

TÍTULO III – DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DO ZONEAMENTO

Art. 61. Para os efeitos desta lei, o zoneamento consiste no procedimento de divisão do território do Município em Macrozonas, Zonas e Áreas Especiais de Interesse, criando condições para pôr em prática os objetivos e estratégias do desenvolvimento urbano através de regras para o uso e a ocupação do solo no município como um todo, possibilitando seu planejamento integrado e mantendo em conformidade com as diretrizes mencionadas no artigo 5º da presente Lei.

§ 1º As Macrozonas são divisões do Município em grandes unidades territoriais que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias definidas neste plano diretor participativo.

§ 2º As Zonas são subdivisões das macrozonas que servem como referencial para a definição de parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, estabelecendo áreas onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar usos e ocupação do solo.

§ 3º As Áreas Especiais de Interesse (AEI) são unidades territoriais com características que exigem tratamento e estratégias de qualificação específicas.

§ 4º O Zoneamento deverá ter como referência as características dos ambientes natural, social, econômico e construído, respeitadas as determinações da legislação federal e estadual.

§ 5º As Macrozonas, assim como as zonas e as áreas especiais de interesse, serão utilizadas como referência para a espacialização de todos os objetivos, estratégias e ações estabelecidas ou por estabelecer pela política de planejamento e gestão territorial do Município.

SEÇÃO I – DAS MACROZONAS

Art. 62. O território do Município de Águas Mornas fica dividido em quatro macrozonas:

- I. Macrozona Urbana;
- II. Macrozona Rural;
- III. Macrozona do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro;
- IV. Macrozona Vila Nova.

Parágrafo único. As definições, características e objetivos das macrozonas encontram-se na Tabela descritiva do Macrozoneamento - Anexo III – e as respectivas delimitações espaciais estão definidas no Mapa de Macro zoneamento – Anexo II, desta lei.

SUBSEÇÃO I – DA MACROZONA URBANA

Art. 63. A Macrozona Urbana é composta por cinco zonas, de acordo com suas características, objetivos e diretrizes para o uso e ocupação do solo:

- I. Zona Urbana Central;
- II. Zona de Ocupação Imediata;

- III.Zona de Ocupação Controlada;
- IV.Zona de Expansão Urbana;
- V.Zona Industrial.

Art. 64. A Macrozona Urbana correspondente à porção do território com características urbanas onde se verifica a maior concentração da população municipal e diversidade de usos, bem como de equipamentos institucionais e comunitários.

Art. 65. Constituem objetivos para a Macrozona Urbana:

- I.promover a qualificação urbana através da elaboração de normas urbanísticas e construtivas específicas para o ordenamento territorial;
- II.promover a melhoria dos serviços e infra-estrutura urbana como esgotamento sanitário, pavimentação, iluminação, telecomunicações, tratamento de resíduos etc.
- III.promover a melhoria da qualidade de vida com o incremento da infra -estrutura básica, equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes de uso público e de lazer;
- IV.assegurar a efetiva preservação das áreas ambientalmente frágeis ou significativas à qualificação ambiental;
- V.assegurar aproveitamento eficiente da estrutura urbana com a ocupação dos vazios urbanos existentes;
- VI.assegurar à população de baixa renda o acesso à terra urbana;
- VII.possibilitar a regularização fundiária de áreas irregulares e/ ou clandestinas, quando consideradas de interesse social;
- VIII.promover melhorias no sistema viário, especialmente nos acessos as localidades;
- IX.incentivar a melhoria na qualidade dos serviços de transporte coletivo e oferecer alternativas sustentáveis de mobilidade urbana;
- X.promover o desenvolvimento do comércio local;
- XI.minimizar conflitos de uso e ocupação com a proximidade do entorno do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro (PEST);
- XII.promover o desenvolvimento da vocação turística do Município.

Art. 66. O perímetro urbano define os limites da Macrozona Urbana.

SUBSEÇÃO II – DA MACROZONA RURAL

Art. 67. A Macrozona Rural correspondente à porção do território caracterizada por baixa densidade e ocupação dispersa, onde se desenvolve a atividade agrícola, destinada à produção e exploração de bens necessários ao abastecimento das populações de centros urbanos da região.

Art. 68. Constituem objetivos para a Macrozona Rural:

- I.promover o desenvolvimento rural;
- II.promover a geração de renda alternativa ao agricultor;

III. implementar medidas de requalificação ambiental:

- a) preservar nascentes e despoluir os rios;
- b) oficializar áreas de proteção ambiental ou parque de utilização pública;
- c) implantar soluções de esgotamento sanitário e abastecimento de água.

IV. promover soluções para os conflitos ambientais;

V. valorizar e preservar o patrimônio arquitetônico, histórico, cultural e natural;

VI. desenvolver a vocação turística da região com implantação de infra-estrutura;

VII. implantar e incrementar equipamentos de saúde, esporte, cultura e lazer;

VIII. implantar programas de assistência e reabilitação social:

- a) programas de geração de renda e desenvolvimento rural;
- b) programas de alfabetização de jovens e adultos;
- c) programas sociais de orientação educacional e profissional;
- d) programas de lazer para a juventude.

IX. promover qualificação e melhoria no sistema viário;

X. promover melhorias nos serviços municipais de transporte coletivo, coleta de lixo conforme o aumento da demanda;

XI. incentivar melhorias nos serviços de telecomunicações.

SUBSEÇÃO III – DA MACROZONA DO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO TABULEIRO

Art. 69. A Macrozona do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro constitui-se em uma porção do território demarcada e protegida legalmente por legislação estadual por seu significativo valor natural e paisagístico, com baixa ocupação e conflitos a serem resolvidos referentes a essas ocupações com a implantação do Parque.

Art. 70. Constituem objetivos para a Macrozona do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro:

- I. buscar alternativas para solucionar os conflitos ambientais por conta da implantação do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro;
- II. promover orientação técnica da produção agrícola aos agricultores tradicionais compatibilizando produtividade e preservação ambiental;
- III. preservar os ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica;
- IV. promover a preservação do patrimônio histórico e cultural;
- V. promover as atividades permitidas pela legislação ambiental e Plano de Manejo a ser elaborado por órgão responsável.

Art. 71. As atividades permitidas na Macrozona do Parque da Serra do Tabuleiro, segundo legislação ambiental, são:

- I. realização de pesquisas científicas;

- II. desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental;
- III. recreação em contato com a natureza;
- IV. turismo ecológico;
- V. outras atividades eventualmente permitidas com base no que será estabelecido no plano de manejo do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro.

SUBSEÇÃO III – DA MACROZONA VILA NOVA

Art. 72. A Macrozona Vila Nova constitui a porção sudeste de entorno da macrozona urbana, de difícil acesso e baixa ocupação, que apresenta características especiais devido à intensidade dos condicionantes ambientais (rios, montanhas, rodovia, entre outros).

Art. 73. Constituem objetivos para a Macrozona Vila Nova:

- I. manter um baixo adensamento de ocupação;
- II. facilitar a conexão com a Macrozona Urbana;
- III. preservar os recursos naturais existentes na área.

SEÇÃO II – DAS ZONAS

SUBSEÇÃO I – DA ZONA URBANA CENTRAL (ZUC)

Art. 74 A Zona Urbana Central caracteriza-se como área de centralidade municipal a ser consolidada com condições adequadas ao adensamento, com concentração relativa de infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos de atendimento municipal.

Art. 75 São objetivos da Zona Urbana Central:

- I. confirmar a centralidade municipal com a ocupação e o adensamento moderados;
- II. melhorar a oferta de infra-estrutura e serviços públicos;
- III. estruturar e implantar um sistema eficiente de mobilidade e acessibilidade urbana;
- IV. implementar Sistema de Áreas Verdes Urbanas e arborização de vias;
- V. promover a ocupação dos vazios urbanos existentes;
- VI. incentivar a mistura de usos;
- VII. preservar as edificações históricas e ambiência em seu entorno;
- VIII. promover a regularização fundiária.

Art. 76. Serão aplicados na Zona Urbana Central os seguintes instrumentos:

- I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. IPTU progressivo;
- III. transferência do direito de construir (recebimento do potencial construtivo);
- IV. outorga onerosa do direito de construir;

- V.consórcio imobiliário;
- VI.operações urbanas consorciadas.

SUBSEÇÃO II – DA ZONA DE OCUPAÇÃO IMEDIATA (ZOI)

Art. 77. A Zona de Ocupação Imediata (ZOI) caracteriza-se como zona em consolidação com condições para ocupação imediata devido ao favorecimento das condicionantes naturais, da infra-estrutura e dos vazios urbanos existentes .

Art. 78. Ficam instituídas por esta Lei as seguintes Zonas de Ocupação Imediata :

- I.Zona Ocupação Imediata da Sede;
- II.Zona de Ocupação Imediata da Vargem Grande;
- III.Zona de Ocupação Imediata da Santa Cruz da Figueira.

Art. 79. São objetivos das Zonas de Ocupação Imediata (ZOI):

- I.confiramar a vocação de centralidades locais com a ocupação e adensamento moderados;
- II.incentivar usos mistos;
- III.melhorar a oferta de infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos;
- IV.estruturar sistema de mobilidade urbana para a ocupação prevista;
- V.implantar áreas verdes de uso público.

Art. 80. Serão aplicados nas Zonas de Ocupação Imediata os seguintes instrumentos:

- I.transferência do direito de construir (recebimento do potencial construtivo);
- II.operações urbanas consorciadas;
- III.outorga onerosa do direito de construir;
- IV.consórcio imobiliário.

SUBSEÇÃO III – DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)

Art. 81. A Zona de Ocupação Controlada caracteriza-se como áreas com baixa densidade e com condicionantes limitantes à ocupação urbana.

Art. 82. Ficam instituídas por esta Lei as seguintes Zonas de Ocupação Controlada:

- I.Zona de Ocupação Controlada da Sede;
- II.Zona de Ocupação Controlada da Vargem Grande 1 e 2;
- III.Zona de Ocupação Controlada da Santa Cruz da Figueira 1 e 2.

Art. 83. São objetivos das Zonas de Ocupação Controlada:

- I.assegurar a baixa ocupação e adensamento;
- II.promover a melhoria da infra-estrutura básica e serviços públicos;
- III.promover a qualificação urbanística e regularização fundiária;

- IV.promover a estruturação e melhoria do sistema viário existente;
- V.preservar os condicionantes naturais.

Art. 84. Serão aplicados nas Zonas de Ocupação Controlada os seguintes instrumentos:

- I.transferência do direito de construir (emissão de potencial construtivo);
- II.operações urbanas consorciadas;
- III.Estudo de Impacto de Vizinhança;
- IV.Estudo de Impacto Ambiental.

SUBSEÇÃO IV – DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEA)

Art. 85. A Zona de Expansão Urbana corresponde a uma área em Fazenda Sacramento I, com tendência à ocupação urbana, dotada de relativa infra -estrutura e destinada à qualificação urbanística.

Art. 86. São objetivos da Zona de Expansão Urbana:

- I.possibilitar a regularização fundiária;
- II.promover estruturação e qualificação urbanística;
- III.incentivar usos mistos;
- IV.promover adensamento moderado.

Art. 87. Serão aplicados na Zona de Expansão Urbana os seguintes instrumentos:

- I.outorga onerosa do direito de construir;
- II.operações urbanas consorciadas.

SUBSEÇÃO V – DA ZONA INDUSTRIAL (ZI)

Art. 88. As Zonas Industriais são áreas reservadas ao desenvolvimento de atividades industriais, comerciais e de serviços, uma vez considerada a incompatibilidade com o uso residencial.

Art. 89. Ficam instituídas por esta Lei as seguintes Zonas Industriais:

- I.Zona Industrial da Fazenda Sacramento I (ZI -1);
- II.Zona Industrial da Vargem Grande (ZI -2);
- III.Zona Industrial da Santa Cruz da Figueira (ZI -3).

Art.90. São objetivos das Zonas Industriais:

- I.incentivar a instalação da atividade industrial através da reserva de áreas em locais adequados;
- II.evitar que as atividades industriais causem incômodos e entrem em conflito com outros usos e atividades do Município.
- III.promover infra-estrutura necessária;

IV.incentivar implantação de sistema viário e adequação de acesso.

Art. 91. Serão aplicados nas Zonas Industriais os seguintes instrumentos:

- I.estudo de impacto ambiental (EIA-RIMA);
- II.estudo de impacto de vizinhança;
- III.operações urbanas consorciadas;
- IV.consórcio imobiliário;
- V.outorga onerosa do direito de construir;
- VI.incentivos fiscais para indústrias.

Art. 92. Os incentivos fiscais serão estabelecidos por Lei específica e deverão ser aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

SEÇÃO III – DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 93. Ficam instituídas as seguintes Áreas Especiais:

- I.Áreas Especiais de Interesse Social;
- II.Áreas Especiais de Interesse Ambiental;
- III.Área Especial de Interesse Histórico Cultural de Santa Isabel;
- IV.Áreas Especiais de Interesse Institucional;
- V.Áreas Especiais de Urbanização Futura;

SUBSEÇÃO I – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (AEIS)

Art. 94. As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) são áreas do território municipal com condições físicas para urbanização e próximas das centralidades locais, destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção de Habitação de Interesse Social.

Art. 95. As Áreas Especiais de Interesse Social subdividem -se em:

- I.AEIS 1 – áreas reservadas à implantação de habitação de interesse social em locais de fácil acesso aos equipamentos públicos e com infra -estrutura adequada;
- II.AEIS 2 – áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, dentro das quais o Poder Público promoverá a regularização fundiária e a qualificação urbanística.

Parágrafo único. As Áreas Especiais de Interesse Social estão delimitadas no Mapa de Zoneamento – Anexo IV.

Art. 96. São objetivos das Áreas Especiais de Interesse Social:

- I.reservar terras para a inclusão social no perímetro urbano;
- II.facilitar o acesso à terra urbanizada e à moradia digna;
- III.atenuar impacto da pressão na ocupação urbana em áreas indesejadas;

- IV.possibilita a regularizaçãõ fundiária da populaçãõ de baixa renda;
- V.promover a qualificaçãõ urbana das áreas socialmente frágeis.

Art. 97. Serãõ aplicados na Área Especial de Interesse Social os seguintes instrumentos:

- I.AEIS;
- II.operações urbanas consorciadas;
- III.direito de preempçãõ;
- IV.outorga onerosa do direito de construir;
- V.consórcio imobiliário;
- VI.transferência do direito de construir (recebimento de potencial construtivo).

Art. 98. As Áreas Especiais de Interesse Social-1 (AEIS-1) sãõ exclusivamente destinadas à implantaçãõ de loteamentos e edificações de interesse social, segundo os parâmetros previstos nesta Lei, destinados à populaçãõ comprovadamente de baixa renda devidamente cadastrada na prefeitura.

Parágrafo único. O Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas definirã a renda máxima familiar para inserçãõ no cadastro de demanda por habitaçãõ de interesse social do Município, gerenciado pelo Conselho Municipal de Assistênciã Social.

SUBSEÇÃõ II – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 99. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA) sãõ áreas púbcas ou privadas que apresentam a funçãõ de qualificaçãõ ambiental destinadas à preservaçãõ, conservaçãõ e recuperaçãõ das característicãs ambientais relevantes do Município.

Art. 100. Sãõ objetivos das Áreas Especiais de Interesse Ambiental:

- I.proteger o meio ambiente e a paisagem;
- II.impedir a ocupaçãõ urbana de áreas ambientalmente frágeis ;
- III.qualificar o meio urbano;
- IV.garantir um sistema de áreas verdes de uso púbcõ para a populaçãõ.

Art. 101. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental subdividem -se em:

- I.Área de Preservaçãõ Permanente (APP);
- II.Área de Uso Limitado (AUL);
- III.Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU);
- IV.Área Especial de Entorno do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro (AEPEST).

Art. 102. As Áreas de Preservaçãõ Permanente (APP) sãõ áreas do território municipal, de domínio púbcõ ou privado, resguardadas por legislaçãõ federal e estadual devido à sua importânciã ecológica, cobertas ou nãõ por vegetaçãõ nativa, que têm como funçãõ preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade

geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, o solo e assegurar o bem estar das populações humanas.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente (APP) constituem-se, em geral, de extensas áreas desprovidas de qualquer regime de exploração direta ou indireta de seus recursos naturais, sendo a sua utilização, intervenção ou a supressão de sua vegetação admitida apenas em casos especiais de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental nos padrões da Legislação Ambiental Federal e mediante prévia autorização do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas e do Órgão ambiental competente.

Art. 103. As Áreas de Preservação Permanente (APP) ocupadas ou urbanizadas na data da aprovação desta Lei, na Macrozona Urbana ou áreas especiais de interesse estarão sujeitas a regularização mediante Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) e segundo requisitos e condições previstos em Legislação ambiental, analisados caso a caso.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente (APP) ocupadas ou urbanizadas, na data da aprovação desta Lei, na Macrozona Urbana ou áreas especiais de interesse encontram-se demarcadas no Mapa de Zoneamento – Anexo IV.

Art. 104. As Áreas de Uso Limitado (AUL) são áreas sujeitas a restrições de ocupação, impróprias a urbanização, quer por restrições ambientais, quer por significativa vegetação de relevante valor ecológico e paisagístico.

§1º Os usos e atividades, bem como os parâmetros de ocupação das Áreas de Uso Limitado estão previstos no Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana e Áreas Especiais de Interesse - Anexo VI.

§2º O parcelamento do solo não será permitido nas Áreas de Uso Limitado (AUL).

Art. 105. O Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) é o conjunto de espaços significativos ajardinados ou arborizados, de propriedade pública ou privada, necessário à manutenção da qualidade ambiental urbana.

§ 1º Constituem o Sistema de Áreas Verdes Urbanas do Município todas as áreas a que se refere o caput do presente artigo, de acordo com o nível de interesse de preservação e proteção, compreendendo as seguintes categorias:

- I. áreas verdes de uso público: parques públicos, praças, jardins, logradouros públicos, áreas ajardinadas e arborizadas de equipamentos públicos;
- II. áreas verdes do sistema viário: áreas ajardinadas e arborizadas integrantes do sistema viário;
- III. áreas verdes particulares: áreas de relevante valor ecológico, cênico, ou úteis ao equilíbrio ambiental devidamente cadastradas.

§ 2º Áreas Verdes Particulares poderão ser incluídas no Sistema de Áreas Verdes Urbanas do Município por solicitação do proprietário ou por iniciativa do Poder Público, mediante apreciação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 106. O Poder Público assegurará a implementação das medidas e incentivos de arborização urbana, ajardinamento, preservação e recuperação dos espaços verdes,

com vistas a atender o índice de áreas verdes por habitante recomendado pela legislação estadual de 8m²/hab (oito metros quadrados por habitante).

Art. 107. A Área Especial de Entorno do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro constitui-se na porção do território ao longo do limite do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro definida no Mapa de Macrozoneamento – Anexo II.

§1º A Área Especial de Entorno do Parque da Serra do Tabuleiro se dá em Santa Cruz da Figueira entre o limite do Parque até o perímetro urbano, segue pela SC 431 distanciando-se 50 (cinquenta) metros dessa via até Teresópolis; após Teresópolis segue em 50 (cinquenta) metros a partir do limite do Parque Estadual.

§2º Os objetivos para a Área Especial de Entorno do Parque da Serra do Tabuleiro serão definidos no Plano de Manejo a ser elaborado pela entidade responsável pela sua conservação.

Art. 108. Serão aplicados os seguintes instrumentos nas seguintes Áreas Especiais de Interesse Ambiental:

- I.termo de ajustamento de conduta (TAC) – para APP;
- II.direito de preferência – para SAVU;
- III.transferência do direito de construir (emissão do potencial construtivo) – para SAVU e AUL;
- IV.operações urbanas consorciadas – para SAVU e AUL.

SUBSEÇÃO III – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE INSTITUCIONAL

Art. 109. As Áreas Especiais de Interesse Institucional são áreas estratégicas do território municipal para a implantação de equipamentos urbanos e/ ou comunitários que atendam à população.

Art. 110. São objetivos das Áreas Especiais de Interesse Institucional:

- I.garantir a reserva de terras para a implantação de equipamentos comunitários e urbanos;
- II.garantir áreas públicas de lazer para a população;
- III.garantir a facilidade de acesso da população aos equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 111. Serão aplicados na Área Especial de Interesse Institucional os seguintes instrumentos:

- I.direito de preempção;
- II.operações urbanas consorciadas;
- III.transferência do direito de construir (emissão do potencial construtivo).

SUBSEÇÃO IV – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 112. As Áreas Especiais de Interesse Histórico e Cultural destinam-se a regular áreas de interesse específico de proteção do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico.

Art. 113. Fica instituída por esta Lei a Área Especial de Interesse Histórico e Cultural de Santa Isabel, delimitada conforme o Mapa da Área Especial de Interesse Histórico e Cultural de Santa Isabel – Anexo IX.

Parágrafo único. Outras Áreas Especiais de Interesse Histórico Cultural podem ser criadas, desde que aprovadas previamente pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 114. São objetivos das Áreas Especiais de Interesse Histórico Cultural:

- I. preservar, revitalizar e conservar o patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico;
- II. assegurar a ocupação e urbanização compatíveis com a preservação do patrimônio;
- III. promover e preservar a identidade cultural;
- IV. incentivar a atividade turística sustentável;
- V. incentivar o uso turístico-cultural dos imóveis históricos.

Art. 115. Serão aplicados nas Áreas Especiais de Interesse Histórico e Cultural os seguintes instrumentos:

- I. transferência do direito de construir;
- II. operações urbanas consorciadas;
- III. tombamentos.

SUBSEÇÃO V – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO FUTURA

Art. 116. As Áreas Especiais de Urbanização Futura são áreas rurais distantes do perímetro urbano que apresentam características de ocupação urbana em estágio inicial, podendo, futuramente, ser definidas como áreas urbanas.

Art. 117. Ficam instituídas por esta lei as Áreas Especiais de Urbanização Futura de:

- I. Área Especial de Urbanização Futura de Santa Isabel;
- II. Área Especial de Urbanização Futura de Teresópolis;
- III. Área Especial de Urbanização Futura de Fazenda Sacramento II;
- IV. Área Especial de Urbanização Futura de Fazenda Ressurreição.

Parágrafo único. Os limites, parâmetros e instrumentos urbanísticos das Áreas Especiais de Urbanização Futura deverão ser demarcados em lei municipal específica, sob aprovação prévia do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 118. São objetivos das Áreas Especiais de Urbanização Futura:

- I. indicar as áreas rurais em processo inicial de urbanização;
- II. reconhecer as centralidades rurais que atendem as necessidades de comércio e serviços das localidades.
- III. possibilitar a regularização fundiária;
- IV. promover a estruturação e qualificação urbanística para uma ocupação futura.

CAPÍTULO II – DO USO DO SOLO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 119. O uso do solo fica classificado em

- I. residencial;
- II. não-residencial;
- III. misto.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado às moradias do tipo unifamiliar e multifamiliar.

§ 2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades institucionais, industriais, comerciais e prestação de serviços.

§ 3º Considera-se uso misto aquele constituído por mais de um tipo de uso, residencial e não-residencial, no mesmo lote ou edificação.

Art. 120. Nas edificações de uso misto, o acesso para cada tipo de uso da edificação ao logradouro público deve ser independente, e o uso não-residencial deve limitar-se aos dois primeiros pavimentos.

Art. 121. Para instalar-se no território do Município, os usos e atividades deverão estar de acordo com:

- I. as características e aos objetivos para as Macrozonas, Zonas e Áreas Especiais de Interesse relacionados nesta Lei;
- II. os níveis de incomodidade – Anexo IX;
- III. os Estudos de Impacto de Vizinhaça e respectivo relatório (EIV/ RIV) quando necessário conforme Seção VIII, Capítulo I, Título IV desta Lei;
- IV. os Estudo de Impacto Ambiental ou similar e respectivo relatório (EIA/ RIMA) quando necessário conforme esta Lei e legislação estadual e federal pertinente.

Art. 122. As características e objetivos para as zonas e áreas especiais de interesse estão definidos na Tabela Descritiva das Zonas da Macrozona Urbana - Anexo V e na Seção II e III, do Capítulo I, Título III.

Art. 123. Os níveis de incomodidade para os usos e atividades estão definidos na Tabela de Níveis de Incomodidades - Anexo IX;

Art. 124. A obrigatoriedade do Estudo de Impacto Ambiental ou similar será determinada pelo órgão estadual ambiental competente, nos casos de atividades consideradas potencialmente causadoras de degradação ambiental e deverá ser apresentado de igual modo ao Poder Executivo Municipal e ao Conselho de Desenvolvimento Integrado para liberação das licenças municipais necessárias.

SEÇÃO II – DOS USOS E ATIVIDADES GERADORAS DE INCOMODIDADES

Art. 125. Considera-se incomodidade o estado de desacordo do uso ou da atividade com os condicionantes locais físicos e sociais.

§ 1º Os usos residenciais são considerados não-incômodos.

§ 2º Os usos ou atividades não-residenciais classificam-se, segundo o critério de incomodidade:

- I. atividades incômodas, que interferem e perturbam as atividades residenciais e o meio urbano em geral;
- II. atividades não-incômodas, aquelas que podem coexistir com o uso residencial.

Art. 126. A natureza de incomodidade está identificada, conforme o efeito que determina sobre o meio ambiente e o ser humano, como:

- I. ambiental, pela:
 - a) geração de ruído;
 - b) geração de resíduo;
 - c) emissão de efluente poluidor;
- II. relativa ao risco de segurança;
- III. relativa à circulação, quanto a:
 - a) atração de automóvel;
 - b) atração de veículo pesado;
- IV. outras, de natureza:
 - a) visual;
 - b) cultural e moral;
 - c) interferência de onda eletromagnética;
- V. especiais, compreendendo atividades de alta intensidade de incomodidade, com características especiais de interferência ao meio natural e constituído, ou de sobrecarga à infra-estrutura urbana existente.

Art. 127. As atividades consideradas como incômodas são classificadas em três níveis de incomodidade:

- I. atividade de Baixa Incomodidade – I-1;
- II. atividade de Média Incomodidade – I-2;
- III. atividade de Alta Incomodidade – I-3;

§ 1º As atividades classificadas de Baixa Incomodidade (I-1) quando ocuparem área inferior a 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) serão consideradas não-incômodas (I-1a).

§ 2º As atividades não relacionadas nesta Lei serão classificadas pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

§ 3º Quando houver mais de uma atividade sendo exercida no mesmo lote, prevalece, para fins de liberação da licença, o nível de incomodidade mais alto.

Art. 128. O nível de incomodidade de uma atividade ou uso é determinado pela natureza do incômodo e sua intensidade.

Art. 129. O controle do uso do solo quanto à permissão do exercício das atividades incômodas na Macrozona Urbana e Áreas de Interesse Especial, será determinado pelos artigos 130 a 134 desta Lei e pela Tabela Níveis de Incomodidades – Anexo IX.

Art. 130. O uso industrial poderá se instalar em todo o território municipal, segundo estes critérios:

- I.as atividades industriais de Baixa Incomodidade (I-1) ou não-incômoda (I-1a) poderão se instalar em qualquer zona do município, exceto SAVU e APP;
- II.as atividades industriais de Média Incomodidade (I-2) e Alta Incomodidade (I-3) somente poderão se instalar nas Zonas Industriais, de acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos na Tabela do Anexo VI, ou em área rural, respeitando a Fração Mínima de Parcelamento fixada pelo órgão federal competente.

Art. 131. Os usos e atividades não-incômodos (I-1a) poderão se instalar em:

- I.Zona Central Urbana;
- II.Zonas de Ocupação Imediata;
- III.Zonas de Ocupação Controlada;
- IV.Áreas Especiais de Interesse Institucional;
- V.Áreas Especiais de Interesse Social;
- VI.Áreas Especiais do Sistema de Áreas Verdes Urbanos (somente usos e atividades institucionais classificadas como lazer, cultural e administração);
- VII. Zonas Industriais (somente usos e atividades industriais e comerciais);
- VIII.Área de Uso Limitado (somente para uso institucional e usos de prestação de serviços para turismo, hospedagens e diversões);
- IX.Área Especial de Interesse Histórico Cultural de Santa Isabel;
- X.Área de Expansão Urbana.

Art. 132. Os usos e atividades de Baixa Incomodidade (I-1) poderão se instalar em:

- I.Zona Urbana Central;
- II.Zonas de Ocupação Imediata;
- III.Zonas de Ocupação Controlada;

- IV.Áreas de Uso Limitado (somente para Uso Institucional e usos de prestação de serviços para Turismo, Hospedagens e Diversões);
- V.Área Especial de Interesse Histórico Cultural de Santa Isabel;
- VI.Área de Expansão Urbana;
- VII.Zonas Industriais (somente para atividades e usos industriais e comerciais);
- VIII.Área de Interesse Institucional.

Art. 133. Os usos e atividades de Média Incomodidade (I-2) poderão se instalar em:

- I.Zonas Industriais (somente para usos e atividades industriais e comerciais);
- II.Zona Urbana Central (exceto uso e atividades do comércio atacadista);
- III.Zonas de Ocupação Imediata (exceto usos e atividades do comércio atacadista);
- IV.Zona de Expansão urbana (exceto comércio atacadista);
- V.Área de Interesse Institucional (somente para uso institucional).

Art. 134. Os usos e atividades de Alta Incomodidade (I-3) poderão se instalar na Zona Industrial da Vargem Grande em se tratando de usos e atividades industriais e comerciais, mediante licenciamento ambiental.

Parágrafo Único. Nos demais casos classificados de Alta Incomodidade (I-3), a atividade deverá se instalar preferencialmente em Área Especial – decretada por Lei específica – podendo ser externa ao perímetro urbano e devendo receber toda a infraestrutura necessária para instalação da atividade em questão, e deverá ser submetida ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 135. Os motéis só poderão instalar -se ao longo das rodovias federal e estadual, respeitando as faixas de domínio, as faixas non aedificandi e a adequação dos acessos.

CAPÍTULO III – DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA E NAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 136. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I.número máximo de pavimentos;
- II.coeficiente de aproveitamento;
- III.taxa de ocupação;
- IV.taxa de permeabilidade;
- V.afastamentos;
- VI.tamanho mínimo do lote;
- VII.testada do lote.

Art. 137. Os parâmetros urbanísticos para ocupação do solo da Macrozona Urbana e Áreas Especiais são aqueles previstos nesta Lei, constan tes na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo - Anexo VI.

Parágrafo único. Os parâmetros de ocupação definidos por este Plano Diretor só poderão ser modificados mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas e Audiência Pública Municipal.

Art. 138. Considera-se pavimento o entrepiso de uma edificação, desconsiderados os mezaninos e as sobrelojas.

§ 1º O entrepiso máximo para edificações é de 3,20m (três metros e vinte centímetros).

§ 2º A medida acima não se aplica aos usos e atividades industriais, institucionais ou outras que necessitem de padrões diferenciados, sob avaliação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas mediante justificativa técnica.

§ 3º Mezaninos e sobrelojas não serão contabilizados como pavimento desde que não ocupem uma área maior que 60 % (sessenta por cento) da área inferior e desde que a soma dos entrepisos não ultrapassem 6,00m (seis metros).

§ 4º Na hipótese de ocorrerem entrepisos com alturas maiores que as referidas neste artigo, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, consoante o valor obtido.

Art. 139. Não serão computadas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento as seguintes áreas das edificações:

- I. subsolos destinados a garagem, mezaninos nos termos desta Lei, sótãos e pavimentos sob pilotis destinados a garagens ou área de lazer, quando abertos e livres no mínimo em 80% (oitenta por cento) de sua área;
- II. parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou do terraço da edificação;
- III. garagens privativas de no máximo 30m² (trinta metros quadrados), se não incluídas no perímetro da construção;
- IV. casas de máquinas e de bombas, caixas d'água e centrais de ar condicionado levantadas no plano da cobertura;
- V. sacadas privativas de cada unidade autônoma, desde que não vinculadas às dependências de serviço, e com somatório de áreas inferior a 10% (dez por cento) da superfície do pavimento onde se situarem.

Art. 140. Não será computado no cálculo da Taxa de Ocupação a projeção das seguintes áreas e dependências:

- I. piscina, parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;
- II. pérgolas com até 5,00m (cinco metros) de largura;
- III. marquises;
- IV. beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- V. sacadas e balcões com até 2,00m (dois metros) de profundidade, e com somatório de áreas inferior a 10% (dez por cento) da superfície do pavimento onde se situarem;

VI.garagens construídas em subsolo;

VII.jardins, praças ou pátios cobertos de uso comum em edificações comerciais ou de serviços.

Art. 141. A taxa de permeabilidade do solo é exigida em função do zoneamento proposto e consta na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo - Anexo VI.

Art. 142. Os afastamentos obrigatórios representam as distâncias mínimas a serem observadas entre as fachadas das edificações e o alinhamento das divisas do lote e encontram-se na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo - Anexo VI.

Parágrafo único. Nos casos em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, esse conjunto será considerado como um único lote para efeito das definições relativas a afastamentos mínimos.

Art. 143. O tamanho mínimo do lote para cada Zona ou Área Especial de Interesse encontra-se determinado na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo - Anexo VI.

Art. 144. O tamanho mínimo e máximo dos lotes para as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) é de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e de 240,00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados) respectivamente.

Art. 145. A testada mínima encontra-se determinada na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo - Anexo VI.

CAPÍTULO IV – DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 146. Os condomínios horizontais serão admitidos nas Macrozonas Urbana, Rural e Vila Nova, conforme dispões a presente Lei.

Art. 147. Para os efeitos da presente Lei, condomínio horizontal é o empreendimento imobiliário caracterizado:

I.pela divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas e vinculadas à edificação, às quais correspondem frações ideais da área total do terreno, descontadas as áreas de uso comum dos condôminos;

II.pela proibição da separação formal da área comum das frações ideais do terreno destinadas respectivamente a cada unidade habitacional, uma vez que a propriedade do condomínio é conjunta ;

III.pela obrigatoriedade da vinculação de uma edificação respectiva a cada fração ideal, quando do licenciamento definitivo do empreendimento.

Art. 148. Os condomínios horizontais são destinados à edificação com fins residenciais unifamiliares.

Parágrafo Único. Será admitida a possibilidade de haver edificação destinada a atividades comerciais voltadas aos condôminos, desde que não gere distorções à destinação referida no caput.

Art. 149. Cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada, para efeito de identificação, por designação especial, numérica ou alfabética.

Art. 150. Os acessos do condomínio horizontal ao sistema viário do Município serão feitos por via coletora pavimentada, na forma das disposições sobre sistema viário previstas nesta Lei.

Parágrafo Único. Caso se pretenda implantar condomínio horizontal em local cujo acesso seja feito por via fora do padrão de via coletora, caberá ao empreendedor o custeio e a promoção de todas as adequações necessárias à sua adaptação, na forma das disposições sobre sistema viário aplicáveis a vias coletoras previstas nesta Lei.

Art. 151. As vias de circulação internas dos condomínios urbanísticos deverão observar os padrões mínimos estabelecidos nesta Lei para o Sistema Viário Municipal, incluindo as seguintes exigências:

- I. padrão equivalente à exigida para as vias locais referidas pelo Sistema Viário Municipal constante na presente Lei;
- II. saída para a via de circulação interna, diretamente ou por passagem comum, para todas as unidades autônomas.
- III. quando o empreendimento for localizado na Macrozona Urbana, o eixo ou os eixos de arborização, passeios e ciclovias na vias de circulação internas deverão ser harmônicos com o Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) previstos na presente Lei;
- IV. quando o empreendimento for localizado nas demais Macrozonas, o eixo ou os eixos de arborização, passeios e ciclovias nas áreas de uso comum deverão observar os padrões para arborização, passeios e ciclovias previstos na presente Lei.

Parágrafo único. Os condomínios horizontais não poderão ser implantados de forma a interromper o traçado de via pública prevista em Lei.

Art. 152. Constitui atribuição exclusiva dos condôminos a execução, implantação e manutenção da infra-estrutura exigida por ocasião da aprovação dos projetos.

§ 1º Além da execução, implantação e manutenção da infra-estrutura referida no caput, ficará sob responsabilidade dos condôminos:

- I. a coleta e a remoção do lixo domiciliar;
- II. o melhoramento, a conservação e a limpeza das vias de circulação interna;
- III. o melhoramento, a conservação e a limpeza das áreas de uso comum;
- IV. a instalação e manutenção da rede interna de água;

V.a iluminação das vias de circulação interna;

VI.as medidas internas de prevenção contra sinistros.

§ 2º O lixo domiciliar deverá ser recolhido e depositado pelos condôminos num ponto único a ser estabelecido pela prefeitura, ficando para esta a responsabilidade sobre sua destinação final.

§ 3º A taxa de coleta do lixo será lançada pelo Município para cada unidade autônoma do condomínio, de acordo com a legislação municipal em vigor.

§ 4º Independente das obrigações relativas a tributos municipais que incidam sobre cada unidade autônoma, os condôminos ficarão sujeitos às taxas estabelecidas pelo condomínio para fazer face às despesas a que se refere o parágrafo primeiro.

Art. 153. Os agentes fiscalizadores da Saúde Pública, do Meio Ambiente e da Prefeitura Municipal, desde que devidamente credenciados, terão acesso facilitado, imediato e irrestrito a todo condomínio.

Art. 154. Quanto à análise, à tramitação e à aprovação dos projetos de condomínios horizontais, aplica-se no que couberem as disposições estabelecidas neste Plano Diretor Participativo, especialmente na Seção II, Capítulo V.

Art. 155. A aprovação do projeto de condomínio horizontal ficará condicionada à apresentação de projetos técnicos complementares, já aprovados pelos órgãos competentes e às respectivas licenças ambientais.

Art. 156. A alienação das frações ideais da área total do terreno deverá atender as seguintes exigências:

- I.obtenção das licenças ambientais;
- II.aprovação pelo Município do projeto de condomínio horizontal;
- III.aprovação pelo Município da execução do projeto de condomínio horizontal;
- IV.aprovação pelo Município do contrato -padrão de compra e venda;
- V.registro em Cartório Imobiliário da Convenção de Condomínio.

§ 1º No projeto de condomínio horizontal referido no inciso II do caput deste artigo se fará constar as restrições urbanísticas do condomínio, especialmente:

- I.o plano de execução dos sistemas de abastecimento de água, de drenagem e de escoamento de águas pluviais;
- II.o plano de execução da rede de energia elétrica, de iluminação das vias de circulação interna e de pavimentação;
- III.o plano das instalações sanitárias e fossas de acordo com as exigências dos órgãos competentes e/ou plano de rede e tratamento de esgoto;
- IV.o plano das instalações das áreas de usos comum;
- V.observância do disposto nos termos da Seção VIII, Capítulo V e no que couberem as demais normas estabelecidas neste Plano Diretor.

§ 2º Ao ser formalizado no Registro de Imóveis, no projeto de condomínio horizontal deverá constar, expressamente:

- I.a condição de uso da área somente para fins residenciais, ressalvada a possibilidade prevista no Parágrafo Único do Art. 147;
- II.a proibição da subdivisão da área em lotes.

§ 3º O vendedor manterá devidamente registrado em cartório o contrato -padrão referido no inciso IV do caput deste artigo.

§ 4º O Cartório de Registro de Imóveis fará constar, na matrícula respectiva a cada unidade autônoma, as devidas referências às disposições da presente Lei aplicáveis aos condomínios horizontais.

Art. 157. As edificações e construções nos condomínios horizontais nas Macrozonas Urbana, Rural e Vila Nova estão sujeitas a todo o processo de análise dos projetos pela Prefeitura Municipal.

Art. 158. Sobre toda e qualquer unidade autônoma dos condomínios horizontais, quer situado na Macrozona Urbana, Rural e Vila Nova incidirá o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), independente de sua localização.

Art. 159. Para fins de obtenção da aprovação pelo Município dos seus respectivos projetos de implantação, os condomínios horizontais situados nas Macrozonas Urbana, Rural e Vila Nova deverão observar as determinações da presente subseção, além das demais disposições aplicáveis da presente Lei.

Art. 160. O Município deverá promover, num prazo de 01 (um) ano após a publicação da presente Lei, a análise da situação de todos os empreendimentos já existentes e localizados nas áreas urbana e rural, visando avaliar:

- I.se o empreendimento possui características de loteamento ou de condomínio horizontal;
- II.se o empreendimento, uma vez caracterizado como loteamento ou como condomínio horizontal, possui algum tipo de ilegalidade ou irregularidade, ou, ainda, oferece algum prejuízo à ordem urbanística ou ambiental.

§ 1º A análise referida no caput deverá ser feita por técnico habilitado para este fim;

§ 2º Constatada a irregularidade jurídica ou urbanística referida no inciso II, o empreendimento deverá se adequar através do Programa de Regularização de Obras, de Loteamentos e de Condomínios Horizontais, pertencente à Estratégia de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º A análise referida no caput também se aplicará no caso dos sítios de recreio localizados na área rural que apresentarem dimensões inferiores à fração mínima exigida pelo INCRA, ou outro órgão que eventualmente venha substituí-lo.

SEÇÃO II - DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA MACROZONA URBANA

Art. 161. Na Macrozona Urbana, a área total máxima do condomínio horizontal será de 12.000 m² (doze mil metros quadrados), sendo que os parâmetros de ocupação do solo das respectivas frações ideais de cada unidade obedecerão aos parâmetros mínimos estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos – Anexo VI –, conforme zona ou área onde se situe o referido condomínio horizontal.

Parágrafo Único - Cada unidade autônoma dos condomínios poderá ser constituída de uma residência unifamiliar e de uma edícula auxiliar.

Art. 162. Na Macrozona Urbana, será destinado um mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do terreno do condomínio horizontal para áreas de uso comum.

Parágrafo Único. Do percentual destinado para as áreas de uso comum dos condomínios horizontais referido no caput, serão reservados, no mínimo, 8% (oito por cento) para equipamentos de uso comum e 10 % (dez por cento) para o Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU).

Art. 163. As áreas dos condomínios horizontais situados na Macrozona Urbana reservadas ao Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) serão destinadas, obrigatoriamente, à implantação de áreas verdes de uso público.

§ 1º As áreas verdes de uso público dos condomínios horizontais situados na Macrozona Urbana pertencentes ao Sistema de Áreas Verdes urbanas (SAVU) deverão localizar-se externamente ao condomínio horizontal, não podendo ser cercadas ou muradas, se integrarão ao sistema viário do Município e possibilitarão livre uso e acesso a qualquer cidadão.

§ 2º A declividade das áreas verdes de uso público dos condomínios horizontais situados na Macrozona Urbana pertencentes ao Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) deverá ser inferior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes, não podendo estar situada em Área de Preservação Permanente (APP).

§ 3º As áreas verdes de uso público dos condomínios horizontais situados na Macrozona Urbana pertencentes ao Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) serão dotadas de equipamentos de recreação e lazer.

SEÇÃO III - DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA MACROZONA RURAL E VILA NOVA

Art. 164. Os condomínios horizontais situados nas Macrozonas Rural e Vila Nova, além de terem de observar as exigências previstas nesta Lei, deverão ter seus projetos submetidos à manifestação pelo INCRA, ou outro órgão federal que eventualmente venha a substituí-lo, e dos demais órgãos ambientais para avaliar a viabilidade de implantação de empreendimentos desta natureza.

Art. 165. A fração ideal da área total do terreno do condomínio horizontal situado na Macrozona Rural e Vila Nova, descontadas as áreas de uso comum dos condôminos, correspondente a cada unidade autônoma de que trata o art. 146, não poderá ser inferior a 1.200 m² (mil e duzentos metros quadrados).

Parágrafo Único. Para as unidades autônomas dos condomínios horizontais situados nas Macrozonas Rural e Vila Nova, ficam definidos, como parâmetros urbanísticos, uma taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento) e gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos.

Art. 166. Nas Macrozonas Rural e Vila Nova, será destinado um mínimo de 45% (quarenta e cinco por cento) da área total do terreno do condomínio horizontal para áreas de uso comum.

§ 1º Do percentual destinado para as áreas de uso comum dos condomínios horizontais referido no caput, serão reservados, no mínimo, 13% (treze por cento) para equipamentos de uso comum e 12% (doze por cento) para áreas verdes de uso comum.

§ 2º Para as áreas verdes de uso comum dos condomínios horizontais situados nas Macrozonas Rural e Vila Nova a declividade deverá ser inferior a 30% (trinta por cento), não podendo estar situadas em Área de Preservação Permanente (APP).

§ 3º Para os equipamentos pertencentes às áreas de uso comum integrantes dos condomínios horizontais situados nas Macrozonas Rural e Vila Nova, ficam definidos, como parâmetros urbanísticos, uma taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento) e, quando aplicável, gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos.

CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 167. O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar as disposições da Lei Federal nº 6.766/79 com alterações dadas pela Lei 9.785/99, Lei Estadual 6063/82 e suas alterações, e demais dispositivos que venham a sucedê-los.

Parágrafo único. A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos no âmbito do Município depende de aprovação prévia e fiscalização pelo Poder Público e dos órgãos estaduais ou federais competentes, quando necessário for, conforme as normas previstas nesta Lei.

Art. 168. As normas de parcelamento do solo têm como objetivos:

- I. orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
- II. prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III. evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;
- IV. assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 169. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, considerando-se, para os fins previstos neste Plano:

- I. loteamento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II.desmembramento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

Parágrafo Único. Não caracteriza loteamento a execução de obras de vias públicas de circulação efetivada pelo Município, seja através de sua abertura, prolongamento, modificação ou ampliação, de acordo com planos e prioridades, com vistas a dar continuidade e estruturar sua malha viária.

Art. 170. Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona Urbana e nas Áreas Especiais de Interesse de acordo com os limites e parâmetros fixados nesta Lei e na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana e Áreas Especiais de Interesse - Anexo VI.

Art. 171. Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

- I.alagadiços ou sujeitos a inundações;
- II.aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III.com declividade maior ou igual a 30% (trinta por cento);
- IV.onde as condições geológicas e topográficas desaconselhem a edificação;
- V.em áreas de preservação ecológica ou preservação ambiental, definidas na legislação;
- VI.em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- VII.nas Áreas de Preservação Permanente (APP), nas Áreas de Uso Limitado (AUL) e Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) demarcadas no Mapa de Zoneamento - Anexo IV.

Art. 172. São instrumentos utilizados no processo de parcelamento do solo no município:

- I.certidão de diretrizes;
- II.alvará de parcelamento;
- III.termo de compromisso;
- IV.termo de recebimento.

§ 1º Certidão de Diretrizes é o documento que estabelece diretrizes urbanísticas básicas para elaboração do projeto de parcelamento do solo, traçadas pela prefeitura municipal, mediante requisição do interessado.

§ 2º Alvará de Parcelamento é o documento que autoriza a execução de obras, exclusiva para parcelamento do solo urbano conforme projeto aprovado e sujeitos a fiscalização municipal.

§ 3º Termo de Compromisso é o comprometimento formal do loteador ou responsável pelo parcelamento quanto ao fiel cumprimento dos projetos aprovados, normas e exigências de implantação do parcelamento.

§ 4º Termo de Recebimento é o termo expedido pelo Poder Público após a fiscalização e vistoria das obras de infra-estrutura determinadas na aprovação do projeto de parcelamento, uma vez encontradas de acordo com o projeto aprovado.

SEÇÃO I – DOS LOTEAMENTOS

Art. 173. Os projetos de loteamento deverão observar:

- I.a destinação de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba para as áreas públicas;
- II.as dimensões mínimas para o tamanho de lote e de testada, de acordo com a Zona ou Área Especial de Interesse na qual a gleba está inserida, conforme o Mapa de Zoneamento – Anexo IV e Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana e Áreas Especiais de Interesse – Anexo VI;
- III.a implantação da infra-estrutura conforme o disposto na presente Lei;
- IV.a abertura de vias, que deverão:
 - a) articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;
 - b) estar em harmonia com a topografia local;
 - c) obedecer às diretrizes para o Sistema viário e os perfis mínimos previstos nesta Lei;
- V.a reserva de uma faixa non aedificandi ou não-edificável de 15 (quinze) metros ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, salvo maiores exigências da legislação ambiental específica.

§ 1º Constituem áreas públicas em parcelamento do solo:

- I.as áreas destinadas à circulação;
- II.as Áreas Especiais de Interesse Institucional destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III.as áreas verdes de uso público.

§ 2º As áreas públicas, desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município.

§ 3º A percentagem de áreas públicas para as áreas verdes de uso público deve ser no mínimo 6% (seis por cento), as quais:

- I.não poderão estar situadas nas faixas " non aedificandi" ou não-edificável nem em áreas de preservação permanente;
- II.serão sempre determinadas pelo Município, levando -se em conta o interesse coletivo.

§ 4º A percentagem de áreas públicas para a Área Especial de Interesse Institucional destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários deve ser no mínimo 9% (nove por cento).

§ 5º Consideram-se comunitários os equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 6º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 7º Os lotes destinados à implantação dos equipamentos urbanos ou comunitários dos loteamentos não poderão ser menores que o lote mínimo previsto para a respectiva zona em que estiver inserido o loteamento.

Art. 174. Os loteamentos podem ser:

- I. loteamentos convencionais;
- II. loteamentos de interesse social.

§ 1º Loteamentos Convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.

§ 2º Loteamentos de Interesse Social são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção e ele vinculada, que deverão providenciar a implantação da infraestrutura mínima, a fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

Art. 175. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica será composta por:

- I. vias de circulação pavimentadas;
- II. escoamento das águas pluviais;
- III. rede para o abastecimento de água potável;
- IV. soluções para o esgotamento sanitário;
- V. abastecimento de energia elétrica pública e domiciliar;
- VI. iluminação pública.

Art. 176. A infraestrutura mínima, exigida para os loteamentos de interesse social, será a seguinte:

- I. vias de circulação com meio-fio e sarjeta;
- II. escoamento das águas pluviais;
- III. rede para o abastecimento de água potável;
- IV. soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica e domiciliar.

Art. 177. Enquanto o parcelamento de solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das suas vias de circulação.

Art. 178. Nos loteamentos convencionais é de responsabilidade do loteador, além da implementação da infraestrutura básica, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

- I.demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, assim como a demarcação das áreas não -edificáveis;
- II.passeios com pavimentação contínua e antiderrapante;
- III.pontes e muros de arrimo;
- IV.arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

SEÇÃO II – DA APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 179. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a Certidão de Diretrizes, através de requerimento protocolado e anexando os seguintes documentos:

- I.requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, solicitando as diretrizes do Município para a elaboração do projeto de parcelamento para fins urbanos;
- II.procuração com firma reconhecida, constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo e retirada do documento final;
- III.documentos pessoais do titular da propriedade (RG, CPF, certidão de casamento);
- IV.título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- V.comprovante de pagamento dos tributos municipais nos últimos 5 (cinco) anos que incidem sobre a área;
- VI.planta de situação do terreno, na escala de 1:10.000, assinaladas as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
- VII.planta do imóvel, na escala 1:1000, assinada pelo interessado e por profissional legalmente habilitado no CREA, contendo:
 - a) divisas da gleba a ser loteada;
 - b) as curvas de nível;
 - c) a localização de cursos d'água, bosques, monumentos naturais e artificiais, vegetação de porte e construções existentes;
 - d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro,
 - e) a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - f) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
 - g) quaisquer outras informações relevantes.

Parágrafo único. Ainda que o loteamento não ocupe a área total da gleba, esta deve ser representada na sua totalidade na planta de situação do terreno.

Art. 180. As plantas deverão ser juntadas em 03 (três) vias impressas, todas devidamente assinadas pelo responsável pelo loteamento e por profissional legalmente habilitado com registro no CREA e cadastro atualizado na Prefeitura.

Parágrafo único. Juntamente com as plantas impressas deverá ser entregue 01 (um) arquivo em meio digital no formato solicitado pela Prefeitura Municipal.

Art. 181. Compete à Prefeitura Municipal, após a análise da documentação encaminhada pelo interessado, conceder resposta à consulta, com a informação da possibilidade ou viabilidade de se parcelar a gleba e a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição da aprovação do(s) loteamento(s).

Art. 182. Caso haja a possibilidade ou viabilidade de parcelamento, a Certidão de Diretrizes Municipais será expedida, contendo:

- I.o zoneamento na qual a gleba está inserida conforme Mapa de Zoneamento – Anexo IV com indicação do(s) nível (eis) de incomodidade(s) permitidos;
- II.os parâmetros urbanísticos, constantes na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana e Áreas Especiais de Interesse – Anexo VI;
- III.o traçado básico do sistema viário existente ou projetado: malha viária, hierarquia e dimensões das vias, de acordo com o Mapa de Sistema Viário e Mobilidade Urbana e Quadro de Hierarquização e Perfis Viários – Anexo VII;
- IV.os eixos de arborização e de ciclovias, quando for o caso;
- V.a localização aproximada das áreas verdes de uso público e das Áreas Especiais de Interesse Institucional a serem doadas ao Poder Público.

§ 1º A Certidão de Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo será expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias pela Prefeitura Municipal, contados da data de protocolo do pedido.

§ 2º A prefeitura somente emitirá a Certidão de Diretrizes para empreendimentos situados nas áreas passíveis de parcelamento.

§ 3º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de 02 (dois) anos.

§ 4º As diretrizes básicas expedidas não implicam aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.

Art. 183. O interessado, orientado pela Certidão de Diretrizes obtida junto à Prefeitura Municipal, poderá solicitar a aprovação do projeto definitivo, fornecendo os seguintes documentos:

- I.requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, solicitando a aprovação pela prefeitura do projeto de parcelamento para fins urbanos nos termos da Lei Federal nº. 6.766/79;
- II.cópia da Certidão de Diretrizes;
- III.itens III, IV, V do artigo 179;
- IV.memorial descritivo contendo:

- a) a descrição sucinta do loteamento;
- b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidirem sobre os lotes e as construções, além das já constantes nas normas do planejamento municipal;
- c) a indicação das áreas livres e daquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato de registro do loteamento;
- d) a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no loteamento e adjacências.

V.a planta geral do loteamento, na escala de 1:1000, em 3 (três) vias, contendo:

- a) curvas de nível e indicação dos talvegues;
- b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- c) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- d) sistema viário existente e proposto, com respectiva hierarquia e as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- e) a indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
- f) a indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação e não edificáveis;
- g) a indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- h) a indicações de restrições especiais que, eventualmente , gravem os lotes ou edificações;
- i) projeto completo de rede de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados;
- j) projeto da rede de energia elétrica;
- k) projeto completo do sistema de drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas -de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água do Município;
- l) projeto da rede de esgoto sanitário, quando houver rede coletora de esgoto na respectiva bacia hidrográfica;
- m) projetos de arborização dos espaços e das vias públicas, das áreas de proteção dos terrenos sujeitos à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies;
- n) projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas as normas e os padrões estabelecidos pelo Poder Público;

VI.o cronograma de execução dos serviços de obras de infra -estrutura com duração máxima de 03 anos;

- VII.parecer dos órgãos públicos competentes ou comprovante da liberação das licenças ambientais nos casos de obrigatoriedade ou conveniência;
- VIII.Estudo de Impacto Ambiental ou Estudo de Impacto de Vizinhança, nos casos de obrigatoriedade ou conveniência;
- IX.modelo de contrato-padrão de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infra-estrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;
- X.comprovante de pagamento de taxas a serem estipuladas pelo Poder Público.

§ 1º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas (ART) para cada etapa do projeto.

§ 2º O profissional deverá estar cadastrado na Prefeitura Municipal de Águas Mornas.

Art. 184. Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes a abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, deverão estar previamente aprovados pelos órgãos estaduais competentes.

Art. 185. Deverão constar do contrato-padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 da Lei Federal nº. 6.766/79 e alterações dadas pela Lei nº. 9.785/99:

- I.a definição do tipo de loteamento;
- II.a zona ou área especial na qual o imóvel está inserido, de acordo com o zoneamento contido no Mapa de Zoneamento – Anexo IV;
- III.os coeficientes de aproveitamento mínimo, máximo e básico;
- IV.a taxa de ocupação máxima;
- V.os afastamentos e os recuos;
- VI.as áreas não edificáveis;
- VII.as restrições de remembramento;
- VIII.o cronograma de execução das obras e serviços;
- IX.a denominação do empreendimento.

Art. 186. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, estando o empreendedor sujeito às penalidades previstas na Lei Federal 6766/79.

Art. 187. Compete ao Município encaminhar os projetos à anuência prévia do Estado quando:

- I.localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;
- II.localizados em áreas limítrofes do município, assim considera da até a distância de 500 (quinhentos) metros da linha divisória ou que pertença a mais de um município;

- III.o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados);
- IV.no entender da Municipalidade possam causar danos ao meio ambiente, condição na qual será consultada a FATMA - Fundação do Meio Ambiente.

Parágrafo único. Consideram-se áreas de interesse especial:

- I.as necessárias à preservação do meio ambiente;
- II.as que dizem respeito à proteção dos mananciais ou do patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico arqueológico e científico;
- III.as reservas para fins de planejamento regional ou urbano;
- IV.as destinadas à instalação de indústrias.

Art. 188. Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Público qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

Art. 189. Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, o proprietário assinará Termo de Compromisso, conforme Anexo XII, obrigando -se a:

- I.executar, no prazo máximo de até 03 (três) anos, sem qualquer ônus para a Municipalidade, todas as obras necessárias à implantação do loteamento, aprovadas no cronograma de execução:
 - a) terraplanagem e pavimentação de todas as ruas do loteamento;
 - b) execução das obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das ruas, bueiros e pontilhões necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias e sanitárias do terreno a arruar;
 - c) execução do sistema de drenagem de águas pluviais, com galerias completas nas travessias e leitos das ruas;
 - d) execução das redes de energia elétrica e de iluminação pública;
 - e) arborização de vias públicas;
 - f) execução da rede de abastecimento de água;
 - g) execução da rede de esgoto ou tratamento e destinação aprovados;
 - h) demarcação das quadras e lotes.
- II.facilitar a fiscalização permanente da Municipalidade durante a execução das obras e serviços;
- III.não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluir as obras previstas no inciso I deste artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidos no Termo de Compromisso.

§1º No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

§2º No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:

- I.definição de cada etapa do projeto;
- II.definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;
- III.estabelecimento das condições especiais, quando for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;
- IV.indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

§3º As etapas, a que se refere o parágrafo anterior, não se aplicam à execução da infra-estrutura do loteamento em implantação, aplicam -se somente às áreas que ainda restarão por lotear de um único loteamento aprovado.

SEÇÃO III – DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Art. 190. Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal ainda que implantados ou em fase de implantação estão sujeitos ao Termo de Ajuste de Conduta e deverão procurar a Prefeitura Municipal para regularizarem os referidos parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei.

SEÇÃO IV – DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 191. Os loteamentos de interesse social somente serão permitidos com a finalidade de atender à demanda habitacional de baixa renda, a que se refere o artigo 98 desta Lei.

§ 1º Para a aprovação dos loteamentos de interesse social deverão ser seguidos os mesmos procedimentos estabelecidos para os demais loteamentos, os quais estão referidos na Seção II deste Capítulo.

§ 2º Lei municipal específica tratará da concessão de incentivos fiscais ao empreendedor que prover o loteamento de interesse social com infra -estrutura básica, prevista no artigo 154.

Art. 192. Os parâmetros urbanísticos para os loteamentos de interesse social são aqueles previstos para as Áreas Especiais de Interesse Social, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos para ocupação do solo na Macrozona Urbana e Áreas Especiais de Interesse – Anexo VI.

Parágrafo único. Nos casos de regularização fundiária em áreas decretadas como Área de Interesse Social II (AEIS II), os parâmetros urbanísticos previstos na tabela do Anexo VI aplicam-se somente para as novas edificações, estudados caso a caso quanto à viabilidade técnica.

Art. 193. Os loteamentos de interesse social não poderão ser objeto de remembramento.

SEÇÃO V – DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 194. Nos casos de desmembramento de áreas no território municipal, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal.

Art. 195. O pedido de aprovação do desmembramento deverá ser feito pelo interessado, junto à prefeitura municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, solicitando a aprovação pela prefeitura do projeto de desmembramento para fins urbanos, nos termos da Lei Federal nº. 6.766/79;
- II. procuração com firma reconhecida, constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo e retirada do documento final;
- III. documentos pessoais do titular da propriedade (RG, CPF, certidão de casamento);
- IV. título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- V. comprovante de pagamento dos tributos municipais nos últimos 5 (cinco) anos que incidem sobre a área;
- VI. certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 6.766/79, atualizado pela Lei 9.785/99;
- VII. a Certidão de Diretrizes expedida pelo Poder Público Municipal referente a desmembramento;
- VIII. Projeto de desmembramento na escala 1:1000 em três vias impressas e em meio digital, devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo obrigatoriamente:
 - a) rumos e distâncias das divisas;
 - b) área resultante;
 - c) área anterior;
 - d) denominação anterior;
 - e) denominação atual;
 - f) indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
 - g) indicação precisa das edificações existentes;
 - h) indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo, quando se tratar de desmembramento.

Parágrafo único. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas (ART).

Art. 196. O projeto de desmembramento somente será aprovado quando:

- I. os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas na presente Lei;
- II. a parte restante do terreno, ainda que edificada, constituir lote independente com as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

Parágrafo único. O Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/ RIMA), são exigidos para desmembramentos com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 197. Aplica-se ao processo de aprovação do projeto de desmembramento, no que couber, o disposto quanto à aprovação do projeto de loteamento.

SEÇÃO VI - DO REGISTRO

Art. 198. Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, conforme Art. 18 da Lei Federal 6.766/79.

§1º Esse prazo é contado até a data do protocolo do pedido de registro do parcelamento.

§2º A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do registro de imóveis.

Art. 199. A partir do protocolo no cartório de registro de imóveis, examinada a documentação e encontrada em ordem, os oficiais de registro de imóveis deverão encaminhar comunicação à prefeitura para que ela publique, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data da última publicação.

SEÇÃO VII – DA FISCALIZAÇÃO E ENTREGA DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 200. A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infra-estrutura.

§ 1º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

§ 2º A construção de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, cujas obras poderão continuar após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§ 3º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos desta Lei.

§ 4º Os servidores investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto ou à obra fiscalizada.

Art. 201. Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I. requerimento solicitando a modificação;
- II. memorial descritivo da modificação;
- III. três vias de cópias do projeto de modificação.

Parágrafo Único. Nos casos de modificação no projeto ou na execução será cancelado o registro original de aprovação e será aberto um novo registro.

Art. 202. Na fase de execução das obras de infra-estrutura, o setor responsável da Prefeitura fará constante vistoria, no mínimo quinzenal, relatando o seu estágio em laudo que deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do loteamento.

Parágrafo Único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 203. Realizados os serviços de infra-estrutura previstos em Lei, o loteador requererá a sua aprovação e aceitação com a entrega das vias e logradouros ao uso público.

§ 1º É permitida a entrega parcial do loteamento, na medida em que os serviços forem executados na extensão dos respectivos logradouros e vias.

§ 2º No caso de entrega parcial, o loteador se compromete a permanecer responsável pela conservação dos serviços e das obras de infra-estrutura até a entrega e aceitação definitiva e global do loteamento.

Art. 204. A entrega das vias e logradouros ao uso público será feita, sem qualquer ônus para a Prefeitura, após vistoria que os declare de acordo com o disposto nesta Lei e em legislação complementar.

Art. 205. Para os efeitos da presente Lei, os parcelamentos do solo deverão obedecer às normas referentes a registros, contratos, disposições penais e gerais da Lei Federal 6.766/79, respectivamente os capítulos VI, VII, VIII e IX e alterações dadas pela Lei nº. 9.785/99, e demais dispositivos que venham a sucedê-los.

SEÇÃO VIII – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 206. A fração a qualquer dispositivo desta lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº. 6.766/79 e alterações dadas pela Lei nº. 9.785/99 ou outras que a venham complementar ou substituir, a aplicação das seguintes sanções:

- I.embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- II.interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;
- III.multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;
- IV.simple advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

§ 1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção, da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

§ 2º O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Público.

Art. 207. Os valores das multas serão definidos pelo Poder Público, e aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

SEÇÃO IX – DA ACEITAÇÃO

Art. 208. Após a conclusão das obras de infra-estrutura urbana, determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Público expedirá Termo de Recebimento, oficializando as vias, sua hierarquia e o enquadramento no zoneamento.

Parágrafo Único. O Termo de Recebimento poderá ser revogado em caso de Ordem Judicial ou Processo Administrativo, caso sejam comprovadas irregularidades que venham a trazer prejuízo aos cofres públicos.

Art. 209. O recebimento poderá, a critério do Poder Público, ser feito em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

Art. 210. Para efeito desta Lei, após a expedição do termo de recebimento e o registro do loteamento, o Poder Público procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

Art. 211. Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Público que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

- I. escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;
- II. laudo técnico de aceitação da pavimentação emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;
- III. comprovante de registro do loteamento;
- IV. carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- V. guia comprovando o recolhimento de importância relativa à aquisição de mudas de árvores e dos custos referentes ao plantio, ou documento atestando estarem estas devidamente plantadas e sadias;
- VI. certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;
- VII. demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

Art. 212. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, emitirá termo de verificação da execução.

SEÇÃO X – DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 213. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Poder Público.

§ 1º São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia/ Santa Catarina – CREA-SC – ou órgão correspondente, conforme suas atribuições profissionais.

§ 2º A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações, cabem aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

Art. 214. Compete ao promotor do loteamento adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do loteamento sejam depositados em vias e áreas públicas, ou venham danificar as áreas de preservação ambiental, durante o período de realização das obras.

CAPÍTULO VI – DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 215. A Prefeitura Municipal fixará as diretrizes para a estruturação do Sistema Viário no Município de Águas Mornas.

Parágrafo único. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia do Poder Público Municipal.

Art. 216. O Sistema Viário do Município de Águas Mornas é constituído por todas as vias públicas do Município, que ficam assim classificadas hierarquicamente, de acordo com sua função, características e controle de acesso, em:

- I. Via Estrutural da Região: são vias que cumprem essencialmente a função de passagem, ligando o Município de Águas Mornas aos municípios vizinhos;
- II. Via Estrutural do Município: são vias de passagem e de acesso local, que ligam a cidade à zona rural e aos bairros entre si, promovendo acesso na escala da cidade como um todo;
- III. Via Coletora: são vias destinadas a coletar e a distribuir o tráfego interno das unidades das vizinhanças, servindo também para alimentar e coletar o tráfego das vias estruturais;
- IV. Via Local: são vias destinadas a acessar os imóveis e escoar a produção nas zonas rurais.

§ 1º A classificação das vias do município conforme a hierarquia estabelecida encontra-se no Mapa do Sistema Viário e Mobilidade Urbana – Anexo VII e no Quadro de Hierarquização Viária – Anexo VIII.

§ 2º Para cada hierarquia viária do presente artigo, correspondem padrões e dimensões específicos, descritos nos Perfis do Anexo VIII, que devem ser observados por ocasião da estruturação do Sistema Viário do Município.

Art. 217. Com vistas à estruturação e implantação do Sistema Viário na Macrozona Urbana e nas Áreas Especiais de Interesse, as vias do artigo 196 serão identificadas quanto à intervenção como:

- I. Vias Projetadas: vias a serem implantadas previstas no traçado proposto do Sistema Viário do Município;

II. Vias para Adequação: vias existentes já implantadas e consolidadas que, dentro do possível, deverão se adequar às novas diretrizes desta Lei;

§ 1º A intervenção proposta para cada via – projetada ou para adequação – por ocasião da estruturação do Sistema Viário do Município encontra-se no Quadro de Hierarquização e Perfis Viários – Anexo VIII.

§ 2º As vias projetadas para o Município deverão:

- I. enquadrar-se à hierarquia conforme Mapa do Sistema Viário e Mobilidade Urbana - Anexo VII;
- II. adequar-se ao perfil e às dimensões mínimas correspondentes a sua hierarquia viária conforme o Anexo VIII;
- III. garantir a continuidade e funcionalidade do sistema em relação às vias existentes;
- IV. seguir as normas técnicas recomendadas quanto às especificações técnicas de projeto e execução;
- V. considerar as normas de acessibilidade e mobilidade para pessoas com necessidades especiais ou mobilidade reduzida, a exemplo da NBR 9050.

§ 3º Todas as vias, tanto as projetadas quanto aquelas para adequação, deverão atender ao dimensionamento mínimo para os passeios, ciclovias e ciclo faixas previstos nesta Lei, assim como às normas de acessibilidade e mobilidade para pessoas com necessidades especiais ou mobilidade reduzida, a exemplo da NBR 9050.

§ 4º As intervenções nas vias para adequação serão analisadas caso a caso pelo Poder Público, devendo ser ouvidos o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas e os moradores envolvidos.

Art. 218. Quanto ao sistema viário dos loteamentos industriais deverão:

- I. implantar acesso(s) seguro(s) e adaptado para atividades industriais;
- II. implantar sistema viário interno próprio cujo dimensionamento das vias não poderá ser inferior a 12,00 (doze) metros de largura, contendo no mínimo:
 - a) pista de rolamento com 8,00 metros (oito metros) de largura;
 - b) passeios em cada lado da via de, no mínimo, 2,00 metros (dois metros) de largura.

Art. 219. Os passeios das vias terão largura mínima de 2,00m (dois metros) e pavimentação contínua e antiderrapante.

Art. 220. As ciclovias terão largura mínima de 2,00m (dois metros) e pavimentação contínua e antiderrapante e as ciclo faixas poderão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 221. Para as quadras existentes que excederem comprimento de 200,00 m (duzentos metros) serão exigidas vias de pedestres localizadas e dimensionadas pelo Poder Público Municipal.

Parágrafo único. As vias destinadas à circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 4,00 m (quatro metros) e declividade máxima de 10% (dez

por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas escadas de acordo com projeto e/ ou normas estabelecidas pelo Poder Público Municipal.

Art. 222. Outros circuitos de ciclovias poderão ser elaborados no Município, além daqueles previstos no Mapa do Sistema Viário e Mobilidade Urbana – Anexo VII.

Art. 223. É obrigatória a previsão e a implantação de vagas de estacionamentos nos estabelecimentos comerciais, de serviços e institucionais localizados às margens das vias estruturais e das coletoras, em número satisfatório para suprir a demanda da atividade desenvolvida.

§ 1º A dimensão mínima por vaga de estacionamento, para carros de passeio, deverá ser de 2,5 x 5,00 metros.

§ 2º Somente poderá ser utilizado o afastamento frontal, para o fim previsto no caput do artigo, desde que se verifique:

- I.a impossibilidade de implantação das vagas em outra parte do terreno por impedimentos técnicos;
- II.a impossibilidade de implantação das vagas motivada pela mudança de uso originalmente residencial;
- III.a taxa de impermeabilidade mínima exigida para cada zona.

Art. 224. Admite-se a implantação de bolsão de retorno (cul-de-sac) apenas em casos de impossibilidade de conexão com a malha viária existente.

§ 1º O bolsão de retorno deverá manter os padrões (passeio, ciclovia, seção, entre outros) mínimos da via existente ou a ser implantada e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 24,00m (vinte e quatro metros).

§ 2º Os loteamentos realizados em glebas adjacentes a loteamentos com bolsões de retorno devem obrigatoriamente realizar a integração de suas vias com esses bolsões, promovendo a continuidade das vias entre os loteamentos.

Art. 225. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 5,00 m (cinco metros) de raio mínimo.

Art. 226. Nos projetos de loteamento, a abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao prescrito nesta Lei, dependendo sempre da prévia aprovação pela Prefeitura Municipal.

Art. 227. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras .

CAPÍTULO VII – DO ABAIRRAMENTO

Art. 228. Fica estabelecido o abairramento ou a divisão em bairros da Macrozona Urbana do Município de Águas Mornas, com a numeração e nomenclatura a seguir, conforme o Anexo X:

- I.Centro;
- II.Fazenda Sacramento I;

- III.Vila Nova;
- IV.Bairro Industrial;
- V.Vargem Grande I;
- VI.Vargem Grande II;
- VII.Santa Cruz da Figueira I;
- VIII.Santa Cruz da Figueira II;
- IX.Santa Cruz da Figueira III;
- X.Santa Cruz da Figueira IV.

Parágrafo único. A delimitação e nomenclatura dos bairros deverão ser confirmadas mediante consulta pública – plebiscito, referendo ou audiência pública – após ampla divulgação, e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.