

LEI Nº 947, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2002

Dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e dá providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE BONITO**, Estado do Mato Grosso do Sul, usando das atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei disciplina o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município.

Art. 2º. O perímetro urbano coincide com a delimitação das Áreas de Uso e Ocupação, sendo considerada área rural o restante do Município.

§ 1º. Os Bairros serão a base do processo de planejamento a ser desenvolvido pelo Poder Executivo.

Art. 3º. Fazem parte integrante desta Lei:

- I – anexo I – MAPA 1 – ÁREAS DE USO E OCUPAÇÃO;
- II – anexo II – Parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo nas Áreas de Uso e Ocupação;
- III – anexo III – Parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo em Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS;
- IV – anexo IV – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras;
- V – anexo V – Sistema Viário nas Áreas de Uso e Ocupação;
- VI – anexo VI – Licenças Urbanísticas para o Uso e Ocupação do Solo;
- VII – anexo VII – Diretrizes para os Planos de Parcelamento do Solo e sua Aprovação.

TÍTULO II DAS ÁREAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 4º. As normas quanto ao Uso e Ocupação do Solo estão sintetizadas no Anexo II – Parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo nas Áreas de Uso e Ocupação, desta Lei.

Art. 5º. Ficam criadas as Áreas de Uso e Ocupação do Solo, subdivididas e definidas pela área urbana proposta, da seguinte forma:

- I – áreas de Proteção Ambiental: destinadas à preservação, conservação e manutenção da drenagem natural e da estabilidade geotécnica de nascentes e corpos d'água, compreendendo os rios Bonito, Restinga e Marambaia, afluentes do Formoso e suas margens, bem como o Banhado, que apresentam os ecossistemas parcialmente modificados, com dificuldades de regeneração natural pela supressão ou modificação de alguns de seus componentes, em razão de ações antrópicas, assentamentos urbanos e abertura de acessos, sendo seu uso compatível com as atividades de lazer coletivo e atividades de interesse turístico, tais como parques, praças, atividades de cultura e esporte, bem como instituições ligadas ao ensino e pesquisa ambientais, cujos parâmetros quanto ao uso e ocupação devem ser determinados com vista à manutenção das características naturais do local;

II – áreas de Ocupação Restrita: são áreas urbanizadas, contíguas às áreas frágeis ambientalmente com interesse ambiental, apresentando condições favoráveis para a urbanização, principalmente quanto à acessibilidade e proximidade da infra-estrutura existente;

III – áreas Adensáveis de Uso Misto: são as áreas loteadas e já regularizadas jurídica e urbanisticamente, dentro do perímetro urbano, e que comportam um maior adensamento construtivo e populacional devido às condições favoráveis do seu meio físico;

IV – áreas de Interesse Econômico: são áreas que apresentam grande concentração de atividades econômicas, tais como, estabelecimentos hoteleiros, serviços e comércio, disponibilidade de infra-estrutura e condições locais favoráveis para potencializar as atividades econômicas do Município, tratando-se da área central da sede, da área central do Distrito de Águas de Miranda e as entradas da cidade;

V – áreas de Interesse Cultural: são áreas que apresentam potencialidade para realização de grandes eventos periódicos da cultura popular e relacionados às atividades turísticas, concentrando grande quantidade de participantes, gerando efeitos que podem ser minimizados com tratamento diferenciado para a referida área isolada;

VI – áreas de Interesse Paisagístico: são as que possuem remanescente de matas nativas e ciliares, tanto isoladas quanto ao longo dos mananciais, compreendendo ainda área com significativa vegetação arbórea, que deverá ser preservada e incentivada a recomposição vegetal com espécies nativas;

VII – áreas de Expansão Urbana: são aquelas destinadas à futura ocupação com atividades urbanas;

VIII – áreas de Atividades potencialmente poluidoras e geradoras de transporte de carga: aquelas destinadas preferencialmente às atividades relacionadas segundo o Anexo II – Parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo nas áreas de uso e ocupação, desta Lei, junto ao atual aterro sanitário municipal, não constante no Mapa de Áreas de Uso e Ocupação, Anexo I desta Lei, por constituir-se fora do perímetro urbano delimitado.

§ 1º. Para as Áreas de Proteção Ambiental serão estabelecidos padrões especiais quanto à forma de ocupação, com o objetivo de diminuir a pressão sobre áreas ecologicamente sensíveis, proteger as áreas significativas para o equilíbrio dos ecossistemas originais, garantir a preservação dos recursos naturais e o desenvolvimento das potencialidades turísticas e paisagísticas, bem como propiciar a recuperação de áreas que sofreram alterações antrópicas e deverão ser objeto de constante fiscalização por parte dos órgãos públicos competentes.

§ 2º. Para as Áreas de Ocupação Restrita serão estabelecidas diretrizes integradas de ocupação, a fim de propiciar uma ocupação ordenada.

§ 3º. Para as Áreas Adensáveis de Uso Misto serão estabelecidas formas de parcelamento do solo e parâmetros de ocupação que favoreçam a intensificação da ocupação, instrumentos urbanísticos que propiciem uma maior disponibilidade de terra no Município com vista ao desenvolvimento urbano e ambiental e ao equacionamento da questão habitacional.

§ 4º. Para as Áreas de Interesse Econômico serão estabelecidas normas de uso e ocupação que possibilitem a instalação de novos estabelecimentos de comércio e serviços, sem o comprometimento das condições do ambiente natural e construído, possibilitando a criação de novas oportunidades de emprego.

§ 5º . As Áreas de Interesse Paisagístico poderão ser instituídas tanto na área rural como na urbana.

§ 6º . Para fins tributários, sobre glebas incluídas no perímetro urbano e na zona de expansão urbana, continua incidindo o Imposto Territorial Rural -ITR, enquanto seu uso efetivo for rural.

CAPÍTULO I DO USO DO SOLO

Art. 6º . Ficam estabelecidos, para os efeitos desta Lei, os seguintes usos urbanos do solo:

I – residencial: o que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II – não residencial: o que envolve as atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais e/ou industriais.

Art. 7º . Os usos estabelecidos pelo artigo 6º ficam classificados através das categorias de uso, segundo o grau de incomodidade, em:

I – não incômodas: categorias de uso que não causam impacto nocivo ao meio ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade caracterizadas nas alíneas do inciso II deste artigo;

II – incômodas: categorias de uso que causam algum impacto nocivo ao meio ambiente urbano, cujas atividades estarão sujeitas a controle por parte do Poder Executivo, por apresentarem níveis de incomodidade quanto a:

a) impacto urbanístico: empreendimentos cuja implantação causa sobrecarga na capacidade de suporte da infra-estrutura instalada e/ou alteração negativa na paisagem urbana;

b) poluição sonora: atividades que apresentam conflitos de vizinhança pelo impacto sonoro que produzem aos estabelecimentos localizados no entorno próximo, por utilizarem máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, trabalharem com animais e/ou concentrarem pessoas;

c) periculosidade: atividades que apresentam risco ao ambiente e causam danos à saúde em caso de acidente, que utilizam ou estocam materiais perigosos, compreendendo: explosivos, GLP, inflamáveis e tóxicos, conforme normas técnicas que tratam do assunto;

d) geração de tráfego: estabelecimentos geradores de tráfego pesado, que operam ou atraem frotas de veículos pesados como caminhões, ônibus e demais casos similares, com ou sem utilização de carga e que apresentam lentidão de manobras e/ou geradores de tráfego intenso, que geram tráfego de automóveis em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados.

§ 1º . O enquadramento das categorias de uso descritas no inciso II deste artigo será obtido através dos parâmetros de incomodidade estabelecidos no Anexo IV – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras, desta Lei.

§ 2º . A mesma atividade poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.

Art. 8º . Os empreendimentos classificados como Não Incômodos e Incômodos poderão instalar-se em todas as áreas do Município, exceto na Área de Proteção Ambiental e na Área de Interesse Paisagístico.

Art. 9º. As categorias de uso classificadas como Incômodas ficarão sujeitas ao cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas pelo Poder Executivo a cargo do órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental.

§ 1º. As categorias de uso classificadas como Incômodas somente serão licenciadas após a adoção das medidas mitigadoras, a que se refere o “*caput*” deste artigo, quando estabelecidas.

§ 2º. O estabelecimento das medidas mitigadoras será baseado nas legislações e normas técnicas pertinentes e não isenta o empreendimento da aprovação pelo órgão estadual responsável pela gestão ambiental do Estado do Mato Grosso do Sul, no caso das atividades licenciáveis por este órgão.

§ 3º. Nas edificações concluídas poderão se instalar categorias de uso h-cômodas, desde que atendam às medidas mitigadoras necessárias, através da adequação da edificação à atividade, estando sujeitas a pequenas reformas ou reformas com ampliação, se necessário, para a adoção das medidas.

§ 4º. Os estabelecimentos de que trata o “*caput*” estarão sujeitos ao cancelamento da licença, caso seja verificada a não adoção das medidas mitigadoras exigidas.

Art. 10. As categorias de uso Incômodas que forem enquadradas como de Geração de Tráfego Intenso, só terão licença para se instalar nas vias arteriais e coletoras definidas por esta Lei e indicadas no Mapa – Hierarquia Viária, Anexo III do Plano Diretor.

CAPÍTULO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 11. As cotas de terreno por unidade habitacional nas habitações multifamiliares não poderão ser inferiores a 56 m² (cinquenta e seis metros quadrados) para habitações multifamiliares horizontais nas Áreas Adensáveis de Uso Misto, na Áreas de Interesse Econômico e nas Áreas de Expansão Urbana.

Art. 12. A Taxa de Permeabilidade mínima exigida para os empreendimentos de todos os usos, em todas as Áreas de Uso e Ocupação, é de 50 % (cinquenta por cento).

Art. 13. Poderão ser estabelecidas maiores restrições quanto à ocupação do solo, a critério do Poder Executivo, através do órgão municipal de gestões urbana e ambiental, na instalação de categorias de uso incômodas, quanto para o atendimento das medidas mitigadoras.

Art. 14. Na Área de Interesse Econômico, os recuos de frente, laterais e de fundos serão dispensados para edificações cuja elevação frontal, lateral e de fundos tenham altura igual ou inferior a 7 m (sete metros), contados a partir da cota mais baixa da elevação, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I – as portas, janelas e demais aberturas existentes na elevação frontal das residências não prejudique a circulação de pedestres nas calçadas;

II – a elevação projetada na divisa de fundos e lateral do lote não contenha nenhuma abertura externa;

III – haja definição em projeto da captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas;

IV – os elementos construtivos da edificação não ultrapassem o alinhamento do lote.

§ 1º. Nenhuma abertura orientada para o fundo do lote poderá estar situada a uma distância menor que 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de fundo do lote.

§ 2º. Nenhuma abertura para iluminação e ventilação orientada para as laterais do lote poderá estar situada a uma distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais do lote.

§ 3º. Caso haja projeção do pavimento superior ao que possui abertura tanto de fundos, quanto lateral, a distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) deverá ser contada a partir da referida projeção.

§ 4º. Nas Áreas de Interesse Econômico, não serão permitidas edificações com mais de 04 (quatro) pavimentos.

Art. 15. Nas Áreas Adensáveis de Uso Misto e nas Áreas de Expansão Urbana deverá ser incentivada a construção de casas no centro do lote, segundo a tradição local.

§ 1º. Nas Áreas Adensáveis de Uso Misto e nas Áreas de Expansão Urbana, o recuo frontal deverá ser de no mínimo 08 m (oito metros).

§ 2º. Nas Áreas Adensáveis de Uso Misto e nas Áreas de Expansão Urbana, não serão permitidas edificações com mais de 02 (dois) pavimentos.

Art. 16. Para os casos em que se implante mais de uma edificação por lote, deverão ser garantidos, além dos recuos exigidos, afastamentos entre os blocos para fins de iluminação e ventilação dos cômodos, obtidos pela fórmula: $E = (H/10) + 0,5 \geq 1,5m$, sendo:

I – E = espaço de afastamento; e

II – H = altura total da edificação.

Parágrafo único. Admite-se a supressão do afastamento entre os blocos para uma das fachadas que não contenha aberturas externas.

Art. 17. Para os fins de iluminação e ventilação dos cômodos, as construções de até 03 (três) pavimentos poderão contar com poços de iluminação, a critério do interessado, e deverão atender às seguintes dimensões:

I – para sanitários e vestiários: o poço deverá ter área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados);

II – para ambientes destinados a repouso, estar, lazer e serviços: o poço deverá ter área mínima de 9,00 m² (nove metros quadrados).

Parágrafo único. A dimensão mínima do poço deverá ser de 2,00 m (dois metros).

CAPÍTULO III

DAS LICENÇAS URBANÍSTICAS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 18. A instalação, o funcionamento e mudança de qualquer atividade, poderá se dar após obtenção de prévia autorização junto ao Poder Executivo.

Art. 19. O Poder Executivo fornecerá a Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º. O interessado deverá informar a inscrição fiscal onde será implantado o empreendimento e o uso pretendido, quando já definido.

§ 2º. O Poder Executivo informará ao interessado a área onde se insere o empreendimento, as categorias de incomodidade e sua caracterização e os parâmetros de ocupação referentes à sua área.

§ 3º. A Certidão de Uso e Ocupação do Solo será expedida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data de protocolo do pedido.

Art. 20. O enquadramento das atividades incômodas será realizado através de informações sobre o empreendimento que deverão ser fornecidas pelo empreendedor, quando da solicitação de pelo menos 01 (um) dos seguintes documentos:

I – diretrizes de projeto;

II – licença de funcionamento para todo e qualquer uso, salvo o residencial;

ou

III – certificado de mudança de uso, salvo para o uso residencial.

§ 1º. O interessado deverá informar o porte do empreendimento, número de vagas de estacionamento, capacidade do estabelecimento, quando for o caso, o uso pretendido, a atividade pretendida e seus parâmetros de incomodidade, conforme Anexo IV – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras, desta Lei.

§ 2º. Será consultado o órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental, naqueles casos cujas informações prestadas não forem suficientes para o seu devido enquadramento ou que suscitem dúvida.

Art. 21. Poderão ser edificados empreendimentos nos quais a atividade a ser instalada ainda não esteja definida, devendo o interessado, no entanto, informar no mínimo o porte, número de vagas de estacionamento, capacidade do estabelecimento, quando for o caso, e o uso pretendido para a edificação.

Art. 22. As Diretrizes de Projeto serão elaboradas pelo Poder Executivo, a cargo do órgão responsável pela gestão urbana e ambiental que definirá as medidas mitigadoras a serem adotadas pelo estabelecimento, quando for o caso, e deverão ser solicitadas para todos os empreendimentos enquadrados nas categorias de uso incômodas, conforme estabelecido no anexo IV – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras, desta Lei.

Art. 23. A instalação de qualquer atividade, salvo a residencial, dependerá da expedição da Licença de Funcionamento, que deverá ser solicitada pelo interessado, instruído com cópia do carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, do exercício ou certidão de dados cadastrais emitidas pelo órgão municipal competente.

TÍTULO III DA URBANIZAÇÃO

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 24. Não será permitido o parcelamento:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV – em Áreas de Proteção Ambiental; ou

V – em imóveis que não possuem frente para logradouros públicos.

§ 1º. Os terrenos de complexidade geológica poderão ser parcelados desde que se atestem condições favoráveis por profissional competente e sejam corrigidas as situações de acordo com soluções adequadas à sustentabilidade da área.

§ 2º. São considerados de complexidade geológica, os terrenos onde ocorrer pelo menos 01 (uma) das seguintes situações:

a) áreas de declividade predominante superior a 30 % (trinta por cento);

b) presença de solos cársticos;

c) presença de zonas de erosão e/ou risco de escorregamentos; ou

d) presença de rochas ou matacões na superfície.

Art. 25. As dimensões mínimas dos lotes e testadas, referentes a cada Área de Uso e Ocupação do Solo, encontram-se sintetizadas no Anexo II – Parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, desta Lei.

Art. 26. São formas de parcelamento do solo:

I – desmembramento;

II – loteamento;

III – desdobro;

IV – remembramento.

Art. 27. O plano de loteamento deverá prever a hierarquização do sistema viário, com o objetivo de estabelecer ligação com o sistema viário do entorno.

Parágrafo único. As dimensões das vias públicas, parâmetros urbanísticos e determinações técnicas do sistema viário encontram-se especificados no Anexo V – Sistema Viário nas Áreas de Uso, desta Lei.

Art. 28. Pelo menos uma das áreas verdes destinadas no plano de parcelamento do solo deverá ter suas dimensões de forma que possibilitem a implantação de uma praça ou sistema de lazer.

§ 1º. A destinação de áreas verdes deverá ser submetida à aprovação da órgão de gestão urbana e ambiental, a fim de compatibilizá-las com um programa geral de espaços públicos verdes.

§ 2º. As áreas verdes destinadas deverão priorizar áreas com vegetação existente, preferencialmente contínuas.

§ 3º. Todas as áreas verdes devem possuir dimensões adequadas para a implantação de praças e áreas de lazer, dimensões proporcionais dos limites e declividade inferior a 20% (vinte por cento).

Art. 29. A área mínima do lote permitida nas Áreas de Uso e Ocupação é 300 m² (trezentos metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 12 m (doze metros), salvo o disposto pelos arts. 31 e 32, desta Lei e nos casos já legalmente implantados pela legislação anterior.

Art. 30. Não poderão ser executados desmembramentos ou desdobros que resultem em lotes com área inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

Art. 31. A dimensão da testada dos lotes deverá variar em função da declividade do terreno, conforme especificado no anexo II – Parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, desta Lei.

§ 1º. É considerada condição adequada para implantação da edificação no lote a dimensão mínima da testada de 25 m (vinte e cinco metros) nas áreas com declividades superiores a 20% (vinte por cento).

§ 2º. Consideram-se condições adequadas de implantação aquelas em que as maiores dimensões do lote estejam projetadas no mesmo sentido das curvas de nível do terreno.

Art. 32. Os lotes poderão ser constituídos por acessos através de passagem de largura igual ou superior a 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros) desde que sua geometria possibilite a demarcação de uma área edificável, cujas dimensões devem permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 5 m (cinco metros) e resultem na área mínima estabelecida para a área de uso e ocupação.

Art. 33. Os planos de loteamentos deverão estabelecer sistema de áreas públicas, composto por sistema viário, área institucional, área verde e sistema de lazer, dos quais será garantida a reserva mínima de 20% (vinte por cento) do imóvel para área institucional, área verde e sistema de lazer, ressalvado o disposto pelos arts. 34 e 35, desta Lei.

§ 1º. A quantidade de sistema viário a ser destinada ficará condicionada às soluções projetuais adotadas pelo plano de loteamento, observados os parâmetros para a sua implantação, conforme Anexo V - Sistema Viário nas Áreas de Uso e Ocupação, desta Lei.

§ 2º. O sistema de áreas públicas deverá ter condições técnicas para a implantação de equipamentos públicos comunitários e/ou sistemas de lazer, demonstrado por parecer técnico.

Art. 34. Os percentuais mínimos exigidos para compor o sistema de áreas públicas poderão ser reduzido, a critério do Poder Executivo, através do órgão responsável pela gestão urbana e ambiental, através de compensação nos mesmos termos do artigo anterior, nos casos em que implantação do sistema de lazer, equipamento público comunitário e/ou espaços de convivência ocorrer em:

I – bolsões de estacionamento com a implantação de paisagismo adequado e integrado aos espaços de lazer e convivência;

II – parte de sistema viário, com a implantação de paisagismo adequado e integrado aos espaços de lazer e convivência;

III – parte da área institucional destinada, desde que haja a implantação de equipamento que possa ser utilizado pela comunidade tanto para finalidades de lazer, como para finalidades institucionais, conforme o caso, e a viabilidade do empreendimento e suas interferências sejam demonstradas pelo projeto paisagístico.

Art. 35. Será concedida a redução da destinação de áreas verdes de que trata o artigo 34 até o limite de 5% (cinco por cento), proporcionalmente, nos planos de loteamento em terrenos cuja declividade predominante é superior a 30% (trinta por cento) e que sejam reservadas ao proprietário.

§ 1º. Nestes casos, a área reservada só poderá ser utilizada para fins institucionais, devendo constar na matrícula do imóvel.

§ 2º. Caso houver interesse, o proprietário poderá solicitar parceria com o Poder Executivo na execução de equipamentos comunitários e/ou sistemas de lazer na área reservada, comprovada a viabilidade técnica.

Art. 36. Nos desmembramentos de glebas com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), deverão ser destinados os percentuais mínimos para áreas públicas, verde e institucional, conforme estabelecido pelo art. 33, desta Lei.

Parágrafo único. Aplicam-se aos planos de desmembramento as disposições contidas nos arts. 34 e 35, desta Lei.

Art. 37. Nos loteamentos não registrados no Cartório de Registro de Imóveis, o pedido de desdobro será analisado pelo Poder Executivo, para efeitos de deferimento.

Art. 38. O desdobro e o remembramento de lotes que contenham edificações só poderão ser autorizados desde que tais edificações estejam concluídas regularmente ou sejam passíveis de regularização simultânea à aprovação do desdobro e remembramento.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES PARA OS PLANOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 39. O Poder Executivo, a cargo do órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental, fixará as diretrizes para a elaboração do projeto de parcelamento através de loteamento ou desmembramento, a serem solicitadas pelo interessado.

Art. 40. O Poder Executivo, através do órgão municipal de gestão urbana e ambiental, deverá solicitar ao interessado as peças gráficas, bem como a documentação necessária para o fornecimento de diretrizes para os planos de urbanização do solo.

Art. 41. O órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental analisará os documentos e fornecerá a Certidão de Diretrizes, que conterá:

- I – traçado e localização das vias de circulação do sistema viário principal;
- II – localização e determinação das áreas "*non aedificandi*";
- III – localização preferencial e critérios de localização das áreas verdes e/ou sistema de lazer previstas;
- IV – localização aproximada das áreas institucionais;
- V – o localização das áreas não urbanizáveis; e
- VI – recomendações técnicas para implantação do plano de urbanização quanto às condições geotécnicas do terreno, quando for o caso.

§ 1º. A certidão de diretrizes será expedida pelo Poder Executivo no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do último comunicado.

§ 2º. As diretrizes fixadas terão validade pelo prazo de 02 (dois) anos contados da data de notificação do interessado, prorrogáveis por mais 01 (um) ano, através de requerimento do interessado.

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DOS PLANOS DE PARCELAMENTO E EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 42. Os planos de parcelamento do solo serão submetidos à aprovação do Poder Executivo.

Art. 43. Qualquer modificação superior a 10% (dez por cento) na execução do empreendimento deverá ser submetida à nova aprovação do Poder Executivo.

Parágrafo único. Qualquer alteração em relação às áreas públicas destinadas deverá ser submetida à nova aprovação do Poder Executivo.

Art. 44. O Poder Executivo expedirá o alvará para execução das obras após aprovação do projeto, atendidas as disposições previstas nesta Lei, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da última comunicação.

§ 1º. O alvará para execução das obras terá validade de 02 (dois) anos, contados da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por mais 02 (dois) anos, através de requerimento do interessado.

§ 2º. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 45. As obras deverão ser executadas de forma a assegurar as condições urbanísticas e a implantação dos seguintes equipamentos urbanos, seguindo rigorosamente os projetos requeridos nesta Lei:

I – demarcação física de quadras, lotes e logradouros, nos casos de parcelamento do solo;

II – terraplenagem e contenção de taludes;

III – sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias;

IV – rede de abastecimento de água potável; e

V – rede coletora de esgotos, quando for implantado o projeto estratégico de esgoto.

Parágrafo único. Quando se tratar de parcelamento do solo, todas as obras, bem como as benfeitorias efetuadas pelo interessado, passarão a fazer parte integrante do Patrimônio do Município, após vistoria, uma vez concluídas e declaradas de acordo.

Art. 46. Concluídas as obras, o interessado deverá solicitar vistoria do Poder Executivo.

Art. 47. Após realizadas as vistorias e aceitas as obras, o Poder Executivo expedirá, no prazo de 30 (trinta) dias, o Certificado de Conclusão das Obras de Urbanização, liberando os proprietários para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º. Serão aceitas para fins de registro e declarado pelo Poder Executivo, as obras concluídas relativas à demarcação física de quadras e lotes, quando couber, logradouros, terraplanagem e contenção de taludes e sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias, sendo obrigatório, neste caso, que o interessado apresente Instrumento de Garantia de execução das obras faltantes.

§ 2º. O Certificado de Conclusão das Obras somente será expedido após a realização de todas as obras solicitadas.

§ 3º. O Poder Executivo somente expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos lotes individuais, após a expedição do Certificado de Conclusão das obras.

§ 4º. O Poder Executivo somente receberá, para oportuna entrega de domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros após a expedição da Certificado de Conclusão das obras.

Art. 48. Enquanto as obras especificadas no § 1º do art. 47, desta Lei, não forem aceitas pelo Poder Executivo, o seu proprietário arcará com o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, com relação à área total das referidas vias, como terrenos não edificados.

TÍTULO IV DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 49. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, poderão ser realizados através de lotes urbanizados e/ou unidades habitacionais em condomínios realizados em quadras já constituídas, segundo os parâmetros específicos definidos nesta Lei.

§ 1º. Considera-se lote urbanizado em EHIS, aquele decorrente de parcelamento do solo que seja atendido por infra-estrutura.

§ 2º. Poderão ser construídos em EHIS, empreendimentos habitacionais unifamiliares e multifamiliares horizontais ou verticais de pequeno ou médio portes, atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo, estabelecidos para EHIS, nesta Lei.

Art. 50. As unidades habitacionais de que trata o artigo 49 poderão ser constituídas de módulo mínimo de 28 m² (vinte e oito metros quadrados), em unidades evolutivas e máximo de 112 m² (cento e doze metros quadrados) de área construída, devendo conter no mínimo instalações e equipamentos sanitários, segundo o estabelecido pelo Código de Obras.

Art. 51. Os EHIS poderão ser promovidos pela Administração Pública e por empreendedores privados, que deverão ser devidamente cadastrados no Poder Executivo, salvo quando se tratar de EHIS unifamiliares ou multifamiliares de pequeno porte, quando da implantação de apenas 01 (um) lote individualmente.

Art. 52. Os EHIS deverão atender ao interessado que se enquadre nos seguintes requisitos:

- I – não ser proprietário de outro imóvel no Município;
- II – ser adquirente de apenas uma unidade habitacional ou lote urbanizado.

Art. 53. Os empreendimentos executados por empreendedores privados, mesmo que em parceria com o Poder Executivo, além de observar os requisitos estabelecidos pelos artigos 49, 50, 51 e 52, deverão privilegiar o atendimento aos segmentos sociais organizados, através de:

- I – associações de moradores, devidamente registradas e cadastradas pelo Poder Executivo;
- II – cooperativas habitacionais devidamente registradas e cadastradas pelo Poder Executivo;

III – moradores devidamente cadastrados pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. Estarão dispensados dos critérios estabelecidos neste artigo, os EHIS unifamiliares ou multifamiliares de pequeno porte, quando da implantação em apenas 01 (um) lote individualmente.

Art. 54. O Poder Executivo regulamentará no prazo de 90 (noventa) dias os meios de comprovação estabelecidos no art. 53, desta Lei, as exigências quanto ao atendimento das demandas e os critérios para a elaboração do cadastro técnico de pessoas, entidades e empreendedores interessados na produção de EHIS, bem como do controle de custo e financiamento das unidades habitacionais.

Art. 55. Somente serão permitidos EHIS nas Áreas Adensáveis de Uso Misto, nas Áreas de Interesse Econômico e nas Áreas de Expansão Urbana.

Art. 56. As normas urbanísticas de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo para EHIS encontram-se sintetizadas no anexo III – Parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo em EHIS, desta Lei.

CAPÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO EM EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL - EHIS

Art. 57. A implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, obedecerá às disposições quanto à ocupação do solo contidas nos arts. 11 a 17, desta Lei.

Parágrafo único. Será admitida a supressão do recuo de frente de que trata o art. 15, também para os lotes lindeiros às vias de pedestres.

Art. 58. Serão admitidas em EHIS, além do uso residencial, categorias de uso classificadas como não incômodas.

I – O uso não residencial em empreendimentos multifamiliares só poderá ocupar uma área que represente no máximo 20% (vinte por cento) da área construída do empreendimento, podendo se localizar apenas no térreo e/ou na sobreloja do edifício.

II – Nos casos de empreendimentos envolvendo loteamento, os lotes destinados exclusivamente ao uso não residencial poderão ocupar até 10% (dez por cento) da área total da gleba a ser loteada.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO EM EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL - EHIS

Art. 59. A urbanização em Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, poderá ser realizada através de loteamento e condomínios implantados em quadras já constituídas e obedecerá as disposições relativas ao parcelamento do solo, no que couber, estabelecidas por esta Lei.

Art. 60. As áreas mínimas permitidas dos lotes em EHIS são:

I – 56 m² (cinquenta e seis metros quadrados) em terrenos com declividade inferior a 30% (trinta por cento) para habitações unifamiliares;

II – 56 m² (cinquenta e seis metros quadrados) em terrenos com declividade inferior a 30% (trinta por cento) para habitações multifamiliares horizontais ou verticais.

Art. 61. A dimensão das testadas dos lotes não poderá ser inferior a 12 m (doze metros) e deverá variar em função da declividade do terreno, conforme especificado no anexo III – Parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo em Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, desta Lei, salvo pelo disposto no art. 31, desta Lei.

Art. 62. Os lotes resultantes de loteamento em EHIS não poderão ser desdobrados.

Art. 63. Os parâmetros para implantação do sistema viário em EHIS encontram-se sintetizados no anexo V – Sistema Viário nas Áreas de Uso e Ocupação, desta Lei.

Art. 64. As vias de pedestres, destinadas exclusivamente a este fim, deverão atender, na ocasião das diretrizes, aos requisitos:

I – quanto à disposição de lixo;

II – quanto à implantação de infra-estrutura e hidrantes ou outros mecanismos de combate a incêndio;

III – quanto à extensão.

Parágrafo único. As vias de pedestres poderão ser executadas em forma de escadaria.

Art. 65. Não serão admitidas declividades superiores às das vias estabelecidas pelo anexo V – Sistema Viário nas Áreas de Uso e Ocupação, desta Lei, até 8% (oito por cento).

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – EHIS

Art. 66. A aprovação de projetos em Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, ficará condicionada às diretrizes para o empreendimento, expedidas através de Certidão de Diretrizes para EHIS a ser requerida pelo interessado.

I – no caso da solicitação de diretrizes para a produção de unidades habitacionais, o interessado deverá apresentar o estudo das edificações a serem produzidas.

II – o Poder Executivo, através do órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental, analisará a adequação da proposta à finalidade social do empreendimento, podendo ser solicitadas alterações em qualquer aspecto do mesmo.

III – fica dispensada da solicitação de diretrizes os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, que se enquadrarem como unifamiliares.

Art. 67. A solicitação de diretrizes, bem como a aprovação dos planos de urbanização em Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, seguirá as exigências a serem estabelecidas pelo órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental, devendo ser garantidas as seguintes condições urbanísticas mínimas:

I – estabilidade dos lotes, das vias e terrenos lindeiros;

II – preservação contra processos erosivos;

III – trafegabilidade das vias, com tratamento adequado, desde que implantado o sistema de drenagem e que estejam previstos:

- a) condições de acesso e manutenção da rede;
- b) execução de guias e sarjetas, com proteção especial junto às sarjetas;
- c) declividades transversais das vias mais acentuadas;
- d) execução de dispositivos que conduzam a água que escoam longitudinalmente à via;
- e) pavimentação com material permeável;
- f) largura mínima de 3 m (três metros) para as calçadas.

IV – integração com o sistema viário existente;

V – abastecimento de água e esgotamento das águas servidas.

Parágrafo único. A aprovação de edificações em Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS seguirá as exigências constantes no Código de Obras.

Art. 68. Os processos de solicitação de diretrizes dos projetos de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS terão tramitação preferencial e expedida pelo Poder Executivo, não podendo exceder o prazo de 30 (trinta) dias à emissão da Certidão das Diretrizes, desde que com todos os documentos apresentados.

Art. 69. Deverá constar, na ocasião do registro ou averbação junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, que se trata de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS.

TÍTULO V DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

CAPÍTULO I ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 70. O Plano Diretor estabelecerá as Áreas de Proteção Ambiental do Município.

Parágrafo único. Poderão ser criadas novas Áreas de Proteção Ambiental através de Lei específica.

Art. 71. Poderão solicitar a delimitação de novas Áreas de Proteção Ambiental:

I – o Poder Executivo;

II – os Proprietários de áreas passíveis de delimitação de Áreas de Proteção Ambiental.

Parágrafo único. Os critérios, formas de tramitação e delimitação de novas Áreas de Proteção Ambiental serão regulamentados pelo Poder Executivo no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da publicação desta Lei.

CAPÍTULO II DOS OBJETOS E CRITÉRIOS

Art. 72. As intervenções nas Áreas de Proteção Ambiental deverão possibilitar:

I – a preservação ou recuperação da qualidade ambiental;

II – o aumento da oferta de oportunidade de lazer à população;

III – a manutenção das áreas vegetadas;

IV – a recuperação dos suportes naturais degradados por ações antrópicas, representadas na área urbana da sede pelos rios Bonito, Restinga e Marambaia, referentes à Bacia do Rio Formoso.

CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS TÉCNICOS

Art. 73. As Áreas de Proteção Ambiental são as áreas correspondentes aos rios Bonito, Restinga, Marambaia e Formoso e suas margens destinadas exclusivamente às atividades de lazer e turísticas, cujos parâmetros de ocupação do solo serão determinados pelo Plano Específico do Parque Linear ao longo de seus cursos.

Parágrafo único. O Poder Público deverá elaborar o Plano Específico do Parque Linear em até 90 (noventa) dias da data de publicação desta Lei.

Art. 74. A implantação dos empreendimentos nas Áreas de Proteção Ambiental deverá adequar-se à vegetação de interesse ambiental existente no local.

Art. 75. Os imóveis nas Áreas de Proteção Ambiental não serão passíveis de parcelamento do solo, salvo nos casos definidos pelo Poder Executivo para compor área remanescente vegetada, para implantação de parques ou áreas de proteção ambiental implantadas pela Administração Pública ou iniciativa privada, devendo esta condição ser averbada na matrícula do mesmo junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 76. Nas Áreas de Proteção Ambiental somente será permitida a instalação de atividades não incômodas e não residenciais de caráter institucional para dar suporte à manutenção e preservação do patrimônio ambiental existente.

Art. 77. O proprietário de terreno situado nas Áreas de Proteção Ambiental poderá requerer parceria do Poder Executivo para a implantação de área ou equipamento de lazer de uso público compatível com a preservação ambiental, respeitando-se o estabelecido nesta Lei, e mediante termo ou contrato firmado entre as partes envolvidas.

Art. 78. O proprietário de terreno situado nas Áreas de Proteção Ambiental poderá realizar permutas e transferência de potencial construtivo para outras áreas situadas na área urbana, gravadas com outro uso e ocupação, para viabilizar empreendimentos com outras atividades não permitidas nas Áreas de Proteção Ambiental, nos termos do art. 76, desta Lei.

TÍTULO VI DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE E GESTÃO

CAPÍTULO I DA GESTÃO

Art. 79. A gestão do Uso, Ocupação e Urbanização do solo será executada pelo Poder Executivo através do órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental.

Art. 80. O órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental terá como atribuições:

I – aprovar os planos de urbanização – parcelamento do solo e de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS;

II – analisar e adotar parâmetros de ocupação do solo nos casos especiais descritos nesta Lei;

III – elaborar Resoluções para facilitar o enquadramento das atividades incômodas;

IV – avaliar e deliberar sobre a implantação das atividades classificadas como incômodas e estabelecimento das medidas mitigadoras necessárias;

V – dirimir sobre dúvidas para o devido enquadramento de atividades e pronunciar-se sobre as questões omissas e contraditórias;

VI – proceder à análise de todos os casos omissos, emitindo parecer, que será submetido à decisão do Chefe do Poder Executivo;

VII – fornecer Certidão de Diretrizes.

Art. 81. Ficarão os pareceres emitidos pelo órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental, sujeitos à avaliação anual pelos Conselhos legalmente constituídos.

Art. 82. Compete ao Poder Executivo a permanente atualização dos dados e mapas referentes ao Processo de Planejamento e Gestão.

CAPÍTULO II DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 83. A fiscalização do cumprimento desta Lei será efetuada pelo Poder Executivo, sem prejuízo de representação das irregularidades ao Ministério Público.

Art. 84. O Poder Executivo elaborará no prazo de 90 (noventa) dias um plano estratégico para a execução da fiscalização e controle desta Lei, no qual definirá a participação das comunidades locais.

Art. 85. A infração será respondida pelo proprietário ou possuidor da área do terreno na qual tenha sido praticada ou também quem por si ou preposto, por qualquer modo, tenha cometido, concorrido para sua prática ou dela tenha sido beneficiado.

Art. 86. Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, o infrator ou responsável é obrigado a indenizar ou a reparar o Poder Público pelos danos causados ao Meio Ambiente e a terceiros afetados pela sua atividade, na forma prevista na legislação pertinente.

Art. 87. Fica assegurado ao infrator ou responsável o exercício administrativo do direito de defesa, de acordo com os procedimentos fixados pelo Poder Executivo.

Art. 88. As infrações serão classificadas de acordo com a sua natureza, sendo:

I – simples; sujeita à multa de 100 (cem) UFIMs;

II – média; sujeita à multa de 200 (duzentos) UFIMs;

III – grave; sujeita à multa de 500 (quinhentos) UFIMs.

Art. 89. Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

I – advertência que determinará a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente;

II – multa pelo cometimento da infração;

III – interdição do uso ou atividade proibida por esta Lei;

IV – embargo das obras de urbanização;

V – perda da isenção e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. As penalidades indicadas neste artigo poderão ser aplicadas simultânea e cumulativamente e sem prévia advertência.

Art. 90. São consideradas infrações às normas de Uso, Ocupação e Urbanização do solo:

I – falsa declaração de informações necessárias ao cumprimento desta Lei: infração simples;

II – instalação da atividade em área de uso não permitida: infração grave;

III – instalação das atividades sem as exigências estabelecidas nesta Lei: infração grave;

IV – alteração dos parâmetros técnicos de ocupação referentes à área de uso: infração média;

V – instalação de atividade sem Licença de Funcionamento: infração grave;

VI – instalação de atividades incômodas sem a solicitação das Diretrizes de Projeto: infração grave;

VII – mudança de atividade sem a solicitação do Certificado de Mudança de Uso: infração média;

VIII – execução de urbanização sem a Certidão de Uso e Alvará de Aprovação e Execução das Obras: infração grave;

IX – execução de urbanização em desacordo com os projetos aprovados pelo Poder Executivo: infração grave;

X – venda de lotes sem o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis: infração grave.

Art. 91. Serão asseguradas aos fiscais municipais, devidamente credenciados, a entrada e permanência em imóveis públicos ou privados que estejam apresentando irregularidades.

TÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I DAS EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES NÃO-CONFORMES

Art. 92. As atividades não-conformes serão toleradas desde que a edificação esteja regularizada para o uso existente e a atividade apresentada esteja compatível com a legislação anterior.

Parágrafo único. Não serão admitidas ampliações das edificações utilizadas para atividades não conformes.

Art. 93. Os casos de edificações irregulares que não atendem aos parâmetros de uso e ocupação do solo, da legislação anterior, poderão ser regularizados desde que atendam aos parâmetros estabelecidos por esta Lei e ao Código de Obras, e a atividade exercida no imóvel esteja de acordo com o artigo 92.

Art. 94. Não serão regularizadas, em nenhuma hipótese, as edificações que:

- I – avancarem sobre faixas de manutenção de cursos d' água, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta-tensão, oleodutos e faixas de domínio de rodovias;
- II – avancarem sobre logradouros ou áreas públicas;
- III – estejam erigidas em imóvel resultante de parcelamento implantado irregularmente, salvo casos especiais definidos em Lei; e
- IV – não tenham condições de habitabilidade, compreendido como tal:
 - a) ventilação e iluminação através de abertura externa em cada cômodo;
 - b) condições de estabilidade e segurança.

Art. 95. O interessado deverá pagar os emolumentos decorrentes da natureza do pedido, que compreendem as taxas de expediente, numeração, alinhamento, nivelamento, conservação e habite-se.

CAPÍTULO II DAS URBANIZAÇÕES IRREGULARES

Art. 96. Detectada nova implantação de parcelamento do solo de forma irregular, deverão ser adotadas de imediato, pelo Poder Executivo, as seguintes providências:

- I – instauração de processo administrativo;
- II – identificação do parcelador junto aos cadastros da Municipalidade e do Cartório de Registro de Imóveis, quando for o caso;
- III – caracterização urbanística inicial do parcelamento, mediante o levantamento dos seguintes elementos:
 - a) localização;
 - b) área aproximada;
 - c) características ambientais;
 - d) outros elementos relevantes para apuração da irregularidade.
- IV – notificação do parcelador para interromper a implantação do loteamento e para desfazê-lo;
- V – identificação dos adquirentes e cópia de seus contratos de aquisição.

Art. 97. Após a expedição da Notificação de Irregularidade, deverá ser encaminhada ao Ministério Público, em caráter de urgência, a Notícia-Crime, objetivando a adoção de medidas de caráter criminal.

Art. 98. Ao parcelador serão aplicadas as penalidades administrativas previstas nesta Lei, até a efetiva regularização do parcelamento do solo.

Art. 99. Detectada ocupação de área pública, o Poder Executivo deverá de imediato tomar providências no sentido de desocupação da área.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 100. Esta Lei será revisada a cada 04 (quatro) anos, a partir da data de sua publicação.

Art. 101. Será aceita a solicitação de revalidação de quaisquer alvarás emitidos com base na legislação anterior de Uso e Ocupação do solo somente uma vez, pelo prazo de 02 (dois) anos, a partir da data de vencimento.

Art. 102. Compete ao órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental, proceder à análise de todos casos omissos, emitindo parecer, que será submetido à decisão do Chefe do Poder Executivo.

Art. 103. As despesas decorrentes da execução da presente Lei onerarão as verbas próprias do orçamento vigente suplementadas se necessário.

Art. 104. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 105. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Bonito – MS, 12 de dezembro de 2002.

GERALDO ALVES MARQUES
Prefeito Municipal

ANEXO II

PARÂMETROS DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO NAS ÁREAS DE USO

Áreas de Uso e Ocupação	Categorias de uso permitidas	Lote Mínimo	Recuos	Testada	Taxa de Permeabilização	Observações
Áreas Adensáveis de Uso Misto	Não Incômoda Incômoda - sujeito a controle (Anexo III)	300 m ²	De frente Segundo artigos 14, 15 e 16	12 m	50% em todos os casos	-
Áreas de Atividades potencialmente poluidoras e geradoras de transporte de carga	Incômoda sujeito a controle (Anexo III)	acima de 1.000 m ²	-	230 m	50% em todos os casos	Área destinada preferencialmente às atividades: <ul style="list-style-type: none"> • abatedor/aviário; • serraria; • marmoraria; • cemitério. <p>Não é permitido o uso residencial</p>
Área de Interesse paisagístico	Não Incômoda		-		-	Os parâmetros deverão ser de acordo com o projeto do Parque Linear dos Rios Bonito, Restinga e Marambaia Não é permitido o uso residencial
Área de Proteção Ambiental	-	-	-	-		Não é permitido o uso para atividades de caráter urbano

Áreas de interesse econômico	Não Incômoda Incômoda - sujeito a controle (Anexo III))	300 m ²	Artigos 14, 15 e 16	12 m	30% em todos os casos	- Área destinada preferencialmente às atividades: •equipamentos hoteleiros; •comércio; •serviços; •atividades culturais. É permitido o uso residencial.
Áreas de interesse cultural	Não Incômoda Incômoda - sujeito a controle (Anexo III))	-	-	-	50% em todos os casos	Área destinada preferencialmente às atividades: •de cultura popular e lazer de grande porte. Não é permitido o uso residencial
Áreas de expansão urbana	Não Incômoda Incômoda - sujeito a controle (Anexo III))	300 m ²	De frente Segundo artigos 14, 15 e 16	12 m	50% em todos os casos	-
Áreas de Ocupação Restrita	Não Incômoda	300 m ²	De frente Segundo artigos 14, 15 e 16	12 m	50% em todos os casos	-

ANEXO III

PARÂMETROS DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO EM EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – EHS

1) Caberá ao parcelador, no caso de parcelamentos irregulares em áreas privadas, o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica necessária à aprovação do Plano de Urbanização Específica e realização das obras necessárias à regularização, quando necessária.

2) O Poder Executivo Municipal poderá promover o cadastramento dos adquirentes dos lotes para fins de depósito judicial e intervir no parcelamento para posterior ressarcimento dos gastos decorrentes da intervenção, mediante o levantamento do depósito judicial das prestações.

3) Não sendo possível a realização de depósito judicial nos termos do § 1º do artigo 38 da Lei Federal nº 6.766/79, com as alterações dadas pela Lei nº 9.785/99, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a criar um fundo especial para regularização de parcelamento através de uma poupança bancária e sub-contas.

4) Notificados os responsáveis pelo parcelamento, os adquirentes dos lotes passarão a efetuar o pagamento das prestações, nos estritos limites estabelecidos nos contratos.

5) Os valores depositados poderão ser movimentados pela Prefeitura Municipal de Bonito, com o objetivo de contratar a elaboração de projetos e realização de obras necessárias à regularização e previstas no Plano de Urbanização Específica.

6) As notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao notificado, que assinará o comprovante de recebimento e poderão igualmente ser promovidas por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca ou do domicílio de quem deva recebê-las.

7) Se o destinatário se recusar a emitir recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

8) Certificada a ocorrência dos fatos mencionados, a notificação será feita por edital por 3 (três) vezes em jornal local, com duração mínima de 3 (três) dias a cada publicação, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

9) Ficam dispensadas do procedimento de notificação, as áreas cujos parceladores já foram notificados, valendo como provas as notificações contidas nos processos administrativos.

10) O Poder Executivo Municipal poderá cumprir as exigências técnicas necessárias para a aprovação do Plano de Urbanização Específica e execução de obras em áreas públicas, devendo ser repassados aos moradores os custos dos projetos e obras necessárias à regularização.

11) Consideram-se como despesas a serem ressarcidas pelos moradores, dentre outras, as provenientes de pavimentação.

12) O Plano de Urbanização Específica estabelecerá o total de despesas que caberá a cada morador e a forma de pagamento, em comum acordo com os moradores.

13) As áreas públicas que possam vir a ser alienadas aos moradores, terão acrescidas ao valor venal do lote individual, o total de despesas com infra-estrutura.

14) O prazo máximo para análise do Plano será de 60 (sessenta) dias, período em que deverá haver comunicação do órgão técnico ao proponente, informando-o das possíveis alterações necessárias ou sua aprovação preliminar.

ANEXO IV

PADRÕES DE INCOMODIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS

Padrões de Incomodidade	Uso	Medidas Mitigadoras	Observações
<p>Impacto Urbanístico Área construída superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados)</p>	<p>Residencial Não Residencial</p>	<p>Fornecimento de diretrizes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Para a minimização do impacto causado à paisagem urbana. 2. Quanto aos projetos e obras necessários à regulamentação dos sistemas de infra-estrutura, que deverão seguir os parâmetros das concessionárias estaduais. 	<p>-</p>
<p>Poluição Sonora Geração de ruído diurno (das 7:00 às 22:00) Geração de ruído noturno (das 22:00 às 7:00)</p>	<p>Não Residencial</p>	<p>Fornecimento de diretrizes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Quanto ao isolamento acústico, no caso de emissão de ruídos fora dos limites do imóvel; 2. Quanto à redução do impacto gerado por equipamentos que produzem ruído; 3. Quanto à localização e confinamento das fontes de ruído no estabelecimento. 	<p>Conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT; números 10151/87 e 10152/87</p>

<p>Periculosidade Utilização e estocagem de materiais: explosivos, inflamáveis, tóxicos, GLP.</p>	<p>Não Residencial</p>	<p>Fornecimento de diretrizes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Quanto à localização da utilização dos produtos no estabelecimentos; 2. Quanto à quantidade de produtos a serem estocados; 3. Quanto às normas de estocagem, produção e transporte. 	
<p>Geração de Tráfego 1 Geração de Tráfego Pesado: - caminhões, ônibus e similares.</p>	<p>Não residencial</p>	<p>Fornecimento de diretrizes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Quanto à localização e às dimensões de pátio de cargas e descarga de caminhões; 2. Quanto aos acessos e manobras. 	
<p>Geração de Tráfego 2 Geração de Tráfego Intenso: - vagas para estacionamento de veículos: local com área construída acima de 500 m² e que receba mais que 100 pessoas ao dia.</p>	<p>Residencial Não Residencial</p>	<p>Fornecimento de diretrizes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Características e dimensionamento dos acessos de veículos e pedestres, com previsão, dimensionamento e disposição de vagas de estacionamento; 2. Características e dimensio- 	<p>Permitida a instalação somente nas vias arteriais e coletoras.</p>

		<p>namento de embarque e desembarque de passageiros;</p> <p>3. Obras e serviços necessários para minimizar o impacto negativo no sistema viário</p>	
<p>Poluição por resíduos Até classe III*</p>	Não Residencial	<p>Fornecimento de diretrizes:</p> <p>1. Quanto à destinação dos resíduos sólidos gerados pela atividade, sendo proibido dispô-los a céu aberto ou incinerá-los.</p>	<p>* Conforme NBR 10.004 - Classificação dos resíduos - ABNT.</p>
<p>Poluição atmosférica A todas as atividades industriais.</p>	Não Residencial	<p>Fornecimento de diretrizes:</p> <p>1. Quanto à instalação de sistemas que reduzam o impacto provocado pela emissão de partículas poluentes na atmosfera e a utilização de combustíveis.</p>	
<p>Poluição hídrica Padrões de emissão máximos admissíveis de afluentes em coleções de água ou sistema de esgoto - conforme estabelecidos por lei estadual.</p>	Residencial Não Residencial	<p>Fornecimento de diretrizes:</p> <p>1. Quanto ao tratamento preliminar com retenção dos resíduos a serem lançados em rede pública ou corpo d'água.</p>	

ANEXO V

V.1. SISTEMA VIÁRIO NAS ÁREAS DE USO E OCUPAÇÃO

Tipo de via	n° mínimo de faixas carroçáveis mínimas	largura mínima da faixa	largura mínima passeio	n° de faixas estacionamento mínimo	largura mínima da faixa	largura mínima do canteiro central	declividade mínima	declividade máxima
arterial	2	3,5	3,0	1	3,0	1,0	1,50%	8%
coletora	2	3,0	3,0	1	3,0	1,0	1,50%	8%
local	2	3,0	2,0	1	3,0	-	1,50%	8% em trechos menores que 50 metros
pedestre	-	-	2,0	-	-	-	1,50%	8%

V.2. Sistema viário para zona de atividade potencialmente poluidora e geradora de transporte de cargas

Tipo de via	N° mínimo de faixas carroçáveis mínimas	largura mínima da faixa	largura mínima passeio	n° de faixas estacionamento mínimo	largura mínima da faixa	largura mínima do canteiro central	declividade mínima	declividade máxima	Largura mínima da área de domínio com ciclovia
perimetral	4	3,5	2,0	-	-	2,0	1,50%	8%	15 m para cada lado
local	2	3,0	2,0	1	2,0	-	1,50%	8%	

ANEXO VI

DAS LICENÇAS URBANÍSTICAS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

1) A instalação, o funcionamento e mudança de qualquer atividade, poderá se dar após obtenção de prévia autorização dada pelo Poder Executivo Municipal.

2) O Poder Executivo Municipal fornecerá a Certidão de Uso e Ocupação do Solo, sendo:

I – o interessado deverá informar a inscrição fiscal onde será implantado o empreendimento e o uso pretendido, quando já definido.

II – o Poder Executivo Municipal informará ao interessado a área onde se insere o empreendimento, as categorias de incomodidade e sua caracterização e os parâmetros de ocupação referentes à sua área.

III – a Certidão de Uso e Ocupação do Solo será expedida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data de protocolo do pedido.

3) O enquadramento das atividades incômodas será realizado através de informações sobre o empreendimento que deverão ser fornecidas pelo empreendedor, quando da solicitação de pelo menos 1 (um) dos seguintes documentos:

I – Diretrizes de projeto;

II – Licença de funcionamento para todo e qualquer uso, salvo o residencial;

III – Certificado de mudança de uso, salvo para o uso residencial;

a) O interessado deverá informar o porte do empreendimento, número de vagas de estacionamento, capacidade do estabelecimento, quando for o caso, o uso pretendido, a atividade pretendida e seus parâmetros de incomodidade, conforme o Anexo IV – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras, desta Lei.

b) Serão consultados junto ao órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental, aqueles casos cujas informações prestadas não forem suficientes para o seu devido enquadramento ou que suscitem dúvida.

4) Poderão ser edificados empreendimentos nos quais a atividade a ser instalada ainda não esteja definida, devendo o interessado, no entanto, responder no mínimo o porte, número de vagas de estacionamento, capacidade do estabelecimento, quando for o caso, e o uso pretendido para a edificação.

5) As Diretrizes de Projeto serão elaboradas pelo Poder Executivo Municipal, a cargo do órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental, que definirá as medidas mitigadoras a serem adotadas pelo estabelecimento, quando for o caso, e deverão ser solicitadas para todos os empreendimentos enquadrados nas categorias de uso incômodas, conforme estabelecido no Anexo IV - Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras, desta Lei.

6) A instalação de qualquer atividade, salvo a residencial, dependerá da expedição da Licença de Funcionamento, que deverá ser solicitada pelo interessado, instruído com cópia do carnê do IPTU do exercício ou certidão de dados cadastrais emitida pelo órgão municipal competente.

ANEXO VII

DIRETRIZES PARA OS PLANOS DE PARCELAMENTO DO SOLO E SUA APROVAÇÃO

1) O Poder Executivo Municipal, a cargo do órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental, fixará as diretrizes para a elaboração do projeto de parcelamento, a serem solicitadas pelo interessado através de peças gráficas, bem como a documentação necessária para o fornecimento de diretrizes necessárias.

2) O órgão municipal responsável pela gestão urbana e ambiental analisará os documentos e fornecerá a Certidão de Diretrizes, que conterà:

a – Traçado e localização das vias de circulação do sistema viário principal;

b – Localização e determinação das áreas "*non aedificandi*";

c – Localização preferencial e critérios de localização das áreas verdes e/ou sistema de lazer previstas;

d – Localização aproximada das áreas institucionais;

e – Localização das áreas não urbanizáveis; e

f – Recomendações técnicas para implantação do plano de urbanização quanto às condições geotécnicas do terreno, quando for o caso.

3) A certidão de diretrizes será expedida pelo Poder Executivo Municipal no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do último comunicado.

4) As diretrizes fixadas terão validade pelo prazo de 02 (dois) anos contados da data de notificação do interessado, prorrogáveis por mais 01 (um) ano, através de requerimento do interessado.

5) Os planos de parcelamento do solo serão submetidos à aprovação do Poder Executivo.

6) Qualquer modificação superior a 10% (dez por cento) na execução do empreendimento e/ou alteração em relação às áreas públicas destinadas, deverá ser submetida à nova aprovação pelo Poder Executivo Municipal.

7) O Poder Executivo Municipal expedirá o alvará para execução das obras após aprovação do projeto, atendidas às disposições legais previstas nesta Lei, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da última comunicação.

8) O alvará para execução das obras terá validade de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, através de requerimento do interessado.

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

10) As obras deverão ser executadas de forma a assegurar as condições urbanísticas e a implantação dos seguintes equipamentos urbanos, seguindo rigorosamente os projetos requeridos nesta Lei:

I – demarcação física de quadras, lotes e logradouros, nos casos de parcelamento do solo;

II – Terraplenagem e contenção de taludes;

- III – Sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias;
- IV – Rede de abastecimento de água potável; e
- V – Rede coletora de esgotos.

11) Concluídas as obras, o interessado deverá solicitar vistoria ao Poder Executivo Municipal.

12) Após as vistorias e aceitas as obras, o Poder Executivo Municipal expedirá, no prazo de 30 (trinta) dias, o Certificado de Conclusão das Obras de Urbanização, liberando os proprietários para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

13) Serão aceitas para fins de registro e declarado, pelo Poder Executivo Municipal, as obras concluídas relativas à demarcação física de quadras e lotes, quando couber, logradouros, terraplanagem e contenção de taludes e sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias, sendo obrigatório, neste caso, que o interessado apresente Instrumento de Garantia de execução das obras faltantes.

14) O Certificado de Conclusão das Obras somente será expedido após a realização de todas as obras solicitadas.

15) O Poder Executivo Municipal somente expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos lotes individuais, após a expedição do Certificado de Conclusão das obras.

16) O Poder Executivo Municipal somente receberá, para oportuna entrega de domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros após a expedição da Certificado de Conclusão das obras.

17) Enquanto as obras especificadas não forem aceitas pelo Poder Executivo Municipal, o seu proprietário arcará com o pagamento de imposto territorial, com relação à área total das referidas vias, como terrenos não edificados.