

REVISÃO LEI N. 317/98

“Aprova a Lei de uso e ocupação do solo de Bertiooga e dá outras providências”.

Versão 30-03-15

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Para efeito de Planejamento físico do Município de Bertiooga, entende-se por urbanização de terrenos, observada a legislação federal vigente:

I - o loteamento urbano considerado como a divisão de terrenos em lotes para edificação de qualquer natureza que implique na abertura de vias e demais logradouros públicos;

II - o desmembramento de terrenos urbanos, considerado como a subdivisão destes em lotes para edificação de qualquer natureza na qual seja aproveitado o sistema viário existente.

Art. 2º Na área rural o parcelamento do solo somente será possível mediante regulamentação própria, atendida a legislação ambiental vigente.

Art. 3º A urbanização de glebas na forma de condomínio.

CAPÍTULO II DO PLANEJAMENTO DE TERRENOS

Art. 4º Para assegurar o aspecto paisagístico e funcional do Município deverão ser atendidos os princípios e normas de planejamento físico, adequados as condições e peculiaridades locais.

§ 1º As vias dos terrenos a urbanizar deverão ser adequadamente coordenadas entre si e com outras existentes ou planejadas nos terrenos confinantes, assegurando sua conformidade com o sistema viário existente e previsto no plano diretor viário e de macro drenagem.

§ 2º As quadras deverão ter disposição e dimensões perfeitamente adequadas ao planejamento urbano adotado para o Município, assegurado sua conformidade com o sistema viário existente.

§ 3º Cada lote deverá ter forma, área e dimensões que satisfaçam as exigências mínimas para os fins planejados.

Art. 5º As áreas destinadas ao sistema de circulação e implantação de equipamentos urbanos, a edifícios públicos e a praças públicas deverão

desempenhar função primordial na composição harmoniosa da paisagem urbana tanto pela localização e dimensionamento como pelos usos a que se destinarem.

§ 1º As áreas destinadas a sistema de circulação e equipamentos urbanos viários não deverão ultrapassar a 20% (vinte por cento) da superfície do terreno a urbanizar.

§ 2º As áreas livres destinadas a edifícios públicos deverão corresponder a 10% (dez por cento) e as áreas destinadas as praças urbanizadas deverão corresponder a 5% (cinco por cento) da superfície do terreno a urbanizar sendo que em se tratando de urbanização na forma de desmembramento estas exigências se dará para terrenos com superfície superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§ 3º As áreas destinadas a cobertura vegetal deverão atender a legislação ambiental aplicável.

CAPÍTULO III DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE TERRENOS

Art. 6º Toda e qualquer urbanização de terrenos localizados nas áreas urbanas e de expansão urbana, deverá ser, obrigatoriamente, integrada harmonicamente à estrutura urbana existente, mediante a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes ou projetados.

Art. 7º O plano de urbanização de terreno sob a forma de loteamento urbano será composto dos seguintes elementos:

- a) diretrizes de uso do solo;
- b) pré plano urbanístico;
- c) plano urbanístico;
- d) projeto topográfico, com amarração de coordenadas geográficas ao sistema de marcos municipal; de terraplenagem e de drenagem;
- e) projetos complementares.

Art. 8º O interessado na elaboração de projeto de parcelamento de solo deverá requerer ao poder executivo, o fornecimento de diretrizes a serem obedecidas na execução do projeto, juntando para isto os seguintes documentos:

- a) requerimento solicitando o fornecimento de diretrizes assinado pelo proprietário do terreno ou o representante legal, indicando o Responsável Técnico;
- b) prova de domínio sobre o terreno a parcelar;

c) planta de situação do terreno na escala 1:10.000 ou 1:20.000, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas ou urbanizadas;

d) planta de perímetro do terreno na escala 1:2.000, em que conste: a) orientação magnética; b) curvas de nível de cinquenta em cinquenta centímetros; c) cursos d'água, bosques, manguezais, mananciais, linha de transmissão de energia, adutoras e demais obras ou instalações existentes ou em projetos, bem como outras indicações que forem de interesse; d) arruamentos existentes nas áreas confinantes;

e) certidão negativa de impostos municipais que incidam sobre a área.

Art. 9º As diretrizes terão validade pelo prazo de 02 (dois) anos, contados a partir da data de notificação aos requerentes.

Art. 10. Do pré - plano urbanístico deverá constar, obrigatoriamente:

a) planta de situação do terreno a urbanizar em escalas adequadas, em 04 (quatro) vias, com amarração de coordenadas geográficas ao sistema de marcos municipal;

b) planta do terreno a urbanizar, na escala 1:1.000 em 04 (quatro) vias;

c) pré-plano urbanístico propriamente dito, elaborado sobre a planta referida no item anterior e procedida a devida amarração às coordenadas geográficas do município, em 04 (quatro) vias.

§ 1º O pré-plano urbanístico deverá preencher os seguintes requisitos:

a) apresentar o traçado do sistema de vias de circulação de pedestres, veículos particulares, transporte público e bicicletas observando-se a classificação e especificações técnicas estabelecidas e acessibilidade;

b) apresentar a disposição, forma e pré-dimensionamento das áreas livres destinadas a praças, edifícios públicos, estacionamentos e a outros equipamentos urbanos;

c) apresentar disposição das quadras e dos lotes, incluindo a indicação das áreas residenciais e não residenciais;

d) apresentar solução esquemática de terraplenagem, de drenagem, do escoamento superficial de águas pluviais, de guias e sarjetas, de pavimentação das vias públicas, do abastecimento de água potável, da coleta de esgoto sanitário ou de sistema individual para edificação uni-habitacional, da distribuição de energia elétrica, de iluminação pública e de arborização dos logradouros.

§ 2º Acompanha, obrigatoriamente, o pré-plano urbanístico o memorial justificativo.

§ 3º Julgado o pré-plano urbanístico aceitável pelo órgão competente, este deverá encaminhá-lo ao prefeito para aprovação.

§ 4º Aprovado o pré-plano urbanístico pelo prefeito, o órgão competente entregará o alvará de aprovação com as respectivas plantas visadas; recolhidos os emolumentos devidos.

§ 5º Se no prazo de 03 (três) anos não forem apresentados à Prefeitura o plano urbanístico definitivo, ficará caduca a aprovação do pré-plano, com o arquivamento do processo.

§ 6º Poderá ser requerida a revalidação do pré-plano urbanístico, se não tiver ocorrido alteração da legislação, precedida do recolhimento dos tributos incidentes.

Art. 11. Do plano urbanístico, elaborado a partir do pré-plano aprovado pela prefeitura e demais órgãos, deverá constar obrigatoriamente:

a) projeto urbanístico com indicações de todas as dimensões, raios de curvatura, desenvolvimento de curvas, áreas e quaisquer outros elementos solicitados ou necessários, observado as normas da ABNT e outras aplicáveis, em 04(quatro) vias;

b) projeto topográfico, com curvas de nível adequadas, em 04 (quatro) vias;

c) projeto de terraplenagem, elaborado com base nos perfis longitudinais e transversais das vias, devendo ser obrigatoriamente, consideradas as influências do movimento de terra, da paisagem e estabilidade do terreno; de forma a evitar inconveniências na implantação dos logradouros públicos, das edificações e de outras estruturas, em 02 (duas) vias;

d) projeto de macro e micro drenagem elaborado com base na planta topográfica do terreno, com curvas de nível adequadas, em 02 (duas) vias;

e) projetos de obras complementares, tais como, de implantação de guias e sarjetas, pavimentação, passeios, ciclovias, sinalização viária, rede de abastecimento de água, rede de distribuição de energia elétrica, rede de esgoto sanitário, projeto de arborização pública.

f) projetos aprovados pelos órgãos estaduais ou federais.

g) indicação e juntada de Norma a ser utilizada em cada tipo de serviço, obra ou projeto.

CAPÍTULO IV

Da Aprovação do Plano Urbanístico

Art. 12. A aprovação do plano urbanístico será feita mediante decreto do Prefeito, do qual deverão constar os seguintes elementos:

- a) denominação da urbanização do terreno;
- b) zoneamento do uso do terreno a urbanizar;
- c) obras de infraestrutura obrigatórias;
- d) descrição das áreas que passarão a constituir bens do domínio público sem ônus para o Município;
- e) prazo para execução da urbanização do terreno;
- f) todas e quaisquer condições especiais que forem consideradas necessárias à urbanização de terrenos.
- g) cronograma físico e ou divisão das etapas.

Art. 13. Para ser expedido o decreto de aprovação do plano urbanístico e para que estes sejam entregues ao interessado com as cópias visadas pelo Prefeito acompanhadas com o alvará de aprovação, deverá o requerente assinar previamente o termo de compromisso no qual se obriga às seguintes prescrições:

I - declarar, expressamente, que se obriga a executar a urbanização do terreno em absoluta conformidade com o plano urbanístico e os necessários projetos específicos aprovados pelos órgãos públicos competentes;

II - indicar os lotes que representam 20% (vinte por cento) do custo global de implantação do empreendimento, no caso em que a caução for feita em espécie, sendo obrigatório laudo de avaliação técnica-financeira elaborado por empresa de notória especialização, ou oferecer outra garantia legalmente admissível, suportando o requerente todos os ônus;

III - executar a própria custa, nos prazos fixados pela Prefeitura a locação de todo o terreno, abertura das vias públicas, das áreas para edifícios públicos e das praças, a terraplenagem e a drenagem, a colocação de guias e sarjetas em todas as vias e praças, a rede de escoamento de águas pluviais, a pavimentação e obras complementares, a rede de abastecimento de água potável, a rede de esgotos sanitários ou o sistema individualizado para cada habitação, a rede de iluminação pública e a arborização de logradouros, nas devidas etapas aprovadas;

Art. 14. Se o interessado não requerer a licença para executar a urbanização do terreno no prazo de 01 (um) ano, ficará automaticamente caduco o decreto e o alvará de aprovação do plano urbanístico e do projeto topográfico, sendo o processo arquivado.

CAPÍTULO V DA LICENÇA PARA EXECUTAR URBANIZAÇÃO

Art. 15. Para que a Prefeitura possa conceder licença para executar a urbanização de terrenos, o interessado deverá satisfazer os seguintes requisitos:

a) requerimento ao Prefeito, contendo além das especificações necessárias, memorial descritivo, cronograma de execução e apresentação do profissional habilitado, inscrito na Prefeitura, responsável pela execução dos serviços;

b) apresentar o plano urbanístico completo, com todos os seus elementos, aprovados pelas entidades públicas competentes;

c) apresentar certidão de que o termo de compromisso relativo às obrigações do proprietário para urbanizar o terreno foi registrado em cartório de registro de títulos e documentos;

d) apresentar declaração expressa do credor hipotecário, se houver, autorizando a execução da urbanização do terreno ou registro da caução.

e) apresentar certidão de que foram depositados no cartório competente do registro de imóveis o memorial, o plano urbanístico e os documentos exigidos pela legislação federal relativa a matéria;

f) apresentar prova de pagamento da taxa de licença para executar urbanização.

Art. 16. Antes de ser concedida pelo Prefeito a licença para executar a urbanização de terrenos, o órgão competente da Prefeitura deverá vistoriar as condições dos referidos terrenos.

Art. 17. Na licença para executar urbanização de terreno, assinado pelo Prefeito, serão expressos:

a) nome e endereço do interessado;

b) nome e endereço do profissional responsável pela execução da urbanização do terreno;

c) identificação do terreno, incluindo local e área, além da natureza da urbanização;

d) prazo para execução dos respectivos serviços e obras;

e) obrigações a serem cumpridas na execução do terreno em causa.

Art. 18. A licença para executar urbanização de terrenos, vigorará pelo período de 02 (dois) anos, prorrogável por mais 02 (dois) anos.

§ 1º O prazo poderá ser considerado individualmente para cada etapa.

§ 2º A licença que trata o presente artigo poderá ser revogada se não forem executados os melhoramentos obrigatórios objetos do plano urbanístico.

CAPÍTULO VI DA MODIFICAÇÃO DO PLANO URBANÍSTICO

Art. 19. O plano urbanístico poderá ser alterado total ou parcialmente a qualquer tempo.

Art. 20. O processo de aprovação de modificação de planos urbanísticos obedecerão a legislação vigente à sua época e seguirão os mesmos trâmites da aprovação inicial de um plano urbanístico.

CAPÍTULO VII DA ACEITAÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 21. Concluídos os serviços e obras correspondentes ao plano urbanístico licenciado poderá ser solicitada a entrega oficial das obras de urbanização compromissadas.

Parágrafo único. Ocorrendo conclusão das obras de urbanização, o reconhecimento da urbanização e a aceitação dos logradouros públicos se dará após a apresentação de um laudo executado por firma especializada atestando a execução e qualidade das obras.

Art. 22. O reconhecimento das vias de circulação pública e dos demais espaços públicos, a sua denominação oficial e a sua entrega ao domínio público serão feitos mediante Decreto do Prefeito, no qual declarará executado o Plano Urbanístico oficialmente aprovado.

Art. 23. A urbanização do terreno e a aceitação dos logradouros públicos poderão ser reconhecidos parceladamente pelo Prefeito, mediante sucessivos despachos e decretos, caso requeridos pelo interessado e considerados convenientes pelo órgão competente da Prefeitura, atendidos, no mínimo, o disposto no art. 15 desta lei.

CAPÍTULO VIII DO PLANEJAMENTO DE TERRENOS PARA FINS POPULARES

Art. 24. Na urbanização de terrenos para fins populares poderá haver a dispensa ou participação da administração pública na execução de algumas obras de urbanização, desde que aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação.

CAPÍTULO IX DAS EXIGÊNCIAS PARA HABITAÇÃO POPULAR EM MORADIAS ECONÔMICAS ISOLADAS

Art. 25. Ficam isentas de emolumentos referentes a licença para edificar as moradias econômicas de uso exclusivamente residencial e de um único pavimento com área construída de até 60,00m².

Art. 26. Para que a Prefeitura, através da Secretaria de Habitação possa conceder a licença para edificar moradia econômica o interessado deverá cumprir os seguintes requisitos.

§ 1º Dirigir requerimento ao Prefeito e apresentar declaração constando os seguintes esclarecimentos:

a) o de não ser proprietário de outro imóvel além do terreno onde pretende construir;

b) que está ciente das penalidades legais impostas aos que fazem falsas declarações;

c) que se obriga a respeitar o projeto aprovado, responsabilizando-se pelo mau uso da licença concedida;

d) estar ciente de que não poderá vender o imóvel pelo prazo mínimo de cinco anos, sob pena de pagar os emolumentos em dobro;

e) que está ciente que deverá afixar à frente da obra, uma placa, de acordo com os modelos estabelecidos pelo CREA-SP/ CAU.

§ 2º O requerimento citado no parágrafo anterior deverá estar instruído dos seguintes documentos:

a) título de domínio pleno ou útil de posse sobre qualquer modalidade do bem imóvel;

b) comprovação de quitação dos tributos municipais do imóvel.

§ 3º Deverá apresentar avaliação, favorável, elaborada pela assistência social do município contendo os seguintes elementos:

a) perfil social do requerente;

b) comprovação de moradia no município a pelo menos 5 (cinco) anos.

Art. 27. Atendidos os dispositivos desta lei e exarado parecer à concessão do benefício, o órgão competente expedirá a respectiva licença para edificar.

§ 1º Antes de expedir a licença para edificar o órgão competente da Prefeitura deverá vistoriar as condições do terreno onde se pretenda construir a edificação.

§ 2º A licença para edificar será entregue ao profissional responsável pela execução da edificação.

CAPÍTULO X DAS EXIGÊNCIAS PARA HABITAÇÃO POPULAR EM EDIFÍCIOS PLURI-HABITACIONAIS

Art. 28. Os edifícios pluri-habitacionais destinados a habitação popular, com avaliação prévia do conselho municipal da habitação, poderão ser edificados com exigências reduzidas e particularizadas:

a) dispensada a instalação de elevadores em edificações de 04 (quatro) pavimentos mais o térreo;

b) taxa de ocupação máxima igual a 60% (sessenta por cento);

c) desobrigado de atender o índice de aproveitamento;

d) as vagas de estacionamento poderão ter sua largura reduzida para 2,20 metros e o comprimento para 4,00 metros;

e) o número de vagas poderá ser reduzido para 01 (uma) vaga por unidade habitacional e atender a 80 % (oitenta por cento) das unidades.

f) observar o disposto no Código Sanitário nos itens em que este for menos restritivo que o código de obras municipal.

Parágrafo único. Os apartamentos localizados no pavimento térreo ou no 1º andar deverão ser acessíveis aos portadores de necessidades especiais.

CAPÍTULO XI DO REMANEJAMENTO, DESMEMBRAMENTO OU UNIFICAÇÃO DE TERRENOS.

Art. 29. Em qualquer caso de remanejamento, desmembramento ou unificação de terreno será indispensável a sua aprovação, mediante apresentação de projeto, elaborado por profissional devidamente habilitado.

§ 1º A aprovação será necessária ainda que se trate de desmembramento de pequena faixa ou parte de um lote para ser incorporado a outro lote.

§ 2º No caso a que se refere o parágrafo anterior, a aprovação do projeto só será permitida quando a parte restante do lote compreender uma porção que possa constituir lote independente.

§ 3º De todo e qualquer projeto de remanejamento, desmembramento ou unificação de lotes deverão constar:

- a) indicação de todos os confrontantes e logradouros.
- b) indicação da situação atual e situação pretendida;
- c) locação das edificações por ventura existentes nos lotes.

Art. 30. Em qualquer caso de remanejamento, desmembramento ou unificação de dois ou mais lotes que possa incidir em inversão das testadas, divisas laterais e de fundo, os lotes resultantes deverão respeitar as faixas de recuos originais com os lotes confinantes.

Art. 31. A construção de mais de uma edificação dentro de um mesmo lote, nos casos em que a lei permitir, não constitui desmembramento.

Parágrafo único. Exceto residências geminadas e em série, cujos desmembramentos poderão ser feitos; vinculando-se o terreno resultante, com qualquer área, ao uso residencial; vedado a qualquer tempo a alteração de uso.

Art. 32. Para os terrenos não urbanizados ou glebas, no sentido urbanístico, só poderá existir um parcelamento de solo, na forma de desmembramento, não sujeito ao regime especial de registro imobiliário, que divida o terreno em no máximo dez partes.

Parágrafo único. O parcelamento sucessivo de um mesmo terreno, não urbanizado, que resulte em mais de 10 (dez) partes seguirá as exigências para parcelamento e urbanização do solo urbano.

Art. 33. Os desmembramentos de terrenos urbanizados provenientes de loteamentos regulares, poderão ser feito em qualquer número.

CAPÍTULO XII DA URBANIZAÇÃO DE GLEBAS NA FORMA DE CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

Art. 34. A implantação do Condomínio Residencial deverá atender as exigências quanto a destinação de áreas destinadas a edifícios e a praças ou áreas de lazer, na mesma proporção exigida para loteamentos.

Parágrafo único. As áreas destinadas a edifícios públicos citadas no caput do presente artigo deverão estar localizadas em área externa ao condomínio, adequadamente localizadas, e devidamente urbanizadas.

Art. 35. O plano de urbanização de gleba sob a forma de condomínio residencial será composto dos seguintes elementos:

- a) diretrizes de uso do solo;
- b) aprovação do projeto arquitetônico;
- c) apresentação do projeto topográfico e de drenagem;
- d) expedição de licença para urbanização;
- e) expedição de licença para edificar as unidades residenciais.

Art. 36. Do projeto arquitetônico deverá constar obrigatoriamente:

- a) planta de situação da gleba a urbanizar em escala adequada, em 04 (quatro) vias;
- b) planta da gleba a urbanizar, na escala 1:1.000, em 04 (quatro) vias;
- c) projeto arquitetônico propriamente dito, em 04 (quatro) vias, elaborado sobre a planta referida no item anterior, procedida a devida amarração às coordenadas geográficas do Município, e atendidas as seguintes exigências:

Art. 37. Atender a todas as prescrições relativas a implantação das edificações.

§ 1º Deverá ser observada uma faixa “*non edificandi*” de 5,00m (cinco metros) em todo o entorno do condomínio correspondente aos recuos obrigatórios frontal, laterais e fundos.

§ 2º Possuir áreas livres, sob forma de praças de lazer e recreação na proporção de 5,00 metros quadrados por cada unidade habitacional.

Art. 38. Para o trânsito de veículos, todas as edificações do condomínio residencial deverão ter acesso à vias pavimentadas que atendam as seguintes exigências:

- a) caixa de rolamento com largura mínima de 6,0 m (sete metros);
- b) calçadas laterais com largura mínima de 1,50 metros;

Art. 39. O projeto topográfico e de drenagem deverá apresentar solução esquemática de terraplenagem, da drenagem, do escoamento de águas

pluviais, de guias e sarjetas, da pavimentação das vias de circulação, do abastecimento de água potável, da coleta de esgoto sanitários ou sistema individual para cada edificação, de distribuição de energia elétrica e de arborização dos logradouros.

Art. 40. A aprovação do projeto arquitetônico terá validade de 01 (um) ano.

CAPÍTULO XIII DA LICENÇA PARA EXECUTAR URBANIZAÇÃO DE GLEBAS NA FORMA DE CONDOMÍNIO

Art. 41. Para que a Prefeitura possa conceder licença para executar a urbanização de glebas, o interessado deverá satisfazer os seguintes requisitos:

a) requerimento ao Prefeito contendo além das especificações necessárias, memorial descritivo, cronograma de execução e apresentação do profissional habilitado inscrito na Prefeitura, responsável pela execução dos serviços;

b) apresentar o projeto arquitetônico completo.

c) apresentação dos projetos complementares.

d) apresentação das aprovações dos demais órgãos envolvidos.

Art. 42. A licença para executar urbanização em glebas vigorará pelo período de 02 (dois) anos, prorrogável por mais 02 (dois) anos.

CAPÍTULO XIV DA EXPEDIÇÃO DA LICENÇA PARA EDIFICAR EM GLEBAS URBANIZADAS NA FORMA DE CONDOMÍNIO

Art. 43. Concluídos os serviços e obras correspondentes as obras de infraestrutura urbana, poderá ser solicitada a licença para edificar, conforme projeto arquitetônico aprovado do condomínio em gleba.

§ 1º Para expedição da licença deverá apresentar prova de pagamento da taxa devida.

§ 2º A licença que trata o presente artigo deverá ser revogada se as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado.

CAPÍTULO XV DO ZONEAMENTO

Art. 44. Zoneamento é o processo de orientação e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso dos lotes e das

edificações, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados.

§ 1º São considerados objetivos do zoneamento:

a) assegurar a reserva dos espaços necessários em localizações adequadas, destinadas ao desenvolvimento de diferentes atividades urbanas;

b) assegurar a distribuição equilibrada de atividades e de pessoas no território do Município, mediante controle do uso e da ocupação do solo;

c) estimular e orientar o desenvolvimento urbano.

§ 2º Serão considerados os seguintes índices.

a) índice de ocupação é a relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote;

b) índice de aproveitamento é a relação entre o total da área edificada e a área do lote.

Art. 45. Serão estabelecidas as categorias de uso a seguir individualizadas, com as siglas e características básicas respectivas:

I - RESIDENCIAL - (H) Edificações destinadas ao uso residencial:

H 1 - Uni - Habitacionais.

H 2 - Pluri-Habitacionais.

H 3 - Habitação Econômica e de Interesse Social.

H 4 – Conjunto Residencial.

H 5 – Conjunto Residencial de Interesse Social

II - INSTITUCIONAL - (E) Edificações destinadas a Administração Pública, Segurança Pública, Defesa Nacional e Entidades Públicas em geral:

E 1 - Educacionais

E 2 - Culturais.

E 3 - Administração Pública.

E 4 - Segurança Pública.

Código de uso do Solo

III - RECREATIVA - (R) Edificações destinadas a usos recreativos e de Lazer:

R 1 - Cinemas, teatros, auditórios, discotecas, boates.

R 2 - Cassinos

R 3 - Bares com música.

R 4 - Clubes sociais e esportivos.

R 5 - Estádios.

IV - ASSISTENCIAL - (A) Edificações destinadas predominantemente ao uso assistencial:

A 1 - Hospitais.

A 2 - Asilos.

A 3 - Ambulatórios.

A 4 - Consultórios, Clínicas Óticas e Farmácias.

A5 – Casas de assistência ou recuperação de dependentes químicos ou similar.

V - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - (S):

S 1 – Edificações para escritórios, prestação de serviços em geral, para equipamentos de telecomunicação, radiodifusão e televisão, creches e escolas em geral.

S 2 – Estabelecimentos para Cultos Religiosos

S 3 - Reparação de Equipamentos Prediais e Domésticos, Oficinas de Veículos em Geral, Marcenarias e Serralherias.

S 4 - Estabelecimento de Hospedagem.

S 5 - Postos de Abastecimento e Serviços de Veículos.

S 6 - Garagem Náutica, Piers, Atracadouros de Embarcações de Lazer e similares.

S 7 – Estacionamento ou Garagem de Veículos em Geral

Código de uso do Solo

S 8 – Bancos.

S 9 - Transportadora de Carga e Armazenagem.

S10 - Bares, Restaurantes, Docerias, Rotisserias, Padarias, Sorveterias e Lanchonetes, agência de turismo.

S 11 - Motéis.

S 12 - Camping.

S 13 - Edifícios Comerciais e Garagens.

VI - COMERCIAL - (C) Edificações para uso comercial:

C 1 - Varejista.

C 2 - Atacadista.

C 3 - Supermercado, Hipermercado.

C 4 - Centro Comercial, Shopping Center.

VII - INDUSTRIAL - (I) Edificações para uso Industrial,

I 1 – Indústria Extrativa , Pesqueira, Frigoríficos;

I 2 - Manufatureira de Transformação Leve, Montadoras;

I 3 – Atividades da Indústria ou Montagem Náuticas, Estaleiros e Similares.

VIII- USO MISTO – M – São edificações não residenciais no pavimento térreo e residencial no pavimento superior, sem que se caracterize como pluri-habitacional – H2.

M 1 – Misto de comercial com residencial

Art. 46. O zoneamento da área urbana assim se divide:

I - Zona Turística:

Código de uso do Solo

a) Zona Turística 1 - ZT -1: Destina-se a localização de edificações uni e pluri habitacionais, equipamentos turísticos e urbanos, comércios e serviços compatíveis com o uso residencial em áreas já urbanizadas;

b) Zona Turística 2 - ZT - 2: Refere-se a áreas a serem urbanizadas ou que possuam parcelamento de solo não regularizados, todos os tipos de edificação e uso serão potencialmente permitidos, sua definição dependerá dos condicionantes ambientais e urbanísticos propostos pelo empreendedor ou ato regularizador; as restrições urbanísticas convencionais farão parte do memorial descritivo do parcelamento do solo, devidamente registradas no competente ofício.

c) Zona Turística 3- ZT – 3: Zona Turística conforme Memorial Descritivo específico do empreendimento – Loteamento Riviera de São Lourenço

II - Zona Residencial

a) Zona Residencial 1 - ZR - 1: Destina-se predominantemente a localização de edificações de uso residencial ou estabelecimentos de hospedagem, em áreas já urbanizadas;

b) Zona Residencial 2 - ZR - 2 Zona residencial de uso conforme Memorial Descritivo específico do loteamento Riviera de São Lourenço.

c) Zona Residencial 3 ZR - 3: Zona residencial de uso conforme Memorial Descritivo específico do loteamento Guaratuba.

d) Zona Residencial 4 ZR – 5 Zona residencial de uso conforme Memorial Descritivo específico do loteamento Costa do Sol.

III - Zona Mista

Zona Mista – ZM – Zona Mista de uso conforme Memorial específico do loteamento Riviera de São Lourenço.

IV - Zona Comercial - ZC :

a) Zona Comercial 1 - ZC 1 - Destina-se ao uso comercial, de serviços e residencial, conforme o Memorial específico do loteamento Riviera de São Lourenço e áreas específicas do loteamento Morada da Praia.

b) Zona Comercial 2 – ZC 2- Destina-se ao uso comercial, de serviços e residencial, conforme o Memorial específico do loteamento Guaratuba.

c) Zona Comercial 3 – ZC 3- Destina-se ao uso comercial, de serviços e residencial, conforme o Memorial específico do loteamento Costa do Sol.

V - Corredores Comerciais – CC – São logradouros com vocação comercial, cujos terrenos lindeiros destinam-se a edifícios uni e pluri-habitacionais, institucionais e, predominantemente, ao comércio varejista em geral, shopping, centro comercial e supermercados . Considerar-se-á pertencente ao CC a parte do terreno lindeiro ao CC com profundidade máxima de três vezes a sua testada observado a profundidade mínima de 50 m; poderá o administrado adotar o zoneamento adjacente total ou parcialmente.

VI - Zona de Suporte Urbano - ZSU Destina-se a localização de edificações uni e pluri-habitacionais, conjuntos habitacionais populares, moradias econômicas, comércio em geral, equipamentos turísticos, esportivos e de lazer, institucionais, culturais, religiosos, serviços compatíveis com as características da zona, armazenagem e indústria leves comprovadamente não poluentes;

CAPÍTULO XVI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 47. As edificações na área rural deverão atender ao Código Sanitário.

Art. 48. As categorias de uso E1, E2, E3, E4, A1 e A2, deverão atender aos recuos, porém estarão isentos do atendimento ao índice de aproveitamento e a taxa de ocupação;

Parágrafo único. As atividades relacionadas a coleta, separação, reciclagem ou disposição de lixo ou resíduos de qualquer natureza assim como os aterros sanitários estão incluídos na atividade administração pública, ainda que prestada por terceiros.

Art. 49. Os terrenos existentes anteriormente a vigência desta lei, com áreas menores ou iguais a 260,00 m², para edificações de até 02 (dois) pavimentos, poderão observar aos recuos laterais e de fundo o mínimos de 1,50 m e estarão isentas do atendimento ao índice de aproveitamento e a índice de ocupação.

Art. 50. Nos lotes de esquina, o recuo lateral lindeiro a rua será igual ao recuo de frente, exceto nas edificações com até três pavimentos, que poderão adotar o recuo de 3,0 m para uma das ruas.

Art. 51. No caso de ser permitida a construção na divisa do lote, em se optando pelo afastamento, este será no mínimo de 1,50 metros.

Art. 52. No corredor comercial- CC- em algumas categorias foi previsto a exclusão de recuos; conforme tabela de zoneamento.

Parágrafo único. Quando exigidos, os recuos deverão observar os recuos da tabela, com a altura H a ser computada desde o pavimento térreo.

Art. 53. O comércio varejista de gás doméstico (GLP) é permitido em lotes de área mínima de 400 m² (quatrocentos metros quadrados), nas Zonas de Suporte Urbano e Corredor Comercial, observados os requisitos de segurança do Departamento Nacional de Combustíveis e Corpo de Bombeiros.

Art. 54 - Frente do lote, para fins de emplacamento, é a testada por onde a edificação possui acesso à via pública. No caso de acessos múltiplos de igual importância, eleger-se-á um deles.

Art. 55 – Os usos permitidos por zonas, restrições e observações estão estabelecidos na tabela A, que faz parte da presente lei.

§ 1º O pavimento térreo deve ser considerado na contagem da quantidade de pavimentos.

§ 2º As restrições urbanísticas convencionais registradas dos loteamentos Riviera de São Lourenço, Costa do Sol e Guaratuba, devem ser observadas.

§ 3º “H”, para efeito do cálculo do recuo é a distância do piso térreo até a face inferior da laje do último pavimento habitável, considerando que o ponto mais alto além deste não ultrapasse a medida de 1 50 m. Quando ultrapassar este limite, o excesso deve ser computado para fins de recuo, permitido o escalonamento.

§ 4º A definição das divisas laterais e fundo de um terreno é aquela constante do título, se ausente a qualificação ou havendo confusão observar a qualidade da divisa do terreno lindeiro, frente são as divisas lindeiras com os logradouros.

§ 5º Independentemente do disposto no zoneamento, aeroportos, portos, portos de recreio, heliportos, helipontos, garagens náuticas serão permitidos em todo o território do município.

Art. 56. Independentemente de permissão do zoneamento, nos terrenos que localizarem-se em ruas sem saída fica vedado a instalação e edificação para as atividades R- Recreativa, S3, S5, S8, S13, C- Comercial e I - Industrial.

Parágrafo único. Exceto as áreas localizadas na zona comercial do loteamento Morada da Praia.

Art. 57. As edificações mistas, enquadradas na categoria de uso M1, não serão consideradas edificações pluri-habitacionais desde que limitada a até quatro residências.

Art. 58. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.