

LEI Nº 234 DE 05 DE OUTUBRO DE 1994.

Institui o Plano Diretor e da outras pro vidências.

THEOBALDO VALÉRIO PERSCH, Prefeito Municipal de Harmonia. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte,

LEI

TÍTULO I

DAS ÂREAS MUNICIPAIS

CAPÍTULO I

DAS AREAS TERRITORIAIS E SUA DIVISÃO

Art. 1º - Para fins administrativos, fiscais e do Regime Urbanístico, o território do Município de Harmonia é constituído por 05 (cinco) localidades: Vila Rica, São Benedito, Nova Santa Cruz, Morro Santo Antônio e Morro Pei xoto, dividindo-se em zona urbana e zona rural.

Art. 29 - A zona urbana abrange:

1 - a Area Territorial com os limites em mapa snexo.

Art. 3º - A zona rural abrange a área territorial compreendida en tre os limites das áreas territoriais integrantes da zona urbana descrito no artigo 2º e as divisas do Município.

Art. 4º - A zona urbana se divide em Area Urbana de Ocupação Intensiva (AUOI) e Area de Ocupação Extensiva (AUOE).

Art. 5º - A Ârea de Ocupação Intensiva, é prioritária para fins de urbanização.



....

§ 1º - Area Urbana de Ocupação Intensiva abrange:

 I - Toda a área onde se incentive a construção de edificações.

\$ 2º - A Ârea Urbana de Ocupação Intensiva, poderá ser acrescida de outras áreas urbanas decorrentes do desenvolvimento e/ou criação de novos núcleos urbanos.

Art. 6º - Area de Ocupação Extensiva é a de urbanização rarefeita, onde será dada a predominância à conservação do patrimônio ambiental munici pal, através da proteção ecológica e paisagística em especial quanto à elevações, a orla fluvial, flora e demais fatores biofísicos condicionantes.

CAPÍTULO II

DAS AREAS FUNCIONAIS

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Art. 7º Areas Funcionais (AF), são as que requerem regime urbanístico especial condicionado as suas peculiaridades no que se refere a:
 - I Características de localização, situação, condição topo gráfica, proteção à saude pública e ao patrimônio am biental, nos seus aspectos ecológicos, paisagísticos e culturais;
 - II Equipamentos urbanos, programas e projetos governa mentais implantados à sua ârea.
 - Art. 89 Āreas funcionais classificam-se em:
 - I areas de interesse público;
 - II áreas de interesse urbanístico; e
 - III áreas de interesse ambiental.
 - Art. 99 As areas funcionais, ficarão instituídos por meio de De-



.....

creto do Executivo Municipal, mediante proposta do Sistema Municipal de Planejamento, Coordenação e do Desenvolvimento Urbano.

Art. 10 - Do ato de instituir area funcional constando:

- I seus limites:
- II as principais características que lhe conferirem pecu liaridades nos termos do artigo 7º, desta LEI, em es pecial a potencialidade do interesse ambiental;
- III a indicação dos planos e programas que nela devam ser executadas quando for o caso;
- IV as diretrizes gerais de uso e ocupação do solo e exploração econômica, inclusive quanto às atividades, obras e serviços permissíveis, vedadas ou sujeitas a parecer prêvio, que devem prevalecer até a instituição do regime urbanístico, ser observado na área identificada como funcional, mediante LEI específica.

Parágrafo Único - A aprovação de planos e projetos sub metidos aos órgãos, entidades municipais, e que devam realizar-se em áreas funcionais, será condicionada à verificação da conformidade dos referidos planos e projetos com as diretrizes desta LEI.

SECÃO II

DAS ÁREAS DE INTERESSE PÚBLICO

- Art. 11 Âreas de interesse público são aquelas onde estão implantadas equipamentos urbanas, programas e projetos governamentais, os quais, por suas características, não são passíveis de enquadramento no Regime Urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de desenvolvimento urbano, tais como:
 - I centros administrativos e outros predios destinados à Administração Pública, inclusive instalações militares ou civis;
 - II estádios, auditórios, parques, clubes e áreas particu



....

entadas pela instituição de áreas funcionais de indução ao crescimento urbano.

§ 1º - A identificação das áreas funcionais de indução ao crescimento urbano far-se-ã com base nos seguintes critérios;

- I a continuidade da área urbanizada;
- II a infra-estrutura urbana implantada ou a viabilidade de sua implantação sem ônus para o Município.
- III a existência na área ou nas suas proximidades de equipamentos comunitários adequados à sua demanda.
- Art. 16 Areas de contenção do crescimento urbano são aquelas situadas na Area Urbana de Ocupação Intensiva, cuja ocupação acarretará uma extensão territorial urbanizada em proporções inadequadas às previsões de crescimento populacional, constantes dos índices demográficos, publicados pelos orgãos oficiais de estatíticas e das projeções estabelecidas pelo Sistema Municipal de Planejamento, Coordenação e Desenvolvimento Urbano.

SECÃO IV

DAS AREAS DE INTERESSE AMBIENTAL

SUBSECÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Art. 17 As áreas de interesse ambiental são espaços físicos, que pelas suas características devam ter sua ocupação e utilização reguladas, no sen tido de conservar o patrimônio ambiental do Município.
 - Art. 18 As areas de interesse ambiental divide-se em:
 - I área de preservação premanente;
 - II área de interesse paisagístico cultural.
 - Art. 19 As áreas de interesse ambiental são fixadas de acordo



.....

com seu potencial de interesse ambiental aqui representados principalmente pelos balneários de Vila Rica e Morro Peixoto.

§ 1º - Fica a critério do Executivo Municipal a inclusão de novas áreas de interesse ambiental.

§ 2º - As áreas que forem excluídas da abrangência das áreas de interesse ambiental, deverão ter seu regime compatibilizado com o das áreas vizinhas e com a finalidade de interesse ambiental da área de onde foram destacadas.

§ 3º - Com vistas nesta compatibilização à que se refere o parágrafo segundo, as referidas áreas poderão constituir, total ou parcialmente, uma área de transição denominada "Faixa de Proteção às Áreas Funcionais de Preservação Ambiental", cujo regime urbanístico será definido pelo sistema munici pal de planejamento e coordenação do desenvolvimento urbano, observando as seguintes diretrizes:

- I permissão restritiva do uso e ocupação do solo, mediante seleção das atividades passíveis de implantação, dentre as previstas para o referido local, ficando a critério da secretaria Municipal de Obras do Município o parecer técnico sobre a implantação.
- II redução, em até 50% (cinquenta por cento), dos padrões urbanísticos relativos aos dispositivos de controle das edificações e acréscimos de até 100% (cem por cento) nos padrões de recuo para ajardinamento.

Art. 20 - As áreas de interesse ambiental terão regime urbanístico próprio, compatibilizando com o das áreas vizinhas.

\$ 19 - As areas funcionais de interesse ambiental instituí das por esta LEI, até a definição do Regime Urbanístico próprio observado o dis posto no parágrafo segundo, será concedido licenciamento para a construção em conformidade com:

I - O regime urbanístico da respectiva unidade

....

territorial de planejamento nas áreas funcionais de interesse paisagística.

\$ 29 - Em qualquer hipótese, o licenciamento para a cons trução, na forma do parágrafo primeiro deste artigo, não poderá acarretar preju ízos aos valores ambientais intrínsicos que determinam a instituição da área funcional de que se tratar, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coorde nação do Desenvolvimento Urbano.

Art. 21 - Na area urbana de ocupação intensiva e nas areas funcio nais, mesmo quando fora daquela, é vetada a exploração de jazidas de substâncias minerais.

Art. 22 - Nas áreas de interesse ambiental, o Município estimulará as culturas permanentes, respeitada a vocação natural do solo, em especial o reflorestamento de espécies nativas.

SUBSEÇÃO II

DAS AREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

- Art. 23 As areas de preservação permanente, são aquelas que, pelas suas condições fisiográficas, geográficas, hidrológicas, botânicas e climatológicas, tornam um ecossistema de importância no meio ambiental natural.
- Art. 24 São áreas de preservação permanente, por instituição le gal, na forma do artigo 2º, do Código Florestal, instituído pela Lei Federal de nº 4.771 de 15 de setembro de 1965, com suas alterações posteriores.
 - I As florestas e demais formas de vegetação naturais situadas:
 - a) ao longo dos rios ou qualquer curso d'agua em fai xa marginal, cuja largura mínima será:
 - 1 30m (trinta metros) para os rios com menos de 10m (dez metros) de largura;
 - 2 50m (cinquenta metros) para rios com 10 a 50 m de largura.



....

- 3 100m (cem metros) para cursos com 100 a 150m de largura.
- 4 de 150m (cento e cinquenta metros) para cur sos d'agua com 100 a 200m de largura.
- 5 de igual distancia entre as margens cursos d'agua com largura superior a 200m.
- b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'agua naturais ou artificiais;
- c) nas nascentes, mesmo chamados olhos d'agua seja qual for a situação topográfica;
- d) no topo dos montes;
- e) nas encostas ou partes com declividade superior a 45º, equivalente a 100% da linha de maior declive.
- II florestas, bosques, arvores e arbustos situados no territorio do Município.
- Art. 25 Para proteção dos talvegues naturais serão consideradas areas não edificaveis, faixa cuja largura sera estabelecida em função da magnitude da bacia de contribuição, nunca inferior a 15m (quinze metros) de cada lado, a contar do leito menor.
- Art. 26 Nos lotes que forem cortados por cursos d'agua de pequeno porte, fica instituído uma faixa de 3m (três metros) de cada margem, qual fica conferido a Prefeitura Municipal, livre acesso e utilização para obras de melhoramentos.

SUBSEÇÃO III

DAS AREAS DE INTERESSE PAISAGÍSTICO E CULTURAL

Art. 27 - As areas de lazer, recreação e turismo, serão instituídas com vistas a elaboração e execução de planos e programas destinados a:

I - promover seu aproveitamento para lazer, recreação e



.....

turismo;

- II assegurar a preservação e valorização do patrimônio cultural e natural;
- III estabelecer normas de uso e ocupação do solo, nomea damente naquelas áreas que, por sua qualidade de e cossistemas e paisagem natural são passíveis apenas de ocupação rarefeita;
- IV Orientar a locação re recursos e incentivos necessários a atender aos objetivos e diretrizes.

Art. 28 - As áreas de lazer, recreação e turismo, serão classifica das nas seguintes categorias:

- I prioritarias, caracterizadas pela alta potencialidade recreativa e turística, que devam ou possam ser ob jeto de planos e programas de desenvolvimento e vir tude de:
 - a) ocorrência ou iminência de expressivos fluxos usuários e visitantes ou existência de infra-estrutura de lazer sem implementação, determinando a realização de planos e projetos específicos;
 - b) realização presente ou iminente de obras públicas ou privadas, que permitam ou assegurem o acesso à área ou a criação de infra-estrutura men cionada na alínea "a"
 - c) conveniência de prevenir ou corrigir eventuais distorções do uso do solo causadas pela realização, presente ou iminente de obras públicas ou privadas ou pelo parcelamento e ocupação do solo
- II de reserva, caracterizadas por elevada potencialidade de lazer, cujo aproveitamento deve ficar na dependência:
 - a) da implantação dos equipamentos de infra-estru-



....

tura indispensáveis;

- b) da efetivação de medidas que assegurem a preservação de equilíbrio ambiental e a proteção do patri mônio cultural e natural ali existente;
- c) de providências que permitam regular de maneira compatível com a alínea "b", os fluxos de usuários e visitantes e as atividades-obras e serviços permissíveis.

Art. 29 - As áreas de preservação cultural e de proteção da paisagem urbana, são aquelas que contém bens ou valores sócio-culturais dignos de serem preservados para a proteção da paisagem urbana.

SUBSEÇÃO IV

DAS PENALIDADES

- Art. 30 A modificação não autorizada, a destruição, a desfigura ção ou desvirtuamento de sua feição original, no todo ou em parte, das áreas de interesse ambiental, sujeito o infrator às seguintes penalidades:
 - I interdição de atividades ou utilização incompatível com os usos permissíveis das áreas de interesse am biental:
 - II embargo da obra;
 - III obrigação de reparar os danos que houver causado ou restaurar o que houver danificado, reconstituir o que houver alterado ou desfigurado;
 - IV demolição de construção ou remoção de objeto que in terfira entornos de proteção e ambientação do local de lazer.

Paragrafo Unico - Apurar a autoria, para fins de aplica ção da Legislação Federal em especial a Lei nº 4771 de 15 de setembro de 1965, o Executivo fara as autoridades competentes, comunicação de ocorrência danosa

.....

da area de interesse ambiental.

TÍTULO III

DO REGIME URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Art. 31 O Município ordenará a ocupação do solo como um dos objetivos básicos do desenvolvimento urbano mediante os seguintes instrumentos:
 - I elaboração e implantação do plano de prioridades para ocupação do solo para a área urbana de ocupação intensiva;
 - II utilização do sistema tributário com vistas a estimular ou restringir a ocupação do solo.
- Art. 32 Na utilização do sistema tributário para a promoção do desenvolvimento urbano, adotar-se-á mediante LEI específica.
 - I nas áreas de ocupação prioritária:
 - a) imposto territorial urbano progressivo para as glebas baldias, não parceladas na forma desta LEI;
 - b) obrigatoriedade do proprietário de glebas baldias, na pavimentação do passeio público no limi te frontal da referida gleba;
 - c) após comunicação efetiva o proprietário terá 60 (sessenta) dias para a realizar a pavimentação;
 - d) na negativa do proprietario ficara sob a respon



....

- sabilidade do Executivo Municipal, a pavimentação cujo custo será incluída no Imposto Prediale Ter ritorial Urbano;
- e) Imposto Predial e Territorial Urbano, progressivo, respectivamente, para construções irregulares ou áreas loteadas em desacordo com as disposições desta LEI.

SEÇÃO II

DO USO DO SOLO NA ZONA URBANA

SUBSEÇÃO I

DO USO DO SOLO NA ÂREA URBANA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA

- Art. 33 Fica vetada a implantação de indústrias que sejam iden tificadas como nocivas ou incômodas pelo Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano.
- § 1º Consideram-se nocivas ou incômodas, as indústrias cuja localização espacial, possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos habitantes da vizinhança ou poluir o meio ambiente.
 - I pela produção de sons e ruídos, trepidação, poeira, gases, exalações, detritos e resíduos, ou de perturbação no trafego;
 - II pela utilização de matérias-primas, ingredientes, componentes e processos industriais que apresentem periculosidade ou prejuízo à saude da população;
 - III que apresentem riscos de incendio ou explosão.



....

SUBSEÇÃO II

DO USO DO SOLO NA ÂREA URBANA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA

Art. 34 - Com vistas de contenção urbana, a Area Urbana de Ocupação Extensiva, quanto à atividade residenciais, somente será permitida a construção de prédios de habitação unifamiliar.

SUBSEÇÃO III

Art. 35 - Na zona rural, permite-se construções residenciais unifamiliares e as atividades complementares às rurais, de que não impliquem em par celamento do solo para fins urbanos.

SEÇÃO III

DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES

SUBSEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 36 - Com vistas na adequação às características da zona de implantação e edificação para atividades permitidas, é regulada através dos seguintes instrumentos de controle urbanístico:

I - índices de aproveitamento;

II - taxa de ocupação;

III - altura das edificações; e

IV - recuo para ajardinamento.

Paragrafo Único - Ficam vetadas, ainda que tenham sido

objeto de alienação:

I - a construção sobre as áreas que devam ser man



....

tidas livres, em razão da taxa de ocupação, in dice de aproveitamento, altura das edificações e recuo para ajardinamento, quando tenham atingido seus valores máximos.

II - o computo das areas de terreno, mantidas livres, na forma deste artigo, para o projeto de construções diversas, mesmo que tenham sido objeto de previo desmembramento.

SUBSEÇÃO II

DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Art. 37 - Índice de aproveitamento, é o instrumento de controle urbanístico que estabelece a relação entre áreas máximas de construção permitidas e as áreas dos terrenos sobre as quais acedem as construções.

Art. 38 - Os índices de aproveitamento incidentes, nas unidades territorias de planejamento são calculadas com base na área líquida construtiva na mesma unidade territorial.

Parágrafo Unico - Areas líquidas construtivas, são as <u>a</u> reas das unidades territorial de planejamento passíveis de serem edificadas, e ain da as que estejam vinculadas a:

- I Recuos viários projetados e abertura de vias cons tantes do esquema viário estabelecido;
- II instalação dos seguintes equipamentos urbanos:
 - a) praças municipais;
 - b) parques municipais;
 - c) equipamentos municipais de estabelecimento da população;
 - d) estabelecimentos municipais de ensino;
 - e) prédios declarados como de interesse sócio-cul tural na forma desta LEI;



....

 g) equipamentos próprios municipais de lazer e cultura, constituídos de auditórios, cinemas e teatros.

Art. 39 - Não serão computados no claculo do índice de aproveita

mento:

I - nos prédios de habitação coletiva;

- a) áreas destinadas ao serviços gerais dos prédios, tais como, casas de máquinas de elevadores, de bombas e de transformadores, instalações cen trais de ar condicionado, calefação, aquecimento de água e gas, contadores e medidores em geral, instalações de coletas de depósitos de lixo e as áreas destinadas às dependências de zelador, des de que constituídas, no máximo, de uma economia;
- b) as áreas que constituem dependências de uso comum nos prédios, tais como, vestíbulos, corredo res, escadas e demais áreas destinadas a circula ção horizontal e vertical, as áreas de recreação abertas ou não, em qualquer pavimento, inclusive as áreas constituídas sob forma de pilotis ou em terraço de cobertura;
- c) as áreas que constituam dependência de utiliza ção exclusiva de cada unidade autônoma, tais co mo terraços, balcões e sacadas, situadas no mes mo pavimento da unidade autônoma, sem vincula ção com as dependências de serviço;
- d) as áreas de recreação, abertas ou não que constituem dependências de utilização exclusiva da unidade autônoma, situadas no terraço de cobertura.
- II Nos predio destinados à atividade não residenciais,



.....

as áreas referidas das letras "a" e "d" do inciso I, as vinculadas à circulação vertical principal circulação horizontal do pavimento terreo, enquanto vestíbulo principal, as construídas em forma de pilotis, quando destinadas à área de recreação em prédios escolares, hospitais, creches e refeitórios vinculados a atividade comerciais, de serviços ou industriais;

- III Nos prédios de habitação unifamiliar, as áreas referidas na letra "d", no inciso I, às destinadas as churrasqueiras, terraços, balcões e sacadas, sem vinculação com as dependências de serviço, os sótãos e as áreas de lazer;
- IV As áreas localizadas em pavimento térreo com utiliza ção de comércio e serviços, destinadas exclusivamen te à circulação e acessos, quando mantidas desimpe didas e amplamente vinculadas a logradouro público;
- V As areas destinadas a preservação, nas edificações de interesse sócio-cultural;
- VI As áreas que compõe a circulação das galerias comerciais, quando mantidas desimpedidas e amplamen te vinculadas a logradouro público;
- VII Āreas destinadas a cinemas e teatros atendidos os padrões relativos à sua capacidade, à critério do Sis tema Municipal do Planejamento e Coordenação do De senvolvimento Urbano.
- \$ 10 Para efeito de exclusão do cálculo do índice de aproveitamento, não deverá exceder, conforme os padrões desta LEI:
 - I Nos prédios de habitação coletiva, a 100% (cem por cento) da área máxima computável, o so matório das áreas referidas no inciso I, do caput deste artigo;



....

II - Nos prédios destinados a atividades não residenciais a 65% (sessenta e cinco por cento) da área máxima computada, tomadas, unitariamen te ou em conjunto, as áreas referidas no inciso III do caput deste artigo.

5 2º - Nos prédios destinados a atividades não se consideram vincluadas a serviços gerais do prédio, para os efeitos do disposto do inciso II do caput deste artigo, as áreas destinadas a implantação de equipamentos vinculados ao processo industrial a ser desenvolvido.

\$ 39 - Ficam excluídas dos limites estabelecidos no \$ 19 deste artigo como áreas não computáveis.

- I as areas das paredes externas das edificações;
- II areas destinadas a guarda de veículos, tais como garagens e vagas de estacionamento correspondentes circulações, ressalvadas as disposições em contrario, na proporção de 01 (uma) garagem para cada unidade autonoma de predio de habilitação coletiva de area cons truída inferior a 100,00m2 (cem metros quadrados) e 02 (duas) garagens para cada uni dade autonoma do predio com area construída superior a 100,00m2 (cem metros quadrados) e inferior a 200m2 (duzentosmetros qua drados) e de 03 (três) garagens para cada unidade autonoma de area construída superior a 200m2 (duzentos metros quadrados). Em predios destinados a atividade comercial e de serviços, na proporção de uma garagem para cada 50,00m2 (cinquenta metros quadrados), da área computável.



....

SUBSEÇÃO III

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 40 - A taxa de ocupação é o instrumento de controle urbanís tico, o qual estabelece a relação entre as projeções horizontais máximas de construção permitidas e as áreas dos terrenos sobre as quais acedem as construções.

Art. 41 - As taxas de ocupação tem por função:

- I Incentivar areas de lazer e recreação nas construções situadas em unidades territorias carentes de e quipamentos de lazer e cultura de uso permanente;
- II Preservar areas livres, em razao de seus aspectos visuais, de composição de paisagem urbana ou da ocorrência de elementos naturais, em especial da ve getação existente;
- III Adequar as construções as contruções físicas do so lo, no que se refere a permeabilidade e relevo;
- IV Estabelecer espaços entre edificações com vistas lhes criar melhores condições de areação e isolação.
- Art. 42 No calculo das projeções horizontais máximas de constru ção permitidas, não serão computadas:
 - I As areas construídas em terrenos em declives, definidas a garagens ou dependências de serviço, prédios residenciais, ou com qualquer destino predios comerciais, de serviço ou industrial desde que sua cobertura:
 - a) esteja situada até o nível medio do passeio.
 - b) não ultrapasse, em qualquer ponto das divisas do terreno, a 4,00m (quatro metros) de altura, em relação aos níveis naturais do terreno.
 - c) receba tratamento sob forma de jardim.



Art. 43 - Na area de ocupação intensiva do Município, fica fixada em 70% (setenta por cento), a taxa de ocupação.

SUBSEÇÃO IV

DAS ALTURAS DAS EDIFICAÇÕES

- Art. 44 Os critérios para o dimensionamento de alturas das edificações tem por função:
 - I preservar as características existentes ou estabeleci das pelo primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;
 - II criar melhores condições de insolação e areação na relação de vizinhança entre as edificações;
 - III adequar o dimensionamento volumétrico aos seguintes aspectos;



.....

- a) visuais, próximas e distantes;
- b) ocorrência de elementos naturais, em especial de vegetação existente;
- c) paisagem urbana, nas áreas funcionais de interesse paisagístico e cultural;
- d) geológicos localizados, no que se refere a permea bilidade e cargas admissíveis ao solo.
- Art. 45 Os instrumentos de controle urbanístico são os seguin-

tes:

I - critério do número máximo de pavimentos;

II - afastamento das divisas dos terrenos.

Art. 46 - Fica limitado em 04 (quatro) pavimentos, o número máxi mo aplicável em toda a abrangência da zona urbana do Município.

Art. 47 - O cálculo da altura das edificações, não serão computá-

veis:

- I pavimentos em subsolo, desde que observado o disposto no artigo 42, inciso I.
- II pavimentos em subsolo, que, contidos na altura definida pelo pilotis do pavimento terreo, não ultrapasse de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- III o pavimento terreo:
 - a) sob a forma de pilotis, de uso comum em prédio de mais de uma economia, desde que mantida aberta e livre no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área;
 - b) um predio constituído de uma única economia, des tinado a atividade não residencial desde que mantida aberta e livre, no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área;
 - c) destinado ao estabelecimento e dependências de uso comum, em prédio de mais de uma economia, desde que mantida aberta e livre em 70% (seten-



.....

ta por cento) de sua área;

- d) destinado o estacionamento, em prédio constituído de uma única economia não residencial, desde que mantida aberta e livre em 70% (setenta por cento) de sua área.
- IV construções em terraços destinados a salões de recreação como dependências de uso comum aos prédios, ou de utilização exclusiva de cada unidade au tônoma, observadas as seguintes condições:
 - a) deverá restar livre o percentual de 50% (cinquen ta por cento) da área do pavimento inferior;
 - b) afastamento mínimo de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) na frente e fundos, a partir do limite do pavimento imediatamente inferior.
- V apartamento do zelador, desde que constituído de uma unidade com, no máximo um dormitório;
- VI construções de sótãos em residências unifamiliares, desde que sua área, não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do pavimento inferior.
- Art. 48 Afastamentos são as distâncias mínimas que as construções devem observar relativamente ao alinhamento com a via pública e com as demais divisas dos terrenos sobre os quais acendem.
- \$ 19 Nos predios em geral, será permitida a construção de terraços em balanço sobre os afastamentos lateriais e dos fundos, até o máximo de 1/3 (um terço) desse afastamento e desde que não seja ocupado mais de 50% (cinquenta por cento) da fachada correspondência a taxa de ocupação.
- Art. 49 O afastamento mínimo para divisas laterais será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para um pavimento e acrescidos de 0,50m (cinquenta centímetros) para cada pavimento adicionado até um limite de 3m (três metros) para 04 (quatro) pavimentos.
- Art. 50 O afastamento dos fundos será de 2m (dois metros) para edificações com um pavimento acrescidos de 1m (um metro) para cada pavimen



.....

to adicionado até um limite de 5m (cinco metros) para 04 (quatro) pavimentos.

SUBSEÇÃO V

DOS RECURSOS PARA AJARDINAMENTO

- Art. 51 Os recuos para ajardinamento, constantes nos padrões do primeiro plano diretor de desenvolvimento urbano, delimitam áreas destinadas a assegurar:
 - I predominância dos elementos naturais sobre os de construção com vistas a valorização da paisagem ur bana, nas áreas residenciais;
 - II predominância do pavimento e fluidez da circulação de pedestres.
- Art. 52 Fica vetada a construção em áreas de recuo para ajardinamento, mesmo em subsolo, excetuadas:
 - I muro de arrimo, decorrentes dos desníveis naturais do terreno;
 - II vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que utilizados elementos construtivo onde predominam os espaços vazios;
 - III escadarias ou rampas de acesso, quando necessários pela conformação do terreno natural.
- Art. 53 Nos terrenos de esquina, serão exigidos integralmente os recuos de ajardinamento em ambas as testadas, observadas as condições estabelecidas no artigo 54.
- Art. 54 Os terrenos de esquina, atingidos por recuo de ajardina mento em mais de uma testada, poderão manter uma delas no alinhamento, até a distância de 25,00m (vinte e cinco metros), a partir do recuo da outra testada, desde que a construção implantada tenha no máximo, dois pavimentos.



....

Art. 55 - O valor ou o local de ocorrência dos recuos, poderão ser alterados, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, mediante solicitação dos interessados, desde que manti da a equivalência das áreas livres do imóvel com vistas a:

- I preservação de árvores de corte no interior dos imôveis em especial aquelas declaradas imunes ao corte;
- II melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

Art. 56 - Fica estabelecido que, para áreas destinadas à atividade residencial, o recuo para ajardinamento será de 4,00m (quatro metros).

Art. 57 - Fica estabelecido que áreas destinadas a atividade de



....

comércio e serviços, ficam isentas de guardarem recuo para ajardinamento.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

SECÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58 - O parcelamento do solo para fins urbanos em imovel ur bano ou imovel rural, será procedida na forma desta LEI complementar.

Paragrafo Unico - Somente será permitido o parcelamen to do solo para fins urbanos na zona urbana deste Município, tal como definida em LEI, equiparando-se para tal efeito, a área urbana de ocupação intensiva e a área urbana de ocupação extensiva, respectivamente às zonas urbanas e de ex pansão urbana, a que se refere o artigo 3º, da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

- Art. 59 O parcelamento do imóvel rural, para fins urbanos localizado na zona urbana, tal como definido em LEI, dependerá de aprovação mu nicipal.
- Art. 60 Parcelamento do solo para fins urbanos, é a divisão da terra na zona urbana, em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com vistas à edificação.
- § 1º O parcelamento do solo para fins urbanos, será realizado na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento e reparcelamento.
- § 2º Constituem forma de parcelamento do solo, para fins desta LEI, a instituição de condomínio por unidades autônomas, nos termos do artigo 8º, da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.
- Art. 61 Fica vetada para o parcelamento do solo para fins urbanos:



.....

- I em terrenos alagatícios e sujeitos a inundações, an tes de tomadas as providências para assegurar o escoamento da água ou a proteção de cheias ou inundações;
- II em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneadas;
- III em terrenos onde as condições geológicas não acon selham a edificação;
- IV em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas a serem estabelecidas em LEI;
- V em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas de órgãos competentes;
- VI nas reservas ecológicas e biológicas instituídas primeiro plano diretor de desenvolvimento urbano, que resultarem com esta condição após o detalhamento de sua potencialidade;
- VII nas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias até a sua correção;
- VIII em imóveis que resultem em terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos no primeiro plano diretor de desenvolvimento urbano.

Art. 62 - A regularização dos parcelamentos clandestinos ou irregulares, na forma de loteamento ou condomínio por unidades autônomas existentes até a data de promulgação desta LEI, obedecerá aos padrões estabelecidos pelo sistema municipal de planejamento e coordenação do desenvolvimento urbano quando da proposição dos respectivos projetos pelos interessados, mediante aprovação da Câmara Municipal.



....

Art. 63 - Os projetos de parcelamento do solo a serem aprovados pelo Município, deverão abranger a gleba titulada em sua totalidade.

Parágrafo Único - Na hipótese em que se pretende par celar uma só gleba, mediante mais de uma forma de parcelamento prevista nesta LEI, aplicar-se-á a cada parte da gleba o regime urbanístico correspondente a modalidade nela pretendida e vigorante na Unidade Territorial de Planejamento de Situação do Imóvel a época do requerimento de aprovação da forma de parce lamento a que se tratar.

SEÇÃO II

DO LOTEAMENTO

Art. 64 - Considera-se loteamento, a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 1º - Equipara-se a loteamento, para todos os efeitos legais, o prolongamento de vias e a abertura de vias projetadas com vista a pos sibilitar o desmembramento para edificações.

\$ 29 - Não configura hipótese de modificação ou amplia ção das vias existentes para efeito de caracterizar a ocorrência do loteamento o alargamento das mesmas, bem como o prolongamento das vias ou abertura e exe cução de vias projetadas, efetivada pelo Município, com vistas a dar continuida de ao seu sistema viário.

Art. 65 - Em função do uso predominante estabelecido pelo zonea mento do primeiro plano diretor de desenvolvimento urbano e das características especiais de seu sítio de implantação, são os loteamentos classificados nas se guintes categorias:

I - loteamentos residenciais - São aqueles adotados para unidades territoriais de planejamento, onde a atividade residencial é permitida, destinadas a implantação de atividades residenciais, comerciais e de



....

serviços;

- II loteamento de interesse social São aqueles realiza dos com a interveniência do Poder Público, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos com o objetivo de estimular a construção de habitação de caráter social, para as classes de população de menor renda;
- III <u>loteamentos industriais</u> São os loteamentos para as unidades territorias destinados a atividade industriais.

6 1º - Os padrões urbanísticos estabelecidos para loteamentos industriais a serem definidos pelo Sistema de Planejamento Municipal, é aplicado aos loteamentos destinados a atividades comerciais, atacadistas de armazenagem e de depósito, situados nas unidades territoriais de planejamento on de tais atividades sejam permitidas e cuja densidade populacional seja nula.

§ 2º - Os loteamentos de interesse social, também poderão ser realizados por iniciativa privada, na forma que vier a ser estabeleci da em regulamentação à presente LEI, a qual conterá, pelo menos as seguintes condições:

- a) simultaneidade da execução do loteamento e das edificações que devam aceder nos lotes dele resultantes;
- b) identificação dos prédios como habitações de caráter social em conformidade com o artigo 167, da Lei nº 3615 de 10 de janeiro de 1972.
- c) por lei específica com previo exame por parte do Sistema Municipal de Planejamen to e Coordenação do Desenvolvimento Urbano.

Art. 66 - Nos loteamentos as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a es-



.....

paços livres de uso público serão proporcionais à densidade de ocupação previs ta para a gleba e obedecerão ainda o traçado, ao regime urbanístico e dos equipamentos urbanos estabelecidos pelo primeiro plano de desenvolvimento urbano.

§ 1º - consideram-se urbanos para os efeitos desta LEI os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos e coleta de águas pluviais.

§ 2º - Consideram-se comunitários para os efeitos des ta LEI, os equipamentos públicos de lazer e cultura, relativos a praças, parques e escolas.

\$ 32 - Para efeito de cálculo da população, relativa a densidade prevista, a área considerada é a área de gleba menos a percentagem mínima de áreas públicas de 35% (trinta e cinco por cento), referida no artigo seguinte.

\$ 42 - Para efeito do cálculo dos índices de aproveitamento dos terrenos oriundos dos loteamentos a densidade calculada na forma do artigo anterior, será dimensionada ao percentual da gleba sobre o qual efetivamente ficarão nivelados os terrenos resultantes ao parcelamento mesmo que inferior a 65% (sessenta e cinco por cento) do total.

§ 5º - Nas áreas destinadas à praças e escolas, em de corrência de loteamento, o Município poderá implantar outros equipamentos urbanos públicos, em atendimento a carências constatadas em função do detalhamen to das unidades territoriais de planejamento, a critério do sistema municipal de planejamento e coordenação do desenvolvimento urbano e ouvida a comunidade.

Art. 67 - A porcentagem de áreas públicas referida no artigo 66, excetuadas aquelas referentes aos equipamentos urbanos, as quais serão dimensionadas de acordo com as necessidades do loteamento, não poderá em qualquer hipótese, ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento), nem superior a 50% (cinquenta por cento), salvo o acrescimo no limite máximo, por proposta do loteador, aceita pelos órgãos técnicos municipais competentes.

Art. 68 - O Executivo Municipal, poderá complementarmente, exigir, a reserva de faixa "non aedificandi", destinada a equipamentos urbanos vin culados aos serviços de competência.



.....

5 1º - A faixa "non aedificandi" destinada aesgoto quan do canalizado, será proporcional ao dimensionamento da rede e deverá possibilitar a conexões e acesso para manutenção pública.

§ 29 - É obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15m (quinze metros) de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, salvo maiores exigências de legislação específica.

Art. 69 - É responsabilidade exclusiva do loteador, a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de agua potável, energia elétrica e iluminação das vias públicas, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários, estes seguindo legislação específica, implantação e arborização e obras de demarcação de lotes, quadras e logradouoros e de pavimentação e tratamento de área de uso comum, constantes dos projetos aprovados e que serão fiscalizados pelos orgãos técnicos municipais competentes.

Parágrafo Unico - Os projetos e a execução de obras referentes à pavimentação, posteriormente, passeios e arborização das vias de circulação e o tratamento das praças deverão observar padrões mínimos diferenciados que vierem a ser estabelecidos pelo Executivo Municipal, em regulamentação à presente LEI, considerados os seguintes critérios:

- I densidade de ocupação prevista para a área de situação da gleba;
- II classificação do loteamento, conforme o disposto no artigo 65 desta LEI;
- III destinação social do loteamento;
- IV condições bio-físicas do sítio de implantação do loteamento;
- v transitoriedade de utilização, tendo em vista futuro adensamento.

Art. 70 - Os lotes terão área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) com frente mínima de 10m (dez metros).

Paragrafo Único - Quando o loteamento se destinar a urbanidade específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse so-



....

cial, poderão os lotes serem determinados por legislação Municipal, desde que previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Art. 71 - O projeto deverá compor-se de desenhos e memorial descritivo que deverão ser apresentados à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos mu nicipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado.

\$ 19 - Os desenhos deverão conter pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - a subdivisão das quadras em lotes;

III - o sistema de vias com respectiva hierarquia;

- IV as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, crodas, arcos e pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- V perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- VI a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VII a indicação em planta e perfis de todas as li nhas de escoamento das águas pluviais.
- \$ 29 O memorial deverá conter, obrigatoriamente, pe

lo menos:

- I descrição suscinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante.
- II as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas.
- III a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;



.....

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, co munitários e dos serviços públicos ou de uti lidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Art. 72 - A Prefeitura Municipal, promoverá a notificação do loteador quando se verificar que o loteamento não se acha registrado ou regularmente executado.

SEÇÃO III

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 73 - Considera-se desmembramento, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 74 - É vetado o parcelamento do solo sob a forma de desmembramento, na área de ocupação intensiva, de glebas ou lotes de terreno, os quais, descontada a área de destinação pública remanescente com testada e área superior a 150m e 22.500,00m² respectivamente.

SEÇÃO IV

DO FRACIONAMENTO

- Art. 75 Considera-se fracionamento, a subdivisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação, desde que atendidos os seguintes requisitos:
 - I aproveltamento do sistema viário existente sem que se abram novas vias e logradouros públicos e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem os já existentes;



....

- II a gleba ou lote a ser fracionada, quando situado na área de ocupação intensiva, tenha área igual ou inferior ao módulo de fracionamento vigorante;
- III a gleba ou lote a ser fracionada, quando situada na área de ocupação extensiva tenha área igual ou inferior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 76 - Os lotes resultantes de fracionamento, deverão possuir frente para a via pública e observar testada e areas mínimas constantes dos pa drões relativos ao loteamento.

SEÇÃO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E FRACIONAMENTO

Art. 77 - O projeto de loteamento, desmembramento e fracionamento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 78 - Após dada a entrada do projeto de loteamento, desmem bramento e fracionamento a Prefeitura Municipal, terá um prazo de 90 (noventa) dias para aprovação e liberação do projeto.

Art. 78 - Os espaços livres de uso comum, as vias, as praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteamento sendo nesse caso observadas as exigências do artigo 18 desta LEI.

SECÃO VI

DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 79 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramen



.....

to, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade de aprovação, acompanhando os seguintes documentos:

- I títulos de propriedade do imovel;
- II histórico dos títulos de propriedade do imóvel abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas;

- a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imovel;
- b) de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e a administração pública;

IV - certidões:

- a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo perfodo de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações pensis contra o loteador pelo período de 10 (dez) anos.
- V copia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas pela Legislação Munici pal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento, das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 02 (dois) anos, acompanhado de compatente instrumento de garantia para execução das obras.



.....

1994.

Art. 80 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRASITÔRIAS

Art. 81 - O Executivo Municipal, regulamentara esta LEI, no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 82 - Esta LEI entrará em vigor, 30 (trinta) dias após sua publicação.

Art. 83 - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Harmonia, 05 de outubro de

THEOBALDO VALÉRIO PERSCH Prefeito Municipal