

LEI Nº 1.610/2020, DE 23 DE JUNHO DE 2020.

Atualiza, Reorganiza e Consolida a Lei de Diretrizes Urbanas do município de Água Santa e da outras providencias.

JACIR MIORANDO, Prefeito Municipal de Água Santa, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Fica instituída a Lei de Diretrizes Urbanas do Município de Água Santa, como instrumento orientador e normativo dos processos de transformação urbana, estabelecendo normas de organização e ocupação do solo urbano, dando as diretrizes para o seu crescimento ordenado, padrões construtivos zoneamento de usos e sistema viário.

Art. 2º - A Lei de Diretrizes Urbanas de Água Santa tem por finalidade precípua orientar a atuação do Poder Público e da iniciativa privada e se efetiva através de permanente processo de planejamento, gerenciamento, monitoramento e de um programa de ação contínua da Administração Municipal e dos munícipes.

Art. 3º - A participação comunitária na aplicação da Lei de Diretrizes se efetivará através do Conselho Municipal da Cidade, órgão colegiado de assessoramento que vinculará ao prefeito por linhas de coordenação a ao qual competirá, no tocante ao planejamento urbano:

- a) Acompanhar a aplicação da Lei de Diretrizes;
- b) Opinar sobre as prioridades dos investimentos públicos e urbanos;
- c) Opinar sobre o orçamento municipal quanto às dotações para os investimentos públicos urbanos;
- d) Encaminhar aos órgãos municipais, críticas, sugestões e reivindicações sobre o desenvolvimento urbanístico do município;
- e) Autorizar obras ou construções, com dispensa ou redução de restrições urbanísticas, em imóveis com excepcional confirmação ou topografia, parcialmente atingida por desapropriação, ou localizado em via pública com alinhamento irregular ou com o objetivo de preservar ou realçar caracteres urbanísticos ou paisagísticos, de valor histórico, cultural ou ambiental - bem como nos casos omissos ou conflitantes desta lei.

Art. 4º - A Lei de Diretrizes Urbanas tem como objetivo a melhoria na qualidade de vida, proporcionando desenvolvimento econômico e social, através das seguintes premissas:

I - Estabelecimento de equilíbrio entre o meio físico natural e a ocupação urbana que sobre ele se desenvolve;

II - Harmonização das relações entre as diferentes atividades urbanas.

Art. 5º - A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para os presentes e futuras gerações;

II - Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) A deterioração das áreas urbanizadas;
- g) A poluição e a degradação ambiental.

VII - Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX - Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividade com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificações, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edificais, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - Isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 6º - Para efetivar as premissas relacionadas no artigo anterior serão observadas as seguintes diretrizes:

I - Definição do espaço urbano - dimensionamento e localização do espaço de acordo com a ocupação existente, a demanda de crescimento e a necessidade de densificação, buscando viabilizar a implementação de infraestrutura, de

serviços e equipamentos urbanos, com estabelecimento de limites aptos a perfeita identificação e fiscalização;

II - Zoneamento do uso do solo - qualificação de espaços em zonas diferenciadas, de acordo com a vocação de cada um, respeitados o ambiente natural e as necessidades do conjunto urbano;

III - Patrimônio físico, histórico, cultural, artístico, turístico, paisagístico, preservação de bens patrimoniais naturais como as águas, a fauna e a flora, de bens criados pelo homem, como foram de resgatar e consolidar a identidade do Município;

IV - Parâmetros de edificação, através da organização de espaços edificados visando à segurança e a salubridade urbana, com o estabelecimento de densidades populacionais e de edificação adequadas a cada uso, viabilizando econômica e socialmente o atendimento das necessidades urbanas;

V - Estrutura viária organização da estrutura de circulação urbana estabelecendo padrão único de dimensões e alinhamento' para todas as ruas independentemente de sua localização e funções de forma a melhorar o acesso a diferentes atividades urbanas, compatibilizando a estrutura viária regional com o espaço urbano, respeitando a segurança e a integridade da comunidade.

Art. 7º - Os alvarás de construção e licença de localização e funcionamento de qualquer atividade dentro da área urbana somente poderão ser expedidos se forem observadas as disposições desta Lei e das demais normas legais e regulamentadas.

Art. 8º - Nenhuma obra de construção, reconstrução, reforma ou acréscimo de edificação será feita na área urbana da sede do Município, sem previa aprovação e licenciamento da Prefeitura, nos termos da Lei.

Parágrafo Único - Nas obras de acréscimo, a soma de área de edificação existente com área a ser construída não pode ultrapassar a área total permitida pelos índices fixados nesta Lei.

Art. 9º - Considera-se zoneamento para fins da presente lei, a divisão do Município de Água Santa em áreas de uso e/ou intensidade de ocupação diferenciada.

Art. 10 - O município fica dividido em área urbana e área rural.

§ 1º - Considera-se área urbana do município, a área compreendida dentro do Perímetro Urbano instituída pela Lei Municipal nº 1.254 de 13 de Junho de 2013.

§ 2º - Considera-se área rural, toda a área municipal não abrangida pela área urbana, destinada às atividades primárias e de produção de alimentos, bem como às atividades de reflorestamento e de mineração.

§ 3º - Somente será permitida a transformação de porção da Zona Rural em Zona Urbana, quando não estiverem ociosos mais de 40 % (quarenta por cento) dos lotes urbanos existentes no Município, houver parecer favorável do setor de Meio Ambiente e a área abrangida atender a todas as seguintes condições:

I - Não esteja localizada em Zonas de Preservação Ambiental, tais como área de vegetação de preservação permanente, áreas de banhado, áreas alagadiças sem condições de drenagem, áreas de nascentes e olhos d'água, de acordo com a Lei 1.580/2019 – Marco Regulatório das APPs.

II - Seja contígua à área de ocupação urbana;

III - Tenha condições favoráveis para implantação de infraestrutura urbana.

CAPITULO II DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 11º - Para fins da presente lei, consideram-se zonas as parcelas de áreas urbanas que apresentam características de uso e ocupação do solo semelhante.

Art. 12º - A área urbana da sede do município de Água Santa fica dividida, para efeito da presente lei, em zonas distintas de utilização sendo a seguinte listagem de usos permitidos em cada zona:

I - Na zona comercial Z.C.1 serão permitidos os seguintes usos:

1. Residências individuais e coletivas.
2. Estabelecimento de ensino.
3. Bibliotecas e Museus.
4. Templos.
5. Clubes de uso recreativos ou esportivos.
6. Edifícios públicos.
7. Comércio atacadista e varejista
8. Mercados e supermercados.
9. Casas de espetáculos e diversões.
10. Escritórios, consultórios em geral, barbearias e salões de beleza e estética.
11. Bancos e estabelecimentos financeiros.
12. Cafés, bares, restaurantes e congêneres.
13. Padarias e confeitarias.
14. Hotéis.
15. Laboratório de análises.
16. Imprensa, editoras e instalações de rádio difusão e televisão.
17. Lavanderias.
18. Postos de abastecimento para veículos motorizados.
19. Oficinas mecânicas e borracharias.
20. Pequenas indústrias não incômodas e não perigosas.

O índice de aproveitamento e a taxa de ocupação do lote serão respectivamente:

- a) Para uso residencial 3 (três) e 85 % (oitenta e cinco por cento)
- b) Para os demais usos 5 (cinco) e 85 % (oitenta e cinco por cento).
- c) Para os terrenos de esquina o índice de aproveitamento será 5 (cinco) e a taxa de ocupação de até 100% (cem por cento).

II - Na zona comercial Z.C.2 serão permitidos os seguintes usos:

1. Comércio atacadista.
2. Depósito em geral para produtos não inflamáveis ou explosivos, ou que possam produzir gases ou emanações nocivas,
3. Terminais de transportes coletivos.
4. Residências individuais ou coletivas,
5. Comércio atacadista e varejista.
6. Mercados e supermercados.
7. Escritórios, consultórios em geral, barbearias e salões de beleza e estética.

8. Cafés, bares, restaurantes e congêneres,
9. Padarias e confeitarias.
10. Postos de abastecimentos para veículos motorizados.
11. Pequenas indústrias não incômodas e não perigosas.
12. Atividades agropecuárias desde que obedeçam as normas de preservação ambiental.
13. Clubes de uso recreativos ou esportivos.
14. Bancos e estabelecimentos financeiros.
15. Hotéis.
16. Laboratório de análises.
17. Imprensa, editoras e instalações de rádio difusão e televisão.
18. Lavanderias.
19. Oficinas mecânicas e borracharias.

O índice de aproveitamento e a taxa de ocupação do lote serão respectivamente:

- 3 (três) e 85 % (oitenta e cinco por cento)

III - Na zona especial Z.E.1, serão permitidos os seguintes usos:

1. Parques e jardins públicos,
2. Locais para a prática de esportes ao ar livre.
3. Ginásio de esportes.
4. Parque de exposições.
5. Estacionamento descoberto de veículos.

IV - Na zona especial Z.E.2, serão permitidos os seguintes usos:

1. Hospitais, casas de saúde e ambulatórios,
2. Laboratório e análises.

3. Consultórios médicos.
4. Farmácias e drogarias.
5. Estabelecimento de serviços fúnebres.
6. Residências individuais e coletivas.
7. Comércio atacadista e varejista
8. Mercados e supermercados.
9. Escritórios, consultórios em geral, barbearias e salões de beleza e estética.
10. Cafés, bares, restaurantes e congêneres.
13. Padarias e confeitarias.
14. Oficinas mecânicas e borracharias.
15. Pequenas indústrias não incômodas e não perigosas.
16. Depósito de grãos e agrotóxicos.
17. Estação Rádio Base – ERB

V - Na zona especial Z.E.3, serão permitidos os seguintes usos:

1. Parques e jardins públicos
2. Clubes de uso recreativo e esportivo
3. Residências unifamiliares
4. Oficinas mecânicas e parques de máquinas;

Parágrafo Único - Para as zonas especiais: Z.E.2 e Z.E.3, o índice de aproveitamento e a taxa de ocupação serão decididos, caso a caso, pelo Setor de Engenharia.

VI - Na zona industrial Z.I.I, serão permitidos os seguintes usos:

1. Indústria de qualquer tipo, exceto as perigosas ou nocivas (com tratamento de efluentes).
2. Residência de zeladores.
3. Cafés, bares, restaurantes e congêneres,
4. Ambulatórios.
5. Depósito de produtos básicos para a indústria
6. Atividades agropecuárias desde que dentro das normas de preservação ambiental.
7. Depósito de grãos e agrotóxicos.
8. Unidades de recebimento e resfriamento de leite.

O índice de aproveitamento e a taxa de ocupação do lote serão respectivamente:

- 1,5 (um e meio) e 85% (oitenta e cinco por cento).

VII - Na zona residencial Z.R.1, serão permitidos os seguintes usos:

1. Residências individuais e coletivas.
2. Mercados e supermercados.
3. Templos.
4. Estabelecimento de ensino.
5. Escritório e consultório para profissionais liberais, barbearias e salões de beleza e estética.

6. Cafés, bares, restaurantes e congêneres,
7. Padarias e confeitarias.
8. Pequenas oficinas não incômodas,
9. Lavanderias.
10. Casas de espetáculos e diversões.
11. Comércio atacadista e varejista
12. Pequenas indústrias não incômodas e não perigosas.
13. Borracharias e lavagens de automóveis.
14. Clubes de uso recreativos ou esportivos.
15. Depósito de grãos e agrotóxicos.
16. Parques e jardins públicos,
17. Locais para a prática de esportes ao ar livre.

O índice de aproveitamento e a taxa de ocupação do lote serão respectivamente:

- a) Para uso residencial 3 (três) e 85 % (oitenta e cinco por cento)
- b) Para os demais usos 2 (dois) e 85 % (oitenta e cinco por cento).

VIII - Na zona residencial Z.R.2, serão permitidos os seguintes usos:

1. Residências individuais e coletivas.
2. Escritórios e consultórios.
3. Mercados e supermercados.
4. Templos.
5. Estabelecimentos de ensino.
6. Cafés, bares, restaurantes e congêneres, escritórios, consultórios em geral, barbearias e salões de beleza e estética.
7. Padarias e confeitarias.
8. Comércio atacadista e varejista
9. Pequenas indústrias não incômodas e não perigosas
10. Pequenas oficinas não incômodas,
11. Clubes de uso recreativos ou esportivos
12. Parques e jardins públicos,
13. Locais para a prática de esportes ao ar livre.
14. Atividades agropecuárias desde que dentro das normas de preservação ambiental.

O índice de aproveitamento e a taxa de ocupação do lote serão respectivamente:

- 1,5 (um e meio) e 85% (oitenta e cinco por cento).

Parágrafo Único – Para os empreendimentos para os quais a legislação vigente exigir licenciamento nos respectivos órgãos ambientais, o início das atividades fica condicionado à apresentação dos mesmos.

Art. 13º - As zonas serão constituídas de todos os lotes com frente para logradouros públicos nela incluídos, não indo além do lote de esquina no caso de encontro de vias, limites de zonas.

Art. 14º - No caso de um lote ter frente para logradouros públicos compreendidos em zonas diferentes, serão adotados os índices urbanísticos mais favoráveis ao lote em questão.

Art. 15º - Entende-se por parâmetro de edificação os que regulamentam quantidades e volumes de construção traduzidos, nos seguintes itens:

I - Índice de aproveitamento (IA) - tem como objetivo regulamentar as densidades de construção para as atividades urbanas de acordo com os objetivos de cada zona, observando o, seguinte:

a) IA é o número que multiplicado pela área do terreno estabelece a área de edificação permitida.

b) Para cálculo do IA na atividade residencial não serão computadas as áreas de uso condominiais, as de pilotis quando, livre no mínimo em 50%, estacionamentos, garagens, terraços, sacadas, apartamento de zelador e área destinada à infraestrutura básica: reservatórios, centrais de gás, caldeiras, medidores, guaritas e subestações,

c) Para cálculo do IA nas atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e institucionais não serão computadas áreas de pilotis, de estacionamento, de carga e descarga, condominiais quando houver, e área destinada à infraestrutura básica: reservatórios, centrais de gases, medidores, subestações, casa de geradores e caldeiras, guaritas e áreas destinadas a depósitos e tratamento de efluentes.

d) No cálculo do IA nas atividades mistas (residenciais/comerciais), será considerado o índice maior permitido na zona.

II – Taxa de Ocupação (TO) - É a porcentagem da área do lote, ocupada pela projeção horizontal máxima de edificação;

III - Afastamento frontal (AF) - tem como objetivo a reserva de área para futuro alargamento viário além de permitir uma ampliação visual do espaço urbano aliado a melhores condições de aeração dos espaços públicos, observando o seguinte:

a) AF é a distância mínima entre a edificação e a testada do terreno para frente do logradouro público com que confronta.

b) Nos terrenos de esquina o afastamento frontal, quando aplicável nos termos desta Lei, aplicar-se-á somente a uma frente.

c) O afastamento frontal para pavilhões, depósitos, unidades mistas de depósito e de 06 (seis) metros.

d) O afastamento frontal para residências é de 04 (quatro) metros.

e) Não será exigido AF para atividades comerciais e em terrenos constantes do Marco Regulatório definido pela Lei Municipal 1580/2019.

f) Será permitida a construção de sacadas em balanço sobre o AF, até um máximo de 2,0 (dois) metros a partir da fachada externa do prédio, desde que não atinjam o futuro alinhamento do logradouro.

g) Será permitida a construção de sacadas em balanço sobre o passeio a partir da fachada externa do prédio até o máximo de 1,5 (um vírgula cinco) metros.

h) A construção de marquises com avanço de até 1,80 metros e de sacadas nos termos da alínea anterior, será permitida sobre o passeio público e desde que respeitada altura mínima de 3,0 (três) metros contados a partir do nível máximo do passeio até o primeiro elemento construtivo pertencente a obedecer ao nível do terreno, sem degraus tanto no sentido paralelo quanto vertical.

i) As calçadas deverão ter no mínimo 3,0 (três) metros de largura nas avenidas e 2,5 (dois e meios) metros de largura nas demais ruas e deve obedecer ao nível do terreno, sem degraus tanto no sentido paralelo quanto vertical.

j) O rebaixamento do meio fio para acesso à garagem deverá ser feito sem danos a arborização existente na calçada.

IV - Afastamento Lateral e Fundos (ALF) - tem como objetivo possibilitar melhores condições de circulação de ar e isolamento do espaço urbano e das edificações, observando o seguinte:

a) Afastamento lateral e fundos, e distancia entre edificação e as divisas laterais do terreno (compreendendo os lados e fundos do terreno), proporcional à altura da edificação e considerado no eixo vertical do plano da fachada correspondente.

b) Será permitida construção nas divisas, desde que obedecidos os dispositivos da presente lei e demais normas legais e regulamentares.

c) Será permitida junto às divisas a construção e circulações verticais.

d) As sacadas laterais poderão ser balanceadas sobre o AL desde que o balanço mantenha um afastamento mínimo de 1,50m da divisa lateral correspondente.

e) Nas residências até 02 pavimentos às sacadas poderão manter um afastamento mínimo de 1,50 m das divisas.

V - Altura (H) - As edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos ou com altura igual ou superior a 10 (dez) metros, medida do piso do pavimento térreo até o piso do pavimento mais elevado, deverão ser servidas por elevador. Para cálculo da altura será computado o último pavimento, quando este for de uso exclusivo de pavimento, ou destinado à dependência de uso comum ou destinado ao zelador. O dimensionamento e as características gerais de funcionamento dos elevadores deverão obedecer ao que estabelece a NBR 7192 da ABNT.

§1º – Nas zonas adensáveis o Poder Executivo outorgará, de forma onerosa, autorização para construir área superior àquela permitida pelo índice de aproveitamento.

a) O valor do metro quadrado de área construída, da outorga mencionada neste artigo, será de 20% (vinte por cento) do valor venal do metro quadrado do terreno, constante da Planta de Valores Imobiliários do Município, incorporando fatores de atualização monetária, entre a data-base utilizada para a determinação do valor do imóvel e a data do efetivo pagamento da outorga.

§2º - As edificações destinadas à Habitação coletiva com 3 (três) ou 4 (quatro) pavimentos, e cuja altura não obrigue instalação de elevadores, deverão ter manta-cargas, atendendo a todos os pavimentos, obedecendo ao que estabelece a NBR 8401 da ABNT.

Art. 16º - No caso dos terrenos com acesso através de servidão de passagem também será aplicado o disposto neste capítulo.

Art. 17º - As edificações deverão ainda observar as limitações decorrentes das normas relativas aos serviços de telecomunicações, energia elétrica e a navegações aéreas expedidas pelos órgãos ou entidades competentes.

Art. 18º - Em terrenos em aclave ou declive, a altura será computada sempre em relação ao nível médio de passeio público.

Art. 19º - Serão consideradas zonas de preservação paisagística Natural, aquelas destinadas à preservação dos atributos biofísicos significativos da área, em razão de sua localização, estrutura fisiográfica ou funções de proteção à paisagem e à saúde ambiental.

- As zonas de preservação paisagística natural ficam sujeitas a regime urbanístico especial, definido pelo município a cada caso, em atenção às peculiaridades de cada Zona, de forma a promover a integração dos projetos propostos para a preservação dos atributos biofísicos significativos da área

- Nas zonas a que trata este artigo, o parcelamento do solo, seu uso, os índices de aproveitamento, ocupação e altura, e o exercício de atividade compatível serão definidos pelo município em cada caso, sendo obrigatório que:

a) Edificações não sobrepujem a altura das copas das árvores, quando próximas a matas naturais ou cultivadas, ou a árvores declaradas imunes de cortes.

b) As edificações e os parcelamentos se realizarem sem abate da vegetação arbórea existente - salvo casos excepcionais expressamente autorizados pelo município.

c) Os maciços arbóreos significativos, nos parcelamentos, integram as áreas públicas.

d) As áreas contíguas a corpos d'água sofram tratamento que as integrem à paisagem ribeirinha ou lagunar.

e) Os aterros, nivelamentos e demais movimentos de terra sejam previamente autorizados pelo município.

Art. 20º - Serão consideradas zonas de preservação Permanente Legal, aquelas sujeitas à preservação permanente por disposição de Lei Federal, Estadual e Marco Regulatório Municipal instituído p/Lei Municipal 1.580/2019.

Art. 21º - São consideradas Zona de Preservação Permanente Ecológica, os parques naturais (federais, estaduais e municipais), as praças e recantos destinados ao lazer ativo ou passivo da população.

Parágrafo Único - Nas zonas de que trata este artigo, só se permite uso para lazer e fins científicos, desde que não ponham em risco as características ambientais, sendo proibido qualquer tipo de edificação, salvo quando imprescindível para conservação, fiscalização ou melhor utilização da área.

Art. 22º - Só com licença do município se fará à exploração e aproveitamento de substâncias minerais como ardósias, areias, pedras, cascalhos, saibros, granitos, quartzitos e outras de emprego imediato “in natura” na construção civil.

Parágrafo Único - Incumbe ao proprietário ou usuário da área, autorizado a explora-la, a recuperação da mesma, de forma estipulada pelo município. O proprietário, mesmo que não explore diretamente a área, é solidariamente responsável, com o usuário, na obrigação de recuperada.

Art. 23º - As áreas de mineração existentes no município deverão ser objeto de projeto de recomposição de paisagem: e de urbanização, atendendo o Decreto Federal nº 97.632 de 10 de abril de 1989, a Lei estadual nº 7.488 de 14 de janeiro' de 1981, e o Decreto Estadual nº 30.527 de 30 de dezembro de 1981.

Art. 24º - O município poderá promover a, preservação dos prédios por ele considerados de valor histórico e cultural, através de mecanismos tributários de redução ou isenção de alíquotas e pertinente tombamento.

Art. 25º - Constitui patrimônio histórico e cultural do município de Água Santa o conjunto de bens móveis e imóveis existentes no seu território, que seja do interesse público, em virtude de:

- a) Sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis ou fatos atuais significativos.
- b) Seu valor arqueológico, artísticos, bibliográficos, etnográficos ou folclóricos.
- c) Sua relação com a vida e a paisagem do município.

CAPITULO III DAS EDIFICAÇÕES

Art. 26º - Qualquer edificação ou acréscimo, tanto público quanto particular no perímetro urbano e de expansão urbana, somente poderá ser executado após a concessão do alvará de construção pelo município, sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Parágrafo Único – O visto dos projetos será concedido com base nos documentos que os interessados apresentarem para exame e na responsabilidade assumida pelo profissional responsável pelo projeto, perante o Poder Público e terceiros.

Art. 27º - Toda e qualquer edificação de caráter publico e privado que envolve circulação de publico (pedestres) deve ser dotado de infraestrutura para atender as pessoas portadoras de limitações e suas capacidades físicas e ou mentais.

§ 1º - as condições de infraestrutura se aplicam às edificações e aos espaços externos e internos e ou mobiliários urbanos.

Seção I **Projeto das edificações**

Art. 28º - Todas as edificações para sua execução deverão ter Projetos das edificações como um todo, Projetos elétricos e Projeto com instalação hidrossanitários com fossa séptica e sumidouros, obedecidas às normas brasileiras pertinentes e obedecendo as seguintes condições:

§ 1º - Os projetos deverão ser apresentados aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal contendo os seguintes elementos:

a) planta arquitetônica dando a situação e localização mínima com projeção vertical da edificação a ser construída dentro do lote.

b) situar rios, canais ou outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais como a dimensão das divisas do lote, o afastamento da edificação em relação das divisas ou a outra edificação por ventura existente as cotas de largura do logradouro e do passeio contíguos ao lote e orientação do lote magnético.

c) indicação do numero do lote a ser construído e dos lotes vizinhos,

d) indicação da quadra a que pertence o lote.

e) Plantas de situação na escala de 1:1000

f) Plantas de localização na escala de 1:250

g) Plantas baixas, cortes e fachadas na escala de 1:50

h) Corte transversal e longitudinal.

i) elevação da fachada principal voltada para a via publica.

j) plantada cobertura com indicação dos caimentos.

k) planta baixa contendo divisórias, localizações e dimensões das esquadrias, aparelhos sanitários, pias, tanques, área útil, dependências com finalidade, espessura das paredes corto transversal e longitudinal e dimensões totais externas.

§ 2º - no caso de reforma ou ampliação de vera ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, de acordo com as seguintes convenções de cores:

a) Cor azul para as áreas existentes.

b) Cor amarela, para as partes a serem demolidas.

c) Cor vermelha, para as partes a serem reformadas ou construídas.

Seção II **Projeto elétrico**

§ 3º - O projeto elétrico deverá ser apresentado na mesma escala do projeto arquitetônico, contendo as indicações de lâmpadas, tomadas, interruptores, chuveiros, aparelhos de ar condicionado, etc... e quadro de

medidores, circuitos, quadros de cargas, localização do poste do qual deverá ser efetuada a ligação bem como outras referências necessárias às perfeitas compreensões do projeto.

Parágrafo Único – Todas as edificações deverão ser providas de instalações elétricas executadas por técnico habilitado, de acordo com o que estabelecem as Normas Brasileiras da ABNT, vigentes e o regulamento das Concessionárias. As reformas e ampliações deverão atender integralmente às mesmas exigências.

Seção III **Projeto Hidrossanitários**

§ 4º - O projeto hidrossanitário deverá ser apresentado da mesma escala do mesmo projeto arquitetônico. Toda e qualquer instalação deverá obedecer às normas técnicas dos órgãos competentes, seguindo:

a) Nas edificações situadas em vias não servidas por esgoto cloacal, deverão ser instalados fossas sépticas e sumidouros obedecendo às seguintes especificações:

I - quanto à fossa séptica:

- - deverá ser dimensionada conforme recomendações da NBR 7229/93; NBR 8160:1999;
- Para o dimensionamento do tanque séptico, deverá ser adotado o valor da taxa de acumulação de lodo (K) para a faixa de temperatura compreendida entre 10 °C e 20 °C (Tabela 3 da NBR 7229/93);
- deverá ser localizada em local próximo a via pública, com tampa visível e sem nenhuma obstrução que possa dificultar a sua limpeza.

II - quanto ao sumidouro ou vala de infiltração:

- deverá ser dimensionado e conforme recomendações da NBR 13969/97;
- deverão localizar-se a, no mínimo 20 (vinte) metros do posto de abastecimento de água potável.
- Para o dimensionamento do sumidouro ou vala de infiltração, o valor do coeficiente de infiltração do efluente no solo adotado deve ser igual a 65 litros/m².dia;
- A área de infiltração é calculada pela fórmula: $A = N \times C \text{ (l/dia)} / k \text{ (l/m}^2\text{.dia)}$

b) quando houver ampliação do prédio existente a fossa e o sumidouro deverão ser ampliados para atender a nova edificação de acordo com normas da ABNT

c) não serão permitidas ligações das fossas sépticas ou de sumidouros diretamente no coletor público pluvial.

d) dos terrenos que apresentar baixo índice de absorção, o órgão técnico do município poderá outorgar a instalação de filtro anaeróbico, para ligação à rede coletora, devendo a dimensão do filtro ser de acordo com as normas brasileiras.

III - filtro anaeróbico

- O filtro anaeróbio deverá ser dimensionado e detalhado conforme recomendações da NBR 13969/97;
- Para o dimensionamento do filtro anaeróbio, deverá ser adotado o valor do tempo de detenção hidráulica de esgoto (T) para a faixa de temperatura abaixo de 15 °C (Tabela 4 da NBR 13969/97).

Tabela 1: Parâmetros mínimos para dimensionamento das unidades individuais de tratamento de esgoto

| Edificação | População | Contribuição de esgoto |
|---|-----------------------------------|-------------------------|
| Unidade residencial até 100m ² | 4 pessoas | 100 litros/pessoa x dia |
| Unidade residencial com 101m ² até 250m ² | 5 pessoas | 130 litros/pessoa x dia |
| Unidade residencial com 251m ² ou mais | 6 pessoas | 160 litros/pessoa x dia |
| Comercial (Restaurantes e lancherias) | 1 pessoa cada 10m ² | 50 litros/pessoa x dia |
| Comercial (Lojas e escritórios) | 1 pessoa cada 15m ² | 50 litros/pessoa x dia |
| Comercial (Depósitos) | 1 pessoa cada 25m ² | 50 litros/pessoa x dia |
| Industrial | 1 pessoa cada 20m ² | 70 litros/pessoa x dia |

Parágrafo Único - A posição das unidades de tratamento de esgotos (tanque séptico, filtro anaeróbio, sumidouro, etc.), que deverão estar cotadas em relação às divisas, edificação e ramal predial, obedecendo à distância mínima prevista em norma (1,50 metros). Nos casos em que esta distância não possa ser respeitada, deverá ser apresentada justificativa técnica no memorial descritivo.

Seção IV Da Concessão de Alvará de Construção

§ 5º - Para o recebimento do Alvará de Construção, o proprietário deverá apresentar a Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

a) requerimento solicitando vistos dos projetos assinado pelo proprietário ou procurador legal.

b) Projetos de arquitetura, elétrico, hidrossanitário, plantas de situação e localização, com o mínimo três jogos completos assinados pelo proprietário ou procurador legal, e pelo responsável técnico pelo projeto e execução da obra.

c) Apresentar memorial descritivo, constando metragem a ser construída, finalidade, tipos de materiais a serem usados, bem como o número do lote, a quadra e logradouro público.

d) após o visto, pelo mínimo, um dos jogos, será devolvido ao requerente, ficando, um jogo, arquivado na Prefeitura Municipal.

e) Nos casos de obras com deficiência de iluminação e ventilação natural, a equipe técnica da prefeitura municipal fica autorizada a dar visto ao projeto,

contanto que no mesmo estejam previstas as compensações da deficiência de forma artificial.

Parágrafo Único - O carimbo de “Visto” em plantas, memoriais e demais documentos objetiva fornecer ao requerente comprovação de entrega destes à Prefeitura Municipal. O Poder Executivo poderá verificar, a qualquer momento, se os projetos já visados, atendem à legislação vigente, sendo o atendimento às legislações vigentes, normas técnicas e normas de concessionárias de responsabilidade única e integral do Responsável Técnico pela elaboração dos mesmos.

Art. 29º - As edificações executadas em Desacordo com as diretrizes desta Lei ou com as demais normas estabelecidas em outras legislações ficarão sujeitas a embargo administrativo e demolição, sem qualquer indenização por parte do município.

Art. 30º - As modificações introduzidas em projeto já aprovado deverão ser apresentadas à Prefeitura Municipal, para análise e aprovação.

Art. 31º - Após a aprovação do projeto e comprovado o recolhimento das taxas devidas, a Prefeitura Municipal, fornecera o Alvará de Construção, valido por dois anos, cabendo ao proprietário requerer revalidação pelo mesmo período de tempo.

Art. 32º - A Prefeitura Municipal terá prazo de quinze dias, a contar da data de protocolo do processo, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 33º - A execução da obra somente poderá ser iniciada após a concessão do Alvará de Construção ou Demolição.

Art. 34º - Uma obra será considerada iniciada assim que tiver com os alicerces prontos.

Art. 35º - Deverá ser mantido na obra o Alvará de construção, juntamente com um jogo de cópias do projeto com o visto da Prefeitura.

Art. 36º - Não será permitida, sob pena de multa, executar a obra com a utilização de material de construção na via pública, por tempo maior que o necessário para descarga e remoção.

Art. 37º - Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que seja, obrigatoriamente, protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transitar peio logradouro público.

Art. 38º - Tapumes e andaimes não poderão ocupar, mais que dois terços do passeio público, deixando o restante livre e desimpedido para os transeuntes.

CAPÍTULO V DA CONCLUSÃO E ENTREGA DAS OBRAS

Art. 39º - Uma obra é considerada concluída quando estiver em condições de habilidade, estando em funcionamento às instalações elétricas e hidrosanitárias (água e esgoto).

Art. 40º - Estando concluída a obra o proprietário, ou procurador legal ou Profissional responsável poderá requerer a vistoria da edificação junto a Prefeitura, tendo a mesma um período de até 15 (quinze) dias a contar da data do protocolo do requerimento para expedição da Carta de Habite-se.

Art. 41º - Nenhuma habitação poderá ser habitada sem que seja expedido o respectivo Habite-se.

Art. 42º - O fornecimento do Habite-se para condomínios por unidades autônomas, disciplinadas pela Lei de Parcelamento de solo urbano do Município, fica condicionado à conclusão das obras de urbanização exigidas.

Art. 43º - Ao requerer o Habite-se, o interessado deverá encaminhar a seguinte documentação:

I - Para a habitação unifamiliar isolada:

- a) Requerimento à Prefeitura Municipal;
- b) Termo de Responsabilidade e Atestado de execução de Obra;

II - Para edificações industriais:

- a) Requerimento à Prefeitura Municipal;
- b) Termo de Responsabilidade e Atestado de execução de Obra;
- c) Memorial com as instalações de prevenção de incêndio em três vias, com ART. da execução e manutenção;
- d) Licença de operação, expedida pela Secretaria da Saúde e Meio Ambiente;

III - Para as demais edificações:

- a) Requerimento à Prefeitura Municipal;
- b) Termo de Responsabilidade e Atestado de execução de Obra;
- c) Carta de entrega dos elevadores, quando for o caso;
- d) Planilha de individualização das áreas, em duas vias, quando for o caso,
- e) Memorial das instalações para a prevenção de incêndio, em 03 (três) vias, com a ART. da execução e manutenção, quando for o caso;
- f) ART., da central de gás, quando for o caso;

Art. 44º - Poderá ser concedido o Habite-se parcial quando a edificação possuir partes que passam ser ocupadas e utilizadas Independentemente uma das outras, constituindo cada unta delas unia unidade definida.

Parágrafo Único - Nos casos de habite-se parcial, o acesso às unidades deverá ser independente dos acessos às obras.

Art. 45º - Se, por ocasião da vistoria para o habite-se, for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado, serão tomadas as seguintes medidas:

I - o responsável técnico será autuado, conforme o que dispõe este código.

II - o projeto deverá ser regularizado, caso as alterações possam ser aprovadas.

III - deverão ser feitas às demolições ou as modificações necessárias à regularização da obra, caso as alterações não possam ser aprovadas.

CAPÍTULO VI DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES E DAS FUNDAÇÕES

Art. 46º - As fundações deverão ser executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites de sua capacidade.

§ 1º - As fundações nunca poderão invadir o leito da via pública.

§ 2º - As fundações nunca poderão ultrapassar o limite do lote e sem prejuízo das construções vizinhas.

§ 3º - Sempre que necessário efetuar cortes no terreno, profundidade igual ou superior a um metro, deverá deixado um recuo mínimo de um metro da divisa.

SEÇÃO I DAS PAREDES

Art. 47º - As espessuras mínimas das paredes previstas por esta lei estão vinculadas às dimensões dos tijolos, normatizados pela NBR 8041 da ABNT.

Art. 48º - As paredes externas das edificações e as que dividem unidades contíguas deverão ter espessura mínima igual ao comprimento de um tijolo comum maciço, conforme norma, ou de um tijolo furado deitado. As paredes internas das unidades deverão ter espessura mínima igual à metade do comprimento de um tijolo maciço, conforme norma, ou de um tijolo furado de pé.

Art. 49º - As, paredes poderão ter espessura inferior às estabelecidas neste capítulo quando, em consequência de emprego de material especial,

apresentarem condições de condutibilidade calorífica e sonora, grau de higroscopicidade e resistência equivalentes às que são construídas e obtidas com tijolos maciços, mediante comprovação por laudos de ensaio procedido de, laboratório oficial.

Art. 50º - Quando as paredes externas estiverem em contato com o solo circundante, deverão receber revestimento externo impermeável.

Parágrafo Único - As paredes localizadas às divisas ou a menos de 1,5 m (um metro e meio) das divisas, paralelamente, não poderão ter nenhuma abertura devassável, salvo autorização do vizinho/lindeiro por escrito e com firma reconhecida.

CAPÍTULO VII DAS ESCADAS RAMPAS E CORREDORES

Art. 51º - As escadas deverão permitir passagem livre com altura igual ou superior a 2,00 (dois) metros e obedecerão às seguintes larguras mínimas:

- I - escadas destinadas a uso eventual 0,60 m (sessenta centímetros);
- II - escadas internas de uma economia, em prédios de uma habitação coletiva ou de escritório 1,00 m (um metro);
- III - escadas que atendam mais de uma economia, em prédios de habitação coletiva 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

IV - escadas que atendam mais de uma unidade autônoma em prédios de escritório 1,50 m (um metro e meio);

V - escadas de estabelecimentos comerciais e de serviços que atendam ao público:

VI - 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para área de 500 m² (quinhentos metros quadrados);

a) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para área entre 500 m² (quinhentos metros quadrados) e 1.000 m² (mil metros quadrados)

b) 2,00 m (dois metros) para áreas superiores a 1.000 m² (um mil metros quadrados).

Art. 52 - Os degraus deverão ter no mínimo 16 cm. (dezesesseis centímetros) de altura e 27 cm (vinte e sete centímetros) de largura. Se de uso coletivo deverão ser revestidos de antiderrapantes e possuir no mínimo um corrimão.

Art. 53º - É obrigatório o uso de patamar intermediário, com extensão mínima de 0,80 m (oitenta centímetros), sempre que o número de degraus consecutivos seja superior a 16 (dezesesseis).

Art. 54º - As rampas destinadas a uso de pedestres terão:

- I - passagem com altura mínima de 2,00 m (dois metros);

II - largura mínima de:
a) 1,00 m (um metro) para o interior das unidades autônomas;
b) 1,20 m (um metro e vinte centímetros), para uso comum em prédios de habitação coletiva;
c) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), para uso comum em prédios comerciais e de serviços;

III - declividade máxima correspondente a 10% (dez por cento) em seu comprimento;

IV - piso antiderrapante;

V – corrimão;

Art. 55º - As rampas destinadas a veículos terão:

I - passagem com altura mínima de 2,20 (dois metros e vinte centímetros);

II - declive máximo de 15% (quinze por cento);

III - largura mínima de:
a) 3,00 (três metros), quando destinados a um único sentido de trânsito;
b) 5,00 (cinco metros), quando destinados a dois sentidos de trânsito;

IV - piso antiderrapante.

Art. 56º - Os corredores terão:

I - pé direito livre no mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

II - largura, no mínimo de:
a) 1,00 (um metro) para o interior de unidades autônomas;
b) 1,20 m (um metro e vinte centímetros), para uso comum em prédios de habitação coletiva;
c) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), para uso comum em prédios comerciais e de serviços;

III - aberturas de ventilação no mínimo, a cada 15 m (quinze metros), dimensionadas de acordo com normas da ABNT.

CAPÍTULO VIII DAS COBERTURAS

Art. 57º - As águas provenientes de coberturas não poderão escoar sobre passeios públicos.

Art. 58º - Quanto à cobertura tiver declividade para a via pública, as águas pluviais deverão ser recolhidas através de calhas e conduzidas por consultores que passem por baixo dos passeios públicos até a via pública.

Art. 59º - As águas pluviais deverão esgotar dentro do limite não sendo permitido o deságue sobre lotes vizinhos.

Art. 60º - As coberturas de qualquer natureza, deverão obedecer às normas técnicas oficiais específicas dos materiais utilizados no que diz respeito à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e acondicionamento acústico, resistência e impermeabilidade.

CAPÍTULO IX DOS MUROS

Art. 61º - Os muros construídos nos recuos obrigatórios de jardins deverão ter altura máxima de 0,80 m (oitenta centímetros), não computado o muro de arrimo.

Parágrafo Único - Será admitida maior altura quando o material usado permitir a condutividade visual.

Art. 62º - Os muros laterais, quando construídos em alvenaria, deverão ter, a partir do recuo de jardim, a altura máxima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

Art. 63º - Para terrenos não edificados localizados em vias pavimentadas, será obrigatório o fechamento no alinhamento por muro de alvenaria, cerca viva, gradil ou similar, com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

Art. 64º - Não será permitido o emprego de arame farpado, plantas que tenham espinhos ou outros elementos pontiagudos, para fechamento de terrenos.

Art. 65º - A prefeitura municipal, poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao do logradouro público ou quando os lotes apresentarem desníveis que, possam ameaçar a segurança das construções existentes.

CAPÍTULO X DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

Art. 66º - Toda e qualquer instalação deverá obedecer às normas técnicas dos órgãos competentes.

Art. 67º - É obrigatória a ligação da rede domiciliar de água e esgoto à rede pública, quando a via pública a possuir.

§ 1º - quando não houver rede de esgotos, as edificações deverão ser impreterivelmente dotadas de fossas sépticas e sumidouros, os quais deverão ter capacidade proporcional ao número de pessoas que ocupam o prédio.

§ 2º - As fossas e sumidouros deverão estar afastadas no mínimo 1,50 m (um metro e meio) de qualquer divisa.

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

§ 4º - As fossas ou sumidouros deverão estar afastados no mínimo 20,0 (vinte) metros de poços de captação de água, localizados no mesmo terreno ou terreno vizinho.

CAPITULO XI DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Art. 68º - Os postos de abastecimento de veículos apresentarão projetos detalhados dos equipamentos e instalações, como bomba, tanques-estoque subterrâneos e ter suas construções em alvenaria e quando possuírem lancheria ou setor de conveniência, estas deverão ser dotadas de sanitários separados, por sexo.

Art. 69º - As águas das rampas de lavagem, lubrificação e lavagem de para-brisa deverão ser coletadas, em sumidouros fechados, por tampa de concreto armado.

Art. 70º - As edificações para postos de abastecimento de veículos deverão ainda, observar a legislação vigente sobre inflamáveis.

CAPITULO XII DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES

Art. 71º - Toda obra em qualquer fase de construção, sem a respectiva licença, será considerada irregular, estando sujeito seu proprietário ao embargo, interdição e demolição com pagamento de multa.

Art. 72º - A Prefeitura Municipal ciente de qualquer irregularidade que esteja ocorrendo em qualquer obra notificará o proprietário responsável, expedindo notificação visada pelo Fiscal Lotador, exigindo o cumprimento do presente código.

Art. 73º - Notificando o proprietário, este terá 15 (quinze) dias para cumprir a notificação, esgotado o prazo sem cumprimentada notificação, a Prefeitura Municipal lavrará auto de infração e embargará a obra.

Art. 74º - O infrator será autuado:

I - quando houver inicio da obra sem alvará de Licença da Prefeitura.

II - quando não for cumprida a notificação no prazo regulamentar.

III - quando houver embargo ou interdição.

CAPITULO XIII DAS EDIFICAÇÕES RURAIS

Art. 75º - Os chiqueiros, estábulos, matadouros, aviários, entre outros, deverão obrigatoriamente localizar-se nas áreas rurais do Município.

Art. 76º - As economias numeradas no artigo anterior existente em vilas e povoados do município deverão obedecer ao seguinte:

I - Possuir muros divisórios, com 3 m (três metros) de altura mínima separando-os dos terrenos limítrofes.

II - Conservar distância mínima de 2,5 m (dois metros e meio) entre a construção e a divisa do lote.

III - Possuir sarjetas de revestimento impermeável para águas residuais e sarjetas de contorno para as águas das chuvas.

IV - Possuir depósito para estrume, a prova de insetos e com a capacidade para receber a produção de 24 h (vinte e quatro horas) e que deve ser diariamente removido para área destinada.

V - Possuir depósito para forragens, isolado da parte destinada aos animais e devidamente vedada aos ratos.

VI - Manter completa separação entre possíveis compartimentos para empregados e a parte destinada aos animais.

VII - Obedecer a um recuo de pelo menos 20 m (vinte metros) do alinhamento do logradouro.

Art. 77º - Na infração de qualquer artigo deste capítulo, será imposta a pena de multa de 20% (vinte por cento) do CUB por infração.

CAPÍTULO XIV DA IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS

Art. 78º - A numeração de qualquer prédio ou unidade habitacional será estabelecida pela Prefeitura Municipal, após o proprietário requerer por escrito.

Art. 79º - Constitui-se obrigado para o proprietário à fixação da placa de numeração em local visível da rua.

CAPÍTULO XV DOS LOTEAMENTOS

Art. 80º - Os loteamentos na área urbana de Água Santa obedecerão aos seguintes critérios:

§ 1º - Os terrenos comuns (residenciais, comerciais ou mistos), terão que possuir área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 12 m, para terrenos de meio de quadra, e 15 m para terrenos de esquina.

§ 2º - O comprimento dos quarteirões deverão preferencialmente ser retangulares com largura entre o mínimo de 60 m (sessenta metros) e o máximo de 80 m (oitenta metros) lineares, e, o comprimento entre o mínimo de 80 m (oitenta metros) e o máximo de 150 m (cento e cinquenta metros) lineares.

§ 3º - Cursos d'água (sangas, arroios, etc.) deverão obedecer a Legislação Federal, e o Marco Regulatório das Áreas de APP.

§ 4º - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 5º - A porcentagem mínima destinada à área verde não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área total a ser loteada. As áreas destinadas a equipamentos comunitários não poderão ser inferiores a 5% (cinco por cento) da área total a ser loteada.

§ 6º - Caberá à prefeitura determinar a localização, no loteamento, das áreas acima referidas.

§ 7º - Os loteamentos devem ser providos, por conta do loteador, dos serviços públicos essenciais de:

- a) Pavimentação;
- b) Abastecimento e distribuição de água;
- c) Iluminação pública;
- d) Distribuição de energia elétrica;
- e) Esgoto pluvial.
- f) Sinalização vertical e horizontal;

§ 8º - Equipara-se ao loteamento, para todos os efeitos legais, o prolongamento de vias ou a abertura de vias projetadas, com vistas a possibilitar o desmembramento para a edificação.

§ 9º - Não configura hipótese de modificação ou ampliação das vias existentes, para efeito de caracterizar a ocorrência de loteamento, alargamento das mesmas, bem como o prolongamento de vias ou abertura e execução de vias

projetadas, efetivada pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

§ 10° - As áreas destinadas a praças, parques e escolas, dimensionadas com base nos padrões urbanísticos, sempre que forem insuficientes ou inadequadas às finalidades públicas previstas, sendo conveniente a sua realocação, serão descritas e caracterizadas no projeto e memorial descritivo do loteamento, como gleba ou lotes de terreno, para efeito de, por proposta da Prefeitura Municipal, após desafetação, serem objeto de:

I - permuta por outra gleba ou lote de terreno situado na vizinhança;

II - venda a terceiros, destinado o valor assim obtido exclusivamente ao pagamento do proprietário de outra gleba ou lote de terreno, situado na vizinhança.

§ 11° - A realocação das áreas destinadas a equipamentos comunitários não ficará vinculada aos limites estabelecidos nos incisos I e II deste artigo, quando constatado, a critério da Prefeitura Municipal, o atendimento, naqueles perímetros, das carências relativas a esses equipamentos.

§ 12° - As áreas adquiridas na forma deste artigo terão a mesma destinação e utilização pública daquelas originalmente constantes do projeto e memorial descritivo do loteamento.

§ 13° - A realocação das áreas destinadas a praças, parques e escolas, na forma estabelecida neste artigo, obedecerá a estudos técnicos, que atendam a necessidade da região.

§ 14° - A realocação das áreas referidas poderá também ser proposta por iniciativa do loteador, hipótese em que, aprovado pela Prefeitura Municipal Urbanos, o projeto de loteamento já indicará as áreas destinadas àquelas finalidades na sua localização devida.

§ 15° - Será permitido fracionamento de um lote urbano em dois ou mais lotes juridicamente independentes, respeitando as seguintes dimensões:

- a) Área mínima de cada lote 125 m²;
- b) Testada mínima de 9,5 m, para o terreno de frente;
- c) Testada mínima de 2,5m para o terreno de fundos;

I – Em casos de lotes com servidão de passagem a área da mesma não contará para fins de cálculo da área mínima exigida na alínea “a”.

Parágrafo Único – Os casos omissos desta lei deverão obedecer às disposições da Lei Federal 6.766/1979 - Lei de Parcelamento de Solo.

CAPITULO XVI DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 81º - Somente profissionais habilitados e devidamente inscritos no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura serão responsáveis técnicos por projetos de edificações e suas especificações.

Art. 82º - A responsabilidade civil por todos os serviços de engenharia e arquitetura cabe aos seus proprietários e seus responsáveis técnicos.

CAPÍTULO XVII DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 83 - Tem-se como padrão de estacionamentos:

I - Residencial - 01 vaga por unidade habitacional ou apartamento;

CAPÍTULO XVIII DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 84º - o sistema viário é o conjunto das vias hierarquizadas que constituem uma rede viária contínua e integradas como suporte físico da circulação urbana.

Art. 85º - As, vias que compõem o sistema viário classificam-se em:

I - Rodovias - com gabarito variável, sendo todas as vias que forem implantadas sob o controle dos órgãos governamentais estaduais e federais.

II - Avenidas - de denominações específicas, com gabarito mínimo 15,00 m (quinze metros), e passeio público mínimo de 3,00 m (três metros) e declividade máxima de 8%, que se destinam ao fluxo de trânsito de veículos e pedestres.

III - Ruas Principais - de denominação específicas, com gabarito mínimo de 12,00 m (doze metros), passeio público de no mínimo 2,50 m (dois metros e meio) e declividade máxima de 10%.

IV - Ruas secundárias - com gabarito mínimo 10,00 m (dez metros) e passeio público de no mínimo 2,50 (dois metros e meio) e declividade de no máximo 12 %.

Art. 86º - Os projetos de futuros prolongamentos e alargamentos viários, bem como de abertura de novas vias obedecerão às normas legais e regulamentares previstos por esta Lei.

Art. 87º - Os passeios públicos existentes e padrões para passeios futuros obedecerão às normas e regulamentos e deverão ser atualizadas periodicamente.

CAPÍTULO XIX DOS EMBARGOS

Art. 88º - Toda a obra em andamento sem autorização, seja ela construção, reforma ou reconstrução será embargada, sem prejuízo das multas e outras penalidades quando:

I - estiver sendo executada sem licença ou alvará da Prefeitura Municipal, nos casos em que o mesmo for necessário, conforme o previsto em lei.

II - for construída em desacordo com o projeto.

III - o proprietário ou responsável pela obra recusar-se a atender a notificação da Prefeitura Municipal, referente às disposições deste código.

IV - se não for observado o alinhamento e nivelamento.

V - se estiver em risco sua estabilidade.

Art. 89º - Qualquer obra poderá ser totalmente ou parcialmente paralisada em caráter definitivo ou provisório nos seguintes casos:

I - ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas.

II - obras em andamento com riscos aos operários e ao próximo.

Art. 90º - Não atendida à interdição, ou indeferido o respectivo recurso, terá início a competente Ação Judicial.

CAPÍTULO XX DAS MULTAS

Art. 91º - A aplicação de penalidades previstas neste Código não exime o infrator da obrigação do pagamento da infração, nem de regularização da mesma.

Art. 92º - As multas serão calculadas por meio de alíquotas percentuais sobre a tabela do CUB, e obedecerá ao seguinte:

§ 1º - Iniciar ou executar obras sem Licença ou em desacordo com leis e normas vigentes:

I - edificação com área até 60 m² - 01% ao m²;

II - edificação com área entre 60 a 75 m² - 02% ao m²;

III - edificação com área entre 75 a 100 m² - 03% ao m²;

IV - edificação com área entre 100 a 200 m² - 04% ao m²;

V - edificação com área acima de 200 m² 05% - ao m²

§ 2º - Construir em desacordo com o termo de alinhamento ou demolir prédio sem licença aplica-se ao índice e proporções do § anterior.

Art. 93º - O proprietário terá o prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da intimação ou autuação, para legalizar a obra ou sua modificação, sob pena de ser considerado revel e reincidente, quando as multas serão aplicadas em dobro.

CAPÍTULO XXI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 94º - A infração a qualquer dispositivo desta lei poderá acarretar, sem prejuízo de medidas previstas no Código Civil, a aplicação das seguintes penalidades: multa, embargo e interdição de atividade de canteiro de obras ou de construção e demolição do imóvel ou de partes de imóveis em desacordo com as disposições desta lei.

Art. 95º - A infração a qualquer dispositivo desta lei que implique perigo de caráter público ou pessoa que o execute, ensejara embargo imediato da atividade ou da obra ou interdição do imóvel, sendo o infrator notificado para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

Parágrafo Único - O desrespeito ao embargo ou interdição, independentes de outras penalidades cabíveis, sujeitara o infrator à multa de 50% do valor da CUB, por dia de prosseguimento da atividade a revelia do embargado e cumulativamente sujeitara o infrator à demolição das partes do imóvel em desacordo com as normas técnicas desta Lei.

Art. 96º - A infração dos dispositivos desta lei que não implique perigo, ensejará notificação ao infrator, para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

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

I - Multa conforme valores específicos no § 2º deste artigo, por dia de prosseguimento da situação irregular.

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

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

- a) Apresentar projeto para exame da Prefeitura Municipal com indicações falsas sobre o imóvel a ser edificado ou utilizado: 30% do CUB.
- b) Executar obra em desacordo com o projeto: 15% do CUB.
- c) Edificar sem licenciamento: 15% do CUB.
- d) Edificar ou usar o imóvel em desacordo com as normas técnicas desta Lei, acarretando a logradouro público: 30% do CUB.

e) Executar obras em desacordo com as normas técnicas desta Lei: 30% do CUB por dia.

f) Utilizar imóvel para exercício de atividade de comércio, serviços para indústria sem licença de funcionamento e localização ou em desacordo com as normas técnicas desta Lei: 30% do CUB por dia.

Art. 97º - Todo munícipe que for notificado terá prazo de 15 dias para sua defesa.

Art. 98º - A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como, não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPITULO XXII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 99º - O Conselho Municipal de proteção ao Meio Ambiente - COMPROMA terá funções de gestor dos programas e ações urbanísticas bem como auxiliar na solução dos casos especiais além das funções que lhe forem pertinentes.

Art. 100º - Os loteamentos, desmembramentos e parcelamentos em geral deverão obedecer aos dispostos nesta Lei e a legislação específica municipal e federal.

Art. 101º - Os proprietários que derem entrada a projetos de construção na Prefeitura Municipal até a data da promulgação da presente lei, terão prazo de 01 (um) ano para iniciarem as obras. Decorrido este prazo sem que as obras tenham iniciado, deverão adequar-se as normas desta Lei.

Art. 102º - As edificações que atualmente não estejam dotadas de fossas sépticas, sumidouros, caixa de gordura, terão prazo de 01 (um) ano, a contar da promulgação desta lei, para implantarem este sistema.

Art. 103º - As edificações deverão obedecer às normas de segurança e proteção contra incêndio, regulamentadas em legislação específica.

Art. 104º - Em caso de empreendimentos no município, sob competência da União e do Estado, potencialmente degradadoras do meio ambiente natural e cultural ou que afetem o conforto e a segurança dos munícipes, deverá haver audiência pública das autoridades municipais e da população interessada.

Art. 105º - Conforme previsto no Art. 145, III, da Constituição Federal, disciplinada pelo decreto lei 195, de 24/02/1967 e regida pela Lei nº 1.479/2018 e alterações posteriores, toda a melhoria feita pelo poder público que resultar em valorização do imóvel urbano deve ser ressarcido aos cofres públicos calculados mediante critérios do Código Tributário Municipal.

Art. 106º - A Lei de Diretrizes Urbanas é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º - É parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º - A LDU deverá ser revista, pelo menos, a cada 03 (três) anos.

§ 3º - No processo de elaboração, de revisão e na fiscalização de sua implementação os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I - a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade.

II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos.

III - o acesso de qualquer interessado,, aos documentos e informações produzidos

Art. 107º - São reconhecidos aos índios sua organização social, costumes, línguas, crenças e tradições, e os direitos originários sobre as terras que tradicionalmente ocupam e que foram demarcadas pela União, proteger e fazer respeitar todos os seus bens.

§ 1º - São terras tradicionalmente ocupadas pelos índios as por eles habitadas em caráter permanente, as utilizadas para suas atividades produtivas, às imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários a seu bem-estar e as necessárias a sua reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições.

§ 2º - As terras tradicionalmente ocupadas pelos índios destinam-se a sua posse permanente, cabendo-lhes o usufruto exclusivo das riquezas do solo, dos rios e dos lagos nelas existentes.

§ 3º - O aproveitamento dos recursos hídricos, incluídos os potenciais energéticos, a pesquisa e a lavra das riquezas minerais em terras indígenas só podem ser efetivados com autorização do Congresso Nacional, ouvidas as comunidades afetadas, ficando-lhes assegurada participação nos resultados da lavra, na forma da lei.

§ 4º - As terras de que trata este artigo são inalienáveis e indisponíveis, e os direitos sobre elas, imprescritíveis.

§ 5º - É vedada a remoção dos grupos indígenas de suas terras, salvo, ad referendum do Congresso Nacional, em caso de catástrofe ou epidemia que

ponha em risco sua população, ou no interesse da soberania do País, após deliberação do Congresso Nacional, garantido, em qualquer hipótese, o retorno imediato logo que cesse o risco.

§ 6º - São nulos e extintos, não produzindo efeitos jurídicos, os atos que tenham por objeto a ocupação, o domínio e a posse das terras a que se refere este artigo, ou a exploração das riquezas naturais do solo, dos rios e dos lagos nelas existentes, ressalvado relevante interesse público da União, segundo o que dispuser lei complementar, não gerando a nulidade e a extinção direito à indenização ou ações contra a União, salvo, na forma da lei, quanto às benfeitorias derivadas da ocupação de boa-fé.

§ 7º - Não se aplica às terras indígenas o disposto no Art. 174, § 3º e 4º da Constituição Federal.

Art. 108º - Esta Lei poderá ser regulamentada no que couber através de Decreto.

Art. 109º - Esta Lei entrará em vigor no primeiro dia útil do mês seguinte ao de sua publicação.

Art. 110 - Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ÁGUA SANTA
23 de Junho de 2020.

JACIR MIORANDO
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se;
Data Supra:___/___/___

DEISE LUISA MAITO
Secretária de Administração

Este conteúdo não substitui o publicado na versão impressa.