o território do Município de Sidrolândia divide-se em:

I – área urbana;
II – área rural.
III – Zona de Expansão Urbana.

§ 1º – O perímetro urbano, linha divisória entre a área urbana e a área rural.
§ 2º – Na área rural, não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, exceto em áreas autorizadas pelo Município, tais como, sítio de recreio e agrovilas.
§ 3º – Serão permitidas, na zona rural, as habitações unifamiliares, os usos necessários às atividades agropecuárias ou de caráter eminentemente rural e os usos agro-industriais.
§ 4º – As edificações e benfeitorias a serem executadas na área a que se refere o parágrafo anterior, ficam sujeitas, quanto a seus usos funcionais, à fiscalização do Município.
§ 5º – Na área rural, só poderá instalar atividade geradora de poluição, mau cheiro, fuligem ou ruído excessivo em faixa com largura de até quinhentos metros do perímetro urbano, se obtiver aprovação pelo órgão ambiental e fiscalizado competente.
§ 6º – Na área rural deverão ser observadas as diretrizes estabelecidas na Lei Complementar 109/2015 – Plano Diretor do Município.

§ 7º - Em áreas do Município, situadas em faixas com largura distando até duzentos metros das rodovias na zona rural, contados a partir das suas áreas de domínio, será exigido um recuo frontal de, no mínimo, quinze metros contados entre a faixa de domínio da rodovia e a edificação, além de obras de paisagismo e de acostamento viárias obrigatórias.

CAPÍTULO II

Disposições Gerais de Uso e Ocupação do Solo

Art. 7º – A localização, construção e Funcionamento de quaisquer obras, usos e atividades dependerá de autorização prévia do Município de Sidrolândia-MS, através de consulta prévia, para a posterior emissão do Alvará correspondente.

Parágrafo único – Para cumprimento do disposto no caput deste artigo, o Município expedirá:

I – Alvará de Construção, Reforma ou Demolição;
II – Alvará de Loteamento;
III – Alvará de Localização e Funcionamento de atividades.

Art. 8º – Serão mantidos os usos e o funcionamento das atuais edificações, desde que autorizadas pelo Município, por seus órgãos competentes, vedando-se as modificações que contrariem as disposições legais.

Art. 9º – A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para tratamento e disposição final adequada dos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental, gerenciamento dos resíduos sólidos e de segurança requeridos pelos órgãos públicos competentes.

Art. 10º – A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar qualquer obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às Normas de Uso e Ocupação do Solo Urbano estabelecidas nesta Lei Complementar, salvo as já existentes.

Art. 11º – Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de um ano, contado a partir da data de sua publicação.

§1º – Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrames estejam concluídos.
§2º - Não iniciada obra no prazo indicado no caput, novo projeto deverá ser protocolado para análise nos termos desta Lei Complementar.

Art. 12º – Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas às normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona e as normas específicas do Código de Posturas Municipal.

Art. 13º – Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.

§ 1º – As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no caput deste artigo.
§ 2º – A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

Art. 14º – A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial já em funcionamento, só poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei e do Código de Posturas Municipal.

Art. 15º – A concessão de alvará de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além das exigências específicas de cada caso.

Parágrafo único – São consideradas perigosas, nocivas ou incômodas as atividades que, por sua natureza:

I – coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;
II – possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;
III – possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;
IV – produzam gases, poeiras e detritos;
V – impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;
VI – produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

Art. 16º – A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da análise da Comissão da Guia de Diretrizes Urbanísticas, criada pelo Decreto Municipal 89/2017 e do corpo técnico do Departamento de Planejamento da Prefeitura Municipal, que poderá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 1º – O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento. A finalidade do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV- é sistematizar os procedimentos que permitirão ao município compreender qual impacto determinado empreendimento ou atividade poderá causar no ambiente socioeconômico, natural ou construído, bem como dimensionar a sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam empreendimentos públicos ou privados, habitacionais ou não habitacionais. Este estudo é um instrumento de política urbana previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257 de 2001), e segundo este último, deve contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, e incluir no mínimo a análise das seguintes questões:
a. Adensamento populacional;
b. Equipamentos urbanos e comunitários;
c. Uso e ocupação do solo;
d. Valorização imobiliária;
e. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
f. Ventilação e iluminação;
g. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 2º – De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Poder Público, representado pelo órgão municipal de planejamento e pela Comissão de Diretrizes Urbanísticas, reservar-se-á o direito de avaliá-lo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus delas decorrentes.
§ 3º – Dar-se-á publicidade oficial da autorização aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no Departamento Municipal de Planejamento, por qualquer interessado.

Art. 17º – Consideram-se obras ou atividades potencialmente geradoras de modificações urbanas, dentre outras:

I - Aqueles localizados em áreas com mais de 03ha (três hectares);
II - As edificações de uso não habitacional com área construída total igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
III – Aquelas de natureza perigosa ou nociva independente do porte;
IV - Os conjuntos residenciais horizontais ou verticais acima de 150 unidades.

§ 1º. Serão considerados potencialmente geradoras de modificações urbanas, mesmo que estejam localizados nas áreas inferiores a 03ha (três hectares) ou que a área construída não ultrapasse 5.000 m² (cinco

mil metros quadrados) as seguintes obras ou atividades descritas neste dispositivo e seus congêneres:
a) Aeroportos
b) Pistas ou pontos de pouso e decolagem;
c) Centro de convenções e/ou pavilhão de eventos;
d) Shopping centers;
e) Hipermercados;
f) Centrais de carga e/ou descargas;
g) Centrais de abastecimento
h) Cerealistas, edificações destinadas a silagem e similares;
i) Estação de tratamento de água/esgoto/lixo;
j) Terminais de transportes;
k) Garagem de veículos de transporte de passageiros;
l) Centro ou parque de diversões;
m) Cemitérios;
n) Indústrias de transformação pesada;
o) Indústrias de processamento de alimentos/couros;
p) Frigoríficos ou matadouros;
q) Estabelecimentos de ensino técnico profissionalizante e/ou superior, universidades;
r) Hospitais;
s) Unidades Prisionais;
t) Usinas de açúcar e álcool;
u) Usinas de compostagem e reciclagem de resíduos sólidos urbanos;
v) Linhas de transmissão de mais de 230 KW;
w) Estações de transmissão de energia elétrica e subestações de transformação;
x) Torre de telefonia celular.

Art. 18º – Os empreendimentos de impacto são aqueles considerados nos arts. 85 a 87 da Lei Complementar nº 109 de 28 de dezembro de 2015 – Plano Diretor.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 19º – Entende-se por Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes e de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

Art. 20º – Na área urbana da sede do Município de Sidrolândia, configurando a Macrozona Urbana da Sede, definida na Lei do Plano Diretor, relacionados a seguir os setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo, com a seguinte denominação:

I – Zona Residencial 1 – ZR1;
II – Zona Residencial 2 – ZR2;
III – Zona Residencial 3 – ZR3;
IV – Zona Especial de Interesse Social; ZEIS
V – Zona Comercial 1 – ZC1;
VI – Zona Comercial 2 – ZC 2;
VII – Zona Industrial e Serviços – ZIS ;
VIII – Zona Industrial 1 - ZI 1;
IX – Zona Industrial 2 - ZI 2 ;
X – Zona Especial de Interesse Urbanístico - ZEIU;
XI – Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA;
XII – Zona Especial de Uso Restrito – ZEUR (1, 2, 3, 4, 5);
XIII – Zona de Expansão Urbana – ZEU.

Parágrafo único – Para os imóveis situados em áreas limítrofes de Zonas, poderão ser adotados os parâmetros menos restritivos entre as duas zonas, a critério da Administração Municipal.

Art. 21º – A Zona Residencial 1 – ZR1: corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade médio-alta localizado na área central e dotada de ruas com largura de 20,00m, a qual permite um adensamento maior.

Parágrafo único – Para a ZR1, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – permissão do adensamento mediante verticalização;
II – promoção do uso efetivo dos imóveis baldios ou subutilizados, através da aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e direito de preempção.
III - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Residencial 1 - ZR1:
1. Padrão de Loteamento: L1,L2 e L4;
2. Lote mínimo: 200,00 m²;
3. Testada mínima de 10,00m(dez metros); testada mínima dos lotes de esquina com 12,00m(doze metros);
4. Coeficiente de aproveitamento: 6 (seis);
5. Taxa de ocupação: 70% residencial e 90% comercial e serviços;
6. Taxa de permeabilidade: 15% residencial e 10% comercial e serviços;
7. Altura Máxima (pavimentos): Ilimitado
8. Recuo Frontal: Facultativo para Atividade Comercial e Serviço e 2,50m(dois metros e cinquenta centímetros) para Residencial
9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura: na divisa ou mínimo de 0,75m.
IV - Usos permitidos na Zona Residencial 1 – ZR1
1. Habitação unifamiliar;
2. Habitação unifamiliar em série;
3. Habitação coletiva;
4. Habitação de uso institucional;
5. Comércio e Serviço Vicinal;
6. Uso comunitário 2 - Saúde;
7. Uso comunitário 2 - Educação;
8. Comércio e serviço de bairro.
9. Uso Comunitário 2;
10. lazer e cultura;
11. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso;
12. Comércio e serviço setorial;
13. Habitação transitória 1 e 2.
V - Usos proibidos na Zona Residencial 1 – ZR1: Atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas desta Zona Residencial.

Art. 22º – A Zona Residencial 2 – ZR2: corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade média.

I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Residencial 2 - ZR2:
1. Padrão de Loteamento: L1, L 2 e L4;
2. Lote mínimo: 240,00 m²;
3. Testada mínima de 10,00m (dez metros); testada mínima dos lotes de esquina com 12,00m (doze metros);
4. Coeficiente de aproveitamento: 3 (três);
5. Taxa de ocupação: 70% residencial e 90%comercial e serviços;
6. Taxa de permeabilidade: 15% residencial e 10% comercial e serviços;
7. Altura Máxima (pavimentos): 4 (quatro) pavimentos;
8. Recuo Frontal: Facultativo para Atividade Comercial e Serviço e 2,00m(dois metros) para Residencial
9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura: na divisa ou mínimo de 0,75m.
II - Usos permitidos na Zona Residencial 2 – ZR 2
1. Habitação unifamiliar;
2. Habitação unifamiliar em série;
3. Habitação coletiva;
4. Habitação de uso institucional;
5. Comércio e Serviço Vicinal;
6. Uso comunitário 2 - Saúde;
7. Uso comunitário 2 - Educação;
8. Comércio e serviço de bairro.
9. Uso Comunitário 2;
10. lazer e cultura;
11. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso;
12. Comércio e serviço setorial;
13. Habitação transitória 1 e 2

III - **Usos proibidos na Zona Residencial 2 – ZR2:** Atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas desta Zona Residencial.

Art. 23º – A Zona Residencial 3 – ZR3: corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade baixa.
I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Residencial 3 - ZR3:
1. Padrão de Loteamento: L3 e L4;
2. Lote mínimo: 360,00 m²;
3. Testada mínima de 12,00m (doze metros); testada mínima dos lotes de esquina com 15,00m(quinze metros);
4. Coeficiente de aproveitamento: 3 (três);
5. Taxa de ocupação: 70% residencial e 90%comercial e serviços;
6. Taxa de permeabilidade: 15% residencial e 10% comercial e serviços;
7. Altura Máxima (pavimentos): 4 (quatro) pavimentos;
8. Recuo Frontal: Facultativo para Atividade Comercial e Serviço e 2,00m(dois metros) para Residencial
9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura: na divisa ou mínimo de 0,75m.
II - Usos permitidos na Zona Residencial 3 – ZR3
1. Habitação unifamiliar;
2. Habitação unifamiliar em série;
3. Habitação coletiva;
4. Habitação de uso institucional;
5. Comércio e Serviço Vicinal;
6. Uso comunitário 2 - Saúde;
7. Uso comunitário 2 - Educação;
8. Comércio e serviço de bairro.
9. Uso Comunitário
10. Lazer e cultura;
11. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso;
12. Comércio e serviço setorial;
13. Habitação transitória 1 e 2.
III - Usos proibidos na Zona Residencial 3 – ZR3: Atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas desta Zona Residencial.

Art. 24º – A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: Corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade baixa, e padrão baixa renda. Destinada também a ocupação com empreendimentos habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas que tratam da questão habitacional.

§ 1° – Para a ZEIS, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e instrumentos:

I – elevar o grau de urbanização das áreas já ocupadas, dando-lhes prioridade por constituírem áreas de interesse social, dotando-as de infraestrutura, equipamentos comunitários e tratamento paisagístico;
II – proteger o interesse da população de baixa renda no que se refere à moradia e à infraestrutura, de forma a garantir a permanência da população, com qualidade de vida, preservando as áreas verdes e institucionais;
III – verificar a aplicação dos recursos municipais e, particularmente, do Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município para investimentos nesta Zona, desde que haja disponibilidade financeira e, em colaboração, com entidades privadas.

Parágrafo único - para as ZEIS, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS:
1. Padrão de Loteamento: L1, L2, L3 e L4;
2. Lote mínimo: 200,00 m²;
3. Testada mínima de 10,00m (dez metros); testada mínima dos lotes de esquina com 12,00m (doze metros);
4. Coeficiente de aproveitamento: 3 (três);
5. Taxa de ocupação: 70% residencial e 90%comercial e serviços;
6. Taxa de permeabilidade: 15% residencial e 10% comercial e serviços;
7. Altura Máxima (pavimentos): 4 (quatro) pavimentos;
8. Recuo Frontal: Facultativo para Atividade Comercial e Serviço e 2,00m(dois metros) para Residencial.
9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura: na divisa ou mínimo de 0,75m.
II - Usos permitidos na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
1. Habitação unifamiliar;
2. Habitação unifamiliar em série;
3. Habitação coletiva;
4. Habitação de uso institucional;
5. Comércio e Serviço Vicinal;
6. Uso comunitário 2 - Saúde;
7. Uso comunitário 2 - Educação;
8. Comércio e serviço de bairro.
9. Uso Comunitário 2; lazer e cultura;
10. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso;
11. Comércio e serviço setorial;
12. Habitação transitória 1 e 2.
III - **Usos proibidos na Zona Residencial 2 – ZR2:** Atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas desta Zona Residencial.

Art. 25º – A Zona Comercial 1 – ZC1: Corresponde à zona com características de centralidade urbana, abrangendo o centro tradicional (Praça, área de maior concentração de comércio e agências bancárias), o centro administrativo (Prefeitura Municipal, Câmara Municipal, Terminais Rodoviário Intermunicipal e Urbano) e entorno, com características de expansão das atividades comerciais e prestadoras de serviços. Trecho da Avenida Dorvalino dos Santos com início no entroncamento com a Avenida das Flores (a nordeste) até a passagem do Córrego Água Azul sob a Rodovia (a sudoeste);

Parágrafo único – Para a ZC1, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

a – incentivo ao uso de comércio e serviços;
b – intensificação do uso e ocupação da área no sentido de otimizar a infraestrutura disponível;
c – permissão do adensamento mediante verticalização;
d – promoção do uso efetivo dos imóveis baldios ou subutilizados, através da aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e direito de preempção.
I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Comercial 1- ZC1:
1. Padrão de Loteamento: L 1;
2. Lote mínimo: 200,00 m² (duzentos metros);
3. Testada mínima de 10,00m (dez metros); testada mínima dos lotes de esquina com 12,00m(doze metros);
4. Coeficiente de aproveitamento: 8 (oito);
5. Taxa de ocupação: 70% residencial e 90%comercial e serviços;
6. Taxa de permeabilidade: 15% residencial e 10% comercial e serviços;
7. Altura Máxima (pavimentos): 20 (vinte) pavimentos;
8. Recuo Frontal: Facultativo para Atividade Comercial e Serviço e 2,00m (dois metros) para Residencial.
9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura: na divisa ou mínimo de 0,75m.
II - Usos permitidos na Zona Comercial – ZC1
1. Uso comunitário 2 – Saúde;
2. Uso comunitário 2 – Lazer e cultura;
3. Habitação transitória 1 e 2;
4. Habitação coletiva;
5. Comércio e Serviço Setorial;
6. Comercio e Serviço de Bairro;
7. Comércio e Serviço Vicinal;
8. Comércio e Serviço Específico;
9. Habitação Unifamiliar;
10. Habitação Unifamiliar em série;
11. Habitação de Uso Institucional.
12. Uso Comunitário 1;

13. Uso Comunitário 2 - Educação;
14. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso.
15. Uso Comunitário 2 – Danceteria.
16. Uso Industrial 1.

Art. 26º – A Zona Comercial 2 – ZC2: Localizada em parte da zona central e nas Ruas de bairros com características de expansão das atividades comerciais e prestadoras de serviço: Mato Grosso no trecho entre as ruas Ponta Porã e a Aquidaban; Rua ponta Porã no trecho entre as Ruas Avenida Dorvalino dos Santos e a Rua Maria Marta Ducel no Bairro Jardim Cascatinha II; a Rua João Márcio Ferreira Terra no trecho entre as Ruas Afonso Pena e a Evaristo Roberto Ferreira; a Rua Tomás Cáceres no trecho entre a Rua João Márcio Ferreira Terra e a Pedro Celestino; a Rua Tomás da Silva França no trecho entre as Ruas General Pinho e a Humberto de Campos; a Rua General Pinho no trecho entre as Ruas Tomás da Silva França e a Dr. Costa Marques; Trecho da Avenida Dorvalino dos Santos com início no entroncamento com a Avenida das Flores (a nordeste) até a passagem do Córrego Água Azul sob a Rodovia (a sudoeste); Avenida João Gomes em toda a sua extensão no bairro Campina Ipacaray; Rua General Pinho no trecho entre a Rua Tomás da Silva França e Rua Dr. Costa Marques; Rua Oscar Pereira de Brito no trecho entre a Rua João Márcio Ferreira Terra e a Rua Napoleão Ferreira Ribeiro; Avenida Aroeira em toda a sua extensão; Avenida Antero Lemes da Silva em seu prolongamento dentro do Loteamento Vival dos Ipês.

Parágrafo único – Para a ZC2, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

a – incentivo ao uso de comércio e serviços;
b – intensificação do uso e ocupação da área no sentido de otimizar a infraestrutura disponível;
c – permissão do adensamento mediante verticalização;
d – promoção do uso efetivo dos imóveis baldios ou subutilizados, através da aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e direito de preempção.
I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Comercial 2- ZC2:
1. Padrão de Loteamento: L 1;
2. -Lote mínimo: 200,00 m² (duzentos metros);
3. Testada mínima de 10,00m (dez metros); testada mínima dos lotes de esquina com 12,00m(doze metros);
4. Coeficiente de aproveitamento: 8 (oito);
5. Taxa de ocupação: 70% residencial e 90%comercial e serviços;
6. Taxa de permeabilidade: 15% residencial e 10% comercial e serviços;
7. Altura Máxima (pavimentos): 20 (vinte) pavimentos;
8. Recuo Frontal: Facultativo para Atividade Comercial e Serviço e 2,00m(dois metros) para Residencial.
9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura: na divisa ou mínimo de 0,75m.
II - Usos permitidos na Zona Comercial 2 – ZC2
1. Uso comunitário 2 – Saúde;
2. Uso comunitário 2 – Lazer e cultura;
3. Habitação transitória 1 e 2;
4. Habitação coletiva;
5. Comércio e Serviço Setorial;4
6. Comercio e Serviço de Bairro;
7. Comércio e Serviço Vicinal;
8. Comércio e Serviço Específico;
9. Habitação Unifamiliar;
10. Habitação Unifamiliar em série;
11. Habitação de Uso Institucional.
12. Uso Comunitário 1;
13. Uso Comunitário 2 - Educação;
14. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso.

Art. 27º – Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA: São áreas demarcadas dentro do perímetro urbano do município e que possuem restrições de uso. E tem por finalidade a preservação e proteção do patrimônio ambiental, cursos hídricos e de locais com fragilidade ambiental elevada.
Os usos permitidos na ZEIA são:
I – Parques Municipais;
II – Implantação de Unidade de Conservação;
III – Turismo, respeitando as leis vigentes e específicas para cada atividade a ser instalada;
IV – Pesquisa Científica.

§ 1º A implantação de empreendimentos de interesse público, deverão ter seus projetos encaminhados ao órgão municipal competente para análise de viabilidade técnica, caso a mesma seja favorável, será necessário (quando couber) a autorização ambiental para a sua implantação emitida pelo órgão ambiental competente.

Art. 28º – A Zona de Indústria e Serviços – ZIS: corresponde às áreas destinadas à implantação de unidades industriais de baixo impacto e prestadores de serviço com implantação de corredores de circulação dotados de equipamentos que priorizem os ciclistas e o transporte coletivo.

I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Industrial e Serviços – ZIS
1. Padrão de Loteamento: L 6;
2. -Lote mínimo: 1.000,00 m²(Hum mil metros quadrados);
3. Testada mínima de 20,00m(vinte metros);
4. Coeficiente de aproveitamento : 3 (três);
5. Taxa de ocupação: 70%;
6. Taxa de permeabilidade: 15% ;
7. Altura Máxima (pavimentos): 4 (quatro) pavimentos;
8. Recuo Frontal: Faixa de domínio mais 15,00 para os lotes com frente para a rodovia e a ferrovia; 5,00m(cinco) para os afastados das mesmas.
9. Afastamento das divisas: com abertura 1,50m; sem abertura é facultativo.
II - Usos permitidos na Zona Industrial e Serviços - ZIS
1. Uso Industrial 1 e 2;
2. Comércio e Serviço Vicinal;
3. Comércio e Serviço Específico;
4. Comércio e Serviço Setorial;
5. Uso Comunitário 2 - Saúde;
6. Uso Comunitário 2 - Educação; Habitação Unifamiliar;
7. Habitação unifamiliares em série;
8. Habitação coletiva;
9. Habitação de uso institucional;..
10. Uso Comunitário 2 – Lazer e cultura;
11. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso;.
12. Comércio e Serviço Setorial;
13. Habitação transitória 1 e 2.

Art. 29º – A Zona Industrial 1 – ZI 1: caracteriza-se como área destinada à implantação de atividades industriais de baixo impacto ambiental.

Parágrafo único – Ficam definidas para a Zona Industrial as seguintes diretrizes:

a – otimização da circulação visando ao rápido escoamento da produção;
b – controle de conflitos de uso do solo no entorno industrial, definindo parâmetros urbanísticos de compatibilização de usos;
c – desestímulo do uso residencial.
I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Industrial 1- ZI 1:
1. Padrão de Loteamento: L 5
2. Lote mínimo: 5.000,00 m²;
3. Testada mínima de 50,00m (cinquenta metros);
4. Coeficiente de aproveitamento: 2 (dois);
5. Taxa de ocupação: 60%;
6. Taxa de permeabilidade: 20% ;
7. Altura Máxima (pavimentos): 4 (quatro) pavimentos;
8. Recuo Frontal: Faixa de domínio e mais 15,00m(quinze metros) para confrontante a rodovias e ferrovias e 10,00m(dez) sem essa proximidade.
9. Afastamento das divisas: com abertura 3,00m;
II - Usos permitidos na Zona Industrial 1- ZI1:
1. Comércio e serviços de bairro;
2. Comércio e serviço vicinal;

3. Uso Industrial 1 e 2;
4. Uso comunitário 2 - saúde;
5. Uso comunitário 2 - educação;
6. Uso Comunitário 2; lazer e cultura;
7. Habitação unifamiliar;
8. Habitação unifamiliar em série;
9. Habitação coletiva;
10. Habitação de uso Institucional;
11. Uso Comunitário 2 – Culto Religioso;
12. Comércio e serviço setorial;
13. Habitação transitória 1 e 2.

Art. 30º – A Zona Industrial 2 – ZI 2: caracteriza-se como área destinada à implantação de atividades industriais de alto impacto ambiental.

Parágrafo único – Ficam definidas para a Zona Industrial as seguintes diretrizes:

a – otimização da circulação visando ao rápido escoamento da produção;
b – controle de conflitos de uso do solo no entorno industrial, definindo parâmetros urbanísticos de compatibilização de usos;
c – desestímulo do uso residencial.
I - Parâmetros de Uso e Ocupação do solo para a Zona Industrial 2- ZI2:
1. Padrão de Loteamento: L 5;
2. Lote mínimo: 5.000,00 m²;
3. Testada mínima de 50,00m (cinquenta metros);
4. Coeficiente de aproveitamento: 1,5 (um e meio);
5. Taxa de ocupação: 60%;
6. Taxa de permeabilidade: 20%;
7. Altura Máxima (pavimentos): 4 (quatro) pavimentos;
8. Recuo Frontal: Faixa de domínio e mais 15,00m(quinze metros) para confrontante ás rodovias e ferrovia, e 10,00m(dez) sem essa proximidade.
9. Afastamento das divisas: com abertura 3,00m;
II - Usos permitidos na Zona Industrial 2- ZI2:
1. Comércio e serviços de bairro;
2. Comércio e serviço vicinal;
3. Uso Industrial 3;
4. Uso comunitário 2 - saúde;
5. Uso comunitário 2 - educação;
6. Habitação unifamiliar;
7. Habitação coletiva;
8. Comércio e serviço setorial;

Art. 31º - Zonas de Expansão Urbana – ZEU: compreendem áreas não parceladas e/ou parceladas em chácaras, dentro do perímetro urbano, destinadas ao processo de ampliação da ocupação urbana.

Parágrafo único - São consideradas Zona de Expansão Urbana do território municipal as áreas adjacente ao perímetro urbano do Distrito Sede, diante da qual, o Poder Público Municipal possui interesses de controle urbanístico sendo que a esse espaço será dedicada especial atenção para as atividades e ocupações territoriais ali pretendidas.

Art. 32º - Zonas Especiais de Uso Restrito – ZEUR: são destinadas a padrões urbanísticos específicos, em áreas onde haja a presença de atividades de usos ou funções urbanas de caráter excepcional.

Art. 33º - Zona Especial de Uso Restrito 1 - ZEUR 1: é caracterizada por possuir subsolo contaminado pelo descarte de resíduos domésticos municipais, as atividades a serem instaladas no local estarão restritas a:

I – Execução do PRADA e suas condicionantes, conforme projeto aprovado no órgão competente;
II– Apresentação do Laudo de análise que comprove que o local está ausente de vazamento de gás metano, conforme mínimo de pontos exigidos para o tamanho da área pelo órgão ambiental;
III – Apresentação do Relatório de Técnico de Conclusão (RTC) expedido pelo Órgão Ambiental sobre a Recuperação de Áreas Degradadas (PRADA) ou finalização da atividade;
IV – A edificação só será autorizada com a apresentação de projetos e análises de solo comprovando a estabilidade da área para a sua instalação;
V – Não será autorizada a construção de casas para moradia e loteamentos urbanos;
VI – As prestadoras de serviços (atividades industriais) que desejarem se instalar no local terão que apresentar o estudo de impacto vizinhança (EIV) aprovado;
VII – Todas as atividades que forem instaladas na ZEUR deverão apresentar o Licenciamento Ambiental emitido pelo órgão competente (quando couber).

Art. 34º - Zona Especial de Uso Restrito 2 - ZEUR 2: é referente a área utilizada do Cemitério São Sebastião, existente no município desde sua fundação, e deverá seguir os seguintes critérios:

I - O cemitério ao encerrar suas atividades deverá apresentar os estudos de impacto ao órgão competente.
II - É vedada a construção de cemitérios nas zonas exclusivamente residenciais e nas Áreas de Proteção e Mananciais.
III - Nas demais áreas este uso será permitido desde que seja garantido o controle dos efluentes líquidos (necrochorume) e demais medidas sanitárias.

Art. 35º - Zona Especial de Uso Restrito 3 - ZEUR 3: é área contaminada pelo descarte inadequado dos resíduos sólidos municipais.

I – Não poderá ser instalado no local: loteamentos e casas para moradias devido ao grau de contaminação e o possível risco de explosão mesmo anos após o fechamos da área de descarte.
II – Deverá ser executado um plano de Recuperação da área em questão com o plano de monitoramento.
III – O monitoramento da área deverá ser realizado com levantamentos de dados trimestrais, para avaliação da qualidade ambiental no local.

Art. 36º - Zona Especial de Uso Restrito 4 – ZEUR 4: Zona destinada a instalação do Aterro Sanitário e seu uso fica restrito a:

a) Licença Ambiental emitida pelo órgão competente.
b) Após encerramento das atividades no local, deverá ser executado Plano de Recuperação Ambiental.
c) Proibido a instalação de moradias e/ou loteamentos na área.

Art. 37º – Zona Especial de Uso Restrito 5 – ZEUR 5: Zona destinada a implantação do abrigo dos animais, envolvendo as seguintes atividades:

I – Abrigo temporário e cemitério de animais;
II – A implantação da atividade está restrita à:
a) Licenciamento ambiental do local ou atividade que será exercida na área (quando couber);
b) Implantação de estruturas adequadas para abrigar os animais e evitar que os mesmos fiquem dispersos nas vias públicas;
c) O projeto executivo de construção do abrigo deverá ser previamente aprovado pela secretaria competente.

Art. 38º – Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA: Que correspondente à Área de Preservação Permanente (APP) definidas no Código Florestal Brasileiro.

Parágrafo único – São áreas destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos a existência de significativos maciços remanescentes de vegetação nativa, com diferentes graus de regeneração, alto índice de permeabilidade e que prestam relevantes serviços ambientais, dentre eles a conservação da biodiversidade, controle de inundação e regulação do microclima em que se inserem.

Art. 39º – Constituem Setores de Preservação Ambiental, Histórica e Cultural, locais de expressiva importância histórica e social, com grande potencial paisagístico, que deverão receber tratamento urbanístico que possibilite e favoreça a integração urbana, em especial

a nascente do Córrego Vacaria, córrego Cortado e o córrego Água Azul.

Art. 40° – As áreas urbanas situadas fora da sede municipal configuram a Macrozona Urbana do Distrito do Quebra Coco que deverão atender os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos da Zona Residencial 2- ZR-2.

Art. 41° - Zona de Expansão Urbana – ZEU: Destinada a atividades econômicas urbanas de média e baixa densidade, sujeitas à Lei de Parcelamento do Solo, decorrente desta Lei Complementar, admitindo atividades de agricultura familiar, agroindústria, recreação e lazer:

CAPÍTULO IV

DA CLASSIFICAÇÃO, DOS USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Da Classificação dos Usos do Solo:

Art. 42° – Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

I – habitacional: compostos por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;
II – comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência sociais e cultos religiosos;
III – comercial: atividades com relação de troca visando ao lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;
IV – serviço: estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;
V – industrial: atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos;
VI – agropecuário: atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria e piscicultura;
VII – extrativista: atividades de extração mineral e vegetal.

Art. 43° – Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, e sejam atendidas, em cada caso, as respectivas características e exigências estabelecidas nesta Lei e nos demais diplomas legais.

Art. 44° – As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto à natureza, em:

I – perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
II – incômodas: as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, poluição sonora, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;
III – nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;
IV – adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 45° – As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto ao porte, em:

I – para categorias de uso comercial e de serviços:
a) pequeno porte: área de construção de até 100m² (cem metros quadrados);
b) médio porte: área de construção entre 100m² (cem metros quadrados) a 400m² (quatrocentos metros quadrados);
c) grande porte: área de construção superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados).
II – para categoria de uso industrial:
a) pequeno porte: área de construção de até 1.000,00m² (um mil metros quadrados);
b) médio porte: área de construção entre 1.000,0m² (um mil metros quadrados) e 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
c) grande porte: área de construção superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 46° – Os usos habitacionais classificam-se em:
I – habitações unifamiliares: edificações destinadas à moradia de uma família;
II – habitações coletivas: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
III – habitações unifamiliares em série: edificações com mais de três unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
IV – habitações de uso institucional: edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casas do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos;
V – habitações transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, podendo ser de três tipos:
a) habitação transitória 1: apart-hotel e pensão;
b) habitação transitória 2: hotel;
c) habitação transitória 3: motel.

Art. 47° – Os usos comunitários classificam-se em:

I – uso comunitário 1: são compostos por atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial, como ambulatórios, estabelecimentos de assistência social, berçários, creches, hotéis para bebês, bibliotecas, estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância) e estabelecimentos de educação especial;
II – uso comunitário 2: são atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, classificando-se em:
a) uso comunitário 2 de educação: estabelecimentos de ensino fundamental e ensino médio;
b) uso comunitário 2 de saúde: hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório;
c) uso comunitário 2 de lazer e cultura: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, cancha de bocha, cancha de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, sede esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro;
d) uso comunitário 2 de culto religioso: casas de culto e templos religiosos;
e) uso comunitário 2 – danceteria: atividade que pode produzir ruído, causando incômodo à vizinhança.
III – uso comunitário 3: são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico, classificando-se em:
a) uso comunitário 3 de lazer: autódromos, kartódromos, centros de equitação, hipódromo, circos, parques de diversões, estádios, pistas de treinamento, rodeios;
b) uso comunitário 3 de ensino: campus universitários e estabelecimentos de ensino superior.

Art. 48° – Os usos comerciais classificam-se em:

I – comércio vicinal: atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, podendo ser açougues, casa de armarinhos, casas lotéricas, drogarias, ervanários, farmácias, floriculturas, mercearias, locais de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, revistarias, panificadoras, bares (som ambiente ou tratamento acústico), cafeterias, cantinas, casas de chá, confeitarias, comércio de refeições embaladas, lanchonetes (som ambiente ou tratamento acústico), leiterias, livrarias, pastelarias, postos de venda de gás liquefeito, relojoarias e sorveterias, e congêneres;

II – comércio de bairro: atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de um bairro ou zona, podendo ser restaurantes, rotisserias, choparias, churrascarias, petiscarias, pizzarias (todas com som ambiente ou tratamento acústico); comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, joalherias, e congêneres;
III – comércio setorial: atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro, podendo ser centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados, e congêneres;
IV – comércio geral: atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, podendo ser estabelecimentos de comércio atacadista e comércio varejista de grandes equipamentos, e congêneres;
V – comércio específico: atividades comerciais que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser comércio varejista de combustíveis, comércios varejistas de derivados de petróleo, postos de gasolina, e congêneres.

Art. 49º – Os usos de serviços classificam-se em:

I – serviço vicinal: são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial, podendo ser atelier de profissionais autônomos, prestação de serviços de datilografia, digitação, manicure e montagem de bijuterias, agências de serviços postais, jogos (bilhar, snooker, pebolim, jogos eletrônicos), consultórios, escritórios de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza, e congêneres;
II – serviços de bairro: atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona, podendo ser academias, agências bancárias, borracharias, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos e estacionamento comerciais, e congêneres;
III – serviço setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como buffet com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, e congêneres;
IV – serviço geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como agenciamento de cargas, canil, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, serviços de coleta de lixo, transportadoras, e congêneres;
V – serviço específico: atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser de dois tipos:
a) serviço específico 1: centro de controle de vôo, posto de abastecimento de aeronaves, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;
b) serviço Específico 2: capela mortuária, cemitério, ossário.

Art. 50º – Os usos industriais classificam-se em:

I – uso industrial 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:
a) confecções;
b) pequenas manufaturas;
c) indústrias caseiras;
d) malharia;
e) produtos alimentícios;
f) suprimentos para informática.
II – uso industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas, veículos, sons e ruídos em intensidade superior àquela estabelecida na legislação e poluição atmosférica, tais como:
a) cozinha industrial;
b) fiação;
c) funilaria;
d) indústria de panificação;
e) indústria gráfica;
f) indústria tipográfica;
g) marcenarias;
h) serralheria;
i) indústria de componentes eletrônicos;
j) embalagens;
h) indústria de artefatos de cimento;
i) produção de mudas.
III – uso industrial 3: atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e controle de poluição, disposição adequada dos resíduos gerados, tais como:
a) fundição de peças;
b) curtume;
c) desdobramento de madeira;
d) destilação de álcool;
e) entreposto de madeira para exportação (ressecamento);
f) frigorífico;
g) indústria cerâmica;
h) indústria eletromecânica;
i) indústria mecânica;
j) indústria metalúrgica;
k) indústria química;
l) montagem de veículos;
m) produção de óleos vegetais e outros produtos extraídos da madeira;
n) produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais;
o) torrefação e moagem de cereais;
p) usina de concreto;
q) aparelho, peças e acessórios para agropecuária.

Art. 51º – O uso agropecuário caracteriza-se pelas seguintes atividades:

I – cultivo agrícola de culturas perenes e permanentes, para exploração econômica e/ou de subsistência;
II – produção de grãos;
III – produção de pastagens e capineiras;
IV – produção de hortifrutigranjeiros;
V – produção de mudas e sementes;
VI – produção de madeira;
VII – produção de húmus;
VIII – criação de animais em sistema intensivo e extensivo;
IX – criação de peixes e outros organismos aquáticos;
X – turismo rural.

Art. 52º – O uso extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como:

I – extração de areia;
II – extração de argila;
III – extração de minérios;
IV – extração de pedras;
V – extração vegetal;
VI – olaria.

Art. 53º – As atividades não contempladas na presente Lei serão analisadas pela Comissão de Diretrizes Urbanísticas junto com a equipe técnica do Departamento de Planejamento da Prefeitura Municipal.

Art. 54º – As obras e instalações que necessitarem de licenciamento ambiental deverão emitir certidão ambiental junto a Secretaria Municipal competente do meio ambiente.

Art. 55º – Para a aprovação de projetos de construção nas faixas não edificáveis da rodovia BR 060 e dentro do perímetro urbano, é necessária a permissão especial de uso fornecida em forma de portaria pelo DNIT (Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes), observado os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade nos casos concretos.

Parágrafo único - As áreas de ocupação urbana consolidados e os loteamentos aprovados com data anterior da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 terão os projetos de construção em seus lotes aprovados e o Alvará de Construção emitidos pela Prefeitura Municipal de Sidrolândia – MS.

Art. 56º – Todos os projetos de construções, ampliações ou reforma que estão dentro da malha urbana e que estiverem de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Plano Diretor, Código de Obras, Código de Posturas terão sua aprovação.

Seção II

Das Áreas de Estacionamento e Recreação

Art. 57º – Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

Parágrafo único – O número mínimo de vagas de estacionamento será vinculado ao uso da edificação e sua localização no sistema viário, e suas dimensões, esquemas de acesso e circulação estão regulamentados pelo Código de Obras e Edificações.

Art. 58º – Em todo edifício de habitação coletiva e nas habitações unifamiliares em série com cinco ou mais unidades de moradia será exigida área de recreação equipada.

Parágrafo único – O dimensionamento das áreas de recreação está regulamentado pelo Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO V

DO MEIO AMBIENTE

Art. 59º – É dever do Município de Sidrolândia, da Câmara Municipal e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da legislação municipal e das normas adotadas pelo Estado e pela União.

Art. 60º – Para o efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município, ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o Código Florestal Brasileiro e as Leis ambientais pertinentes, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.

Art. 61º – A retificação e/ou canalização dos rios e córregos existentes no Município deverá ser autorizada pelo Município de Sidrolândia, consultado os órgãos competentes.

Art. 62º – As áreas urbanas que compõem os fundos de vale e que se encontrem desprovidas de arborização deverão ser gradualmente arborizadas

Art. 63º – As áreas que contenham formações vegetais significativas devem ser cadastradas pelo órgão municipal de meio ambiente.

Parágrafo único – Consideram-se formações vegetais significativas os bosques de mata nativa representativos da flora do Município e da região, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais.

Art. 64º – A Reserva Legal das propriedades rurais, assim definidas pelos órgãos competentes, será averbada à margem da matrícula imobiliária, não sendo permitido o corte raso, nem sua alteração nos casos de transmissão, salvo autorização da autoridade competente.

Art. 65º – Nos termos do Código Florestal Brasileiro, nos loteamentos de propriedades rurais, a área destinada a completar o limite percentual de 20% (vinte por cento) poderá ser agrupada numa só porção em condomínio entre os adquirentes.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 66º – Para efeito de cálculo da altura das edificações serão considerados:

I – Dimensão máxima de três metros e vinte centímetros, para cada pavimento tipo, considerados de piso a piso, ou do piso até a linha superior da laje de forro do último pavimento;
II – Em prédios com o pavimento térreo destinado a atividade comercial será permitida, para efeito de cálculo, a altura máxima de cinco metros e cinquenta centímetros, havendo ou não mezanino, desde que este não ultrapasse cinquenta por cento da área do pavimento da loja ou da sala comercial, não implicando em acréscimo de área construída, do índice de aproveitamento ou na altura das edificações.

Art. 67º – Nas edificações de uso coletivo, não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento, com o intuito de incentivar a constituição de espaços complementares, coletivos e de áreas de uso recreativo:

I – Áreas destinadas aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como casa de máquinas e de bombas, instalações centrais, aquecimento de água, medidores, cisterna e depósito de lixo;
II – As áreas destinadas à guarda de veículos, tais como vagas de estacionamento não cobertas e sem impermeabilização do piso.

Art. 68º – Não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento e na altura das edificações as áreas fechadas na cobertura dos edifícios, até o limite máximo de cinquenta por cento da área do último pavimento, desde que de uso coletivo.

Art. 69º – Nas edificações de uso coletivo não serão computados no cálculo do índice de aproveitamento, da taxa de ocupação e da altura:

I – Os pavimentos em subsolo, desde que estejam situados a, no máximo, um metro e vinte centímetros acima do nível médio do passeio, contado este até a linha inferior da laje de forro do referido pavimento, e possuam atividade de depósito ou estacionamento;
II – As áreas sem cobertura destinadas à recreação coletiva sendo que, quando localizadas no pavimento térreo, não poderão ter piso impermeabilizado.

Art. 70º – Os limites entre as zonas indicadas no Mapa de Zoneamento anexo, parte integrante desta Lei, poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites ou para obter-se melhor adequação no local onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art. 71º – As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas federais, estaduais e municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 72º – Poderão ser desapropriados, para fins urbanísticos, na forma da legislação vigente, os terrenos considerados inedificáveis em virtude de afastamentos e recuos estabelecidos em legislação específica.

Art. 73º – As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

Das áreas parceláveis e não parceláveis

Art. 74º - Somente será admitido o parcelamento do solo nas zonas estabelecidas pelo Plano Diretor e regulamentadas nesta Lei.

Parágrafo único - Nas Zonas situadas fora do perímetro urbano, só será admitido o parcelamento para a implantação de algum equipamento compatível com uso previsto para a Zona, a critério e com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e a aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) e dos órgãos Estadual e/ou Federal de controle do Meio Ambiente, e obedecido os tamanhos mínimos de lotes e outras dimensões estabelecidas por esta Lei e usos e ocupações estabelecidas pela Lei de Ocupação e Uso do Solo.

Art. 75º – Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou retenção das águas, garantindo a implantação dos lotes e arruamento fora das cotas de enchentes;
II – nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;
III – em áreas de mananciais de água, assim definidas pela legislação pertinente, garantindo-se a sua preservação;
IV – ao longo das águas correntes, no mínimo 30,00m (trinta) metros de cada lado da margem sendo esta faixa não edificáveis bem como as nascentes com raio de 50,00m (cinquenta metros);
V – em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal;
VI – em áreas onde as condições geotécnicas não aconselham edificações, salvo se comprovada sua estabilidade, mediante a apresentação de laudo técnico específico;
VII – em áreas onde as condições hidrológicas sejam inadequadas ou com risco para as edificações;
VIII – em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
IX – em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados e ou que resulte em área de preservação permanente;
X – em áreas de preservação histórica, paisagística, cultural e ecológica, ou que contenha bens tombados, ou áreas de entorno dos referidos bens, que, neste caso deverá ser analisado previamente pelos órgãos competentes, para que se façam as exigências cabíveis;
XI – em áreas onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.
XII – na faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, das ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;

Parágrafo único – Tratando-se do item anterior, será permitido o desmembramento com a finalidade específica de remembramento em lotes já existentes.

Art. 76º – É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa da Prefeitura Municipal e, quando legalmente exigido, dos órgãos ambientais competentes.

Art. 77º – Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados nas Zonas definidas no mapa anexo de zoneamento e regulamentadas por Lei.

Art. 78º – Considera-se perímetro Urbano da sede do Município, para fins de aplicação desta Lei, a área delimitada em Lei Específica.

CAPÍTULO II

Requisitos Urbanísticos e Das Áreas Públicas

Seção I

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 79º – Independente de outras disposições legais, os parcelamentos do solo, deverão atender os seguintes requisitos:

I – proporcionar o desenvolvimento da região como um todo e do local em particular;
II – conservar os pontos panorâmicos e da paisagem local;
III – manter as áreas de preservação histórica, paisagística, cultural e ecológica.

Parágrafo único - Só poderão ser parceladas as áreas contíguas a malha urbana existente e com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 80º – Será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável:

I – ao longo das redes de alta tensão, ferrovias e dutos, uma faixa com largura mínima de 15,00m (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.
II – ao longo das águas correntes e dormentes numa faixa de, no mínimo, 30,00m (trinta) metros de cada lado da margem, salvo maiores exigências da legislação específica.
III – ao longo das rodovias, municipais, estaduais e federais de cada lado da faixa de domínio, ou conforme exigências dos órgãos competentes.

Art. 81º – Caberá à municipalidade, através do seu órgão competente, aprovar no projeto de loteamento a localização e a conformação da área a serem doadas nos termos do art. 64º.

Seção II

Das Áreas Públicas

Art. 82º – De conformidade com o artigo 22 da Lei Federal 6.766/79, com registro, passa para o domínio do Município as áreas de ruas e equipamentos urbanos, entendendo-se que não é exigida a Escritura de Doação.

I – nos parcelamentos L1:
a) no mínimo 10% (dez por cento) da área total do parcelamento como Áreas Institucionais, destinadas à implantação de equipamentos comunitários urbanos;
b) no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do parcelamento como Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público;
c) no mínimo 15% (quinze por cento) destinado ao sistema de circulação.
II – nos parcelamentos L2, L3, L4, L5 e L6:
a) 15% (quinze por cento) área total do parcelamento como Áreas Institucionais, destinadas à implantação de equipamentos comunitários urbanos;
b) 5% (cinco por cento) da área total do parcelamento como Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público;
c) no mínimo, 15% (quinze por cento) destinado ao sistema de circulação.

Art. 83º – A totalidade da Área Institucional a ser doada em função de Loteamento Fechado – L4, com área total acima de 30.000 m2 (trinta mil, metros) quadrados deverá ter acesso público, podendo a critério da Prefeitura Municipal, ser aceita área não limítrofe ao parcelamento, de no mínimo igual metragem e de valor equivalente, com avaliação feita pela Comissão de Avaliação Municipal.

Parágrafo único – A Área Verde Pública a ser doada em função de Loteamento Fechado – L4 com área total acima de 30.000 m2 (trinta mil, metros) quadrados deverá ter acesso público, podendo a critério da Prefeitura Municipal, ser aceita área não limítrofe ao parcelamento, de no mínimo igual metragem e de valor equivalente, com avaliação feita segundo norma técnica.

Art. 84º – As Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público não serão permutáveis pela municipalidade e as Áreas Institucionais

só poderão ser permutadas desde que forem para outro fim de interesse da comunidade onde se localiza a Área.

Parágrafo único – A área resultante das faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes poderão ser destinadas como Áreas Livres, de Uso Público até no máximo de 2,5 (dois e meio por cento) da área total, nos parcelamentos L1 e L2 e L4 e 3,75% (três e setenta e cinco centésimos por cento), nos parcelamentos L3.

Art. 85° – Para a aprovação de empreendimentos com mais de 120 (cento e vinte) unidades de lotes habitacionais, o empreendedor deverá construir e/ou reformar equipamentos comunitários ou prédios públicos proporcionalmente ao número de unidades do empreendimento, obedecendo-se aos seguintes critérios:
I – construção ou ampliação de Escola de Ensino Fundamental, na proporção de 0,40m² (quarenta centímetros quadrados) por unidade do loteamento proposta;
II – construção ou ampliação de Centro de Educação Infantil – CEINF/CMEI na proporção de: 0,40m² (quarenta centímetros quadrados) por unidade do loteamento proposta.
III – construção ou ampliação de Unidade Básica de Saúde UBS na proporção de: 0,50m² (cinqüenta centímetros quadrados) por unidade do loteamento proposta

§ 1° – A critério do Poder Executivo, em decisão fundamentada, os equipamentos comunitários previstos neste artigo poderão ser substituídos, no todo ou em partes, por outras obras ou equipamentos de valor equivalente, visando à qualificação urbanística, a melhoria dos espaços públicos ou a valorização da vivência comunitária. O cálculo da equivalência de valores será feito com base na planilha de custos da Prefeitura Municipal de Sidrolândia, e preço SINAP.
§ 2° – Para aprovação de empreendimento em área contígua a outra, o projeto será analisado em função de sua utilização de fato, e não pela sua denominação em planta. Sendo caracterizada a continuidade do empreendimento ou a construção em etapas, serão exigidos os equipamentos comunitários proporcionais ao número total de unidades do empreendimento.
§ 3° – Para a aprovação de empreendimento de interesse social de casas térreas, edificações verticais ou loteamentos contratados ou mesmo comercializados com recursos advindos e/ou geridos pela União, Estado ou Município, os mesmos poderão ser isentos de ISSQN e IPTU durante o prazo da obra e das contrapartidas previstas neste artigo, como reformas, doações ou mesmo execução de equipamentos públicos e outros, se aprovada a isenção em legislação municipal específica.
§ 4° - Considera-se empreendimento de interesse social, aquele que atende preponderantemente famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos.
§ 5° - A operacionalização do disposto no caput se dará através de termo de parceria, cooperação ou colaboração.
§ 6° - O fracionamento de empreendimento de um mesmo proprietário em etapas inferiores a 120 unidades, não isenta das obrigações contidas nos incisos I, II e III do caput, pois, as etapas seguintes serão somadas à totalidade de lotes das etapas anteriores.
§ 7° - O empreendedor privado que executar obras com recursos públicos geridos ou advindos da União, estado ou Município, está isento das obrigações contidas no caput.

Art. 86° – A Execução das obras constantes do Projeto de Loteamento será garantida pelo valor a elas correspondentes confiado ao Município, podendo se dar por uma das formas abaixo descritas:

I – em depósito em moeda corrente do país;
II – em títulos da dívida pública;
III – por fiança bancária;
IV – por vinculação a imóvel, no município ou no local do empreendimento, feita mediante instrumento público.

§ 1° – Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pelo Poder Público.
§ 2° – Cumprido o cronograma de obras, a garantia poderá ser restituída no momento da liberação do loteamento, depois de feita a vistoria pelas concessionárias dos serviços de água, esgoto, energia elétrica e pelo Departamento de Planejamento da Prefeitura Municipal.
§ 3° – Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Público poderá liberar as garantias estabelecidas.
§ 4° – A critério do Executivo Municipal, a garantia prevista no caput poderá ser liberada parcialmente à medida que as obras de urbanização forem executadas.

CAPÍTULO III

Dos Loteamentos

Seção I

Loteamento Social Padrão L-1

Art. 87° – Para a aprovação do projeto de Loteamento – L1, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes:

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;
II – dimensão mínima do lote de 200m² (duzentos metros quadrados);
a) testada mínima de meio de quadra de 10 (dez metros);
b) testada mínima de esquina 12m (doze metros);
III – aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra estrutura:
a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;
b) locação de quadras e lotes;
c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
IV – termo de aceitação de aplicação da Taxa de Permeabilidade mínimo de 15% (quinze por cento) da área total de cada lote;
V – apresentar projetos para execução das obras de Infra estrutura Urbana, abaixo, aprovado pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços públicos, com identificação do prazo máximo de execução,

§ 1° – Serão exigidos:
a) abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, conforme as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos competentes do Município, contendo guias e sarjetas, meio fio e pavimentação asfáltica;
b) obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias de águas pluviais, bocas de lobo, canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;
c) obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assessoramento de águas correntes, conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;
d) construção de rede de energia elétrica conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de energia elétrica e órgão Municipal competente;
e) serviço de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgoto e órgão Municipal competente;
a) após ser instalado no município de Sidrolândia/MS, sistema de tratamento e coleta, construção do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário de acordo com as normas técnicas da empresa concessionária do sistema de abastecimento de água e esgoto sanitário, ou quando não houver rede de esgoto na área do Loteamento, através de coleta e tratamento individual, do sistema de fossa séptica, filtro e sumidouro de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Vigilância Sanitária e Ambiental;
§ 2° – Sendo exigível:
a) sistema de sinalização de regulamentação das vias internas, conforme art. 51 do Código de Transito Brasileiro – CTB;
b) sistema de Iluminação Pública;
c) pavimentação Asfáltica, guias e sarjetas;

Seção II

Do Loteamento Padrão L2

Art. 88º – Para a aprovação do projeto de Loteamento – L2, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes:

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;
II – dimensão mínima do lote de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados);
a) testada mínima de meio de quadra de 10m (doze metros);
b) testada mínima de esquina 12,00m (doze metros);
III - aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra estrutura:
a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;
b) locação de quadras e lotes;
c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
IV - apresentar projetos para execução das obras de Infraestrutura Urbana, abaixo, aprovado pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços públicos, com identificação do prazo máximo de execução.
§ 1º – Sendo exigidos
a) abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, conforme as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos competentes do Município, contendo guias e sarjetas, meio fio e pavimentação asfáltica;
b) obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, bocas de lobo, canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;
c) obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento de águas correntes, em áreas com declividade superior a 20% (vinte por cento) conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;
d) construção de rede de energia elétrica, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de energia elétrica e órgão Municipal competente;
e) obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico em canteiros de avenidas e áreas verdes: cobertura de grama, plantio de árvores conforme projeto paisagístico aprovado;
f) serviço de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgoto e órgão Municipal competente;
g) após ser instalado no município de Sidrolândia/MS, sistema de tratamento e coleta, a construção do sistema de coleta de esgoto sanitário de acordo com as normas técnicas da empresa concessionária do sistema de abastecimento de água e esgoto sanitário, ou quando não houver rede de esgoto na área do Loteamento, através de coleta e tratamento individual, do sistema de filtro e sumidouro de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Vigilância Sanitária e Ambiental;
§ 2º – Sendo exigível:
a) sistema de sinalização de regulamentação das vias internas, conforme art. 51 do Código de Transito Brasileiro - CTB;
b) a Implantação de Iluminação pública;
c) pavimentação Asfáltica, guias e sarjetas;

Seção III

Do Loteamento Padrão L3

Art. 89º – Para a aprovação do projeto de Loteamento Padrão – L3, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes:

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;
II – dimensão mínima do lote de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);
a) testada mínima de meio de quadra de 12,00m (doze metros);
b) testada mínima de esquina 15,00m (quinze metros);
III – aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra estrutura:
a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matricula do imóvel;
b) locação de quadras e lotes;
c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
IV – termo de aceitação de aplicação da Taxa de Permeabilidade mínimo de 15% (quinze por cento) da área total de cada lote;
V – apresentar projetos para execução das obras de Infra estrutura Urbana, abaixo, aprovado pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços públicos, com identificação do prazo máximo de execução,
§ 1º – Sendo exigidos:
a) abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, conforme as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos competentes do Município, contendo guias e sarjetas, meio fio e pavimentação asfáltica;
b) obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, bocas de lobo, canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;
c) obras de contenção de taludes e aterros, destinados a evitar desmoronamento e o assessoramento de águas correntes, conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;
d) construção de rede de energia elétrica, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de energia elétrica e órgão Municipal competente;
e) obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico em canteiros de avenidas e áreas verdes: cobertura de grama, plantio de árvores conforme projeto paisagístico aprovado;
f) serviço de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgoto e órgão Municipal competente;
g) após ser instalado no município de Sidrolândia/MS, sistema de tratamento e coleta, a construção do sistema de coleta de esgoto sanitário de acordo com as normas técnicas da empresa concessionária do sistema de abastecimento de água e esgoto sanitário, ou quando não houver rede de esgoto na área do Loteamento, através de coleta e tratamento individual, do sistema de filtro e sumidouro de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Vigilância Sanitária e Ambiental;
§ 2º – Sendo exigível:
a) sistema de sinalização de regulamentação das vias internas, conforme art. 51 do Código de Transito Brasileiro - CTB;
b) a implantação de Iluminação pública.
§ 3º – Deve ser determinado pelo Executivo Municipal, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.
§ 4º – Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público, as áreas:
I – não parceláveis e não edificantes previstas art. 57º desta lei.
II – relativas às faixas de servidão ao longo das rodovias, linha de transmissão de energia de alta tensão, ferrovias e dutos.

Seção IV

Do Loteamento Fechado Padrão L-4

Art. 90º – Para a aprovação do projeto de Loteamento Fechado – L4, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes:

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;
II – dimensão mínima do lote de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados);
a) testada mínima de meio de quadra de 8,00m (oito metros);
b) testada de esquina de 12,00 (quinze) metros;

III - aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra estrutura:
a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;
b) locação de quadras e lotes;
c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
IV – largura mínima das vias de circulação interna de 7,00m (sete metros) de pista e passeio mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado;
V – as vias destinadas ao uso exclusivo de pedestre não poderão ter largura inferior a 4,00 metros (quatro metros);
VI – termo de aceitação de aplicação da Taxa de Permeabilidade mínimo de 15% (quinze por cento) da área total de cada fração;
VII – área reservada para guarita e acesso com área mínima compatível com o projeto de loteamento que poderá servir como mais uma acesso entre a via de circulação pública e a via de circulação privada;
VIII – instalação e manutenção de equipamentos de prevenção e combate a incêndio conforme projeto previamente aprovado pelo corpo de bombeiros, quando da realização de construções;
IX – apresentar projetos para execução das obras de Infra estrutura Urbana, abaixo, aprovado pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços públicos, com identificação do prazo máximo de execução.
§ 1º – Sendo exigidos:
a) abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, conforme as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos competentes do Município, contendo guias e sarjetas, meio fio e pavimentação asfáltica;
b) obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, bocas de lobo, canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;
c) obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assessoramento de águas correntes, em áreas com declividade superior a 20% (vinte por cento) conforme padrões e normas técnicas dos órgãos competentes e exigências legais;
d) construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de energia elétrica e órgão Municipal competente;
e) obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico em canteiros de avenidas e áreas verdes: cobertura de grama, plantio de árvores conforme projeto paisagístico aprovado;
f) serviço de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos, serviço de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgoto e órgão Municipal competente;
g) após ser instalado no município de Sidrolândia/MS, sistema de tratamento e coleta, construção do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário de acordo com as normas técnicas da empresa concessionária do sistema de abastecimento de água e esgoto sanitário, ou quando não houver rede de esgoto na área do Loteamento, através de coleta e tratamento individual, do sistema de fossa séptica, filtro e sumidouro de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Vigilância Sanitária e Ambiental;
§ 2º – Sendo exigível:
a) sistema de sinalização de regulamentação das vias internas, conforme art. 51 do Código de Transito Brasileiro - CTB;

Art. 91º – O Sistema viário interno do loteamento fechado deverá articular-se com o sistema viário público existente ou projetado.

Seção V

Do Loteamento Industrial – L5

Art. 92º – Para a aprovação do projeto de Loteamento Industrial – L5, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes;

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;
II – dimensão mínima do lote de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 50m (cinquenta metros);
III – áreas de domínio público de 20% (vinte por cento) do total do empreendimento, reservadas para implantação de equipamentos comunitários.
IV – implantação das seguintes obras de infra estruturas:
a) abastecimento de água;
b) energia elétrica;
c) abertura de vias;
d) drenagem;
e) pavimentação das vias;
f) arborização.

Seção VI

Do Loteamento Industrial – L6

Art. 93º – Para a aprovação do projeto de Loteamento Comércio e Serviços – L6, deverão ser atendidas, além das demais exigências constantes desta Lei, as seguintes;

I – apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;
II – dimensão mínima do lote de 1.000m² (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros);
III – áreas de domínio público de 20% (vinte por cento) do total do empreendimento, reservadas para implantação de equipamentos comunitários.
IV – implantação das obras das seguintes obras de infra estruturas:
g) abastecimento de água;
h) energia elétrica;
i) abertura de vias;
j) drenagem;
k) pavimentação das vias;
l) arborização.

Seção VII

Loteamento em Área Rural – Chácara de Recreio – L7

Art. 94º – Para aprovação do projeto de Loteamento em Área Rural – Chácara de Recreio e/ou agrovila – L7, além das exigências constantes desta Lei, deverão ser atendidas as seguintes:

I – apresentar a anuência do Instituto Nacional de Reforma Agrária – INCRA;
II – apresentar a Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU Aprovada, de acordo com as normas municipais vigentes;
III – área mínima do lote de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e testada mínima de 100,00 (cem metros);
IV – acesso através de vias oficiais pavimentadas ou cascalhadas obedecendo-se as normas dos órgãos competentes;
VI - via arterial (VA) – com 30,00m (trinta metros) de testada a testada, com a seguinte utilização:
a) 3,00m (três metros) para cada faixa de estacionamento, totalizando 6m (seis metros);
b) 7,00m (sete metros) para cada pista de rolamento, totalizando 14,00m (quatorze metros);
c) 4,00m (quatro metros) para o canteiro central;
d) 3,00m (três metros para cada passeio, totalizando 6m (seis metros);
VI – área de domínio público de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento;
VII – a área de domínio público de que trata o inciso anterior deste artigo poderá ser doada ao Município em área urbana, a critério da Prefeitura, ou em equivalência financeira, avaliada na emissão da 2ª etapa da GDU;
VIII – demarcação de áreas de reserva legal, atendendo as normas pertinentes;
IX – aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infraestrutura:
a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;

b) locação de quadras e lotes;
c) identificação das quadras e logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).
d) implantação de rede alimentação e distribuição de energia elétrica, de acordo com as normas do órgão competente;
e) abertura de vias de circulação interna e vias de acesso com revestimento primário;
f) construção de rede de energia elétrica,
X – as obras de infraestrutura de que trata o inciso IX deste artigo deverão ser executadas previamente;
XI – é vedado o desdobro de lotes com área resultante menor que 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo Único – É de responsabilidade do proprietário de cada lote a solução quanto ao:

a) sistema de captação de água;
b) sistema de esgotamento sanitário; e,
c) destinação de resíduos sólidos.
d) rede de drenagem superficial;

Seção VIII

Do sistema viário

Art. 95º – O sistema viário dos Loteamentos, Arruamentos e das Urbanizações de Glebas deverá atender o Art.º 99 do Plano Diretor e os seguintes requisitos:

I – as vias deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;
II – a hierarquia das vias deverá respeitar a hierarquização do sistema viário do Município, quando existente, ou a definição pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;
III – todo o projeto de parcelamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;
IV – em nenhum caso as vias do parcelamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, somente podendo os cursos d'água ser canalizados com prévia anuência da municipalidade e do órgão competente.
V - Não serão permitidas vias sem saída.
VI - Será permitido dispositivo de retorno, com diâmetro de 14,00 m, nas vias para uso exclusivo de residência e em loteamentos da Zona Urbana.

Art. 96º – A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números fornecidos pela municipalidade.

Seção IX

Dos dimensionamentos e formas das quadras e lotes

Art. 97º – As quadras formadas pelo sistema viário dos loteamentos e dos arruamentos terão comprimento máximo de:

a) 270,00m (duzentos e setenta metros) nos Loteamentos L1; L2 e L3;
b) 160,00m (cento e sessenta metros) nos Loteamentos L4;
c) 300,00m (trezentos metros) nos Loteamentos L5;
d) 600,00m (seiscentos metros) nos Loteamentos L6

§ 1º – A critério da Prefeitura Municipal e quando as condições morfológicas da gleba o exigir poderão ser admitidas acréscimos de até 20% no tamanho das quadras.
§ 2º – Para efeito da determinação da testada mínima, considerar-se-á a dimensão da face do lote limítrofe à via pública.

Art. 98º – Quando o lote tiver forma geométrica irregular, nenhuma das dimensões poderá ser inferior a metade da testada mínima.

Art. 99º – Todos os lotes deverão permitir a inscrição de um círculo com diâmetro de no mínimo 6,0m (seis metros) tangenciando as suas faces.

Art. 100º – Nos lotes de esquina é obrigatório o chanfro com no mínimo 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) entre as faces limítrofes às vias.

Art. 101º – Não serão permitidos, mesmo para arremates e sobras de terras, lotes em áreas e dimensões inferiores à prevista nesta Lei.

CAPÍTULO IV

Da Consulta Prévia

Art. 102º – Antes da elaboração do projeto de loteamento, de arruamento e de urbanização de glebas, o interessado deverá certificar-se de sua viabilidade técnica e financeira, solicitando ao órgão competente da municipalidade que defina as diretrizes para cumprimento dos requisitos urbanísticos, das áreas públicas a serem doadas, das faixas non aedificandi, das áreas especiais, do sistema viário, dos dimensionamentos e formas de quadras e lotes e demais requisitos para o perfeito cumprimento das exigências legais, inclusive aquelas correlatas e complementares, do Plano Diretor, da lei de Ocupação e Uso do Solo e da Lei de hierarquização do Sistema Viário.

§ 1º – Para o mesmo projeto de parcelamento, e em resposta às diretrizes emanadas pela Prefeitura Municipal, poderão ser apresentados vários estudos alternativos, até a obtenção de diretrizes finais.
§ 2º – Os estudos alternativos comporão um mesmo processo administrativo.

Art. 103º – O interessado apresentará ao órgão competente da municipalidade, consulta prévia para obtenção das diretrizes para elaboração dos projetos do parcelamento:

I – requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal, indicando o parcelamento pretendido e o tipo de uso do solo predominante previsto.
II – certidão atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, da área a ser parcelada.
III – estudo do parcelamento pretendido, em 2 (duas) via de igual teor e forma, e uma via digital, obedecendo à normatização da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e contendo, no mínimo:
a) planta de situação na escala (mínima) 1: 10.000;
b) as divisas da gleba a ser parcelada, perfeitamente definida, e com indicação dos confrontantes;
c) planta planialtimétrica de toda a gleba, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), dependendo do tamanho da área, com indicação do norte magnético e com curvas de nível com eqüidistância de 1m (um metro) em 1m (um metro);
d) a localização dos cursos de água, bosques, mananciais, e outras indicações topográficas de interesse;
e) a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas públicas e os equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, das construções existentes na gleba, com as respectivas amarrações às divisas da gleba a ser loteada;
f) a indicação do sistema viário projetado, das quadras e lotes pretendidos, das áreas públicas a serem doadas, das faixas non aedificandi, das áreas especiais e demais informações necessárias para definição das diretrizes por parte do Poder Público;

Parágrafo único – O estudo do parcelamento deverá ser devidamente assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e na municipalidade e a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 104º – Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município

e demais Legislações Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços públicos e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia ou em memorial:

I – as vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas, inclusive dimensões das faixas de domínio, leito carroçável, calçadas e canteiros;
II – a fixação dos usos e índices urbanísticos de acordo com a Lei de Ocupação e Uso de Solo;
III – localização aproximada dos terrenos destinados as Áreas Institucionais e as Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público.
IV – a faixa não edificava e aquelas necessárias para o escoamento de águas pluviais;
Parágrafo único – As diretrizes expedidas na consulta de viabilidade vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, contados do despacho final do órgão competente da municipalidade.

CAPÍTULO V

Do Anteprojeto do Loteamento, de Arruamento e de Urbanização de glebas

Art. 105º – Cumpridas as etapas da consulta prévia e havendo a viabilidade da implantação do parcelamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, e uma via digital, obedecendo à normatização da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e contendo, no mínimo:

I – planta de situação da área a ser loteada na escala mínima de 1:10.000, com as seguintes informações:
a) orientação magnética e verdadeira;
b) georeferenciamento da área de no mínimo 3 (três) pontos situados nas divisas;
II – anteprojeto de loteamento, com plantas e desenhos em escala compatível com as dimensões da gleba e a critério da Prefeitura Municipal, com as seguintes informações:
a) orientação magnética e verdadeira;
b) limitações e confrontações do parcelamento;
c) subdivisão da gleba em quadras e lotes, com as respectivas numerações e dimensões;
d) dimensões lineares e angulares do anteprojeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas de nível do projeto no eixo dos cruzamentos;
e) sistema de vias de circulação com as respectivas larguras;
f) curvas de nível, atuais e projetadas, de toda a área do parcelamento, com eqüidistância de 1,00m (um metro) e a critério da Prefeitura Municipal, além de uma ou mais divisas, até o talvegue divisor de água mais próximo;
g) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, sendo que os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos), no mínimo e as longitudinais na escala de 1:2000 (um por dois mil), no mínimo.
h) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
i) a indicação das áreas que perfazem no mínimo, 36% (trinta e seis por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município;
j) área total do parcelamento;
k) área total dos lotes;
l) áreas destinadas à circulação;
m) áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público
n) áreas Institucionais;
o) faixa não edificava e as destinadas ao escoamento de águas pluviais.
II – memorial descritivo do parcelamento, contendo no mínimo:
a) identificação do proprietário;
b) identificação do empreendedor;
c) número de matricula da área a ser parcelada;
d) descrição sucinta do parcelamento;
e) quantidade de área destinada ao sistema viário e seu porcentual em relação à área total do parcelamento;
f) quantidade de área destinada às Áreas Institucionais e seu porcentual em relação à área total do parcelamento;
g) quantidade de área remanescente
h) quantidade de área destinada às Áreas Verdes Públicas e Áreas Livres, de Uso Público e seu porcentual em relação à área total do parcelamento;
i) número de lotes.
j) condições urbanísticas do parcelamento e possíveis limitações que incidem sobre os lotes e suas edificações, além daquelas constantes nas diretrizes fixadas;
k) certidão de baixa no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, quando se tratar de gleba rural;
l) parecer sobre a viabilidade de abastecimento de água pela concessionária;
m) parecer sobre a viabilidade de fornecimento de energia elétrica pela concessionária.

Parágrafo Único - O anteprojeto do parcelamento deverá ser devidamente assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e na municipalidade e a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 106º – A Prefeitura Municipal indicará em planta, ou em ofício, as alterações necessárias para elaboração dos projetos definitivos do parcelamento.

Art. 107º – O parcelamento poderá ser constituído em etapas, que ficarão explícitas no anteprojeto.

Art. 108º – Aprovado o anteprojeto, o empreendedor apresentará, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, e uma via digital, obedecendo à normatização da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e contendo:

I – projeto do parcelamento contendo:
a) orientação magnética e verdadeira;
b) limitações e confrontações do parcelamento;
c) subdivisão da gleba em quadras e lotes, com as respectivas numerações e dimensões;
d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas de nível do projeto no eixo dos cruzamentos;
e) sistema de vias de circulação com as respectivas larguras;
f) curvas de nível, atuais e projetadas, de toda a área do parcelamento, com eqüidistância de 1m (um metro), em toda a área do parcelamento ou conforme exigência da Prefeitura Municipal;
II – projetos da rede de abastecimento de água, de esgotamento sanitário(quando houver), de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, devidamente aprovada pelos respectivos concessionários, e acompanhados dos respectivos orçamentos e dos cronogramas físico-financeiros.
III – projetos de outras obras de infraestrutura determinados pelo Plano Diretor ou pela Lei de Ocupação e Uso do Solo, ou aquelas que se fizerem necessária para a sustentabilidade do parcelamento, acompanhados dos respectivos orçamentos e dos cronogramas físico-financeiros.
IV – memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
a) denominação de loteamento;
b) identificação do proprietário;
c) identificação do empreendedor;
d) número de matricula da área a ser parcelada;
e) descrição do parcelamento, com suas características;
f) as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
g) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do parcelamento;
h) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no parcelamento e dos que serão implantados;
i) limites e confrontações, área total do parcelamento, área total dos lotes, área total do destinado ao domínio público, discriminando as

áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.
V – certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.
VI – certidões negativas de tributos municipais.
VII – cronograma geral de execução das obras previstas, com a duração máxima de dois anos.
VIII – indicação da caução para garantia da execução das obras;
IX – licença ambiental emitida pelo órgão competente.
§ 1º – O parcelamento somente será aprovado se a gleba constituir-se em área com matrícula única.
§ 2º – O projeto do parcelamento deverá ser devidamente assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e na municipalidade e a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 109º – O empreendedor deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, de acordo com a Lei Federal 6.766/79 e demais cláusulas que especifiquem:

I – o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;
II – o prazo da execução das obras de infra-estrutura;
III – a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas na aprovação do parcelamento.
IV – a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;
V – o enquadramento do lote na Lei de Ocupação e Uso do Solo, definindo-se a ocupação e uso permitido ou permissíveis e os parâmetros urbanísticos incidentes.

Art. 110º – O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias, salvo exigências da Prefeitura Municipal para resguardo do interesse público.

CAPÍTULO VI

Do Projeto de Desmembramento e Remembramento

Art. 111º – O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade (Certidão de Matricula do Registro de Imóveis) com as averbações dos imóveis existentes no referido lote, certidão negativa de tributos, memorial descritivo, planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500, 1:750 ou 1:100, ou escala compatível com o tamanho do imóvel, contendo as seguintes indicações:

I – situação do imóvel, com as vias existentes;
II – tipo de uso predominante no local;
III – áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual esta afeta o imóvel;
IV – divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
V – dimensões lineares e angulares;
VI – indicação das edificações existentes.

Parágrafo único – O projeto do desmembramento ou remembramento deverá ser devidamente assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho de Arquitetos e Urbanistas e o devido Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA desta região e na municipalidade, e a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Art. 112º – Após examinada e aceita a documentação, será concedida a licença do desmembramento ou remembramento para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo único – Somente após averbação do novo registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação dos mesmos.

Art. 113º – A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

I – os lotes desmembrados e/ou remembrados, não edificados, é permitido dimensões mínimas conforme o padrão da Zona que está inserido.
II – a parte restante do lote com edificação, e averbado na matrícula, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas no Art. 4, inciso II da Lei Federal 6.766, que permite as dimensões mínimas de 5,00m(cinco metros) de testada e 125,00 m²(cento e vinte e cinco metros quadrados) de área.

Art. 114º - Quando se tratar de desmembramentos destinados à implantação de indústrias, de comercio ou de serviço, desde que a gleba faça frente para rodovia oficial, e situada fora dos perímetros aludidos nos parágrafos anteriores, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do desmembramento, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante da Zona Urbana, inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente, que continuará na condição de imóvel rural.

Art. 115º – O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, depois de cumpridas todas as etapas é de 30 dias (trinta dias).

CAPÍTULO VII

Da Aprovação e do Registro do Parcelamento

Art. 116º – Recebido o projeto definitivo do parcelamento, de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame da fidelidade às diretrizes emitidas pela Prefeitura Municipal e aos anteprojetos aprovados.

§ 1º – A Prefeitura Municipal poderá solicitar que sejam feitas alterações para adequação a diretrizes anteriormente indicadas ou a novas diretrizes advindas do interesse público.
§ 2º – A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias, prorrogados por igual período, para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

Art. 117º – O parcelamento poderá ser executado em etapas desde que atendidas todas as obras e condições para a perfeita funcionalidade da etapa como se esta constituísse um parcelamento autônomo.

§ 1º – A execução de uma etapa não poderá afetar condições de segurança e salubridade de etapa anterior.
§ 2º – Poderá ser exigida nova aprovação de etapa não implantada do parcelamento em atendimento ao interesse público.
§ 3º – As áreas destinadas às Áreas Verdes Públicas e Áreas Institucionais, referidas.

Art. 118º – Aprovado o projeto do parcelamento e deferido o processo, o Município baixará decreto de aprovação do parcelamento e expedirá o respectivo Alvará de Implantação.

Parágrafo único – No decreto de aprovação de loteamento deverão constar às condições em que o loteamento é autorizado e listado as obras a ser realizado, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 119º – No ato de recebimento do Alvará de implantação do parcelamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I – executar as obras de infra-estrutura propostas para os referidos loteamentos, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo.
II – executar as obras indispensáveis à vista das boas condições viárias, de segurança e sanitárias da gleba a parcelar.
III – facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.
IV – não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes do Registro no Cartório de Imóveis.
V – utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigências legais.
§ 1º – As obras que constam no presente artigo deverão ser concluídas à custa do empreendedor, e serão previamente licenciadas pelos órgãos competentes.
§ 2º – A execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo a partir da aprovação do parcelamento deverá serem executada dentro de um prazo proporcional à área do parcelamento, a critério do órgão competente da municipalidade e desde que não ultrapasse a 02 (dois) anos, para todo o parcelamento ou por etapa.

Art. 120º – Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o parcelamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo único – O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, estimando o valor da comercialização dos mesmos.

I – a Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos.
II – concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigida para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 121º – O prazo estipulado no alvará de licença poderá ser excepcionalmente prorrogado por 01 (um) ano, a critério da Prefeitura Municipal, sujeitando-se à adequação das normas em vigor.

Art. 122º – Os projetos em tramite protocolados e em analise terão 180 dias para a aprovação;

Art. 123º – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o parcelamento, o empreendedor requererá à Prefeitura, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º – O requerimento deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que se não apresentar discrepância significativa em relação ao projeto aprovado será considerada oficial para todos os efeitos.
§ 2º – Após a vistoria, a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também decreto de aprovação de implantação do traçado e infraestrutura do loteamento.
§ 3º – O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela, em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por Lei e prevista no cronograma aprovado.

Art. 124º – Esgotados os prazos de implantação previstos para o parcelamento, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma desta Lei e que se constituirão em bem público do Município.

Art. 125º – Qualquer alteração ou cancelamento parcial do parcelamento registrado dependerá de acordo entre o empreendedor e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º – Em se tratando de simples alteração de perfis, o empreendedor apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º – Quando houver mudança substancial do parcelamento, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação, expedindo-se então novo alvará e baixando-se o novo decreto.

Art. 126º – A aprovação do projeto de parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 127º – As inscrições imobiliárias dos lotes gerados serão implantadas e disponibilizadas somente após a devida apresentação das certidões de matrícula, oriundas do Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VIII

Da Fiscalização e Embargos

Art. 128º – A fiscalização dos parcelamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art. 129º – O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 130º – Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a municipalidade uma intimação ao empreendedor e/ ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da intimação.

§ 1º – A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.
§ 2º – No caso do não cumprimento das exigências contidas na intimação, dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de infração e de embargo de todas as obras do parcelamento, se estiverem em andamento, e aplicação de multa, para obras concluídas ou em andamento;
§ 3º – Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.
§ 4º – Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo à municipalidade, dentro do prazo de 20 (vinte) dias corridos, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que prove haver depositado a multa.

Art. 131º – A municipalidade comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO IX

Das Infrações e Sanções

Art. 132º – A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta ao responsável, proprietário, empreendedor ou funcionário público, medidas de natureza administrativa, civil e criminal previstas na Legislação Municipal, Estadual e Federal, bem como a notificação, a aplicação de multas, o embargo administrativo do parcelamento ou a cassação do Alvará de Localização/Funcionamento, Construção.

Art. 133º – Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I – dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes.

Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 600 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).
II – dar início, de qualquer modo, de parcelamento do solo sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.
Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 100 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).
III – faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo.
Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 50 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).
IV – aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d' água sem autorização, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado.
Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 400 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).
V – anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis resultantes de parcelamento, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente.
Penalidade: notificação com prazo para regularização, apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda e multa de 300(trezentas) UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).
VI - não executar as obras de infraestrutura previstas no termo de compromisso firmado na aprovação do parcelamento.
Penalidade: notificação com prazo para regularização, embargo da obra e multa de 1000 UFIS (Unidade Fiscal do Município de Sidrolândia).
VII– Notificação e Multa no valor de 50 (cinquenta) UFIS, fechamento sumário ou abertura de processo de cassação de Alvará de Localização e Funcionamento para o responsável ou a empresa que executar atividade em desacordo com as zonas especificadas nesta Lei.

Art. 134º – Na reincidência, ou quando o prazo da notificação não for atendido, as multas serão aplicadas em triplo, e assim sucessivamente.

Art. 135º – A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO X

Das Disposições Gerais e Transitórias

Art. 136º – Os particulares, empresas e companhias, entidades autárquicas, paraestatais e de economia mista, ou quaisquer órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal, não poderão executar obras de vias ou logradouros públicos no Município, sem prévia licença e posterior fiscalização da municipalidade.

Art. 137º – Nenhum serviço ou obra pública serão prestados ou executados em terrenos parcelados sem que os mesmos tenham sido aprovados pela municipalidade.

Art. 138º – Os projetos de parcelamento do solo poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da municipalidade, subordinando-se sempre à legislação em vigor na data da modificação e sem prejuízo dos lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com o requerimento.

Art. 139º – Não caberá à municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação aos loteamentos aprovados.

Art. 140º - A municipalidade não expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos de parcelamentos promovidos à sua revelia ou executados em desacordo com as normas, ou ainda quando as obras de infraestrutura não tenham sido entregues, vistoriadas e aceitas, ao menos em toda a extensão do respectivo logradouro.

Parágrafo único – Para esses efeitos, obriga-se o loteador a fazer constar dos contratos de promessa de compra e venda as condições estabelecidas no presente artigo, sob pena de cassação do alvará de licença.

Art. 141º – Os projetos de parcelamento devidamente analisados, aprovados e autorizados, mediante os documentos públicos pertinentes anteriores a esta lei, não perderão a sua validade se estiverem de acordo com as diretrizes do Plano Diretor e desta Lei.

Parágrafo único – Os projetos de parcelamento do solo com protocolo com data anterior à vigência desta lei, devem ser adequados no que for preciso, às disposições desta lei.

Art. 142º – Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir a GDU "Guia de Diretrizes Urbanísticas" documento necessário e que regulamentará os documentos na área de planejamento, urbanísticos.

Art. 143º – A Administração Municipal efetuará a regulamentação da presente Lei por Decreto do Executivo Municipal diante da necessidade de sua aplicabilidade.

Art. 144º – Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Paço Municipal de Sidrolândia/MS Em 17 de Novembro de 2017.

DR. MARCELO DE ARAUJO ASCOLI
Prefeito Municipal

Publicado por:
Luiz Claudio Neto Palermo
Código Identificador:C18F5EA8

PROCURADORIA JURÍDICA
DECRETO MUNICIPAL Nº 226/2017, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2017.

GABINETE DO PREFEITO
DECRETO MUNICIPAL Nº 226/2017, de 21 de Novembro de 2017.

Dispõe sobre o recesso funcional das repartições públicas no município de Sidrolândia - MS, no período de 18 de Dezembro de 2017 a 08 de Janeiro de 2018, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Sidrolândia/MS, Dr. Marcelo de Araujo Ascoli, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo art. 70, VII, da Lei Orgânica do Município de Sidrolândia, e;

CONSIDERANDO as festividades natalícias e de final de ano;

CONSIDERANDO a necessidade de paralisação do serviços públicos não essenciais nestes dias comemorativos;

CONSIDERANDO a necessidade de rever e estabelecer prazos para empenhos e liquidações no exercício financeiro;

CONSIDERANDO a necessidade de rever e estabelecer novo horário de funcionamento da Prefeitura Municipal e demais órgãos;

DECRETA:

Art. 1º - Fica declarado recesso nas repartições públicas municipais, o período de 18 de Dezembro de 2017 a 08 de Janeiro de 2018;