

Lei Complementar n. 2.835/2008 alterada pela
Lei Complementar Nº 3.463, de 23 de Dezembro de 2013.

“Dispõe sobre a Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de Santa Luzia”.

A Câmara Municipal de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, aprova e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas de parcelamento, ocupação e uso do solo no município, observadas as disposições da Lei que institui o Plano Diretor de Santa Luzia (PD).

Art. 2º - Constituem normas de parcelamento, ocupação e uso do solo em Santa Luzia:

- I - a definição do zoneamento do território do município;**
- II - a definição de parâmetros para o parcelamento do solo;**
- III - a definição de parâmetros para a ocupação do solo;**
- IV - a definição de parâmetros para o uso do solo;**
- V - a regulamentação das condições gerais das edificações;**

Art. 3º - Constituem parte desta Lei os seguintes anexos:

Anexo I – Delimitação dos perímetros das Zonas Urbana, de Expansão Urbana e Rural;

Anexo II – Delimitação das Zonas de Ocupação e Uso do Solo e das Áreas de Diretrizes Especiais;

Anexo III – Hierarquização do Sistema Viário;

Anexo IV – Classificação dos usos;

Anexo V – Usos não residenciais - Repercussões negativas;

Anexo VI – Usos admitidos na ADE – Centro Histórico;

Anexo VII – Medidas mitigadoras do impacto das atividades no trânsito de veículos;

Anexo VIII – Características Geométricas das Vias;

Anexo IX – Centro Histórico – Sub-áreas de Proteção.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO DO TERRITÓRIO

Art. 4º O território municipal de Santa Luzia, conforme as disposições do PD, compõe-se das seguintes zonas:

I - Zona Urbana;

II - Zona de Expansão Urbana;

III - Zona Rural.

~~Parágrafo Único~~ **§1º.** As áreas abrangidas pelas Zonas Urbana, de Expansão Urbana e Rural são aquelas definidas pelos perímetros respectivos constantes do Anexo I, conforme estabelecido na lei específica nº 2.748/07.

§ 2º – Nos termos previstos no art. 63 do Plano Diretor, a zona rural será transformada em perímetro urbano, mediante aprovação por lei municipal, do projeto específico a que se refere o art. 42B da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, que deverá atender, no que couber, às diretrizes do Plano Diretor e desta Lei.

Art. 5º - A Zona Urbana, conforme as disposições do Plano Diretor, objetiva o controle do adensamento populacional, a ocupação dos grandes vazios intra-urbanos, a recuperação das áreas degradadas ambientalmente e a implantação de infra-estruturas urbanas e serviços públicos e subdivide-se em:

- ~~I – Zona de Adensamento Preferencial;~~
- ~~II – Zona de Adensamento Restrito;~~
- ~~III – Zona de Proteção.~~
- ~~IV – Zona de Especial Interesse Social.~~

~~§1º. A Zona de Adensamento Preferencial é constituída pela Zona de Ocupação Controlada — 1 (ZOC 1)~~

~~§2º. A Zona de Adensamento Restrito é subdividida em:~~

~~a) Zona de Ocupação Controlada — 2 (ZOC 2), relativa a região do São Benedito, onde o adensamento deve ser desestimulado, e as regiões do Nova Esperança, Belvedere e entorno do Centro Histórico, onde deve ser privilegiado a tipologia de ocupação residencial horizontal;~~

~~b) Zona de Ocupação Controlada — 3 (ZOC 3), relativa a região do Boa Esperança, onde deve ser privilegiado a tipologia de ocupação residencial horizontal de baixa densidade;~~

~~c) Zona de Ocupação Controlada — 4 (ZOC 4), relativa a região do Bonanza, onde deve ser mantido a baixa densidade populacional privilegiando a tipologia de ocupação por chaqueamentos;~~

~~d) Zona de Ocupação Especial (ZOE) — destinada a grandes equipamentos urbanos e indústrias.~~

~~§3º. A Zona de Proteção é subdividida em:~~

- ~~a) Setor Especial 1 (SE-1), destinado à proteção ambiental;~~

I – Áreas de Adensamento Preferencial;

II – Áreas de Adensamento Restrito;

III – Áreas de Proteção.

IV – Áreas de Especial Interesse Social.

§1º – As áreas de Adensamento Preferencial constituem a Zona de Ocupação Controlada – 1 (ZOC-1) e a Zona de Ocupação Controlada – 2 (ZOC-2)

§2º – As áreas de Adensamento Restrito subdividem-se em:

a) Zona de Ocupação Controlada – 3 (ZOC-3), onde o adensamento deve ser desestimulado e devem ser privilegiadas tipologias de ocupação residencial e comercial de baixo impacto;

b) Zona de Ocupação Controlada – 4 (ZOC-4), onde deve ser mantida a baixa densidade populacional, privilegiando-se a tipologia de ocupação por chacareamentos;

d) Zona de Ocupação Controlada – 5 (ZOC-5), onde deve ser mantida a baixa densidade populacional, privilegiando-se a tipologia de ocupação residencial unifamiliar;

e) Zona de Ocupação Especial (ZOE), onde a ocupação deve ser destinada a grandes equipamentos urbanos e indústrias.

§3º – As Áreas de Proteção subdividem-se em:

a) Setor Especial 1 (SE-1), destinado à proteção das áreas reservadas ao desenvolvimento de projetos do sistema viário;

b) Setor Especial 2 (SE-2), destinado à proteção do Centro Histórico.

~~§4º. A Zona de Especial Interesse Social é subdividida, conforme definição do Plano Diretor, em:~~

~~a) ZEIS 1, relativa aos assentamentos subnormais existentes;~~

~~b) ZEIS 2, relativa às áreas vagas, nas quais, por razões sociais, haja interesse público em implantar programas habitacionais de interesse social.~~

§4º – As áreas de Especial Interesse Social subdividem-se, conforme definição do Plano Diretor, em:

a) Zona de Especial Interesse Social 1 (ZEIS-1), relativa às áreas destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidas em legislação municipal específica, nas quais se tem como objetivo a promoção da urbanização e da regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009;

b) Zona de Especial Interesse Social 2 (ZEIS-2), relativa às áreas vagas, nas quais, por razões sociais, existe interesse público em implantar programas habitacionais de interesse social.

§5º. A instituição das ZEIS-2 se dará por ato do Executivo, a partir de proposição do proprietário público ou privado, condicionada a anuência prévia da Comissão Municipal de Política Urbana.

~~§6º. Os critérios e parâmetros urbanísticos das ZEIS serão estabelecidos em legislação municipal específica.~~

§ 6º – As áreas delimitadas como ZEIS-1 no Anexo II desta Lei, que não se destinarem predominantemente à moradia da população de baixa renda e que não apresentarem as características para a regularização fundiária de interesse social, conforme previsto no inciso VII, do art. 47, da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, serão incorporadas ao zoneamento no qual estão inseridas.

~~§7º. Integra também o zoneamento do território do município o Setor Especial 4 (SE-4), composto pelas áreas destinadas a implantação do sistema viário.~~

~~§8º. Todos os lotes total ou parcialmente localizados em SE 4 estão sujeitos, para edificação, à análise e definição de diretrizes pelo Setor de Transporte e Trânsito do Município.~~

§ 8º – Todos os lotes total ou parcialmente localizados em SE-1 estão sujeitos, para edificação, à análise e definição de diretrizes pelo Setor de Transporte e Trânsito do Município.

~~Art. 6º – A Zona de Expansão Urbana, conforme as disposições do PD objetiva a preservação ambiental, a recuperação de áreas degradadas e o rígido controle do uso e da ocupação do solo e corresponde ao Setor Especial 3 (SE-3).~~

~~Parágrafo único. poderão ser desenvolvidas Zonas de ocupação Especial – ZOE, no Setor Especial 3 – SE3, desde que realizadas através de Operação Urbana, como definida no Plano Diretor.~~

Art. 6º. A Zona de Expansão Urbana objetiva futura ocupação de áreas, de modo a incentivar a implantação de projetos estruturadores para o desenvolvimento integrado do Município com a Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH, considerando-se a garantia de proteção do patrimônio natural, nos termos do §2º do art. 65 do Plano Diretor.

§1º – Na Zona de Expansão Urbana, a adoção de critérios e parâmetros urbanísticos para novos parcelamentos do solo se dará por ato do executivo, que determinará, por meio de diretrizes municipais, qual zoneamento, daqueles previstos para a zona urbana, deverá ser aplicado, considerando-se a análise conjunta das diretrizes do planejamento municipal com as características geomorfológicas da área.

§2º – Nos parcelamentos consolidados para fins de ocupação do solo deverão ser adotados os critérios e parâmetros urbanísticos da ZOC – 3.

§3º – As diretrizes municipais para a elaboração de projetos de parcelamento do solo na ZEU deverão ser elaboradas em conjunto com o órgão ambiental e submetidas à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável (COMDES).

~~Art. 7º – A Zona Rural, conforme as disposições do PD objetiva a preservação ambiental, a recuperação de áreas degradadas e o rígido controle do uso e da ocupação do solo.~~

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Disposições Preliminares

Art. 8º – O parcelamento do solo para fins urbanos em Santa Luzia somente será admitido nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana estabelecidas no Art. 4º desta Lei.

§ 1º - Qualquer terreno situado na Zona Urbana ou na Zona de Expansão Urbana é considerado urbano;

§ 2º - Os parcelamentos para sítios de recreio, chácaras e semelhantes são considerados parcelamentos para fins urbanos.

Art. 9º – Não será permitido o parcelamento do solo em área:

- I - pantanosa ou sujeita a inundação;**
- II - aterrada com materiais nocivos à saúde pública;**
- III - com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento);**
- IV - próxima ou contígua a reservatórios d'água, naturais ou artificiais, mananciais, cursos d'água e demais recursos hídricos, sem prévia manifestação dos órgãos competentes;**
- V - de interesse ambiental, cultural ou paisagístico, de acordo com o planejamento oficial da União, do Estado ou do Município;**
- VI - onde as condições geológicas não aconselham a edificação;**
- VII - onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.**

~~§ 1º – O parcelamento de glebas com declividade entre 30% e 47% em que haja áreas de risco geológico, está sujeito a elaboração de laudo geotécnico acompanhado da anotação de responsabilidade técnica feita no CREA/MG.~~

~~§ 2º – As áreas não passíveis de parcelamento devem ser claramente identificadas no projeto e ter destinação adequada, a ser definida pelo Executivo, de modo a se evitar que sejam invadidas ou se tornem áreas de risco efetivo.~~

§ 1º – O parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo através de laudo geotécnico, emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da referente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

§ 2º – As áreas não passíveis de parcelamento devem ser claramente identificadas no projeto e ter destinação adequada, a ser definida pelo Executivo, de modo a se evitar que sejam ocupadas ou se tornem áreas de risco efetivo.

§ 3º – Os lotes localizados em declividade entre 30% e 47%, admitidos na forma do § 1º deste artigo, deverão ter área mínima igual a 04 vezes a área mínima do lote estabelecido para o parcelamento.

Art. 10 - Os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, ou suas respectivas modificações, deverão ser aprovados pelo Município.

Art. 11 – O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 1º - Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Seção II Do Loteamento

Art. 12. - Os loteamentos deverão atender aos requisitos urbanísticos abaixo discriminados, além do que for estabelecido nas diretrizes pelo Município:

~~*I – Na Zona Urbana, os lotes terão área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados e testada mínima de doze metros lineares, excetuando-se:*~~

I – na Zona Urbana e de Expansão Urbana, os lotes terão área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12m (doze metros) lineares, excetuando-se:

a) os parcelamentos de interesse social de exclusiva iniciativa e responsabilidade do Poder Público, nos quais poderão ser utilizados parâmetros especiais definidos pelo Município;

~~*b) as áreas situadas em ZOE, onde o lote mínimo será de mil metros quadrados.*~~

a) as áreas situadas em ZOE e ZOC-4, onde os lotes terão área mínima de 1.000 m² (um mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros) lineares;

b) as áreas situadas no Setor Especial 2 (SE 2), onde serão aplicadas as áreas mínimas dos lotes previstas na Seção VII do Capítulo III desta Lei;

c) as áreas situadas nas ZEIS-1 e nas ZEIS-2.

~~*H – Na Zona de Expansão Urbana, os lotes terão área mínima de mil metros quadrados e testada mínima de vinte metros lineares.*~~

~~*III – Nos Setores Especiais, as áreas mínimas dos lotes serão as seguintes:*~~

~~*a) – SE1 – mil metros quadrados*~~

~~*b) – SE2 – conforme disposto na Seção VII desta Lei*~~

~~*c) – SE3 – mil metros quadrados*~~

IV – A relação entre a testada do lote e sua profundidade não poderá ser superior a cinco.

V – Os lotes deverão ter, obrigatoriamente, frente voltada para via ou logradouro público, excetuando-se as vias de pedestres;

~~VI – A extensão máxima de qualquer face de uma quadra não poderá ser superior a duzentos metros lineares;~~

VI – a extensão máxima de qualquer face de uma quadra deverá estar compreendida entre 200 (duzentos) e 500m (quinhentos metros) lineares, a ser definida em diretrizes municipais para o parcelamento, exceto nas áreas situadas em ZOE, onde a extensão máxima de quadra poderá ser superior, mediante anuência prévia municipal dos órgãos ambiental e de trânsito;

VII - as áreas destinadas ao sistema de circulação, a equipamentos públicos comunitários e a espaços livres de uso público corresponderão, no mínimo, a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba;

VIII - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, organizando-se dentro de uma malha viária hierarquizada, que obedeça aos parâmetros estabelecidos pelo Município.

IX - consideram-se espaços livres de uso público as áreas destinadas a praças, jardins, parques e similares;

X - consideram-se equipamentos públicos comunitários as edificações ou instalações destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XI - as áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários e os espaços livres de uso público deverão situar-se em locais com declividade favorável e adequada condição geológica e serão localizados, caso a caso, pelo Município, que também estabelecerá a quantidade de equipamentos necessários, de modo a favorecer a estruturação urbana da área;

XII - os percentuais de áreas destinadas a espaços livres de uso público e equipamentos públicos comunitários, serão definidos em diretrizes de modo a perfazer, no mínimo, 15% (quinze por cento) do total da gleba;

XIII - para os espaços livres de uso público deverão ser observados os seguintes critérios:

~~a – deverão situar-se em áreas de declividade do terreno natural inferior a 30% (trinta por cento);~~

~~b – deverão ser áreas contínuas de, no mínimo, três mil metros quadrados, de modo a totalizar o percentual exigido, com largura mínima de vinte metros e frente mínima de vinte metros, devendo estar voltadas para via ou logradouro público, excluindo-se via de pedestres;~~

~~c – nas glebas menores do que trinta mil metros quadrados, a área contínua mínima poderá ser menor do que o estabelecido no item b, ficando a cargo do Município estabelecer a área quando do fornecimento das diretrizes;~~

d - em parcelamento industriais, os espaços livres de uso público deverão somar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;

e - não serão consideradas, para efeito do cálculo do percentual de espaços livres de uso público, as áreas de rótulas viárias, separadores medianos de vias e as servidões administrativas e prediais;

~~f – a critério do Município, até 50% (cinquenta por cento) das áreas destinadas a espaços livres de uso público poderão estar localizados em Áreas de Preservação permanente – APP.~~

f) a critério do Município, até 70% (setenta por cento) das áreas destinadas a espaços livres de uso público poderão estar localizados em áreas de preservação permanente – APP;

g) as áreas de reserva legal, devidamente averbadas, nos termos das exigências dos órgãos ambientais competentes, poderão ser utilizadas como áreas verdes, no caso de pedido de loteamento, mantidas as mesmas exigências feitas quando da averbação das citadas áreas, principalmente quanto ao seu uso e destinação.

XIV - para os equipamentos públicos comunitários deverão ser observados os seguintes critérios:

~~a - para o equipamento de saúde deverá ser destinado, a cada unidade, um lote de área contínua mínima de setecentos e vinte metros quadrados;~~

~~b - para o equipamento educacional deverá ser destinada, a cada unidade, a área contínua mínima de cinco mil metros quadrados, com frente voltada para via local;~~

~~c - os terrenos destinados a equipamentos públicos comunitários deverão estar localizados em áreas com declividade do terreno natural menor ou igual a 15% (quinze por cento) ou, em áreas de maior declividade, a critério do Município, desde que sejam executadas, às expensas do loteador, as obras de terraplenagem, drenagem e contenção de taludes que atendam as necessidades de implantação dos equipamentos;~~

~~d - os lotes destinados a equipamentos públicos comunitários deverão ter frente voltada para via ou logradouro público excluindo-se via de pedestres;~~

c) deverão estar localizados em áreas com declividade do terreno natural menor ou igual a 30% (quinze por cento);

d) deverão ter, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total da gleba, ser áreas contínuas, com a maior face do perímetro voltada para via ou logradouro público, excluindo-se via de pedestres, sendo considerável no mínimo 20m (vinte metros) lineares;

XV - consideram-se urbanos, em conjunto ou isolados, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, podendo o Município exigir, caso a caso, a reserva de faixa não edificável destinada à sua implantação;

XVI - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de trinta metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação especial, delimitada de acordo com os seguintes critérios:

a - ao longo das águas correntes e dormentes a faixa não edificável será delimitada a partir da cota de máxima cheia;

b - caso não existam faixas de domínio público, a faixa não edificável será delimitada a partir de elementos físicos externos às rodovias, ferrovias e dutos;

XVII – as áreas não edificáveis não poderão ser computadas para efeito de cálculo de áreas mínima de lote.

~~XVIII – o percentual de 35% (trinta e cinco por cento) de áreas públicas, incidirá somente sobre as áreas passíveis de parcelamento;~~

XIX - a aprovação e implantação de conjuntos habitacionais submetem-se às normas desta Lei e demais normas pertinentes de parcelamento, uso e ocupação do solo.

~~§ 1º — No caso da regularização das ZEIS I, os parâmetros mínimos para os lotes poderão ser reduzidos, tendo em vista a característica das áreas e o Plano Urbanístico a ser estabelecido para cada uma delas.~~

~~§ 2º — Nos terrenos situados no SE 3 a área mínima de lote poderá ser ampliada até cinco mil metros quadrados, à critério do Município, quando existirem áreas com características geológicas desfavoráveis ou áreas com fragmentos florestais que exijam maior grau de proteção.~~

~~Art. 13 — Nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que quinze mil metros quadrados, a porcentagem de áreas públicas previstas no inciso VII do art. 12 desta Lei poderá ser reduzida para até 25% (vinte e cinco por cento).~~

Art. 13. Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), o percentual de áreas públicas previsto no inciso VII do art. 12 desta Lei poderá ser reduzido.

Seção III Do Processo de Loteamento

~~Art. 14 — O interessado na execução de loteamento apresentará requerimento ao Município, acompanhado de:~~

- ~~I — comprovante do pagamento de taxa de expediente;~~
- ~~II — cópia atualizada do título de propriedade da gleba, na qual se verifique a correspondência entre a área real do imóvel e a mencionada no documento;~~
- ~~III — certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel;~~
- ~~IV — certidão negativa de tributos municipais ou outro documento comprobatório expedido pelo Município;~~
- ~~V — localização exata do imóvel em planta na escala 1:25.000 da RMBH, com as divisas do imóvel amarradas às coordenadas geográficas da referida planta, contendo:
 - ~~a — indicação dos acessos e denominação dos loteamentos vizinhos;~~
 - ~~b — indicação da localização das vias de comunicações, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes nas áreas adjacentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;~~
 - ~~c — o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;~~
 - ~~d — as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;~~~~
- ~~VI — planta do imóvel na escala 1:1.000 em sistema de coordenadas UTM, elaborada a partir dos RRNN e marcos da Rede de Apoio Básico da RMBH com curvas de nível de um metro em um metro, contendo:
 - ~~a — poligonal de divisa materializada por marcos em cada vértice representados por suas coordenadas;~~
 - ~~b — orientação magnética e verdadeira;~~~~

~~————— c — indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro e localização das vias de comunicação, equipamentos urbanos e comunitários, áreas livres, mananciais, partes alagadiças e florestadas existentes no local;~~

~~————— d — estudo de declividade apresentando as seguintes faixas: 0 a 15%, 15% a 20%, 20% a 30%, 30% a 47% e acima de 47%;~~

~~————— e — Áreas de proteção permanente, áreas não passíveis de parcelamento e áreas de reserva legal.~~

~~————— VII — planta onde sejam demarcadas as áreas consideradas de preservação permanente e demais restrições a serem observadas com parecer do órgão municipal responsável pelo meio ambiente.~~

Art. 14. Antes da elaboração dos projetos de loteamento, o interessado solicitará à Prefeitura Municipal, a definição das diretrizes para o parcelamento do solo em análise, as quais serão encaminhadas para o Órgão Estadual competente para a emissão de diretrizes metropolitanas, apresentando, para esse fim, em escala compatível, os seguintes dados:

I – planta baixa da gleba a ser loteada, com todos os seus confrontantes;

II – curvas de nível de metro em metro;

III – delimitação e indicação dos recursos hídricos existentes, nascentes, cursos d'água, lagoas, áreas brejosas e áreas de várzeas, da vegetação, dos ambientes florestais, e das construções existentes;

IV – indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;

V – marcação diferenciada das áreas com declividade de 0 a 30%, 30% a 47% e acima de 47%;

VI – localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências; e

VII – memorial descritivo com caracterização detalhada do loteamento.

~~VIII — laudo técnico das concessionárias de serviços públicos, onde seja declarada sua concordância em estender seus serviços à gleba objeto do parcelamento.~~

~~Art. 15 — Protocolado o requerimento na Prefeitura Municipal, o Poder Público o examinará no prazo de dez dias úteis, verificando sua conformidade ou não com as normas federais, estaduais e municipais, e, não sendo o caso de indeferimento liminar, expedirá as diretrizes municipais a serem observadas no loteamento.~~

~~§ 1º — Do prazo de dez dias úteis será excluído o tempo utilizado pelo loteador para prestar quaisquer esclarecimentos solicitados pelo Município.~~

~~§ 2º — Indeferido liminarmente o requerimento, o Município, no prazo deste artigo, comunicará, por escrito, os motivos ao loteador, arquivando, em seguida, o processo.~~

~~Art. 16 – Deferido o requerimento, o Município, no prazo de trinta dias, definirá as diretrizes a serem observadas no projeto de loteamento, relativas ao parcelamento e uso do solo.~~

~~§ 1º – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de cento e oitenta dias, contado da data de sua entrega ao requerente.~~

Art. 16. As diretrizes municipais serão elaboradas no prazo de sessenta dias, e ficarão disponíveis ao requerente a contar da data de recebimento das diretrizes metropolitanas.

§ 1º – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 2 anos, contado da data de sua entrega ao requerente, período no qual o projeto deverá ser apresentado sob pena de caducidade.

§ 2º - Se, durante o prazo acima mencionado, houver modificação do planejamento federal, estadual ou municipal, as diretrizes serão revistas e o loteador será cientificado para proceder às alterações necessárias.

~~Art. 17 – Entregues as diretrizes oficiais, o loteador orientado pelas mesmas e pelo traçado nelas constante, elaborará o anteprojecto urbanístico, geométrico e de drenagem.~~

Art. 17. Entregues as diretrizes municipais e metropolitanas, o requerente, orientado pelas mesmas e pelo traçado nelas constante, elaborará o projeto urbanístico, geométrico e de drenagem.

“Art. 17-A. O levantamento planialtimétrico será apresentado na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com delimitação e confrontantes compatíveis com a descrição da Certidão de Registro do imóvel, contendo ainda:

I – curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

II – delimitação do sistema viário existente circundando o imóvel;

III – indicação das linhas de drenagem natural, cursos d’água, vegetação de porte e locação dos afloramentos rochosos;

IV – locação de construções existentes; e

V – marcação diferenciada das áreas com declividade de 0 a 30%, 30% a 47% e acima de 47%.

Art. 17-B. O projeto urbanístico conterá:

I – planta de localização em sistema de coordenadas UTM, com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala mínima de 1:25000;

II – projeto na escala 1:1000 (sendo aceita a escala 1:2000 caso o desenho ultrapasse em duas vezes os limites do formato A0) em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, indicação do norte, lotes e quadras numerados e cotados e sistema de vias com todas as dimensões cotadas;

III – delimitação e indicação das áreas verdes, áreas de lazer, praças de esportes, equipamentos urbanos e comunitários, áreas de preservação e de áreas não-edificáveis;

IV – indicação das vias adjacentes que se articulam com o arruamento proposto;

V – indicação das faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e aquelas de rodovias e ferrovias, estabelecidas pelos órgãos competentes;

VI – indicação dos cursos d'água e nascentes, suas respectivas faixas de domínio, e de áreas alagadiças;

VII – selo, de acordo com modelo fornecido pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia;

VIII – memorial descritivo contendo:

a) descrição sucinta do loteamento com suas características e fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do município, com todas as dimensões, confrontantes e área total;

c) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências;

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

e) quadro descritivo de quadras e lotes de acordo com modelo fornecido pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia;

f) quadro descritivo do sistema viário de acordo com modelo fornecido pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia;

g) descrição dos serviços de infra-estrutura que farão parte do empreendimento.

Art. 17-C. O projeto de terraplenagem deverá conter:

I – projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

II – indicação dos lotes e sistema viário proposto com estaqueamento das vias a cada 20m e cota do eixo da pista em cada estaca;

III – perfis longitudinais, grades, de todas as vias em escala 1:1000 na horizontal e 1:100 na vertical, contendo o estaqueamento com o número da estaca, o traçado do terreno original e da via projetada;

IV – perfis transversais de todos os tipos de vias em escala 1:100, horizontal e vertical, contendo o traçado da faixa de rolamento, dos passeios e demais elementos com as respectivas cotas;

V – traçado dos taludes de corte e aterro projetados para a execução das vias; e

VI – memorial descritivo de terraplenagem contendo determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro e caracterização do tipo de solo.

Art. 17-D. O projeto de drenagem conterà:

I – projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

II – indicação dos lotes e sistema viário proposto;

III – divisão das sub-bacias utilizadas para cálculo de vazão;

IV – indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto; e

V – indicação das estruturas de captação, transporte e disposição final, com detalhamento das dimensões, declividade longitudinal e profundidade.

~~Art. 18 – O anteprojeto do loteamento deverá ser apresentado ao Município, que o examinará no prazo de sessenta dias, a fim de se verificar sua concordância com as diretrizes fornecidas e as normas municipais, e expedirá um laudo de análise.~~

~~Art. 19 – Se houver incorreções, o Município determinará no laudo de análise as modificações a serem efetuadas, para a elaboração do projeto final de loteamento.~~

~~Art. 20 – O projeto final do loteamento será composto pelos projetos urbanístico, geométrico, de terraplenagem, de pavimentação, de saneamento, pelo memorial descritivo, projetos complementares e cronograma físico-financeiro de execução.~~

~~Art. 21 – Elaborado o projeto de loteamento de acordo com as normas desta Seção, o loteador deverá apresentá-lo ao Município em quatro vias, assinadas pelo(s) proprietário(s) e pelo(s) responsável(is) técnico(s).~~

Art. 21. Elaborado o projeto de loteamento, o interessado deverá apresentar requerimento ao Município, acompanhado de 4 (quatro) volumes do processo, em

formato papel A4, com indicação, na capa, dos nomes do(s) proprietário(s) e do responsável técnico e a denominação do parcelamento, sendo exigível, em todas as vias dos projetos, bem como em seus respectivos memoriais, as assinaturas do(s) proprietário(s) e do responsável técnico.

§ 1º – O interessado, além do disposto no caput, deverá encaminhar ao Município uma versão em meio eletrônico.

§ 2º – Os volumes do processo entregues à Prefeitura e a cópia eletrônica deverão conter:

I – comprovante do pagamento de taxa de expediente;

II – cópia do Registro do Imóvel com negativa de ônus, expedida no máximo trinta dias antes da abertura do processo na Prefeitura;

III – certidão negativa de tributos municipais ou outro documento comprobatório expedido pelo Município;

IV – fotocópia do documento de identidade do proprietário ou fotocópia do contrato social atualizado constante da última alteração, quando tratar-se de pessoa jurídica.

V – registro de Responsabilidade Técnica – RRT referente ao projeto com comprovante de pagamento.

VI – planta onde sejam demarcadas as áreas consideradas de preservação permanente e demais restrições a serem observadas com parecer do órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

VII – laudo técnico das concessionárias de serviços públicos de água, esgoto e energia elétrica, em que seja declarada sua concordância em estender seus serviços à gleba objeto do parcelamento.

~~*Art. 22 – Apresentado o projeto, o Município deverá submetê-lo a exame no prazo de trinta dias, a fim de se verificar sua concordância com as respectivas diretrizes e normas municipais.*~~

~~*Parágrafo único – Não tendo sido o projeto elaborado de acordo com as diretrizes, ou havendo incorreções, o loteador deverá proceder às alterações necessárias no prazo assinalado pelo Município, que não poderá ser superior a noventa dias, sob pena de indeferimento do requerimento, dispondo o Município de novo prazo de trinta dias para seu reexame.*~~

Art. 22. Apresentado o projeto, o Município deverá submetê-lo a exame no prazo de 90 (noventa) dias, a fim de se verificar sua concordância com as respectivas diretrizes e normas municipais.

Parágrafo único – Não tendo sido o projeto elaborado de acordo com as diretrizes, ou havendo incorreções, o requerente deverá proceder às alterações necessárias no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de indeferimento do

requerimento, dispondo o Município de novo prazo de 90 (noventa dias) para seu reexame.

Art. 23 — Estando o projeto final de acordo com as diretrizes fornecidas e normas municipais, o Município o aprovará, fornecendo ao loteador uma cópia do ato de aprovação e uma cópia das peças do projeto, necessárias para encaminhamento ao Registro Imobiliário, após o pagamento da taxa de aprovação do loteamento por lote, conforme a lei 1744 de 1994.

Art. 23. Estando o projeto final de acordo com as diretrizes fornecidas e normas municipais, o Município emitirá uma certidão de conformidade, a qual será encaminhada, acompanhada do processo, ao Órgão Estadual competente, para que seja concedida Anuência Prévia.

§ 1º - A liberação do projeto aprovado se dará após outorga da escritura pública de caução conforme o § 5º, do art. 26, instrumento que será, posteriormente, levado ao registro público juntamente com o ato de aprovação.

§ 2º - Se entre a data de expedição das diretrizes e a aprovação do projeto houver modificação no planejamento federal, estadual ou municipal que implique em alteração no projeto de parcelamento, as diretrizes expedidas serão revistas, e o loteador cientificado, por escrito, para proceder às alterações necessárias.

§3º – A aprovação do projeto pelo Município se dará somente após a concessão de Anuência Prévia pelo Órgão Estadual competente.

§ 4º – Concedida a aprovação municipal, será fornecido ao loteador uma cópia do ato de aprovação e uma cópia das peças do projeto, necessárias para o encaminhamento ao Registro Imobiliário, após o pagamento da taxa de aprovação do loteamento por lote, conforme a Lei Municipal nº 1.744/1994.

Art. 24 - Em qualquer tempo poderá ser requerida modificação de projeto já aprovado.

Parágrafo único - A modificação de projeto corresponderá à elaboração de um novo projeto de loteamento e será regida pelos dispositivos legais vigentes, obedecendo a todas as etapas descritas nesta seção, inclusive quanto ao pagamento de taxas.

Art. 25 - O loteador interessado na modificação do projeto anteriormente aprovado apresentará, inicialmente, requerimento ao Município, acompanhado de documentação que comprove que a área do projeto a ser alterado não está vendida ou compromissada à venda, ou então, documento comprovado o consentimento do(s) proprietário(s).

§ 1º - Deferido o requerimento, o loteador iniciará o processo de aprovação do novo projeto, conforme descrito do art. 14 ao art. 23 desta Lei.

§ 2º - Para que se alterem áreas integradas ao patrimônio público haverá necessidade de lei, aprovada pela Câmara Municipal, autorizando a alienação ou permuta de imóveis do Município.

Seção IV

Das Obras de Loteamento

Art. 26 – Em qualquer loteamento é obrigatória a execução, pelo loteador e às suas expensas, de toda infraestrutura básica do loteamento, a demarcação de todas as áreas previstas no projeto, como lotes, logradouros e áreas públicas comunitárias, incluindo para estas últimas a execução de cercas de proteção.

§ 1º - Observadas as características do loteamento, o Município poderá, complementarmente, exigir do loteador a execução de outras obras não previstas neste artigo, que sejam consideradas necessárias.

§ 2º - Consideram-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, rede de energia elétrica pública e domiciliar, pavimentação asfáltica ou calçamento poliédrico e meio-fio das vias de circulação, rede de esgoto sanitário e rede de água potável, inclusive a execução, até o meio-fio, dos ramais para futuras ligações de todos os lotes do loteamento às redes de esgotamento das vias públicas do novo bairro, quando se tratar de vias com revestimento asfáltico.

§ 3º – Fica expressamente proibida qualquer forma de loteamento no município de Santa Luzia, que não tenha tratamento do esgoto sanitário, cabendo ao empreendedor do referido loteamento providenciar o custeio do mesmo ou viabilizar parcerias para o cumprimento desta exigência.

§ 4º - A execução das obras previstas neste artigo será precedida da expedição de “Alvará de Urbanização”, no qual conste o seu detalhamento e cronograma físico-financeiro e Licença de Instalação expedida pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

§ 5º - A garantia da execução das obras previstas neste artigo deverá ser feita através de “Hipoteca de garantia de fazer”, comprometendo-se o loteador com cinquenta por cento dos lotes do parcelamento, escolhidos pelo Município, ou por carta de fiança bancária, ou seguro garantia, ou dinheiro em espécie, sempre em valor igual ao valor orçado para as obras de urbanização do loteamento, opção esta exclusiva do Poder Público Municipal.

§ 6º - Na hipótese da caução ser efetuada em carta de fiança bancária ou seguro garantia, a mesma ficará em depósito junto à Secretaria Municipal da Fazenda e atenderá ao seguinte:

I – conter cláusula de correção monetária;

II – Ter prazo de validade mínimo correspondente ao previsto no cronograma das obras de urbanização, acrescidos de doze meses.

§ 7º - Na hipótese da caução ser efetuada em espécie, a quantia a ser caucionada será depositada em conta corrente remunerada específica, aberta em nome do Município de Santa Luzia, em instituição bancária oficial;

§ 8º - A liberação da caução poderá ser parcial e se dará na medida em que as obras estiverem sendo realizadas, vistoriadas e aprovadas pelo Município, no valor proporcional à etapa de execução;

§ 9º - A incorreta execução das obras caracterizará a irregularidade do loteamento para os fins e efeitos desta Lei e da Lei Federal 6766/79, alterada pela Lei 9785/99.

Art. 27 - Quando da execução das obras do parcelamento, não será permitida a raspagem da cobertura vegetal, a não ser nas áreas correspondentes ao sistema viário.

Art. 28 - O loteador deverá apresentar para Registro Imobiliário, nos termos do item V do art. 18 da Lei Federal 6766/79, alterada pela Lei 9785/99:

Art. 28. O loteador deverá apresentar para o Registro Imobiliário, nos termos do inciso V, do art. 18, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cópia do ato de aprovação e termo de compromisso relativo à garantia da execução das áreas de urbanização, acompanhado de cronograma, com duração máxima de 2 (dois) anos, a contar da data do ato de aprovação do loteamento.

I - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação da execução das obras, que será expedido pelo Município, ou;

II - cópia do ato de aprovação, e termo de compromisso relativo à garantia da execução das áreas de urbanização, acompanhado de cronograma, com duração máxima de 2 (dois) anos, a contar da data do ato de aprovação do loteamento.

§ 1º - Dada a aprovação, o projeto deverá ser levado a Registro Imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação municipal.

§ 2º - Na hipótese do inciso I deste artigo, as obras serão executadas antes da aprovação do projeto, sendo que, para autorizar a execução das obras, será dada uma concordância precária ao loteamento, que consistirá numa aprovação denominada "Aprovação Provisória" assinalada no projeto.

§ 3º - No caso do parágrafo anterior, comprovado a correta execução das obras e expedido pelo Município o "Termo de Verificação" estabelecido no inciso I deste artigo, a aprovação denominada provisória será convertida na aprovação de que trata § 1º deste artigo, que possibilitará o registro do loteamento.

§ 4º - A aprovação denominada provisória não permitirá, em qualquer hipótese, o registro do loteamento.

§ 5º - Na hipótese do inciso II deste artigo, a garantia da execução das obras, oferecida em caução constituída por lotes conforme § 5º do art. 26 desta lei, será formalizada dentro de 30 (trinta) dias a contar da data do ato de aprovação do projeto de parcelamento, mediante termo de compromisso contendo a relação pormenorizada das obras de infraestrutura do loteamento, suas especificações técnicas, projetos executivos e orçamento, conforme minuta fornecida pelo Município, ficando o loteador que o firmará, responsável pelas despesas de transladação e registros, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 5º - A garantia da execução das obras, oferecida em caução constituída por lotes, conforme § 5º do art. 26 desta lei, será formalizada dentro de 30 (trinta) dias, a contar da data do ato de aprovação do projeto de parcelamento, mediante termo de compromisso, contendo a relação pormenorizada das obras de infraestrutura do loteamento, suas especificações técnicas, projetos executivos e orçamento, conforme

minuta fornecida pelo Município, ficando o loteador que o firmará, responsável pelas despesas de transladação e registros, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 29 - A responsabilidade pelas dimensões e divisas da gleba objeto de loteamento será do loteador, ficando este obrigado a indenizar quaisquer prejuízos que possam decorrer de sua subdivisão.

Art. 30 - Persistirá, pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data do Termo de Verificação da execução das obras, a responsabilidade do loteador pela segurança e solidez destas obras, nos termos do artigo 1245 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único - A fiscalização e o acompanhamento pelo Município, da execução das obras, são exercidos no interesse do Município, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do loteador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e sua ocorrência não implica na co-responsabilidade do Município.

Art. 31 - Findo o prazo de dois anos, a contar da data do registro, caso as obras não estejam realizadas ou estejam interrompidas, o Município executará o que for necessário, adjudicando ao seu patrimônio as áreas ou valores caucionados.

Seção V Do Desmembramento

Art. 32 - Os desmembramentos deverão atender aos requisitos urbanísticos abaixo discriminados:

I - o desmembramento, para fins urbanos, será feito de acordo com os parâmetros estabelecidos no artigo 12, onde couber;

II - o desmembramento de glebas onde haja qualquer edificação, somente será possível se, deste desmembramento, não resultar inconformidade com os parâmetros estabelecidos pelo Código de Obras Municipal;

III - quando a gleba a ser desmembrada for igual ou superior a vinte mil metros quadrados e pertencer a parcelamento onde não haja incidido o percentual de 35% (trinta e cinco por cento) para áreas de domínio público, deverão ser destinados 5% (cinco por cento) da área total para equipamento comunitário, localizados pelo Município, e que integrarão o patrimônio do Município através do registro do desmembramento.

IV - o Município poderá exigir, caso a caso, a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de equipamentos públicos urbanos;

V - ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de trinta metros de cada lado e ao longo das faixas de domínio das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de quinze metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica, delimitadas de acordo com os seguintes critérios:

a - ao longo das águas correntes e dormentes a faixa não edificável será delimitada a partir da cota de máxima cheia;

b - caso não existam faixas de domínio público, a faixa não edificável será delimitada a partir de elementos físicos externos às rodovias, ferrovias e dutos.

~~VI quando o Município, unilateralmente, exigir a abertura de vias de circulação, de logradouros públicos, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes para a aprovação de um projeto de parcelamento, ele deverá ser caracterizado como desmembramento, desde que seu projeto tenha condições de ser aprovado independentemente das exigências feitas.~~

VI – quando o Município, unilateralmente, exigir a abertura de vias de circulação, de logradouros públicos, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes para a aprovação de um projeto de parcelamento, ele deverá ser avaliado como desmembramento no que diz respeito à transferência de áreas públicas, desde que seu projeto tenha condições de ser aprovado independentemente das exigências feitas.

Seção VI Do Processo de Desmembramento

~~Art. 33 O interessado na execução de desmembramento apresentará requerimento ao Município, acompanhado de:~~

- ~~I comprovante do pagamento da taxa de expediente;~~
- ~~II cópia atualizada do título de propriedade da gleba, da qual se verifique a correspondência entre a área real do imóvel e a mencionada no documento;~~
- ~~III certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel;~~
- ~~IV certidão negativa de tributos municipais, ou outro documento comprobatório expedido pelo Município;~~
- ~~V planta do imóvel a ser desmembrado, na escala 1:500 ou 1:1.000, contendo:
 - ~~a levantamento altimétrico, com curvas de nível de um metro em um metro, se a gleba não pertencer a parcelamento anteriormente aprovado;~~
 - ~~b as divisas da gleba com todas as dimensões cotadas;~~
 - ~~c o sistema viário existente e adjacente à gleba;~~
 - ~~d indicação dos loteamentos contíguos a todo o perímetro da gleba;~~
 - ~~e indicação de mananciais, reservatórios e cursos d'água, de áreas florestadas ou alagadiças existentes na gleba;~~
 - ~~f indicação de limitações que incidam sobre a gleba, tais como servidões administrativas, áreas não edificáveis, faixas de domínio etc.~~~~
- ~~VI projeto do desmembramento pretendido, na escala 1:500 ou 1:1.000, contendo:
 - ~~a lotes resultantes, numerados e com todas as suas dimensões cotadas;~~
 - ~~b lotes destinados a equipamentos públicos comunitários, de acordo com o inciso III do art. 32;~~
 - ~~c quadro resumo das áreas;~~~~

~~VII – memorial descritivo contendo, pelo menos:~~

~~a – identificação da gleba, sua localização, número de lotes e uso predominante;~~

~~b – descrição dos lotes, com sua numeração, dimensões, área e servidões ou limitações administrativas que incidam sobre os mesmos e suas construções;~~

~~c – a enumeração e descrição das áreas que passarão para o patrimônio municipal através do registro do desmembramento.~~

Art. 33. O interessado na execução de desmembramento apresentará requerimento ao Município, acompanhado de 4 (quatro) volumes do processo, em formato papel A4, com indicação, na capa, dos nomes do proprietário e do responsável técnico, sendo exigível, em todas as vias dos projetos, bem como em seus respectivos memoriais, as assinaturas do proprietário e do responsável técnico.

§ 1º – O interessado, além do disposto no caput, deverá encaminhar ao Município uma versão em meio eletrônico.

§ 2º – Os volumes do processo entregues ao Município e a cópia eletrônica deverão conter a mesma documentação exigida no art. 21, excetuando-se os incisos VI e VII, além de projeto de desmembramento, devendo-se apresentar:

I – planta de localização com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala de no mínimo 1:10000, tal que possibilite a identificação do imóvel;

II – planta da situação atual do imóvel, na mesma escala do Projeto;

III – projeto na escala 1:500 em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

IV – indicação da divisão de lotes pretendida, lotes numerados e cotados;

V – sistema viário existente circundando o imóvel com todas as dimensões cotadas;

VI – indicação de áreas não-edificáveis ou de preservação, se houver;

VII – indicação do tipo de uso predominante no local;

VIII – selo de acordo com modelo fornecido pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia; e

IX – memorial descritivo contendo:

a) descrição da área com suas características;

b) descrição das áreas públicas, caso existam, com todas as dimensões, confrontantes e área final; e

c) quadro descritivo de acordo com modelo fornecido pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia.

~~Art. 34—O interessado deverá apresentar o projeto de desmembramento ao Município em quatro vias, assinadas pelo(s) proprietário(s) e pelo(s) responsável(eis) técnico(s).~~

Art. 34. O Município analisará o requerimento e o projeto de desmembramento apresentado, no prazo de 60 (sessenta) dias, verificando-se sua conformidade ou não com as normas municipais.

Parágrafo único – Indeferido liminarmente, o Município comunicará, por escrito, os respectivos motivos ao interessado, no prazo de 60 (sessenta) dias, arquivando, em seguida, o processo.

~~Art. 35—o Município analisará o requerimento e o projeto de desmembramento apresentado, verificando sua conformidade ou não com as normas municipais e, se não for o caso de indeferimento liminar, será aprovado após verificação da demarcação das áreas desmembradas.~~

~~§ 1º—Indeferido liminarmente, o Município comunicará, por escrito, os respectivos motivos ao interessado, no prazo de dez dias úteis, arquivando, em seguida, o processo.~~

~~§ 2º—A aprovação de que trata este artigo será dada no prazo de trinta dias, contados da data em que o processo for protocolado após o pagamento da taxa de desmembramento.~~

Art. 35. Estando o projeto final de acordo com as normas municipais, o Município emitirá uma certidão de conformidade, a qual será encaminhada, acompanhada do processo, ao Órgão Estadual competente para que seja concedida Anuência Prévia.

Parágrafo único – A aprovação do projeto pelo Município se dará somente após a concessão de Anuência Prévia pelo Órgão Estadual competente.

Art. 36 - Aprovado o desmembramento, o Município fornecerá ao interessado uma certidão de aprovação e uma cópia das peças do projeto, necessárias para encaminhamento ao Registro Imobiliário, o que deverá ser feito no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 37 - Sempre que se pedir qualquer esclarecimento ao interessado, a juntada de documento ou a necessidade de parecer de órgão externo ao Município, haverá suspensão dos prazos estabelecidos nesta Seção, os quais somente voltarão a ser contados após o retorno da documentação.

Parágrafo único - Se houver necessidade, o Município poderá solicitar o parecer técnico de outros órgãos quanto a limitações que existam na gleba.

Seção VII
Do Parcelamento do Solo na Área do Centro Histórico

Artigo 38. O parcelamento de lotes ou glebas de terrenos em áreas de Tombamento do Centro Histórico de Santa Luzia, estabelecida pelo Dossiê de Tombamento Estadual de 1998, e correspondente ao conjunto das áreas dos imóveis de preservação rigorosa e dos imóveis sujeitos a controle obedecerão aos seguintes critérios:

I - Aqueles localizados no SE2 (Setor Especial 2) – Centro Histórico, deverão ser encaminhados ao IEPHA para análise e anuência prévia, caso a caso.

II - Aqueles localizados no perímetro de proteção subdividido em Sub Área I, II, III e IV, conforme o Anexo IX, terão áreas mínimas conforme tabela abaixo, com frente mínima de doze metros e relação entre profundidade e testada não superior a cinco e não poderão possuir área superior a 5.000 m² e deverão ser encaminhados ao IEPHA para análise e anuência prévia, caso a caso.

TABELA – 1

| Perímetro de Proteção | Área Mínima dos lotes |
|------------------------------|------------------------------|
| SUB ÁREA I | 720,00 m² |
| SUB ÁREA II | 360,00 m² |
| SUB ÁREA III | 480,00 m² |
| SUB ÁREA IV | 360,00 m² |

Art. 39 - Quando o parcelamento se destinar a urbanização específica ou parcelamento do solo de interesse social a ser implantado sob exclusiva iniciativa e responsabilidade do poder público, poderão ser utilizados parâmetros especiais a serem definidos pelo Município e IEPHA.

Seção VIII
Do Reparcelamento

Art. 40 - Reparcelamento é a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique alteração do sistema viário, ou dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - A desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento depende de prévia avaliação e de autorização legislativa.

§ 2º - No reparcelamento, é obrigatória a manutenção do percentual de área transferido ao Município no parcelamento original.

§ 3º - Pode o reparcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

§ 4º - Aplica-se ao reparcelamento, no que couber, as regras previstas para loteamento.

Art. 41 - O Executivo somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

Seção IX Dos Loteamentos Fechados

Art. 42 - Para os fins desta Lei, conceitua-se loteamento fechado aquele que seja cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, compreendendo 3 (três) situações específicas:

I - os loteamentos fechados a serem implantados no Município, após a promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para aprovação de projeto;

II - os loteamentos fechados já implantados no Município, antes da promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para fins de regularização;

III - os loteamentos abertos já implantados, que venham a tornar-se fechados, total ou parcialmente, nos termos desta Lei.

~~§ 1º - Da área total objeto do loteamento fechado, de que trata o inciso I, deste artigo, será destinada área institucional, sem prejuízo da área verde e das áreas destinadas às vias públicas e praças, da seguinte forma:~~

~~a - 10% (dez por cento) da área total, para loteamentos até 50.000 m²;~~

~~b - 7% (sete por cento) da área total, para loteamentos de 50.001 m² até 100.000 m²;~~

~~c - 6% (seis por cento) da área total, para loteamentos de 100.001 m² até 150.000 m²;~~

~~d - 5% (cinco por cento) da área total, para loteamentos acima de 150.001 m².~~

~~§ 2º - A área institucional acima prevista deverá ser localizada fora do perímetro do qual se pretenda o fechamento, nos termos do artigo 46 desta Lei, não podendo ter as seguintes características:~~

~~I - ser implantado em áreas dolinas, alagadiças e sujeitas a inundações;~~

~~II - em áreas de aterro;~~

~~III - com declividade igual ou superior a 20%;~~

~~IV - em área total ou parcialmente florestada, sem prévia manifestação do CODEMA, IBAMA ou IEF, em cada caso, no âmbito de suas jurisdições;~~

~~V - estar próxima ou contígua a reservatório d'água, naturais ou artificiais, mananciais, cursos d'água de demais recursos hídricos, sem prévia manifestação das autoridades competentes;~~

~~VI - em áreas com erosão em sulcos e voçorocas e ainda onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;~~

~~VII - em áreas de preservação permanente; e,~~

~~VIII - em áreas não dotadas de infra-estrutura urbana.~~

~~§ 3º – Poderão ser dadas áreas institucionais em localidades distantes do loteamento fechado, se houver interesse do Município, atendido os requisitos do § 2º, deste artigo, desde que seja mantido a equivalência monetária entre as mesmas, devendo para esse fim ser feita uma avaliação a ser referendada pelos órgãos municipais responsáveis pelo parcelamento do solo e pelo planejamento urbano. Não havendo concordância de valores, a Administração poderá indicar, a seu critério, empresa de avaliação de sua livre escolha, cujos custos serão suportados pelo empreendedor.~~

~~§ 4º – O valor do metro quadrado das áreas institucionais, quando dado em outro local, para fins de equivalência monetária prevista no § 3º deste artigo, não poderá ser inferior ao metro quadrado do IPTU do loteamento fechado em aprovação, ou do loteamento fechado mais próximo do local já aprovado e lançado no Cadastro de IPTU do Município;~~

~~§ 5º – A critério da Administração, em parecer técnico fundamentado, através de “Operação Urbana”, a área institucional poderá ser substituída por obras, insumos ou equipamento urbanos, em locais a ser indicados pela Administração.~~

~~§ 6º – Optando a Administração pela execução de obras, insumos ou compra de equipamentos públicos, deverá possuir obrigatoriamente projeto básico da obra em referência e os preços máximos praticados deverão ter como base planilhas de preços e custos de órgãos oficiais, sendo que estes projetos, planilhas, memorial descritivo, cronograma e demais itens necessários deverão constar na lei da “Operação Urbana”.~~

~~§ 7º – A execução das obras ou compras de equipamentos não poderá ultrapassar 24 (vinte e quatro) meses;~~

~~§ 8º – Para fins de garantia do previsto no parágrafo anterior serão caucionados do loteamento a ser aprovado, tantos lotes quantos forem necessários para garantir a execução das obras, os quais serão liberados a medida que a obra for sendo entregue, a critério da Administração;~~

~~§ 9º – Em caso de inexecução, inadimplência ou falha na execução das obras que o empreendedor se obrigar, fica a Administração autorizada a alienar os lotes caucionados, para fins de execução de forma regular das obras não concluídas pelo empreendedor faltoso. Neste caso o preço mínimo de venda de cada unidade necessária para conclusão ou execução das obras citadas, observará os critérios desta Lei.~~

~~§ 10º – A execução da obra e responsabilidade pela mesma, bem como todos os encargos, inclusive os tributos municipais, ficarão a cargo do empreendedor, que deverá responder pela solidez e garantia da obra pelo período previsto no Código Civil.~~

~~§ 11º – Para os loteamentos fechados, previstos nos incisos II e III, deste artigo, a critério da Administração, serão aplicadas as regras e autorizações previstas nos parágrafos 1º a 6º, do artigo 46 desta Lei.~~

Art. 43 - Todas as áreas públicas de lazer e as vias de circulação compreendidas no perímetro interno do loteamento fechado serão objeto de concessão de uso, nos termos desta Lei.

§ 1º - Na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, as áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de concessão de uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, que se dará nos termos da Lei Federal n. 6.766/79, alterada pela Lei Federal n. 9.785/99, bem como de acordo com as normas pertinentes estabelecidas pela legislação estadual e municipal.

§ 2º - A área objeto da outorga de que trata esta Lei ficará desafetada do uso comum, durante a vigência da concessão;

§ 3º - As vias cujo direito real de uso for objeto da concessão de que trata esta Lei, poderão ser dotadas de portaria, para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia de segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso a qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.

~~§ 4º - As áreas verdes dos loteamentos implantados no município, em regime fechado, não serão inferiores a 20% (vinte por cento) do total do empreendimento, podendo incluir neste percentual, áreas de APP's, ficando sua gestão e conservação a cargo da entidade representativa de proprietários, em caso dos loteamentos fechados, seguindo as diretrizes do setor de meio ambiente quanto a forma de manutenção e conservação das mesmas, além das previstas nesta lei;~~

~~§ 5º - As áreas de reserva legal, devidamente averbada, nos termos das exigências do IEF, IBAMA e outros órgãos ambientais, poderão ser utilizadas como áreas verdes, no caso de pedido de desmembramento ou loteamento, mantidas as mesmas exigências feitas quando da averbação destas citadas áreas, principalmente quanto ao seu uso e destinação.~~

§ 6º - Para uso coletivo, manutenção e instalação de áreas destinadas a guarda de equipamentos, cultivo de mudas em viveiros, coletas seletivas, produção de composto orgânico para utilização nas áreas verdes, áreas de praças, jardinagem das áreas comuns ou distribuição gratuita ou onerosa aos interessados, fica autorizado a utilização de uma área de até 5% (cinco por cento) da área verde, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial.

§ 7º - Para fins do parágrafo anterior, somente as áreas destinadas a uso coletivo, construção de galpões para guarda de material e salas para empregados, para instalação de vestiários, banheiros e cozinhas, poderão ser impermeabilizadas, desde que não ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total acima prevista. O restante deverá permanecer permeável, podendo ser revestido por gramíneas.

§ 8º - Os bens de uso comum existentes dentro dos loteamentos fechados serão administrados pela entidade beneficiária da cessão de uso, nos termos desta Lei. O uso destes será determinado pela respectiva entidade e será imposto a todos, moradores ou não do loteamento fechado.

§ 9º - Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei 6.766/79, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos cedidos, para que o mesmo possa ser averbado junto a margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registros Públicos (outras ocorrências que, por qualquer modo altere o registro).

§ 10º - O Regulamento de uso dos loteamentos existentes deverão ser modificados e adequados à esta Lei, antes de serem levados a registro, devendo a ata de aprovação do mesmo ser juntado ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

Art. 44 - A concessão de uso das áreas públicas de lazer e as vias de circulação será onerosa e por um tempo de 20 anos, podendo ser renovada, sendo passível de revogação a qualquer tempo pela Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento, caso ocorra o descumprimento das determinações previstas na Seção IX desta Lei.

§ 1º - A concessão de direito real de uso prevista nesta Lei, fica condicionada à aprovação do Relatório de Impacto de Circulação – RIC e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, conforme estabelecido no Plano Diretor.

~~§ 2º - A concessão prevista nesta lei será sempre em caráter oneroso, estipulada pelo valor mensal equivalente a R\$10,00 por cada unidade lançada no Cadastro de IPTU do Município, independentemente do número de proprietários, cujo pagamento ficará a cargo da entidade representativa dos moradores, que receberá da Secretaria da Fazenda do Município, a guia de cobrança, destacando o número de unidades constantes em seu lançamento, para fins de cálculo do total da presente taxa, que deverá ser recolhida anualmente.~~

§ 2º – A concessão prevista nesta lei será sempre em caráter oneroso, estipulada pelo valor mensal equivalente a 3UFM por cada unidade lançada no Cadastro de IPTU do Município, independentemente do número de proprietários, cujo pagamento ficará a cargo da entidade representativa dos moradores, que receberá da Secretaria da Fazenda do Município, a guia de cobrança, destacando o número de unidades constantes em seu lançamento, para fins de cálculo do total da presente taxa, que deverá ser recolhida anualmente.

§ 3º - Havendo alteração no número de unidades constantes no Cadastro de IPTU, por recadastramento, revisão ou novos lançamentos, o fato será comunicados a entidade representativa dos moradores, vigorando o novo valor no mês seguinte à ciência deste fato.

§ 4º - Além de outras causas que podem levar a perda do direito de concessão de uso, a falta de pagamento do ônus prevista no artigo anterior, por prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias, acarretará a perda da concessão independentemente de notificação judicial ou extra-judicial, com o retorno dos bens ao patrimônio do Município, devendo ser feito a retirada de guarita, portaria ou barreiras impeditivas do acesso ao loteamento fechado, tudo por conta da concessionária.

~~§ 5º - As receitas oriundas das taxa de cessão de uso criada por esta lei, serão obrigatoriamente depositadas em conta em separado, devendo ser aplicadas exclusivamente em obra de infra-estrutura urbana.~~

§ 5º – As receitas oriundas da cessão de uso criada por esta lei serão, obrigatoriamente, depositadas em conta em separado, devendo ser aplicadas, exclusivamente, em obra de infraestrutura urbana de interesse social.

§ 6º - Somente as entidades representativas dos moradores dos loteamentos que se enquadrarem no disposto nesta lei, com situação jurídica regular, poderão participar do processo de concessão de direito real de uso ora instituído.

Art. 45 - Para fins de aprovação de projeto de loteamento fechado a ser implantado, loteamento aberto a ser fechado ou loteamento fechado a ser regularizado, não poderão ser incluídas em seu perímetro fechado vias estruturais e coletoras que interliguem 2 (duas) vias do sistema viário existente.

§ 1º - Poderá ser excluído da regra acima, o loteamento interligado com outro bairro, desde que a via do sistema viário existente a ser fechado não prejudique a alimentação com as vias principais do bairro que permanecer aberto, a critério dos órgãos municipais responsáveis pelo parcelamento do solo, trânsito e pelo planejamento urbano, demonstrando a desnecessidade da via para atendimento do bairro vizinho que tiver sua via interdita.

§ 2º - Em caso de pedido de fechamento ou regularização de loteamentos distintos que façam uso comum da via a ser obstruída, esta deverá ser objeto de regulamentos de todos os loteamentos envolvidos, dispendo sobre a forma de utilização e manutenção da via comum, bem como a forma de rateio e responsabilidade por este serviço, construção de portaria, acesso e controle de entrada e monitoramento da via comum.

~~Art. 46 — As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá concessão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião da aprovação do projeto do loteamento a ser implantado e loteamento aberto a ser fechado, devendo situar-se fora do perímetro fechado, podendo aplicar-se, em cada caso, a critério exclusivo da Administração, o previsto nos parágrafos 3º a 10º, do artigo 42, desta Lei.~~

~~§ 1º — Nos loteamentos fechados já existentes, fica o Poder Executivo autorizado a alienar as áreas institucionais já existentes, no seu todo ou fracionadas em lotes, desde que estes não sejam inferiores a fração mínima prevista para o loteamento nesta Lei.~~

~~§ 2º — A alienação prevista no parágrafo anterior deverá ser precedida de prévia avaliação e ser levada efetivada em leilão público, não se admitindo preço inferior ao valor do metro quadrado lançado na guia de IPTU.~~

~~§ 3º — As áreas institucionais alienadas e desafetadas, que terão uso para edificação, poderão permanecer dentro do loteamento fechado, caso assim deseje o adquirente.~~

~~§ 4º — Havendo necessidade de abertura de vias para o desmembramento das áreas institucionais em lotes, todas as despesas correrão por conta do adquirente, devendo ser respeitadas as Leis 6766/79 e as leis municipais aplicáveis ao caso.~~

~~§ 5º — O valor arrecadado com a alienação das áreas mencionadas neste artigo deverá ser depositado em conta em separado, somente podendo ser utilizado para instalação de equipamentos urbanos, preferencialmente, em bairros carentes, devidamente aprovados pelo Município.~~

~~§ 6º — Se a venda das áreas de que trata este artigo for no seu todo, sem o fracionamento em lotes pelo Poder Público, o adquirente fica autorizado a fazê-lo, ficando por sua conta exclusiva a realização de todas as obras de infra-estrutura, despesas com publicações, registros, obtenção de licenciamentos e todos os demais atos que se fizerem necessários para a realização deste fracionamento.~~

~~§ 7º — O fracionamento previsto no parágrafo anterior, por ser excepcional, desobriga o adquirente de deixar áreas institucionais ou verdes, podendo ser utilizado a totalidade da área, respeitado o módulo mínimo para cada unidade autônoma prevista para o loteamento, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente à época do fato, com exceção das áreas destinadas às novas vias, quando for o caso, e as áreas de preservação permanente, se existentes dentro da área institucional objeto do fracionamento.~~

Art. 46. As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá concessão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião da aprovação do projeto do loteamento a ser implantado e loteamento aberto a ser fechado, devendo situar-se fora do perímetro fechado.

~~Art. 47 — A área máxima do loteamento fechado, previsto no inciso I, do artigo 42 não poderá ultrapassar 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados), e obedecerá as considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, observados os limites das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor e pelas Leis de Uso e Ocupação do Solo e pela Legislação que tratar sobre o sistema viário municipal.~~

Art. 47. O loteamento fechado, previsto no inciso I, do artigo 41, que compreenda área superior a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados), obedecerá às determinações urbanísticas, viárias e ambientais, considerando-se o impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, devendo-se observar os limites das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, por esta lei e pela legislação que tratar sobre sistema viário municipal.

§ 1º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes, na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, deverá ser especificada a intenção do fechamento.

§ 2º - As áreas fechadas situadas junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 4 (quatro) metros, não aplicando-se tal exigência em caso de regularização de loteamentos fechados já implantados por ocasião da promulgação desta Lei.

~~Art. 48 — O indeferimento de pedido de aprovação de projeto para implantação de loteamento fechado, bem como de regularização de loteamentos fechados já existentes e fechamento de loteamento aberto, deverá ser tecnicamente justificado pela Administração Municipal.~~

Art. 49 - A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será outorgada a entidade representativa dos proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro interno do loteamento fechado, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com explícita definição dessa responsabilidade.

Parágrafo único – Aplicam-se as disposições deste artigo também aos loteamentos abertos que vierem a tornar-se fechados.

Art. 50 - A formalização da concessão de uso a que se refere o artigo 49 desta Lei dar-se-á nos seguintes termos:

I - a Administração Municipal aprovará o loteamento fechado a ser implantado, a regularização do loteamento fechado já existente ou o fechamento de loteamento, bem como a concessão de uso, nos autos do processo administrativo;

II - a oficialização da concessão de uso dar-se-á por meio de Decreto;

III - a concessão de uso outorgada será registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula de registro do loteamento;

Parágrafo único – No Decreto de concessão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados, bem como a necessidade de autorização específica da Administração Municipal para qualquer outra utilização dessas áreas.

Art. 51 – Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da concessão serão prioritariamente de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, nos casos dos loteamentos previstos nos itens II e III, do artigo 42 desta lei, e dos empreendedores, para os loteamentos previstos no inciso I, do artigo 42, desta lei, que após sua implantação passarão para a responsabilidade da entidade representativa a ser criada na forma desta lei, principalmente:

Art. 51. Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da concessão serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, nos casos dos loteamentos previstos nos itens II e III, do artigo 42 desta lei, e dos empreendedores, para os loteamentos previstos no inciso I, do artigo 42, desta lei, que após sua implantação passarão para a responsabilidade da entidade representativa, a ser criada na forma desta lei, principalmente:

I - os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização; previamente licenciado pelo setor técnico do município; e que não interfiram com a rede de energia e telefonia.

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da pavimentação asfáltica ou poliédrica e da sinalização de trânsito;

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver coleta pública de resíduos sólidos; a implantação de coleta seletiva e criação de pequenas unidades de compostagem, dentro dos padrões técnicos existentes, se houver interesse da concessionária;

IV - limpeza e conservação das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - instalação da rede de energia elétrica, sendo que a manutenção e conservação da iluminação pública se darão pelo Município, que prestará o serviço diretamente ou através de concessionário, fazendo a cobrança deste serviço na forma da lei, diretamente de cada unidade autônoma do loteamento;

VII - criação e instalação de viveiros de mudas para arborização de áreas verdes, se isso se fizer necessário;

VIII - a instalação de sistemas de segurança e vigilância, eletrônico ou físico;

IX - instalação de guaritas e portarias;

X - obrigatoriedade de realização de rede interna de esgotamento sanitário, independentemente de haver interligação com rede coletora externa ao loteamento, para os casos dos loteamentos previstos no inciso I, do artigo 42 desta Lei;

XI - obrigatoriedade de ligação de todas as unidades em sistema de esgotamento sanitário; caso não haja interligação do loteamento com rede coletora externa, o ponto de interligação deverá ser projetado e construído até o limite da área externa mais próxima, indicada no projeto de aprovação do loteamento. Enquanto não ocorrer a interligação com a rede coletora externa ao loteamento, será obrigatório o uso de fossas sépticas, de acordo com normas da ABNT; podendo estas ser utilizadas desde que devidamente aprovadas e comprovadamente atendam as normas da ABNT.

XII - Construção de obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

XIII - obras destinadas ao escoamento de água pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

XIV - outros serviços que se fizerem necessários, devidamente justificados no projeto de aprovação do loteamento.

§ 1º - A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população nos limites do loteamento fechado.

§ 2º - A instalação de portaria ou sistema de guarita destina-se exclusivamente ao monitoramento das entradas e saídas, sendo vedado a proibição do direito de ir e vir, seja dos visitantes ou prestadores de serviços no loteamento fechado;

~~§ 3º - A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários, nos termos deste artigo, não isenta os membros do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis;~~

§ 3º - A responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários, nos termos deste artigo, não isenta os membros do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

~~§ 4º - A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações dispostas neste artigo, poderá firmar, sob sua inteira responsabilidade, convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas.~~

Art. 52 - Caberá à Administração Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos outorgados nos termos deste capítulo.

Art. 53 - Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos bens públicos concedidos à entidade representativa dos proprietários, a Administração Municipal revogará a concessão e assumirá a total responsabilidade pelos bens públicos, determinando ainda:

I - a perda do caráter de loteamento fechado;

II - o pagamento de multa correspondente a 0,1 (um décimo) do valor do metro quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo único – Na hipótese da Administração Municipal determinar a remoção de benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, sob pena de ressarcimento de custos, caso não executados no prazo concedido.

Art. 54 - A entidade representativa dos proprietários poderá controlar o acesso à área fechada do loteamento, responsabilizando-se pelas despesas decorrentes, incluindo sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação.

~~Parágrafo único — Em caso de uso arbitrário do direito de fiscalização, como o impedimento imotivado do acesso as dependências do loteamento fechado, haverá imediata perda desta qualidade, desde que suficientemente, comprovado o fato, mediante o regular processo administrativo, que terá início com a reclamação da pessoa que teve o acesso impedido ou ocorrência policial.~~

Parágrafo único – Em caso de uso arbitrário do direito de controle de acesso, como o impedimento imotivado do acesso as dependências do loteamento fechado, haverá imediata perda desta qualidade, desde que suficientemente, comprovado o fato, mediante o regular processo administrativo, que terá início com a reclamação da pessoa que teve o acesso impedido ou ocorrência policial.

Art. 55 - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas nesta Lei, no Plano Diretor, no Código de Obras.

Art. 56 - Após a publicação do decreto de outorga da concessão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representativa dos proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de uso.

Parágrafo único – Os contratos padrão de compromisso de venda e compra e as escrituras de compra e venda dos lotes compreendidos no perímetro fechado do loteamento, mesmo daqueles que venham a ser regularizados, deverão prever expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros, espaços livres e todos bens públicos objetos de concessão de uso.

Art. 57 - Na hipótese de descaracterização do loteamento fechado, através da abertura ao uso público das áreas objeto da concessão de uso, as mesmas reintegrarão o sistema viário e de lazer do Município, assim como as benfeitorias executadas, sem que assista à entidade representativa dos proprietários qualquer direito a indenização.

Art. 58 - A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos fechados já existentes, para fins de regularização, e na hipótese de loteamento aberto que venha a tornar-se fechado, desde que:

I - haja a anuência de 70% (setenta por cento) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento; através de compromisso assumido de cada proprietário passado para a entidade representativa dos moradores, ou mediante aprovação da proposta em assembléia convocada para este fim, que deverá comprovar o comparecimento e aprovação da proposta por pelo menos 70% dos proprietários.

II - o fechamento não venha a prejudicar o sistema viário da região;

III - os equipamentos urbanos institucionais não venham a ser incluídos no perímetro do fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IV - às áreas públicas sejam objetos de prévia desafetação;

V - as vias compreendidas no fechamento sejam de uso exclusivamente residencial, não obstruindo o acesso a estabelecimento comerciais ou industriais;

VI - sejam obedecidas, no que couber às exigências constantes da Lei.

§ 1º - Os loteamentos fechados sem a devida concessão de uso das áreas públicas, que encontram-se em situação irregular na data de publicação desta Lei, deverão enquadrar-se nos termos de suas exigências.

§ 2º - Os loteamentos que se encontrem fechados sem autorização legal, disporão do prazo de três anos para sua regularização, sob pena de aplicação de multa no valor de 0,02 (dois centésimo) do valor do metro quadrado de terreno, lançado na guia de IPTU do respectivo loteamento, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

§ 3º - Somente poderão fazer uso nesta Lei os loteamentos devidamente aprovados ou regularizados devidamente registrados, nos termos da Lei 6.766/79 ou Termo de Ajustamento de Conduta, devidamente aceito e cumprido com o Ministério Público Estadual, que já tenha sido objeto de registro do loteamento no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca.

~~Art. 59 — Os loteamentos fechados previstos nesta lei terão fins exclusivamente residenciais.~~

Art. 59 - Os loteamentos fechados previstos nesta lei terão fins predominantemente residenciais.

~~Art. 60 — Os loteamentos fechados que desejarem se regularizar nos termos desta lei, caso estejam utilizando parte da área verde com destinação diferente daquela autorizada nos parágrafos 5º e 6º do artigo 43, deverão comprar, por conta da Concessionária, área com a mesma metragem da irregularmente utilizada, dentro do mesmo loteamento, de preferência circunvizinha a área verde existente, se não houver como remover o uso inadequado da área atual.~~

Art. 60 - Os loteamentos fechados que desejarem se regularizar nos termos desta lei, caso estejam utilizando parte da área verde com destinação diferente daquela autorizada no parágrafo 6º do artigo 43 desta Lei, deverão comprar, por conta da concessionária, área com a mesma metragem da irregularmente utilizada, dentro do mesmo loteamento, de preferência circunvizinha a área verde existente, se não houver como remover o uso inadequado da área atual.

Art. 61 - Em caso de dissolução da entidade representativa que obtiver a concessão de uso prevista na presente lei, não havendo outra juridicamente capaz de sucedê-la, a concessão tornará sem efeito, devendo os bens serem restituídos ao Poder Público concedente, sem quaisquer ônus para este.

Parágrafo único – Em caso de necessidade de obras para restituição do bem ao Estado de uso e funcionalidade, bem como remoção de cercas, grades, portarias e desobstrução das vias cedidas, e inexistindo a entidade representativa ou esta não arcando com os devidos custos, cada proprietário de cada unidade autônoma será solidariamente responsável pelo pagamento destes custos, na proporção a ser rateada entre todas as unidades autônomas, podendo o valor ser lançado na dívida ativa e cobrado judicialmente, com todos os encargos.

~~Art. 62 – O fechamento de loteamentos em desacordo com esta Lei sujeitará o infrator ao pagamento de uma multa de R\$1.600,00 por dia, contados da data da notificação da irregularidade constatada pelo Município, enquanto perdurar a irregularidade, não podendo haver redução ou perdão da multa prevista, mesmo após eventual legalização do empreendimento após sua notificação;~~

Art. 62 - O fechamento de loteamentos em desacordo com esta Lei sujeitará o infrator ao pagamento de uma multa de 452UFM por dia, contados da data da notificação da irregularidade constatada pelo Município, enquanto perdurar a irregularidade, não podendo haver redução ou perdão da multa prevista, mesmo após eventual legalização do empreendimento após sua notificação.

Parágrafo único – A aplicação da multa acima prevista não inibe as sanções criminais ou cíveis aplicáveis à espécie.

SEÇÃO X

Do Sistema Viário dos loteamentos

~~Art. 63 – As vias públicas dos loteamentos constantes do Anexo III são classificadas como:~~

~~I – de trânsito rápido (ligação regional);~~

~~II – arterial;~~

~~III – coletora;~~

~~IV – local;~~

~~V – mista;~~

~~VI – de pedestres;~~

~~VII – ciclovia.~~

~~§ 1º – Entende-se por:~~

~~I – de ligação regional a via ou trecho com função de fazer a ligação com municípios vizinhos, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizado;~~

~~II – arterial a via ou trecho com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizado;~~

~~III – coletora a via ou trecho com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais ou de ligação regional e as vias locais;~~

~~IV – local a via ou trecho de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às edificações;~~

~~V – mista a via ou trecho destinada à circulação de pedestres e ao lazer, de baixo volume de circulação de veículos, na qual a entrada de veículos de carga aconteça apenas eventualmente;~~

~~VI – de pedestres, a via destinada à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas;~~

~~VII – ciclovia a via ou pista lateral fisicamente separada de outras vias, destinada exclusivamente ao trânsito de bicicletas.~~

Art. 63. As vias públicas dos loteamentos são classificadas como:

I – Via de ligação regional: a via - ou trecho - com função de fazer a ligação com municípios vizinhos, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizado;

II – Via arterial: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.

III – Via Coletora: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

IV – Via Local: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas, devendo ser construídas de modo a dificultar sua utilização como atalho entre vias arteriais;

V – Via de pedestre: aquela cuja função principal é o acesso do pedestre às edificações, ao lazer e ao convívio social, não se prevendo o acesso de veículos;

VI – Ciclovia: via lateral separada fisicamente de outras, destinada exclusivamente ao tráfego de bicicletas.

§ 2º - Compõem as vias públicas os espaços destinados a circulação de pedestres e de veículos.

§ 3º – Dentre as obras do loteamento será executada a afixação de placas indicativas da denominação oficial de logradouros em suportes padronizados.

~~Art. 64 – O sistema viário dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, as características definidas no Anexo VIII.~~

Art. 64. O sistema viário dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, as características definidas no Anexo VIII desta Lei.

§ 1º - O ato de aprovação do projeto de loteamento deve estabelecer a classificação das vias.

~~§ 2º - O proprietário de gleba cujo acesso ao sistema viário somente possa ser feito através de terreno de propriedade pública pode parcelá-la, correndo por sua conta os ônus da construção do referido acesso, cabendo ao Executivo a definição da localização e da geometria e a classificação da via de acesso, com anuência prévia.~~

§ 2º - O proprietário de gleba cujo acesso ao sistema viário somente possa ser feito através de terreno de propriedade pública pode parcelá-la, correndo por sua conta os ônus da construção do referido acesso, cabendo ao Executivo a definição da localização e da geometria e a classificação da via de acesso:

~~I - do COMDES, tratando-se de áreas classificadas como áreas de preservação;
II - da Comissão Municipal de Política Urbana, nos demais casos.~~

§ 3º - Quando as condições de topografia e acessibilidade não propiciarem a continuidade e interligação dos logradouros, as vias coletoras e locais devem ser finalizadas com praças de retorno.

CAPÍTULO IV

DO USO DO SOLO

SEÇÃO I

Das Categorias de Uso do Solo

Art. 65 - Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

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

Art. 66 - Os usos referidos nos incisos II e III do artigo anterior, conforme a repercussão produzida pela atividade no ambiente urbano, classificam-se em:

- I - Grupo I;**
- II - Grupo II;**

SEÇÃO II

Dos Tipos de Repercussão

Art. 67 - São os seguintes os tipos de repercussão:

- I - atração de alto número de veículos leves;**
- II - atração de alto número de veículos pesados;**
- III - atração de alto número de pessoas;**
- IV - geração de risco de segurança;**

- V - geração de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações ionizantes;
- VI - geração de ruídos e vibrações;

SEÇÃO III

Da Localização dos Usos e do Funcionamento das Atividades

Art. 68 - A localização de usos não residenciais obedecerá às seguintes disposições:

~~I - os usos não residenciais definidos no anexo IV não poderão localizar-se em vias com largura de caixa inferior a 10 metros, qualquer que seja a classificação da via;~~

II - os usos do grupo I poderão localizar-se em qualquer categoria de via;

III - os usos do grupo II poderão localizar-se em qualquer categoria de via, exceto nas vias classificadas como locais.

§ 1º - As pré-escolas e os estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus somente poderão ser localizados em terrenos lindeiros a vias arteriais quando seu acesso se fizer através de uma via local ou coletora.

§ 2º - É permitido ao profissional autônomo exercer na sua residência as atividades inerentes à sua profissão, desde que obedecida a legislação ambiental e sanitária.

~~§ 3º - Na ZOC 3 serão admitidos apenas usos de comércio ou serviços do Grupo I, em vias coletoras ou arteriais, e o uso residencial unifamiliar.~~

§ 4º - Na ZOE não será admitido o uso residencial.

Art. 69- Nas edificações de uso misto com mais de três pavimentos, o uso residencial e o não residencial devem estar separados, de modo que o uso residencial situe-se nos pavimentos superiores.

Art. 70 - O funcionamento das atividades é regulado pelas legislações de posturas, sanitárias, ambientais e outras pertinentes, estando as atividades causadoras de repercussão negativas no ambiente urbano sujeitas, ainda, ao seguinte:

I - para as atividades atratoras de alto número de veículos leves:

- a) reserva de área para embarque e desembarque;
- b) previsão de número adicional de vagas de estacionamento;
- c) relocação e recuo do acesso de veículos à edificação;
- d) implantação de sinalização e equipamentos de controle de tráfego;
- e) alteração da geometria das vias;

II - para as atividades atratoras de alto número de veículos pesados:

- a) reserva de área para carga e descarga;
- b) previsão de área adicional para estacionamento;
- c) atendimento do previsto nas alíneas "c" e "d" do inciso anterior;

III - para as atividades atratoras de alto número de pessoas:

Reserva de área interna para filas;

IV - para as atividades que geram risco de segurança:

- a) aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndios;

b) implantação de sistema de alarme e segurança;

V - para as atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações ionizantes:

- a) tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;
- b) implantação de programa de monitoramento;

VI - para as atividades geradoras de ruídos e vibrações:

Implantação de sistema de isolamento acústico ou de vibrações;

Parágrafo Único – As atividades e o tipo de repercussão estão definidos no Anexo V.

Art. 71 - No caso de aprovação de projeto em lote ou conjunto de lotes com frente para logradouros de classificação viária diferente, poderá ser admitido para todo o terreno o uso permitido nos lotes com frente para a via de maior hierarquia, desde que:

I – a área dos lotes com frente para as vias em que o uso pretendido é permitido represente, pelo menos, 50 por cento da área total do terreno;

II – sejam respeitados os parâmetros urbanísticos relativos a cada lote;

III – o acesso se faça pelas vias em que o uso é permitido.

SEÇÃO IV

Do Direito de Permanência dos Usos

Art. 72 - Podem permanecer, nos termos deste artigo, os usos regularmente instalados em data anterior a entrada em vigência desta Lei.

Parágrafo Único - A permanência das atividades permitida neste artigo fica sujeita ao respeito às normas ambientais, de posturas, sanitárias e similares.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Art. 73 - Conforme disposto no Plano Diretor, ficam instituídas as seguintes áreas de diretrizes especiais no município de Santa Luzia, sem prejuízo das zonas de uso e ocupação do solo previstas no Capítulo II desta Lei:

I - ADE – CENTRO HISTÓRICO.

~~II - ADE – PARQUE BOA ESPERANÇA.~~

~~III - ADE – CHÁCARAS SANTA INÊS.~~

~~IV - ADE – NOVO CENTRO.~~

V - ADE – PINHÕES;

VI - ADE – BARREIRO DO AMARAL;

VII - ADE – RIBEIRÃO DA MATA.

VIII - ADE – TAQUARAÇU DE BAIXO;.

IX - ADE – BEIRA-RIO;

~~X - ADE – BOM DESTINO;~~

XI - ADE – PARTE BAIXA;
~~XII – ADE – ANDRÉQUICÉ.~~

§ 1º - A delimitação das ADE é aquela constante do Anexo II.

~~§ 2º - As ADE correspondentes aos itens “c”, “d”, “e” e ao item “g”, do § 3º do Art. 70, do Plano Diretor, deverão ser, individualmente, objeto de Lei Específica que lhe definirá a delimitação, os parâmetros urbanísticos, os usos a serem admitidos e as normas complementares necessárias.~~

§ 2º – A ADE correspondente à alínea “e”, do § 3º, do Art. 70, do Plano Diretor, deverá ser, individualmente, objeto de lei específica, que lhe definirá a delimitação, os parâmetros urbanísticos, os usos a serem admitidos e as normas complementares necessárias.

~~§3º. A delimitação da ADE – ANDREQUICÉ é aquela definida pelos limites do loteamento relativo ao Condomínio Solar do Andrequicé.~~

Art. 74 - Na ADE-CENTRO HISTÓRICO será admitido uso residencial unifamiliar e multifamiliar horizontal, até dois pavimentos e a instalação dos usos não residenciais obedecerá às seguintes disposições:

- a) não será admitido o uso industrial;
- b) serão admitidas as atividades de Serviço ou Comércio definidas no Anexo VI.
- c) a localização de usos não previstos no anexo VI, bem como a alteração nas instalações dos usos não-conformes, estarão sujeitas à análise e aprovação pelo Conselho Municipal de Cultura.

~~Art. 75 – Na ADE PARQUE BOA ESPERANÇA será admitido apenas o uso residencial unifamiliar e a localização dos usos não residenciais obedecerá às seguintes disposições:~~

- ~~a) não serão admitidos usos não residenciais nas vias classificadas como locais;~~
- ~~b) nas vias de classificação superior, serão admitidas as atividades de Serviço ou Comércio classificadas como Grupo I, no Anexo IV.~~

~~Art. 76 – Na ADE CHÁCARAS SANTA INÊS será admitido apenas o uso residencial unifamiliar em lotes com área mínima de 1000 m2 e a instalação de usos não residenciais obedecerá às seguintes disposições:~~

- ~~a) serão admitidos Serviços de Alimentação classificados como Grupo I, no Anexo IV.~~
- ~~b) serão admitidos Serviços de Alojamento classificados como Grupo I, no Anexo IV.~~
- ~~c) serão admitidas as Instituições de Assistência Social e Instituições Religiosas classificadas como Grupo I, no Anexo IV.~~

~~Art. 77 – A ADE NOVO CENTRO deverá ser regulamentada através de Lei específica, da qual constará o Plano Urbanístico com a definição dos parâmetros especiais de ocupação e uso, incluindo a definição de recuos frontais diferenciados para as vias com caixa igual ou superior a 12 metros.~~

Art. 78 - Nas ADE PINHÕES, BARREIRO DO AMARAL, RIBEIRÃO DA MATA, TAQUARAÇU DE BAIXO E BOM DESTINO será admitido o uso residencial unifamiliar e multifamiliar horizontal, até dois pavimentos e a instalação dos usos não residenciais obedecerá às seguintes disposições:

a) serão admitidos os usos Industriais classificados como Grupo I, no Anexo IV.

b) serão admitidos Serviços e Comércio classificados como Grupo I, no Anexo IV.

c) serão admitidos os Serviços de Uso Coletivo classificados como Grupo I, no Anexo IV.

§1º. A área mínima do lote será de 360 m2.

§2º. Na ADE ANDRÉQUICÉ, será admitido o uso residencial unifamiliar horizontal, até dois pavimentos e a área mínima do lote será de 1.000 m2.

Art. 79 - A ADE BEIRA RIO e a ADE PARTE BAIXA deverão ser regulamentadas através de Leis específicas, nas quais constará o Plano Urbanístico com a definição dos parâmetros especiais de ocupação e uso.

Art. 79. A ADE-BEIRA RIO e a ADE-PARTE BAIXA deverão ser regulamentadas na forma do art. 70 do Plano Diretor, nas quais constará Plano Urbanístico.

Art. 80 - Até que sejam regulamentadas as ADE indicadas nos artigos 77, 79 e no § 2º do Artigo 73, a aprovação de novas construções nas áreas estará sujeita a análise especial dos órgãos competentes do Município.

Art. 80. Até que sejam regulamentadas as ADE indicadas no artigo 79, a aprovação de novas construções nas áreas estará sujeita à aplicação dos parâmetros urbanísticos previstos para o zoneamento em que se situam.

CAPÍTULO VI

DA OCUPAÇÃO DO SOLO SEÇÃO I

Dos Parâmetros Básicos de Ocupação

Art. 81 - A ocupação das Zonas Urbana e de Expansão Urbana deverá obedecer aos parâmetros da Tabela 2 abaixo e aos demais parâmetros definidos neste artigo.

TABELA 2

| <i>Zona</i> | <i>Número máximo de pavimentos</i> | <i>Coefficiente de Aproveitamento</i> | <i>Quota de Terreno por Unidade Habitacional</i> | <i>Taxa de Ocupação</i> | <i>Taxa de Permeabilidade</i> |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------|-------------------------------|
| <i>ZOC-1</i> | <i>3</i> | <i>1,5</i> | <i>40 m2/un</i> | <i>0,5</i> | <i>0,2</i> |
| <i>ZOC-2</i> | <i>2</i> | <i>1,0</i> | <i>60 m2/un</i> | <i>0,5</i> | <i>0,2</i> |
| <i>ZOC-3</i> | <i>2</i> | <i>1,0</i> | <i>igual área do lote</i> | <i>0,5</i> | <i>0,2</i> |
| <i>ZOC-4</i> | <i>2</i> | <i>0,4</i> | <i>500 m2/un</i> | <i>0,2</i> | <i>0,7</i> |
| <i>ZOE</i> | <i>3</i> | <i>1,0</i> | <i>-</i> | <i>0,3</i> | <i>0,3</i> |
| <i>SE-1</i> | <i>2</i> | <i>0,2</i> | <i>1000 m2/un</i> | <i>0,1</i> | <i>0,8</i> |
| <i>SE-2</i> | <i>Conforme § 2º deste artigo</i> | | | | |
| <i>SE-3</i> | <i>2</i> | <i>0,4</i> | <i>1000 m2/un</i> | <i>0,2</i> | <i>0,7</i> |

§ 1º. — Serão permitidas ocupações de maior verticalização, desde que façam parte de Operações Urbanas, criadas por Lei específica, como estabelecido no Plano Diretor.

TABELA – 2

| Zona | Coefficiente Básico (CAb) | Coefficiente Máximo (CAm) | Quota de Terreno por Unidade | Taxa de Ocupação | Taxa de Permeabilidade |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| ZOC-1 | 2,5 | 3,25 | 30 m2/un | 50% | 20% |
| ZOC-2 | 1,5 | 1,95 | 40 m2/un | 50% | 20% |
| ZOC-3 | 1,0 | 1,3 | 60 m2/un | 50% | 20% |
| ZOC-4 | 0,4 | 0,55 | 500 m2/un | 40% | 50% |
| ZOC-5 | 0,8 | 1,04 | Igual área do lote | 50% | 20% |
| ZOE | 1,0 | 1,3 | 1000 m2/un | 70% | 20% |
| SE-2 | Conforme § 2º deste artigo | | | | |

§ 1º – Ao potencial construtivo outorgado onerosamente, e limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo, poderá ser acrescida outorga onerosa destinada, exclusivamente, a vagas adicionais de estacionamento de veículos, da seguinte forma:

I – uma vaga adicional de estacionamento de veículos para cada unidade residencial com área líquida entre 70m² (setenta metros quadrados) e 150m² (cento e oitenta metros quadrados);

II – duas vagas adicionais de estacionamento de veículos para cada unidade residencial com área líquida acima de 150m² (cento e oitenta metros quadrados).

§ 2º. – A ocupação de terrenos em áreas de Tombamento do Centro Histórico de Santa Luzia, estabelecida pelo Dossiê de Tombamento Estadual de 1998, e correspondente ao conjunto das áreas dos imóveis de preservação rigorosa e dos imóveis sujeitos a controle obedecerão aos seguintes critérios:

I - Aqueles localizados no SE2 (Setor Especial 2) – Centro Histórico, deverão ser encaminhados ao IEPHA para análise prévia, caso a caso.

II - Aqueles localizados no perímetro de proteção subdividido em Sub Área I, II, III e IV, conforme o Anexo IX, obedecerão aos parâmetros definidos na Tabela 3, abaixo, e deverão ser encaminhados ao IEPHA para análise e anuência prévia, caso a caso.

TABELA – 3

| Perímetro de proteção | Altura máxima da edificação | Coefficiente de Aproveitamento | Quota de Terreno por Unidade Habitacional | Taxa de Ocupação | Taxa de Permeabilidade |
|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------|---|------------------|------------------------|
| SUB ÁREA I | 9 metros | 1,0 | 90 m ² /un | 0,35 | 0,4 |
| SUB ÁREA II | 9 metros | 1,0 | 90 m ² /un | 0,40 | 0,4 |
| SUB ÁREA III | 9 metros | 1,0 | 90 m ² /un | 0,35 | 0,4 |
| SUB ÁREA IV | 9 metros | 1,0 | 90 m ² /un | 0,40 | 0,4 |

§ 3º – Ficam excluídas da área máxima de construção resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento as seguintes áreas de uso ou interesse comum em edificações coletivas:

- I - os estacionamentos cobertos para veículos;
- II - os vestíbulos de acesso comum;
- III - as circulações coletivas horizontais e verticais;
- IV - as instalações de interesse coletivo, como casas de máquinas, elevatórias de água e esgotos, subestações de energia elétrica e depósitos e incineradores de lixo;
- V - os pavimentos em pilotis, quando de uso coletivo;
- ~~VI - os terraços sobre o último pavimento, quando de uso coletivo.~~

VI – os terraços sobre o último pavimento, até 50% (cinquenta por cento) do pavimento imediatamente inferior.

Art. 81-A. O Direito de Construir acima do coeficiente de aproveitamento básico e limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo, nos termos do art. 81 desta Lei, será exercido mediante cobrança da outorga onerosa do direito de construir, que obedecerá à formula $CT = (CP - CAb) \times AT \times V$, na qual:

- I – CT corresponde ao valor da contrapartida do beneficiário;**
- II – CP corresponde ao coeficiente de aproveitamento praticado, limitado ao CA máximo;**
- III – CAb corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento Básico;**
- IV – AT corresponde à área do terreno;**
- V – V corresponde ao valor de mercado do metro quadrado do terreno.**

Art. 81-B. A cobrança da outorga onerosa do direito de construir relativa às vagas de estacionamento adicionais obedecerá à formula $CT = (30 \times N \times V / CAb) \times FV$, na qual:

- I – CT corresponde ao valor da contrapartida do beneficiário;**

II – 30 (trinta) corresponde à área de cada vaga de garagem adicional, medida em metros quadrados;

III – N corresponde ao número de vagas de garagem adicionais, limitado ao número previsto nos Incisos I e II do § 1º, do art. 76;

IV – V corresponde ao valor de mercado do metro quadrado do terreno;

V – CAb corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento Básico;

VI – FV - corresponde ao fator de volumetria, variável conforme o impacto, no meio urbano, do acréscimo do direito de construir relativo às vagas de garagem adicionais, limitado a 0,5 (cinco décimos).

Art. 81-C. Ficam isentos de pagamento referente à outorga onerosa do direito de construir:

I – equipamentos públicos destinados a educação, saúde, lazer, assistência social e segurança;

II – hospitais;

III – estabelecimentos culturais destinados, exclusivamente, a cinemas, teatros, auditórios, bibliotecas e museus.

§ 1º – A utilização do benefício previsto neste artigo sujeita o empreendedor à manutenção dos equipamentos públicos, hospitais ou estabelecimentos culturais, conforme a hipótese, pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, contado da data da emissão do alvará de localização e funcionamento da atividade.

§ 2º – O descumprimento do disposto no § 1º deste artigo, no caso de empreendimento privado, sujeita o infrator à transferência, ao Executivo, de valor equivalente ao potencial construtivo excedente, calculado com base no valor atualizado do metro quadrado de terreno apurado para fins de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos - ITBI, conforme o cadastro do Município, observada a fórmula $VP = (CP - CAb) \times AT \times V$, na qual:

I – VP corresponde ao valor a ser pago pelo potencial construtivo adicional;

II – CP corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento praticado;

III – CAb corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento básico;

IV – AT corresponde à área do terreno;

V – V corresponde ao valor do metro quadrado de terreno, apurado conforme previsto no § 2º deste artigo.

Art. 82 - Os afastamentos da edificação em relação às divisas laterais e de fundo do terreno deverão observar os seguintes critérios:

I - até um máximo de 6 metros de altura da edificação, medida em relação ao nível médio do terreno por ela ocupado, poderá a construção ser feita nas divisas laterais e de fundo, desde que sem vãos de iluminação e ventilação abrindo para o terreno vizinho;

~~*H — acima da altura máxima de 6 metros de que trata o inciso anterior, os afastamentos da edificação em relação às divisas laterais e de fundo do terreno deverão atender à seguinte relação:*~~

~~*— $A = 1,50 + h / 10$, onde “A” é o afastamento em metros e “h” é a altura da edificação, medida da cota da soleira de entrada até o teto do último pavimento;*~~

II – acima da altura máxima de 6m (seis metros), de que trata o inciso anterior, os afastamentos da edificação em relação às divisas laterais e de fundo do terreno deverão atender à relação $A = 1,50 + (h - 6) / 10$, na qual:

a) “A” é o afastamento em metros; e

b) “h” é a altura da edificação, medida a partir da primeira laje acima da cota média do alinhamento;

III - as paredes providas de vãos de iluminação e ventilação deverão estar a um mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundo;

~~*§ 1º — Os afastamentos laterais e de fundo, calculados segundo o inciso II deste artigo, deverão ser considerados como contínuos e únicos ao longo de toda a altura da edificação, respeitado o disposto no inciso I deste artigo.*~~

§ 2º - Os elementos decorativos, os brises e as jardineiras poderão avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos em até 35 centímetros.

Art. 83 - O afastamento frontal, definido como o medido entre a edificação e o alinhamento do lote, deverá ser de, no mínimo, 3,00 metros.

~~*Parágrafo Único — Nos trechos de vias onde o Plano Viário do Município estabelecer a necessidade de alargamento, o afastamento mínimo será acrescido de 5 metros.*~~

§ 1º – Nos trechos de vias onde o Plano Viário do Município estabelecer a necessidade de alargamento, o afastamento mínimo será acrescido de 5 metros.

§ 2º – Nas vias arteriais e de ligação regional o afastamento mínimo será acrescido de 2 metros.

~~*Art. 84 — Em nenhum terreno a área impermeabilizada do solo, seja por construção, seja por pavimentação, poderá ser superior a 0,8 (oito décimos) da área total do terreno.*~~

Art. 84. Em nenhum terreno a área impermeabilizada do solo, seja por construção, seja por pavimentação, poderá ser superior a 80% (oitenta por cento) da área total do terreno.

Art. 85 - Os estacionamentos para veículos, nas edificações urbanas, deverão ser dimensionados nas proporções definidas pelo Anexo VII - Tabela A.

SEÇÃO II Das Condições Gerais de Edificação

Art. 86 - Qualquer terreno situado dentro do perímetro urbano poderá ser edificado, desde que constituído de lote ou conjunto de lotes que faça parte de parcelamento aprovado pelo Município, observadas as determinações gerais desta Lei e as do Código de Obras do Município.

§ 1º - Em terreno constituído de partes situadas em zonas diferentes, prevalecerão as determinações de uso e ocupação incidentes sobre a parte de maior área.

§ 2º - O remanejamento altimétrico dos terrenos (cortes e aterros) deverá obedecer a critérios especiais, a serem definidos pelo Município nas informações básicas previstas pelo Código de Obras nos processos de aprovação de projetos de edificação.

§ 3º - O Município, no caso previsto no parágrafo anterior, reserva-se o direito de intervir no projeto elaborado, indicando as alterações que julgar necessárias para o atendimento dos critérios indicados.

~~Art. 87 - Nas edificações coletivas com mais de quatro pavimentos, será obrigatória a previsão de um pavimento em pilotis, para uso comum dos moradores, entendendo-se como tal o pavimento apenas estruturado, de área livre e com pelo menos 50 por cento do perímetro aberto.~~

~~§ 1º - O pavimento em pilotis, quando for o caso, será considerado como de transição entre o estacionamento coberto para veículos e os demais pavimentos em edificações coletivas residenciais ou como de transição entre o primeiro pavimento e os demais pavimentos, em edificações coletivas não residenciais ou mistas.~~

~~§ 2º - Deverão ser observadas para os pavimentos em pilotis as demais condições construtivas pertinentes estabelecidas no Código de Obras do Município.~~

~~Art. 88 - O uso residencial não será permitido no primeiro pavimento e nos pavimentos em subsolo das edificações de uso misto acima de dois pavimentos.~~

Art. 88. O uso residencial não será permitido no primeiro pavimento e nos pavimentos em subsolo das edificações de uso misto.

Parágrafo Único - O uso residencial poderá ser admitido em pavimentos em subsolo, desde que:

I - em edificações de uso exclusivamente residencial;

II - somente para atender os casos de terrenos em declive para os fundos e com mais de 10 por cento de declividade;

~~III - a altura máxima da edificação, para efeito do cálculo dos afastamentos laterais e de fundo de que trata o inciso II do Art. 82 desta Lei, seja considerada em relação ao nível do piso mais baixo do subsolo.~~

~~Art. 89 - A cobertura, em edificações coletivas, poderá ser aproveitada como terraço, desde que de uso em comum.~~

~~Parágrafo Único - O terraço de que trata este artigo poderá ser coberto até um máximo de 0,6 (seis décimos) de sua área, desde que observado um afastamento mínimo de 1,50 metros entre a borda da cobertura e as bordas laterais e de frente do último pavimento.~~

Art. 89. A cobertura, em edificações coletivas, poderá ser aproveitada como terraço.

Parágrafo Único – O terraço de que trata este artigo poderá ser coberto até o máximo de 50% (cinquenta por cento) de sua área.

Art. 90 - Será obrigatório o uso de elevadores em uma edificação, quando a altura a ser vencida na circulação vertical for superior a 10,00 metros.

§ 1º - A altura a que se refere o caput deste artigo deverá ser medida a partir do nível da soleira de entrada, observadas para esta as condições estabelecidas nesta Lei e no Código de Obras do Município.

§ 2º - Sem prejuízo do que dispõe este artigo, a altura a ser vencida sem elevadores poderá ser tolerada até um máximo de 12,00 metros a partir do piso do estacionamento de veículos, desde que esteja situado no subsolo.

Art. 91 - O conjunto de edifícios de um mesmo empreendimento imobiliário, de interesse social ou não, a ser edificado em um único terreno, resultante da associação de lotes aprovados ou de glebas indivisas, estará sujeito às seguintes disposições:

~~I – o Coeficiente de Aproveitamento deve ser considerado em relação à área de terreno definida como de domínio privado das edificações componentes do conjunto;~~

II - os afastamentos mínimos entre edificações devem ser considerados como iguais ao dobro dos afastamentos mínimos às divisas laterais e de fundo estabelecidos nesta Lei para as edificações comuns;

III - as relações planialtimétricas das edificações com as vias de circulação do conjunto serão as definidas nesta Lei para as edificações e vias públicas comuns.

~~Parágrafo Único – O Município, no caso de conjuntos residenciais, poderá determinar a obrigatoriedade de implantação de equipamentos sociais e comerciais, na hipótese de carência destes equipamentos na vizinhança.~~

§ 1º – O Município, no caso de conjuntos residenciais, poderá determinar a obrigatoriedade de implantação de equipamentos sociais e comerciais, na hipótese de carência desses equipamentos na vizinhança.

§ 2º – O empreendimento com mais de 160 (cento e sessenta) unidades habitacionais será considerado de impacto e deverá obter anuência prévia do órgão municipal competente, antes da submissão do projeto arquitetônico à aprovação.

CAPÍTULO VII DAS PENALIDADES

Seção I Disposições Gerais

Art. 92 - A infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Capítulo.

Parágrafo único - O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de trinta dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste Capítulo.

Art. 93 - Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º - Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;

II - a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 2º - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em trinta dias, caso permaneça a irregularidade.

~~§ 3º - Os valores de multa previsto nas seções seguintes serão corrigidos pelo IGPM.~~

Art. 94 - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para a demolição da obra irregular, nos termos dos art. 934, III, e 936, I, do Código de Processo Civil.

Seção II

Das Penalidades por Infrações a Normas de Parcelamento

~~Art. 95 - A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos cinco dias úteis seguintes.~~

Art. 95. A realização de parcelamento sem aprovação do Poder Executivo Municipal enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos dez dias úteis seguintes.

§ 1º - Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

~~I - pagamento de multa, no valor correspondente a R\$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado da gleba objeto do parcelamento irregular, considerando-se para esta finalidade a área cadastrada para efeitos de lançamento do Imposto Territorial do terreno em questão;~~

I - pagamento de multa, no valor correspondente a 1,43 UFM por metro quadrado da gleba objeto do parcelamento irregular, considerando-se para esta finalidade a área cadastrada para efeitos de lançamento do Imposto Territorial do terreno em questão;

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

~~III - multa diária no valor equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), em caso de descumprimento do embargo.~~

III - multa diária no valor equivalente a 143,26 UFM, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º - Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

~~I – pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado do parcelamento irregular;~~

I – pagamento de multa no valor equivalente a 4,30 UFM por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

~~III – multa diária no valor equivalente a R\$ 1500,00 (mil e quinhentos reais), em caso de descumprimento da interdição.~~

III – multa diária no valor equivalente a 429,80 UFM, em caso de descumprimento da interdição.

§ 3º - Caso as obras de implantação do parcelamento estejam sendo executadas sem que tenha sido expedido o Alvará de Urbanização, ou em desacordo com os projetos aprovados, o notificado fica sujeito a:

~~I – pagamento de multa, no valor equivalente a R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado de área aprovada no projeto de parcelamento correspondente;~~

I – pagamento de multa, no valor equivalente a 0,57 UFM por metro quadrado de área aprovada no projeto de parcelamento correspondente;

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

~~III – multa diária no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de descumprimento do embargo.~~

III – multa diária no valor de 57,30 UFM em caso de descumprimento do embargo.

~~Art. 96 – A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 8000,00 (oito mil reais) por mês, ou fração, de atraso.~~

Art. 96. A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 2.292,26 UFM por mês, ou fração, de atraso.

Seção III

Das Penalidades por Infrações a Normas de Edificação

~~Art. 97 – O acréscimo irregular de área em relação ao coeficiente de aproveitamento sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados acrescido e dividindo-se pelo índice do respectivo CA.~~

Art. 97. O acréscimo irregular de área em relação ao coeficiente de aproveitamento sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada

multiplicando-se o valor do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados acrescido.

§ 1º - Se a área irregularmente acrescida situar-se em cobertura, será o valor da multa aumentado em 50% (cinquenta por cento).

~~§ 2º - O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.~~

§ 2º - O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme o valor de mercado, utilizado para o cálculo do ITBI.

~~Art. 98 - A desobediência aos parâmetros mínimos referentes às taxas de ocupação e de permeabilidade sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 1750 (mil setecentos e cinquenta reais) por metro quadrado, ou fração, de área irregular.~~

Art. 98. A desobediência aos parâmetros mínimos referentes às taxas de ocupação e de permeabilidade sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se 20% do valor do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados de área irregular.

Parágrafo único - O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme o Valor de Mercado, utilizado para o cálculo do ITBI.

~~Art. 99 - A desobediência às limitações de gabarito sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 875 (oitocentos e setenta e cinco reais) por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.~~

~~Art. 100 - O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 875 (oitocentos e setenta e cinco reais) por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.~~

~~Parágrafo único - Referindo-se a irregularidade citada no caput apenas ao muro divisório, a multa será equivalente a R\$ 875 (oitocentos e setenta e cinco reais) por metro quadrado, ou fração, de área superior à permitida, calculada a partir da limitação imposta.~~

Art. 100. O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se 10% do valor do metro quadrado do terreno pelo metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

§ 1º - Referindo-se a irregularidade citada no caput apenas ao muro divisório, a multa será equivalente 10% do valor do metro quadrado do terreno por metro quadrado, ou fração, de área superior à permitida, calculada a partir da limitação imposta.

§ 2º - O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme o Valor de Mercado, utilizado para o cálculo do ITBI.

~~Art. 101—A invasão dos afastamentos mínimos estabelecidos nesta Lei sujeitam o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 440 (quatrocentos e quarenta reais) por metro cúbico, ou fração, de volume invadido, calculado a partir da limitação imposta.~~

Art. 101. A invasão dos afastamentos mínimos estabelecidos nesta Lei sujeitam o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se 5% do valor do metro quadrado do terreno pelo metro cúbico, ou fração, do volume invadido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 102 - A construção de edificação sem a aprovação do projeto arquitetônico sujeita o proprietário, cumulativamente, a:

~~I—multa no valor equivalente a 10% do valor venal do terreno multiplicado pela área edificada;~~

I – multa no valor equivalente 100 UFM;

II - embargo da obra ou interdição da edificação, até que seja regularizada.

Parágrafo único - A aplicação das penalidades previstas no caput não elide a aplicação das penalidades por desrespeito aos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei.

~~Art. 103—A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei implica o pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 1750 (mil setecentos e cinquenta reais) por vaga a menos, no caso de número de vagas inferior ao exigido por esta Lei.~~

Art. 103. A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei implica o pagamento de multa no valor de 1.200 UFM por vaga a menos, no caso de número de vagas inferior ao exigido por esta Lei.

Seção IV

Das Penalidades por Infrações a Normas de Localização de Usos e de Funcionamento de Atividades

Art. 104 - O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em dez dias.

§ 1º - O descumprimento da obrigação referida no caput implica:

I - pagamento de multa diária no valor equivalente a:

~~a) R\$ 440 (quatrocentos e quarenta reais), para uso não enquadrado nos Grupos I ou II;~~

~~b) R\$ 875 (oitocentos e setenta e cinco reais), no caso de uso do Grupo I;~~

~~c) R\$ 1750 (mil setecentos e cinquenta reais), no caso de uso do Grupo II;~~

~~d) R\$ 5250 (cinco mil duzentos e cinquenta reais), no caso de empreendimento de impacto;~~

b) 250 UFM, no caso de uso do Grupo I;

c) 500 UFM, no caso de uso do Grupo II;

d) 1500 UFM, no caso de empreendimento de impacto;

II - interdição do estabelecimento ou da atividade, após cinco dias de incidência da multa.

§ 2º - O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor básico:

I - a cada trinta dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;

II - a cada cinco dias, por descumprimento da interdição.

§ 3º - No caso de atividade poluente, assim considerada pela lei ambiental, é cumulativa com a aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

~~§ 4º - Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a R\$ 5250 (cinco mil duzentos e cinquenta reais), podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.~~

§ 4º - Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a 1500 UFM, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.

§ 5º - Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

Seção V

Da Penalidade Aplicável às Demais Infrações

~~Art. 105 - Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados nas seções anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a R\$ 875 (oitocentos e setenta e cinco reais).~~

Art. 105. Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados nas seções anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a 250 UFM.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 106 - Qualquer terreno situado dentro do perímetro urbano do município de Santa Luzia poderá receber edificação desde que faça parte de parcelamento do solo devidamente aprovado pelo Município e registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 107 - Os Alvarás de Construção expedidos anteriormente à vigência desta Lei são válidos, desde que as obras se iniciem no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir de sua publicação.

Art. 108 - Constará obrigatoriamente da Guia de Lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) a indicação da zona de uso e ocupação do solo urbano no qual o imóvel esteja situado.

Art. 109 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, sendo revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei n.º 1.531/92, a Lei n.º 1.408/91, e suas alterações.

Santa Luzia, 18 de julho de 2008.

**José Raimundo Delgado
Prefeito Municipal**

Alterada pela Lei Complementar Nº 3.463, de 23 de Dezembro de 2013.

**Carlos Alberto Parrillo Calixto
Prefeito Municipal**