

LEI Nº.1312/2008

DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES URBANAS DO MUNICÍPIO DE FONTOURA XAVIER - RS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JANDIR CONTE ZANOTELLI, Prefeito Municipal de Fontoura Xavier, Estado do Rio Grande do Sul, **FAÇO SABER**, em cumprimento ao disposto nos incisos III e IV, no art. 53, da Lei Orgânica Municipal que a Câmara aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Esta lei instituiu as diretrizes urbanas do município de Fontoura Xavier - RS, define seus objetivos e dispõe sobre os instrumentos para sua execução.

Art. 2º - Constituem os objetivos da lei de diretrizes urbanas:

I – Ordenar o espaço físico do município, orientando a expansão do núcleo urbano e preservando as áreas não apropriadas para usos urbanos;

II - Garantir condições adequadas de infra-estrutura e equipamentos de uso coletivo para os terrenos destinados a receber atividades urbanas;

III – Preservar e valorizar o patrimônio cultural e natural do município e proteger o meio ambiente, através do controle do uso do solo e das águas;

IV – Promover a realização da função social da propriedade, especialmente através de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda.

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Art. 3º - A propriedade urbana cumpre a sua função social quando os direitos a ela inerentes são exercidos de maneira compatível com os interesses públicos e coletivos, especialmente mediante:

I – a compatibilidade do seu aproveitamento e utilização da propriedade com a capacidade de atendimento da infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos;

II – a sua compatibilização com a preservação, a proteção e a recuperação da qualidade do meio ambiente e do patrimônio histórico-cultural;

- III – adequado aproveitamento dos vazios urbanos e dos terrenos subutilizados;
- IV – a sua utilização e aproveitamento compatíveis com a segurança e saúde dos usuários e população vizinha;
- V – a recuperação da valorização acrescentada pelos investimentos públicos à propriedade particular;
- VI – a limpeza e manutenção dos lotes não edificadas, sob inteira responsabilidade do proprietário, podendo ser notificado pelo Poder Público Municipal.

DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO EM ZONAS

Art. 4º - O território do Município fica dividido em zona urbana e zona rural.

Art. 5º - O perímetro da zona urbana é o determinado por Lei Municipal específica.

Art. 6º - Constitui zona rural, a parcela do território municipal não incluída na zona urbana, destinada preferencialmente às atividades primárias e de produção de alimentos, bem como às atividades de reflorestamento e mineração.

Art. 7º - A zona urbana fica subdividida em zona urbana de ocupação extensiva e zona urbana de ocupação intensiva.

I – entende-se por zona urbana de ocupação extensiva a área de contenção do crescimento urbano, com atividades predominantemente agrícolas, áreas com declividade acentuadas, cursos d'água, vegetação nativa, e que, tenham importância na proteção à paisagem e ao meio ambiente;

II – entende-se por zona urbana de ocupação intensiva a área destinada prioritariamente às atividades urbanas.

Art. 8º - A zona urbana de ocupação intensiva fica subdividida, para fins de disciplinamento do uso e da ocupação do solo, nas seguintes zonas:

I – zona central – é a área que apresenta maior concentração de residências e estabelecimentos de comércio e serviços disposta de boas condições de infra-estrutura, que permitam a sua densificação;

II – zona residencial 1 – é a zona que pelas condições de sítio e proximidade com a área central apresenta-se adequada a ocupação urbana;

III – zona residencial 2 – é a zona que por suas características de sítio, topografia e existência de recursos naturais de preservação, é adequada para uma ocupação urbana de menor intensidade;

IV – zona de interesse ambiental/zona de preservação legal – caracteriza-se por trechos em declividade acentuada, com vegetação nativa e cursos d'água, exigindo restrições à ocupação urbana no sentido de manter a integridade destes recursos naturais;

V – zona industrial – destinada à localização das indústrias, devido às boas condições de sítios e facilidades de acesso rodoviário.

Art. 9º - Nas vias que delimitarem duas zonas, ambos os lados pertencerão, de preferência, a zona que tiver o maior índice de aproveitamento, em uma extensão de fundo de lote não superior 30 (trinta) metros.

Parágrafo Único – Não se aplicará o disposto neste artigo à zona de interesse ambiental.

DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS URBANOS

Art. 10 - Para efeito desta lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I – Uso Residencial, incluindo-se:

Residências unifamiliares isoladas;

Residências unifamiliares agrupadas ou em série;

Residências multifamiliar;

Conjuntos habitacionais edificados em quarteirões resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos.

II – Comércio e Serviços Geradores de Ruídos, incluindo-se: estabelecimentos que utilizam máquinas ou utensílios ruidosos, notadamente: serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, oficinas mecânicas com serviço de funilaria.

III – Estabelecimentos de recreação e lazer noturnos, incluindo-se: salões de baile, salões de festa, entre outros, compreendendo estabelecimentos de recreação com horário de funcionamento atingindo o período entre 20h00min às 04h00min horas.

IV – Comércio e Serviços geradores de tráfego pesado, incluindo-se:

Entrepasto, depósitos, armazéns de estocagem de matérias-primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros, com área de terreno superior a 360 m², notadamente: insumos para agricultura e pecuária, materiais de construção e sucata.

Estabelecimento de comércio, aluguel de veículos pesados ou máquinas de grande porte, com terreno de área superior a 360 m², notadamente: os que lidam com máquinas agrícolas e outras “fora de estrada” tratores e caminhões.

V – Comércio e Serviços diversificados, incluindo-se qualquer estabelecimento de comércio ou serviços não incluídos nas demais categorias, tais como: comércio de abastecimento, varejistas, profissionais, pessoais, de manutenção, de comunicação, financeiros e administrativo de segurança, a saúde, educacionais e culturais.

VI – Recreacional e Turístico, incluindo-se: clubes, associações recreativas e desportivas, equipamentos para esportes ao a livre, atividades recreativas e de lazer.

VII – De uso Especial, compreendendo: cemitérios, capelas mortuárias, estádios e campos de esporte, terminais de transporte coletivos, parques de diversões, circos, locais para feiras e exposições, hospitais e pronto socorro e postos de abastecimento de veículos.

Art. 11 - Da regulamentação de indústrias diversas.

Parágrafo único – As indústrias serão classificadas quanto ao risco de impacto ambiental conforme anexo único da resolução do CONSEMA n.º 05/98, de 19/08/998, o que trata da classificação de atividades de impacto local sujeitas ao licenciamento ambiental no RS, e será regulamentado e fiscalizado pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente, segundo a sua competência, e as demais, deverão ser licenciadas pela FEPAM ou Órgão similar.

DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 12 – Para fins desta Lei, a área urbana fica dividida em zonas diferenciadas pelos usos e/ou intensidade de ocupação, assim definidos no Quadro I – Usos e Regime Urbanístico, conforme mapa anexo:

ZONA	ALTURA MÁX.	RECUOS MÍNIMOS	LOTE MÍNIMO	USO CONFORME			USO PERMISSIVO			USO RESTRITIVO		
				USO	IA	TO	USO	IA	TO	USO	IA	TO
ZONA CENTR.	4 PAVIMENTOS	4,00M E/OU ALINHAMENTO	10 X 15 M	I,V	5	90%	II,IV, VI, VII	4	90%	III	3	70%

ZONA RESID. 1	4 PAVIMENTOS	4,00M E/OU ALINHAMENTO	12 X 30 M	I,V	4	80%	II, IV, VI, VII	4	80%	III	3	60%
ZONA RESID. 2	2 PAVIMENTOS	4,00M E/OU ALINHAMENTO	12 X 30 M	I	3	70%	II, IV, V, VI, VII	3	70%	III	2	50%
ZONA INDUST.	-	4 METROS	450 m ²	II, IV	1	60%	V	0,8	60%	I, III, VI, VII	0,5	40%

Uso Conforme – perfeitamente aceitável no local

Uso Permissivo – permitido no local

Uso Restritivo – permitido no local, mas com restrições

IA(Índice de Aproveitamento) – quociente entre a área construída máxima e a área do terreno

TO (Taxa de Ocupação) – percentagem de área do terreno ocupada pela projeção horizontal máxima da edificação. Deve ser aplicada em conjunto com o Código de Edificações, no que se refere às áreas de iluminação e ventilação.

DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO LEGAL

Art. 13 - As Zonas de Preservação Legal (ZPL) são aquelas sujeitas à preservação permanente por disposição de lei federal, estadual e municipal.

§ 1º. - São consideradas Zonas de Preservação Legal, na forma do artigo 2º do Código Florestal, instituído pela Lei Federal nº. 4.771, de 15/09/65, alterado pela Lei Federal 7803 de 18/07/89, aquelas ocupadas por florestas e demais formas de vegetação natural, situadas:

ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde o seu nível mais alto na faixa marginal cuja largura mínima seja:

I – de 30m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10 m (dez metros) de largura;

II – de 50 m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10 m (dez metros) a 50 m (cinquenta metros) de largura;

- ao redor das lagoas, lagos ou reservatório d'água naturais ou artificiais, desde o seu nível mais alto medido horizontalmente em faixa cuja largura mínima será de 100 m (cem metros);

- nas nascentes, ainda não intermitentes e nos chamados “olhos d’água”, qualquer que seja sua situação topográfica, num raio mínimo de 50m (cinquenta metros) da largura;

- no topo de morros, montes, montanhas e serras;

- nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento), na linha de maior declive.

§ 2º. - São consideradas Zonas de Preservação Legal (ZPL) nos termos do artigo 3º do Código Florestal, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas;

- a atenuar a erosão das terras;
- a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;
- proteger os sítios de excepcional beleza ou de valor científico e/ou histórico;
- asilar exemplares de fauna e flora ameaçados de extinção.

§ 3º. - São consideradas Zonas de Preservação Legal (ZPL), na forma do artigo 9º do Código Florestal, aquelas ocupadas por florestas de propriedades particulares, enquanto indivisas com outras sujeitas a regime, ficando subordinadas às disposições que vigorarem para estas.

§ 4º. - Ficam, desde já, pelo efeito desta Lei, definidas como Zonas de Preservação Legal (ZPL), as seguintes:

I – a faixa marginal dos arroios, na largura mínima de 30m (trinta metros) a contar da linha do nível médio das águas;

II – as nascentes permanentes ou temporárias, incluindo os olhos d’água e vertentes, seja qual for a situação topográfica com uma faixa mínima de 50m (cinquenta metros) e, a partir de sua margem, de tal forma que proteja, conforme o caso, a bacia de drenagem contribuinte;

III – o topo dos morros, montes e montanhas, em áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços), da altura mínima em relação à base;

V – as encostas ou partes destas, com declividade superior a 100% (cem por cento) ou 45° (quarenta e cinco graus), na sua linha de maior declive;

IV – todas as cascatas do município;

V – as florestas nativas do município;

§ 5º. - O regime urbanístico a ser estabelecido para as ZPLs, admitirá, prioritariamente, obras destinadas ao lazer ou recreação, ficando os outros casos a serem definidos pelo Órgão de Planejamento do Município e segmentos da comunidade.

DOS ALINHAMENTOS, RECUOS E ALTURAS

Art. 14 – Recuos são as distâncias mínimas que as construções devem observar relativamente ao alinhamento com a via pública e as demais divisas dos terrenos sobre os quais acederem.

Parágrafo Único – O dimensionamento dos recuos, quando for o caso, faz-se proporcionalmente ao número de pavimentos da construção projetada, com vistas a garantir os seguintes aspectos: visuais próximos e distantes; condições mínimas de iluminação, insolação e aeração; e valorização da paisagem urbana.

Art. 15 - Os prédios construídos, a ampliar ou reconstruídos dentro do perímetro urbano deverão obedecer os seguintes recuos mínimos:

I – afastamento frontal para prédios residenciais deverá ser, no mínimo, de quatro metros e prédios comerciais poderão ser construídos no alinhamento;

II – afastamentos laterais deverão ser de no mínimo um metro e meio, quando as paredes possuírem aberturas de iluminação ou ventilação;

III – terrenos de esquina, deverão obedecer os recuos previstos acima, sendo que na lateral terão o recuo reduzido em 50% (cinquenta por cento).

§ 1º. – Quando a edificação, por suas peculiaridades e localização, tiver que adotar recuos diferentes, os mesmos deverão ser analisados por uma comissão designada para tal finalidade, sendo um obrigatoriamente um técnico da área, a qual deverá fundamentar tecnicamente a solução adotada, sempre se respeitando as condições mínimas de iluminação, insolação e aeração, bem como a valorização da paisagem urbana.

§ 2º. - Quando os recuos para ajardinamento já existentes forem absorvidos para alargamentos viários, poderá o Município eliminá-los, total ou parcialmente; da mesma forma, quando eliminados os recuos viários, estes poderão ser transformados em recuos para ajardinamento.

Art. 16 – Altura da Soleira – é a altura da edificação entre o do nível da rua onde situa-se a entrada principal do prédio e o piso do mesmo. Este será o parâmetro para se analisar a altura do prédio a ser projetado, bem como as demais normas que devam ser seguidas e observadas, em

referência a altura do prédio e instalações diversas, bem como a existência ou não, de subsolo ou piso(s) abaixo do nível da rua.

Parágrafo Único – Quando da divergência desta medida, deverá ser ouvido o Órgão técnico municipal e os parâmetros técnicos utilizados.

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 17 - O sistema viário é o conjunto das vias hierarquizadas que constituem uma rede viária contínua e integrada como suporte físico da circulação urbana.

Art. 18 - As vias que compõem o sistema viário classificam-se em:

I – Rodovias – com gabarito variável, sendo toda as vias que forem implantadas sob controle direto dos órgãos governamentais estaduais e federais;

II – Avenidas – com gabarito mínimo de 18 a 20 metros e declividade máxima de 8% (oito por cento), sendo destinadas aos fluxos regionais e interzonais, e utilizadas pelo transporte coletivo, veículos de carga e veículos particulares;

III – Vias Principais – com gabarito mínimo de 12 (doze) metros, declividade máxima de 12(doze por cento), sendo destinadas a distribuir o fluxo de circulação local, utilizadas pelo transporte coletivo, veículos de carga e veículos particulares no interior dos bairros, permitir o acesso a pontos internos específicos e canalizar o tráfego para outras vias;

IV – Vias Locais em Loteamentos Industriais – com gabarito mínimo de 20 metros, declividade máxima de 12 (doze por cento), sendo destinadas a distribui os fluxos no interior das áreas industriais e à utilização predominante por veículos de carga;

V – Passagem para Pedestres – com gabarito mínimo de 3 metros, são destinados à circulação e pedestres, situam-se no interior dos quarteirões e não comportam circulação de veículos.

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 19 - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos de glebas inseridas na zona urbana.

Art. 20 - Fica vedado o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme definidos na Lei Estadual nº. 10.116 de 23/03/94, em seu artigo 17.

Art. 21 - Os parcelamentos terão legislação própria, obedecidas as Diretrizes Gerais de ocupação Territorial e respeitadas a legislação ambiental, estadual e municipal, sendo o lote mínimo de 150,00 m², tendo frente mínima de 10,00 m.

Art. 22 - O Município poderá promover e incentivar o reloteamento.

Art. 23 - A abertura de qualquer via, logradouro público ou privado, deverá enquadrar-se às normas da legislação federal, estadual e municipal e dependerá de prévia orientação do órgão técnico da Prefeitura Municipal.

Art. 24 - A percentagem de áreas destinadas ao sistema viário e a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, será proporcional as densidades populacionais previstas para a gleba, e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da mesma, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados) casos em que esta percentagem poderá ser reduzida.

Art. 25 - No parcelamento do solo, sob a forma de loteamento, é obrigatória a implantação de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública, esgotamento pluvial e sanitário, bem como pavimentação e tratamento paisagístico dos logradouros públicos, de acordo com as especificações técnicas estabelecidas pelo Órgão Técnico de Planejamento Municipal.

§ 1º. - A implantação da infra-estrutura poderá ser feita por etapas, de acordo com cronograma de execução e registrado nos prazos estabelecidos na legislação pertinente.

§ 2º. - Cada etapa deverá compreender a realização de todas as obras previstas no projeto aprovado em uma parcela de gleba ligada à via pública oficial existente.

Art. 26 - Fica assegurada por lei, a simplificação dos requisitos urbanísticos previstos nos artigos 24 e 25 para parcelamentos de interesse social ou de regularização fundiária, a ser definida na Lei Municipal específica.

Art. 27 - O Estado examinará, obrigatoriamente, antes da aprovação do Município, os projetos de parcelamento do solo destinados a fins urbanos, conforme determina o artigo 27, da Lei Estadual nº. 10.116 de 23/03/94.

Art. 28 - Nas encostas com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), somente será permitido projeto de terraplanagem e construção para aproveitamento das mesmas áreas, quando além da consonância com as normas básicas aprovadas pela presente Lei, houver projeto de recomposição e restauração ecológica e paisagística, de acordo com as Leis Federais vigentes.

Parágrafo Único – Na utilização dos lotes, além dos preceitos do Código Florestal, observar-se-ão as seguintes disposições, destinadas à máxima preservação de vegetação existente:

a) os projetos de terraplanagem e construção levarão em conta, obrigatoriamente, a localização de vegetação de grande porte já existentes.

b) a Prefeitura estabelecerá formas de estímulo ao desenvolvimento de projetos de paisagismo e ajardinamento dos locais terraplanados.

Art. 29 - Caberá à Administração Pública a fiscalização do cumprimento, pelas entidades públicas ou privadas, as disposições em defesa do meio ambiente contidas nesta lei e nos demais diplomas legais e regulamentares federais, estaduais e municipais.

Parágrafo Único – Para exercer a fiscalização de que trata este artigo, a Administração Municipal poderá firmar convênios ou contratos com entidades públicas ou privadas, que atuem especificamente neste setor.

DAS EDIFICAÇÕES

Art. 30 - As edificações deverão atender as disposições da Lei Municipal de Edificações e suas modificações posteriores, respeitadas as Diretrizes Gerais de Ocupação do Território.

§ 1º. – As edificações executadas em desacordo com as diretrizes da presente Lei ou com as normas estabelecidas na legislação municipal de edificações, ficarão sujeitas a embargos administrativos e demolições, sem qualquer indenização por parte do Município.

§ 2º. - Nas edificações já existentes em local de uso proibido, só serão permitidas obras de manutenção do prédio.

Art. 31 - As edificações públicas deverão possuir condições técnico-construtivas que assegurem aos deficientes físicos, pleno acesso e circulação em suas dependências.

Art.32 - Fará parte do projeto de instalação de atividades que possam ser causadoras de poluição, o laudo técnico ambiental ou similar, conforme exigências da legislação.

§ 1º. – Quando da instalação de atividades poluidoras de médio e alto impacto, ou qualquer atividade comercial/industrial em locais de uso permissivo e uso restritivo, será obrigatória a apresentação do estudo prévio de impacto ambiental(EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança(EIV).

§ 2º. – Os custos dos mesmos serão suportados pelo empreendedor, em parceria com o Conselho Municipal do Meio Ambiente, para a garantir a participação da comunidade, movimentos e entidades da sociedade civil, nas audiências públicas.

Art. 33 - É obrigatória a ligação da rede domiciliar de água e esgoto à rede pública, quando a via pública a possuir.

§ 1º. - Quando não houver rede de esgotos, as edificações deverão ser dotadas de fossas sépticas e sumidouros ou filtro biológico, os quais deverão ser projetados em conformidade com o número de pessoas que ocupam o prédio.

§ 2º. - As fossas e sumidouros ou filtros biológicos deverão estar afastadas no mínimo dois metros de qualquer divisa.

§ 3º. - As águas provenientes de pias de cozinhas e de copas, deverão passar por caixas de gordura, antes de serem lançadas nos sumidouros ou filtros biológicos.

§ 4º. - As fossas, sumidouros ou filtros biológicos deverão estar afastados no mínimo dez metros de poços de captação de água, independente se a localização do poço ficar no lote da edificação ou em outro lote.

Art. 34 - Nenhum imóvel poderá ser ocupado sem prévia expedição de licenciamento de uso, pela Prefeitura Municipal:

§ 1º. - A expedição ou alteração de alvarás de uso, a que se refere este artigo será regulamentada pelo Executivo Municipal, através de Decreto.

§ 2º. - Nenhum imóvel poderá ser ocupado com uso diferente daquele(s) constante(s) no respectivo Alvará.

§ 3º. - Nos casos em que o uso (destinação do imóvel) objeto do requerimento já estiver sendo exercido continuamente, desde data anterior e da promulgação desta Lei, o alvará correspondente será concedido, independentemente do zoneamento constante desta Lei, sempre que o uso em referência for compatível com as normas vigentes na época de seu início e sempre que não

causar danos a terceiros, a critério da Prefeitura Municipal, com parecer do Órgão Técnico de Planejamento.

Art. 35 – Em todas as edificações residenciais deverá ser previsto 01(uma) vaga de garagem por habitação unifamiliar, com três dormitórios.

Art. 36 – Não serão computadas, no cálculo da área construída, para fins de Índice de Aproveitamento, nem para taxa de ocupação:

I – as áreas de garagem de uso específico dos ocupantes do prédio;

II – as áreas de sacada em balanço, em prédios de uso predominantemente residencial.

Art. 37 – Nas edificações multifamiliares, o pavimento térreo, para o cálculo do Índice de Aproveitamento(IA) do terreno, não será computado quando for de uso comum, ocupado por dependências de serviço, apartamento de zelador, não devendo a área ocupada por essas dependências ultrapassar 100 m²(cem metros quadrados) ou 50% da área do pavimento.

Art. 38 – A área de cobertura do último pavimento não será computada no Índice de Aproveitamento(IA), quando seu uso for vinculado ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso comum dos ocupantes do prédio.

Parágrafo Único – O pavimento em cobertura deverá ocupar no máximo, em projeção, a 60% da área do pavimento que lhe é imediatamente inferior.

DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 39 - A permissão para construir será outorgada pelo Município, respeitados os limites construtivos impostos pela regulamentação emanada da Presente Lei.

Art. 40 - Fica assegurado aos proprietários de imóvel em área de preservação permanente, exercer em outro local, ou alienar o direito de nele construir, o que será definido em Lei específica, que estabelecerá os critérios, os locais e condições em que será possível a transferência do direito de construir.

DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES RURAIS

Art. 41 - Os chiqueiros, estábulos, aviários, entre outros que são funções típicas da área rural, não poderão localizar-se dentro do perímetro urbano.

Parágrafo Único – Para qualquer atividade que vier a ser instalar na área rural, deverá ser precedida dos licenciamentos ambientais e outros, pertinentes a função que vier a ser desenvolvida e legislações próprias.

DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 42 - Todos os planos e projetos de iniciativa pública ou privada ficam sujeitos às diretrizes previstas nesta Lei.

§ 1º. - A implantação de obras e serviços, arruamentos, loteamentos, desmembramentos e edificações públicas ou privadas, situadas na zona urbana, ficam sujeitas às normas estabelecidas na lei de diretrizes urbanas, à prévia aprovação pela municipalidade, sem prejuízo das demais exigências ou regulamentares aplicáveis.

§ 2º. - Aplicam-se as disposições deste artigo às obras e edificações implantadas na zona rural desde que, compatíveis com a mesma.

Art. 43 - O processo administrativo referente a obras em geral, especialmente quanto a aprovação de projetos e licenciamento de construções, está regulado pela lei do Código de Edificações, observadas as seguintes regras básicas:

I – declaração municipal informativa das condições urbanística e da viabilidade de ocupação do solo, em vigor na data de sua expedição;

II – instituição de expediente administrativo único, para o procedimento, expedição e registro dos seguintes atos:

aprovação de projeto e licenciamento da construção e edificação;

Vistoria da edificação construída e concessão da Carta de Habite-se ou Certidão.

Art. 44 - O processo administrativo para aprovação de parcelamento do solo será regulado pelo Executivo Municipal, quanto aos seus procedimentos e atos específicos, observados, quando couber, as normas gerais constantes do artigo anterior.

Art. 45 - O processo administrativo referente ao licenciamento da atividade industrial compreenderá além do disposto no artigo 39, a anuência de licenciamento ambiental municipal, e quando for o caso, também do Órgão Estadual competente.

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 46 - A infração a qualquer dispositivo desta lei poderá acarretar sem prejuízo das medidas previstas no Código Civil e demais legislações pertinentes à aplicação das seguintes penalidades: multa, embargo e interdição de atividade de canteiro de obras ou de construção e demolição de imóveis ou de partes de imóveis em desacordo com as disposições desta lei.

Art. 47 - A infração a qualquer dispositivo desta lei que implique perigo de caráter público ou a pessoa que o execute, ensejará embargo imediato da atividade ou da obra ou interdição do imóvel, sendo o infrator notificado para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

Parágrafo único – O desrespeito ao embargo ou interdição, independentes de outras penalidades cabíveis, sujeitará à multa de 1,60 URM(Unidade Referência Municipal) por dia de prosseguimento da atividade à revelia do embargo e cumulativamente sujeitará o infrator a demolição das partes do imóvel em desacordo com as normas técnicas desta lei.

Art. 48 - A infração dos dispositivos desta lei que não implique perigo ensejará notificação do infrator, para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

§ 1º. - O decurso do prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa sujeitará o infrator a:

I – multa conforme valores específicos no parágrafo segundo deste artigo, por dia de prosseguimento da situação irregular;

II – embargo da obra ou do uso do imóvel, até sua regularização.

§ 2º. - São os seguintes valores das multas aplicáveis, conforme o tipo de infração:

Apresentar projeto para exame da Prefeitura Municipal com indicações falsas sobre o imóvel a ser edificado ou utilizado: 0,80 URM/dia;

Executar obras em desacordo com o projeto embora conforme as normas técnicas desta lei: 0,40 URM/dia;

Edificar sem respectivo licenciamento: 0,40 URM/dia;

Edificar ou usar imóvel em desacordo com as normas técnicas desta lei, acarretando prejuízo a logradouros públicos: 0,80 URM/dia;

Executar obras em desacordo com as normas técnicas desta lei: 0,80 URM/dia;

Utilizar imóvel para exercício de atividade de comércio, serviços ou indústria sem licença para funcionamento localização, ou sem desacordo com as normas técnicas desta lei: 0,40 URM/dia;

Utilizar imóvel para residência sem Carta de Habite-se ou em desacordo com as normas técnicas desta lei: 0,40 URM/dia;

Parágrafo Terceiro - Todo o Munícipe que for notificado terá prazo de 15 (quinze) dias para sua defesa.

Art. 49 - Nas reincidências a multa será aplicada em dobro.

Art. 50 - A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 51 - As áreas de mineração existentes deverão ser objeto de projetos de recomposição da paisagem e de urbanização, atendendo o Decreto Federal nº. 97.632, de 10 de abril de 1989, a Lei Estadual nº. 7.488, de 14 de janeiro de 1981 e o Decreto Estadual 30.527, de 30 de dezembro de 1981.

Art. 52 - Somente será permitida a transformação de gleba de uso extensivo em zona de uso intensivo, quando a área pretendida atender a todas as seguintes condições:

- não esteja localizada em áreas de preservação ambiental, tais como área de vegetação, de preservação permanente, áreas de banhados, áreas alagadiças sem condições de drenagem e áreas de nascentes e olhos d'água;

- tenha condições favoráveis para implantação de infra-estrutura urbana.

Art. 53 – Deverão ser reavaliadas, para adequação a presente, as seguintes leis municipais:

I – Lei nº. 1.256 / 07, de 17 de julho de 2007 – Institui o Código de Posturas do Município, num prazo de 360 dias;

II – Lei nº. 142 / 78, de 02 de outubro de 1978 – que Institui o Código de Obras e dá outras providências, num prazo de 360 dias.

Art. 54 – Sempre que houver divergências sobre zoneamento e usos, previstos na presente lei, deverá ser analisado por uma comissão designada para tal finalidade, com participação de segmentos da comunidade, paritariamente, e após aprovado pelo Poder Legislativo Municipal.

Art. 55 – Será dado um prazo de 03(três) anos, para que sejam tomadas as medidas mitigadoras, referente ao sistema de esgoto sanitário doméstico, em situação irregular da presente lei.

Art. 56 - Revogadas as disposições em contrário esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE FONTOURA XAVIER EM 09 DE SETEMBRO DE 2008.

JANDIR CONTE ZANOTELLI
PREFEITO MUNICIPAL

Registre-se e Publique-se