



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001/2018

Altera a Lei Complementar n.º 002, de 18 de dezembro de 2009, que dispõe sobre o Zoneamento, o Uso do Solo e a Ocupação do Solo do Município de Santa Rita do Passa Quatro e dá outras providências.

Art. 1.º - Os dispositivos adiante enumerados da Lei Complementar n.º 002, de 18 de dezembro de 2009, que dispõe sobre o Zoneamento, o Uso do Solo e a Ocupação do Solo do Município de Santa Rita do Passa Quatro e dá outras providências, passam a vigorar com a seguinte redação:

I - o artigo 5.º:

“Art. 5.º -

IV - área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo à área do térreo e projeção dos demais pavimentos;

.....”

II - o art. 19:

“Art. 19 - Consideram-se Macrozonas aquelas delimitadas no Mapa de Macrozoneamento Municipal, para atendimento ao disposto no Plano Diretor e a na lei de zoneamento.

Parágrafo único - A elaboração do Mapa de Macrozoneamento está diretamente condicionada à realização de audiências públicas, a serem realizadas conjuntamente pelos Poderes Executivo e Legislativo, para permitir o amplo debate com a sociedade para a construção de normatização municipal que melhor atenda aos costumes e anseios da população.”

III - o inciso I e os §§ 2.º e 3.º do art. 25:

“Art. 25 -



I - Zona Central - ZC: predominância de atividades comerciais, residenciais e financeiras e de todas as atividades inerentes de centro de cidade;

§ 2.º - Para os Distritos serão aplicados os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona de Uso Misto - ZM – SANTA CRUZ DA ESTRELA.

§ 3.º - Para os bairros de ALBINÓPOLIS E JARDIM SÃO CRISTOVÃO serão aplicados os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da Zona de Uso Misto – ZM.”

IV - o inciso VII do art. 31:

“Art. 31 -

VII - todos os lotes situados nas faixas de 30m a partir da linha de maior cota de inundação não poderão ter qualquer tipo de ocupação, com exceção dos rios e córregos que atualmente sofram algum tipo de interferência urbana, que já não mais consigam interagir quanto ao limite estipulado pelo Código Florestal, assim perdendo sua natureza de preservação (córregos canalizados);

.....

V - a alínea “g” do inciso I e os incisos II a IV do art. 40:

“Art. 40 -

I -

g) Escritórios.

II - Uso Industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como:

- a) Cozinha Industrial;
- b) Panificação;
- c) Gráfica;
- d) Tipografia;
- e) Componentes Eletrônicos;
- f) Embalagens;
- g) Bares, restaurantes e congêneres;
- h) Agências bancárias;
- i) Oficinas mecânicas.



III - Uso Industrial 3: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos e não incômodas ao entorno, tais como:

- a) Fiação;
- b) Marcenaria;
- c) Serralheira;
- d) Marmoraria;
- e) Artefatos de Cimento.

IV - Uso Industrial 4: atividades industriais em estabelecimento que impliquem na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, tais como:

- a) Construção de Embarcações;
- b) Curtume;
- c) Desdobramento de Madeira;
- d) Destilação de Álcool;
- e) Entrepasto de Madeira para Exportação (Ressecamento);
- f) Frigorífico;
- g) Fundição de Peças;
- h) Indústria Cerâmica;
- i) Indústria Eletromecânica;
- j) Indústria Mecânica;
- k) Indústria Metalúrgica;
- l) Indústria Química;
- m) Montagem de Veículos;
- n) Produção de Óleos Vegetais e outros Produtos;
- o) Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Vegetais e Animais;
- p) Torrefação e Moagem de Cereais;
- q) Usina de Concreto;
- r) Laticínio, fábrica de farinhas (moinho);
- s) Fabrica de espumas e derivados;
- t) Funilaria;
- u) serigrafia.

VI - o parágrafo único do art. 46:

“Art. 46 -

Parágrafo único - Nos terrenos de esquina deverá ser executado arredondamento ou angulação de 45º graus, com dimensão mínima de 2,00 metros no encontro dos alinhamentos prediais, de forma a permitir a visibilidade.”

VII - o parágrafo único do art. 53:



“Art. 53 -

Parágrafo único - Cabe ao órgão municipal de Meio Ambiente, através do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - CONDEMA, analisar as propostas de arborização (reposições ou instalações em novas áreas a serem loteadas), bem como certidões de conformidade ambiental, definindo espécies da flora, preferencialmente nativas, adequadas à região, insolação e espaçamentos necessários, respeitando-se as fiações e tubulações, de acordo com a legislação vigente.”

VIII - o art. 57:

“**Art. 57** - Os limites entre as zonas e setores indicados no Mapa de Zoneamento a que se refere o art. 19 desta lei complementar poderão ser ajustados quando verificada a necessidade desse procedimento, com vistas a garantir maior precisão dos limites, ou para se obter melhor adequação na área onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.”

IX - o art. 60:

“**Art. 60** - As descrições dos limites das zonas rurais e urbanas, constantes do Mapa de Zoneamento anexo a esta lei complementar, serão revistas sempre que houver necessidade, mediante proposta do Conselho Municipal de Urbanismo, através do Departamento de Obras e Infraestrutura.”

Art. 2.º - O Anexo II da Lei Complementar n.º 002, de 18 de dezembro de 2009, que dispõe sobre o Zoneamento, o Uso do Solo e a Ocupação do Solo do Município de Santa Rita do Passa Quatro e dá outras providências, passa a vigorar com os Quadros II a X, na redação dada pela presente lei complementar.

Art. 3.º - Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4.º - Fica revogado o Quadro denominado Zona de Conservação Ambiental - ZCA do Anexo II da Lei Complementar n.º 002, de 18 de dezembro de 2009.

Art. 5.º - Revogam-se as disposições em contrário.

Santa Rita do Passa Quatro, 03 de janeiro de 2018.

Leandro Luciano dos Santos
Prefeito Municipal



ANEXO II
QUADRO II
ZONA CENTRAL - ZC
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeabilidade Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis								
Habitação coletiva Habitação institucional Habitação transitória Comunitário de lazer e cultura Comunitário para culto religioso Comércio e serviço Indústria tipo I (5)	Habitação unifamiliar (3) Indústria tipo (II) (5)	Comunitário de ensino		Duas vezes a área do terreno	Terreno e demais pavimentos 80%	Térreo + três pavimentos Gabarito 15m.	(4) (5)	10%	Atender ao Código de Obras Municipal	10 x 200 (6)

Observações: (1) Somente alvará de localização em edifícios existentes.
(2) Atendido o parágrafo único do art. 5º.
(3) Proibido residências em condomínios horizontais
(4) Imóveis com comprimento inferior a 25,00 metros poderão não ter recuo frontal.
(5) Comércio e serviço: deverá ser levado em consideração recuo frontal com número de vagas, de acordo com o ANEXO Código de Obras, para obras novas e reformas.
(6) Salvo imóveis que atendam à Lei Complementar nº 096, de 05 abril de 2017.



QUADRO III

ZONA RESIDENCIAL - ZR
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	OCUPAÇÃO Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeabilidade Min. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis								
Habitações unifamiliares Habitações unifamiliares em série (1) Habitação institucional		Residências em condomínio horizontais e verticais		Duas vezes a área do terreno	80	Térreo mais um pavimento (acima da cota do leito carroçável) Gab. 10 metros	Frontal 4,00 m (2)(3) (4) (5)	10%	De acordo com o Código de Obras Municipal	10 x 200 (6)

- Observações:**
- (1) Densidade máxima de 80 habitações/ha.
 - (2) Imóveis com comprimento inferior a 25,00 metros poderão não ter recuo frontal de no mínimo 2,00 m.
 - (3) Garagens poderão não ter recuo frontal nos terrenos com comprimentos inferiores a 25 m.
 - (4) Os terrenos de esquina deverão ter recuo lateral com a via pública igual a metade do recuo frontal, ou seja, mínimo de 2,00 m.
 - (5) As restrições estabelecidas pelos loteadores deverão ser atendidas na sua íntegra.
 - (6) Salvo imóveis que atendam à Lei Complementar nº 096, de 05 abril de 2017.



QUADRO IV

ZONA DE USO MISTO – ZM
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS		OCUPAÇÃO								
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeabilidade Min. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
Habitação coletiva Habitação transitória Habitação institucional Habitações unifamiliar Comércio e serviço Indústria tipo I, II, III	Habitação unifamiliar em série (1) Comunitário	(3)		Duas vezes a área do terreno	80%	Térreo + três pavimentos Gabarito 15m.	4,00 m (2) (4) (5)	10%	Deverá obedecer ao Código de Obras Municipal	10 x 200 (6)

- Observações:** (1) Densidade máxima de 80 (oitenta) habitações / ha.
(2) Imóveis com comprimento inferior a 25,00 metros poderão ter recuo frontal de no mínimo de 2,00 m.
(3) Somente alvará de funcionamento, para fins de correspondência em edificação existente ou anexa à moradia, quando não houver atendimento no local.
(4) As garagens poderão não ter recuo frontal para imóveis com comprimentos inferiores a 25 m.
(5) No caso de imóvel comercial que utilize o recuo frontal como estacionamento, este deverá ser de, no mínimo, 5,00 m.
(6) Salvo imóveis que atendam à Lei Complementar nº 096, de 05 abril de 2017.



QUADRO V

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZCS
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	OCUPAÇÃO			Taxa Permeabilidade Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis			Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)			
Habitação transitória Comércio e serviço Comunitário de culto religioso	Uma habitação unifamiliar por lote Comunitário	Indústria Tipo I, II e III	Médio	Duas vezes a área do terreno	80%	Térreo + três pavimentos Gabarito 15m.	5,00 m (1) (2) (3)	10%	Sem abertura: facultativo Com abertura: 1,50 m	10 x 200

Observações:

- (1) Para os imóveis com gabarito acima de 5,00 m, o recuo mínimo das divisas deverá ser de 2,00 m.
- (2) Será permitida para residências a garagem com um recuo mínimo de 2,00 m.
- (3) Imóveis com comprimento inferior a 25,00 metros poderão não ter recuo frontal. (Em casos de residências)



QUADRO VI

ZONA INDUSTRIAL - ZI
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeabilidade Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis								
Indústrias tipo I, II, III e IV.	(2)	(2)			80%	Térreo + três pavimentos Gabarito 15m.	5,00m	10%	Mínimo 2,00 m	20 x 500

Observações:

- (1) Serão permitidas atividades complementares vinculadas ao uso industrial.
- (2) Em consulta ao Conselho Municipal de Urbanismo.



QUADRO VII

ZONA RURAL - ZRU
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis								
Habitação unifamiliar Armazéns e silos para produtos agrícolas e estabelecimentos agropecuários (1) Comércio e serviço		Habitação institucional (2) Habitação transitória (2) Comunitário de lazer, ensino e cultura (2) Estabelecimentos Agroindustriais (2) e Laticínios	1000,00	—	—	Dois pavimentos	5,00 m (3)	50%	5,00 m (3)	20x 5000

Observações:

- (1) Atividades que não gerem efluentes líquidos.
- (2) Deverá ser aprovado Estudo de Impacto Ambiental
- (3) Caso a propriedade rural confronte com Estrada Municipal: Recuo mínimo de 10,00 metros / Caso a propriedade rural confronte com Estrada Estadual (DER), deverá ser mantido o recuo de 15,00 metros.



QUADRO VIII

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeabilidade. Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis								
Habitações unifamiliares Habitação institucional Comunitário	Comércio e Serviços (1)		200 m ²	Duas vezes a área do terreno	80%	Térreo mais um pavimento	2,00 m (2) (3)	10%	Sem abertura - facultativo Com abertura: 1,50 m	10x200 (2)

Observações:

- (1) Atividades relacionadas ao bem-estar social - Conforme artigo 39.
- (2) Será permitido um recuo mínimo de 2,00 m.
- (3) Garagens e ou varandas poderão não ter recuo frontal.



QUADRO IX

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO HISTÓRICO - ZEIPH
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)	Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeabilidade Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis								
Habitação coletiva Habitação institucional Habitação transitória Comunitário de lazer e cultura Comunitário para culto religioso Comércio e serviço Indústria tipo I e II (1)	Habitação unifamiliar (3)	Comunitário de ensino Serviço Específico (4)		2	80%	Térreo e mais um	Os lotes poderão não ter recuo frontal	(2)	De acordo com Código de Obras Municipal	10 x 200

Observações: (1) Somente alvará de localização em edifícios existentes.

(2) Atendido o parágrafo único do art. 5º.

(3) Proibido: residências em condomínios horizontais

(4) Projetos de Reforma e Construções que estiverem dentro da área envoltória dentro de um raio de 300,00 m² do bem tombado deverão possuir AUTORIZAÇÃO DO CONDEPHAAT.



QUADRO X

SETOR ESPECIAL MEDICINAL - SEM
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitidos	USOS		Porte (m ²)	Coef. Aprov.	OCUPAÇÃO		Recuo Min. alin. Predial (m)	Taxa Permeabilidade Mín. (%)	Afast. das divisas (M)	Lote min. Testada x área
	Tolerados	Permissíveis			Taxa ocup. Max. (%)	Altura Max. (pav.)				
Habitação transitória Habitação institucional Comunitário de saúde Comércio e serviços (2)	Habitação unifamiliar (1)		200m ²	Duas vezes a área do terreno	50%	Térreo mais três pavimentos	5,00 m (3)	25%	De acordo com Código de Obras Municipal	20x600

Observações:

- (1) Até 4 (quatro) unidades e densidade máxima de 80 habitações / ha.
- (2) A critério do Conselho de Urbanismo, poderá ser concedido alvará para comércio e serviço de bairro e comunitário, em edificações existentes e porte superior a 200m².
- (3) Vagas de estacionamento – conforme Anexo I do Código de Obras do Município.