

LEI MUNICIPAL Nº 0132/91.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E
O USO DO SOLO URBANO NO MUNI-
CÍPIO DE CORONEL SAPUCAIA, ES-
TADO DE MATO GROSSO DO SUL E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Prefeitura Municipal de Coronel Sapucaia
GABINETE DO PREFEITO

LEI MUNICIPAL Nº 0132/91.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E O USO DO SOLO URBANO NO
MUNICÍPIO DE CORONEL SAPUCAIA - ESTADO DE MATO GROSSO
DO SUL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JOSÉ ELODIR BENDER, Prefeito Municipal de Coronel Sapucaia - MS, no uso de suas atribuições legais, FAZ saber que em sessão realizada dia 19 de abril de 1.991, a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - A presente Lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento e o uso do solo urbano no Município de Coronel Sapucaia /MS, observadas as disposições legais federais e estaduais aplicáveis a matéria.

TÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei, do Código de Obras do Município e das legislações federal e estadual pertinentes.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas ou de expansão urbana.

Parágrafo Único - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (Trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição prejudique a saúde, segurança e o bem-estar da população.

Art. 4º - A Prefeitura Municipal recusará a aprovação de qualquer projeto de loteamento, mesmo que satisfaça as exigências da presente Lei, tendo em vista:

I - as diretrizes municipais sobre o uso do solo, constantes nesta Lei, em seu Título II;

II - a defesa dos recursos naturais, turísticos ou paisagísticos, bem como do patrimônio cultural do Município.

Art. 5º - O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo para fins urbanos, desde que considerado em zona urbana ou de expansão urbana definidas por lei municipal, deverá submeter o respectivo projeto à aprovação da Prefeitura Municipal e à Secretaria Especial do Meio Ambiente do Estado, dependendo ainda da anuência prévia do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 6º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas ao sistemas de circulação à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços destinados à recreação, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, não podendo ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total de sua área;

II - nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) a percentagem de áreas públicas poderá ser reduzida para 25% (vinte e cinco por cento);

III - da percentagem de áreas públicas, será no Município, destinado:

a) - 12% (doze por cento) da área da gleba, para espaços destinados a recreação;

b) - 6% (seis por cento) da área gleba, para espaços destinados à implantação de equipamentos comunitários;

IV - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

V - as dimensões mínimas dos lotes serão de 12m (doze metros) de frente, para os lotes localizados em meio de quadra, e 14m (quatorze metros) de frente para os lotes localizados em esquinas, sendo que a área total não poderá ser inferior a 360 m² (Trezentos e sessenta metros quadrados);

VI - as dimensões mínimas dos lotes destinados a habitação de interesse social serão de 10 m (dez metros) de frente, sendo que a área total não poderá ser inferior a 200 m² (duzentos metros quadrados);

VII - os recuos mínimos de frente, de fundo e lateral, bem como as taxas de ocupação e os coeficientes de aproveitamento dos lotes, consideradas as zonas de uso, são constantes desta Lei, em seu Título II, bem como as especificadas no Código de Obras do Município e regulamentos pertinentes;

VIII - as quadras não poderão ultrapassar 100m (cem metros) em qualquer um dos seus lados;

IX - ao longo das águas correntes e dormentes, além da faixa de preservação prevista na Lei Federal nº 4.771/65, é obrigatório reservar uma faixa "non aedificandi" não inferior a 15m (Quinze metros) de cada margem, para implantação de equipamentos urbanos, não sendo esta considerada como área de recreação,

X - ao longo das faixas de domínio público das redes de energia elétrica de alta tensão, rodovias, ferrovias e dutos é obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de no mínimo 15m (Quinze Metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo Único - Por ato próprio, o Prefeito Municipal poderá alterar as normas estatuídas nos itens V, VI e VIII deste artigo, visando preservar o disposto no item IV e o interesse social do parcelamento do solo, quando for o caso.

Art. 7º - O Poder Municipal poderá, complementarmente, exigir em cada loteamento a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.

Art. 8º - Para aprovação do loteamento, a Prefeitura Municipal exigirá do loteador a execução das seguintes obras de infra-estrutura:

- I - vias de circulação;
- II - demarcação dos lotes, quadras e logradouros com piquetes de concreto pintados com o números dos lotes;
- III - rede de energia elétrica;
- IV - sistema de abastecimento de água potável;
- V - drenagem superficial;

- VI - arborização;
- VII - iluminação pública;
- VIII - pavimentação;
- IX - rede de esgotos;
- X - fossas sépticas.

Parágrafo Único - Considerando as condições sócio econômicas e capacidade aquisitiva, dos presumíveis e futuros moradores dos loteamentos, o Prefeito Municipal poderá, a título precário, reduzir as exigências deste artigo observados sempre o interesse social do empreendimento.

CAPÍTULO III DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E DOS LOGRADOUROS PÚBLICOS

Art. 9º - Para loteamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, a Prefeitura poderá fazer exigências complementares ao disposto nesta Lei, quanto às vias de circulação e outras que julgar necessárias.

§ 1º - A área industrial deverá ser localizada obedecendo, entre outras, às seguintes condições:

I - estar situada com orientação tal que os ventos predominantes não provoquem poluição de outras áreas;

II - estar localizada à jusante das captações dos sistemas de abastecimentos de água.

§ 2º - Os loteamentos destinados às indústrias deverão ter prévia aprovação do Órgão Estadual responsável pela preservação do meio ambiente, tendo em vista a prevenção contra a poluição atmosférica e hídrica, a aprovação da Secretaria de Saúde do Estado e do Ministério da Agricultura, através do órgão representante no Estado, quando for o caso.

§ 3º - Todos os loteamentos, para serem devidamente aprovados, deverão ter condições mínimas de saneamento, quanto ao sistema de drenagem das águas pluviais.

§ 5º - Os loteamentos só serão liberados após vistoria prévia e autorização dos órgãos competentes.

Art. 10 - Os logradouros que, por sua característica residencial ou por condições topográficas, terminarem sem conexão direta para veículos com outro logradouro, terão uma praça de retorno em sua extremidade (CUL-DE-SAC).

Art. 11 - As praças de retorno das vias em "cul-de-sac" deverão ter um diâmetro mínimo de 20 m (vinte metros) (ver anexo II).

B

9

Art. 12 - A extensão máxima das vias em "cul-de-sac", inclusive a praça de retorno, será de 100 metros e a largura mínima será de 10 m (dez metros) (ver anexo II).

Art. 13 - As curvas das vias públicas de largura igual ou superior a 15 m (quinze metros), deverão apresentar raio de curvatura mínima igual ou superior a 100 m (cem metros), se o ângulo formado pelas duas direções da rua estiver compreendido entre 120° e 170° (ver anexo II).

Art. 14 - As curvas das vias públicas de largura inferior a 15 m (quinze metros) deverão apresentar raio de curvatura mínima de 30 m (trinta metros).

Art. 15 - A intersecção entre duas vias públicas deverá aproximar-se o mais possível a ângulos de 90°. Não será permitida a intersecção entre vias públicas formando ângulos inferiores a 60°.

Art. 16 - Na intersecção de duas vias públicas, o alinhamento de seus leitos deverá ser concordado com curvas de raio não inferior a 8 m (oito metros) (ver anexo II).

Art. 17 - As curvas em S serão concordadas com uma tangente de comprimento não inferior a 30 m (trinta metros) (ver anexo II).

Art. 18 - Os pontos de intersecção dos eixos de duas vias públicas com o eixo de uma terceira não poderão distar menos de 40 m (quarenta metros) (ver anexo II).

Art. 19 - A critério da Prefeitura, poderá ser exigida continuidade das vias públicas ou praças existentes nos loteamentos vizinhos.

Art. 20 - Todos os loteamentos conterão pelo menos uma via de circulação para escoamento rápido do tráfego, do ponto mais distante até a via de acesso principal ao loteamento.

Art. 21 - As características técnicas, declive, dimensões máximas, etc, para vias de circulação, são as constantes do anexo I desta Lei.

Art. 22 - Os logradouros somente serão aceitos pela Prefeitura, para posterior entrega ao domínio público e respectiva denominação, desde que estejam de acordo com os dispositivos da presente Lei.

Art. 23 - Nos projetos de loteamento submetidos à Prefeitura para aprovação, figurará uma nomenclatura provisória para os logradouros públicos através de letras ou números.

Art. 24 - Na escolha dos nomes para os logradouros públicos do Município, serão observados os seguintes critérios:

I - nome de brasileiros já falecidos que se tenham distinguido:

a) - por relevantes serviços prestados ao Município, ao Estado ou ao Brasil;

b) - por sua cultura e projeção em qualquer ramo do saber humano;

c) - pela prática de atos heróicos ou edificantes;

II - nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia tirados da história, geografia, flora, fauna e folclore do Brasil ou de outros países;

III - nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia, extraídos da Bíblia Sagrada, datas e santos do calendário religioso;

IV - datas de significação especial para a história do Brasil ou universal;

Parágrafo Único - O interessado deverá remeter uma relação de nomes para os logradouros públicos que serão apreciados pela Prefeitura Municipal, não podendo haver repetição de nomes já existentes.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 25 - O interessado deverá solicitar à Prefeitura, antes da elaboração do projeto de loteamento, que explicita as diretrizes para uso do solo, traçado de quadras, do sistema viário, dos espaços destinados a recreação e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento à Prefeitura Municipal, planta de situação do imóvel na escala gráfica de 1:10.000 e planta da área a ser loteada, em 02 (duas) vias, na escala gráfica de 1:1.000, contendo pelo menos:

I - as divisas da propriedade a ser loteada;

II - as curvas de nível da área, com diferença de nível de no máximo 01 (um) metro;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;



IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas de recreação, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

VII - certidão de ocupação, posse ou propriedade do imóvel.

Art. 26 - A Prefeitura expedirá a aprovação do levantamento e a autorização para elaboração do projeto, e devolverá uma das vias da planta da área a ser loteada, constante no artigo anterior, indicando as mínimas diretrizes:

I - o traçado básico do sistema viário principal;

II - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados e equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não-edificáveis;

V - as zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo Único - A autorização expedida vigorará pelo prazo máximo de 01 (hum) ano.

Art. 27 - O encaminhamento de projetos de loteamento estará condicionado à viabilidade técnica do abastecimento de água para a área parcelada, de acordo com a apresentação de laudo técnico elaborado por profissional habilitado e com parecer da Empresa de Saneamento do Estado de Mato Grosso do Sul (SANESUL).

Art. 28 - O interessado, com base na via da planta da área a ser loteada que lhe foi devolvida, apresentará à Prefeitura o projeto definitivo, contendo desenhos e memorial descritivo dos lotes, acompanhado do título de propriedade devidamente registrado e averbado, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, documentos de anuência prévia do Estado, quando for o caso, além do projeto assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, tanto das quadras como dos lotes, bem como as áreas dos mesmos;

II - o sistema viário devidamente hierarquizado e integrado à malha viária;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças e outras áreas de interesse público, nas seguintes escalas: Horizontal de 1:1.000, Vertical de 1:100;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII - a indicação, numa tabela numérica, das áreas parceladas e projetadas, bem como seus percentuais;

VIII - a indicação na planta dos proprietários limitrofes à área a ser loteada.

IX - as servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações, e ainda, memorial descritivo do loteamento.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominantes;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que indiquem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes nas diretrizes fixadas;

III - a descrição de cada lote com as denominações, dimensões, área e confrontações;

IV - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

V - a enumeração dos equipamentos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.

Art. 29 - O interessado apresentará, ainda, para a concessão do alvará:

I - o "aprovo" da SANESUL, quando for o caso, ou outro responsável pelo abastecimento de água, ao projeto do sistema de abastecimento de água potável, rede de esgoto sanitário ou sistema de fossa coletiva;

II - o "aprovo" da **ENERSUL** ou outro responsável pela rede de energia elétrica, aos projetos de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

III - projeto de escoamento superficial de águas pluviais, quando solicitado;

IV - projeto de arborização;

V - projeto de pavimentação com os respectivos "grades", guias e sarjetas;

VI - projeto de galerias de águas pluviais.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E/OU REMEMBRAMENTO

Art. 30 - Para os projetos de desmembramento e/ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de 05 (cinco) vias da planta do imóvel a ser desmembrado e/ou remembrado, do memorial descritivo, do título de propriedade devidamente registrado e averbado de certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre os imóveis, bem como o projeto assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA.

§ 1º - As plantas deverão conter pelo menos:

I - a indicação das vias existentes e dos lotes adjacentes próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local.

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área, com as respectivas medidas e áreas, bem como a orientação geográfica.

§ 2º - O memorial descritivo conterá, pelo menos, denominações, dimensões, áreas e confrontações dos lotes, antes e depois do desmembramento e/ou remembramento.

§ 3º - Não serão aprovados desmembramentos ou remembramentos que resultem em lotes com dimensões inferiores às mínimas estabelecidas nesta Lei.

Art. 31 - Aplicam-se aos casos previstos no artigo anterior, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial, nos incisos IV e V do artigo 6º e no artigo 38 da presente Lei.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E/OU REMEMBRAMENTO

Art. 32 - Satisfeitos os requisitos anteriores e estando o projeto em condições de ser aprovado, a Prefeitura o aprovará mediante a aposição de carimbo nas plantas respectivas, bem como nos memoriais descritivos devidamente assinados pelo titular do Departamento de Viação e Obras Públicas, a fim de que o interessado execute, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as obras de infra-estrutura exigidas no Art. 29 desta Lei.

Parágrafo Único - O interessado facilitará a fiscalização da Prefeitura durante a execução das obras de infra-estrutura.

Art. 33 - Concluídas as obras de infra-estrutura, o interessado comunicará tal fato à Prefeitura, para, após a constatação da conclusão das obras, as aceite e emita o Termo de Verificação de Conclusão das Obras exigido por Lei, devidamente assinado pelo titular do órgão referido no artigo anterior, que o loteador deverá submeter ao Cartório de Registro de Imóveis, justamente com o Alvará de Licença respectivo.

Art. 34 - Na fase em que o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, conforme citado no Art. 2º da presente Lei, poderá o interessado apresentar para apreciação e aprovação por parte da Prefeitura Municipal, um cronograma para execução das obras de infra-estrutura, com duração máxima de 01 (hum) ano, com prazo a contar da data da aprovação do projeto.

Parágrafo Único - quando ocorrerem situações citadas no "caput" deste artigo, o Termo de Verificação de Conclusão das Obras de Infra-estrutura será emitido após a conclusão das respectivas obras.

Art. 35 - Aprovado o cronograma para execução das obras de infra-estrutura, a Prefeitura escolherá um número de lotes correspondentes ao valor total das obras a serem realizadas pelo interessado, ficando esses lotes hipotecados à Prefeitura como garantia para a execução das obras de infra-estrutura, correndo todas as despesas por conta do interessado.

§ 1º - A avaliação dos lotes será feita por peritos em avaliação de imóveis, devidamente habilitados, de um lado, e por parte do interessado, de outro, efetuando-se uma média de preços das duas propostas.

§ 2º - As exigências deste artigo se aplicam também para os conjuntos habitacionais financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, salvo as exigências em contrário.

Art. 36 - Cumpridos os requisitos constantes dos artigos 34 ou 36 e 37 desta Lei, será expedida a Certidão de aprovação do loteamento, devidamente assinada pelo Prefeito Municipal.

Art. 37 - A Prefeitura terá os seguintes prazos para deferir ou indeferir os diversos projetos constantes da presente Lei, dando

sempre ciência ao interessado:

I - 60 (sessenta) dias, nos casos enquadrados nos artigos 25 e 30 desta Lei;

II - 90 (noventa) dias, nos casos enquadrados nos artigos 28 e 29 desta Lei.

Parágrafo Único. - Os prazos constantes deste artigo iniciarão a partir da data de entrada do requerimento no Protocolo Geral da Prefeitura.

Art. 38 - Nos projetos de loteamento, desmembramento e/ou remembramento, é obrigatória a apresentação por parte do interessado de documento de anuência prévia do Estado, nos seguintes casos:

I - quando localizados em área de interesse especial, tais como: de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por legislação federal ou estadual;

II - quando localizados em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um município ou em aglomerações urbanas, definidas em lei federal ou estadual;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (hum milhão de metros quadrados).

Art. 39 - Os espaços livres destinados à recreação, às vias, às 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 loteador.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 40 - Aprovado o projeto de loteamento, de desmembramento e/ou remembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 41 - A partir da data de registro do loteamento, passam a pertencer ao domínio do Município, constituindo-se patrimônio da municipalidade, as vias de circulação, os espaços de recreação e os espaços destinados a equipamentos urbanos e comunitários constantes do respectivo projeto.

Parágrafo Único - São vedadas as cessões, doações e permutas de quaisquer áreas constantes deste artigo, pertencentes ao domínio do Município, sem anuência prévia do Poder Executivo Municipal, fundamentada nas disposições do Decreto-Lei Federal nº 2.300/86.

Art. 40 - A Prefeitura Municipal não concederá alvará para construção, demolição, reforma ou ampliação de edificações, se estas se localizarem em terrenos de loteamentos que não possuam o Termo de Verificação de Conclusão de Obras de Infra-estrutura e o Termo de Aprovação do Loteamento.

Art. 43 - Ficarão sujeitos aos dispositivos da presente Lei, todos os projetos de loteamento, desmembramento e/ou remembramento, submetidos à aprovação da Prefeitura e não aprovados até a data da publicação desta Lei.

Art. 44 - Aos projetos de loteamento e desmembramento de que trata esta Lei, aplicam-se também a legislação federal e estadual pertinentes à matéria, no que couber.

Art. 45 - A partir da expedição do "Alvará de Licença" a que se refere o Art. 33, até o recebimento do loteamento pela Prefeitura na forma desta Lei, as áreas de todas suas ruas, praças e demais áreas de interesse público serão taxadas para pagamento de imposto territorial a ser pago pelo proprietário da gleba loteada.

Art. 46 - As licenças para abertura de logradouros públicos e loteamentos vigorarão pelo período máximo de 1 (hum) ano, a juízo da Prefeitura, tendo-se em vista a área do terreno a lotear. Findo o prazo determinado no Alvará, pode a licença ser renovada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado, mediante apresentação de novo projeto nos termos desta Lei.

Art. 47 - O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação pela Prefeitura.

Art. 48 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade por diferença de medida dos lotes ou quadras que venham a ser encontradas em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 49 - Nos contratos de compra e venda de lotes, deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente Lei.

Art. 50 - As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do Alvará de Licença, embargo administrativo da obra e à aplicação das multas fixadas pelo Poder Municipal.

TÍTULO II
DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO APROVEITAMENTO DOS
EDIFÍCIOS E TERRENOS



Art. 51 - As construções, reformas e ampliação de edifícios, bem como a ocupação de edifícios, ficam sujeitos à regulamentações desta Lei, previstas para a zona em que se situam.

CAPITULO I

DAS AREAS DE AGLOMERAÇÃO URBANA

Art. 52 - Fica definida no Município de Coronel Sapucaia/MS, a área de aglomeração urbana pertinente à sede do Município, delimitada pelo Perímetro Urbano Legal, na forma da legislação específica.

Art. 53 - O Executivo Municipal fica autorizado a regulamentar, por decreto, nos casos em que se fizer necessário, o traçado preciso dos limites das áreas de Aglomeração Urbana, referida no artigo anterior.

Art. 54 - As regulamentações, interpretações e soluções de casos omissos referentes à presente Lei só serão válidos quando procedidos de consulta ao Departamento de Viação e Obras Públicas, da Prefeitura, que deverá emitir parecer por escrito e conclusivo sobre o assunto.

CAPITULO II

DO USO OU OCUPAÇÃO DE TERRENOS OU EDIFICIOS

Art. 55 - Para as finalidades desta Lei, a área da Aglomeração do Município definida pelo Perímetro Urbano Legal, fica dividida em Zonas de Uso distintas.

Parágrafo Único - Fica autorizado ao Prefeito Municipal, por ato próprio, estabelecer as Zonas de Uso a que se refere este artigo bem como suas respectivas delimitações de áreas dentro do perímetro urbano, identificando-se em planta ilustrada com indicação precisa das mesmas.

Art. 56 - Para as finalidades desta Lei, os diversos usos de edifícios ou terrenos, ficam agrupados em categorias, da seguinte maneira:

I - **HABITAÇÃO** - inclui todos os edifícios residenciais, inclusive os de apartamentos (habitação coletiva), pensões e hotéis;

II - **COMERCIO LOCAL** - inclui os pequenos estabelecimentos de comércio, artesanato e pequena reparação, que normalmente atendem

apenas um bairro ou vizinhança. Nesta categoria incluem-se: bar e café, empório, farmácia, padaria, quitanda, açougue, lavanderia, bem como oficinas de reparação de eletrodomésticos e pequenos aparelhos e outros usos semelhantes, a critério da Prefeitura, desde que ocupem menos que cinco pessoas; não se incluem nesta categoria as oficinas de veículos motorizados, nem os supermercados, qualquer que seja o número de pessoas ocupadas.

III - COMÉRCIO EM GERAL - incluem-se a esta categoria todos os estabelecimentos de comércio e serviço não mencionados no item I acima, inclusive postos de gasolina e de lubrificação e lavagem de veículos, supermercados, lojas, escritórios, consultórios, restaurantes, bancos, igrejas, escolas ministrando cursos complementares (inclusive auto-escolas, cinemas e outros estabelecimentos de diversão), e outros usos similares, a critério da Prefeitura.

IV - OFICINAS, INDÚSTRIA, ATACADISTAS E DEPÓSITOS PEQUENOS - incluem-se nestas categorias aqueles que ocupem terreno com área de até 250 m², bem como as indústrias que ocupem menos que 5 pessoas.

V - INDÚSTRIAS MÉDIA, ATACADISTAS E DEPÓSITOS - incluem-se nesta categoria as indústrias ocupando de 5 a 50 pessoas e ainda todos os estabelecimentos atacadistas, depósitos, oficinas e armazéns, quando ocupando terreno com área superior a 250 m².

VI - INDÚSTRIAS GRANDES - incluem-se indústrias ocupando mais de 50 pessoas.

Art. 57 - Salvo disposição em contrário, as regulamentações de uso deste CAPÍTULO não se aplicam aos usos acessórios; estes, entretanto, ficam sujeitos às regulamentações referentes à ocupação, utilização, altura e demais dispositivos deste TÍTULO.

Parágrafo Único - As edículas, somente quando ocuparem área superior a 1/12 da área do terreno, serão computados, juntamente com o edifício principal, nos cálculos referentes aos índices de ocupação e utilização.

Art. 58 - Nenhum edifício poderá ser ampliado de maneira a agravar situações que passaram a ser irregulares em virtude da aprovação desta Lei com respeito às dimensões estatuídas pelas disposições do Código de Obras do Município, bem como do Capítulo III, deste Título.

Art. 59 - Os lotes que forem interceptados por linhas divisórias entre duas zonas, poderão ficar sujeitos às regulamentações de qualquer uma delas, a critério da Prefeitura, mas nunca a uma combinação das regulamentações de ambas.

Art. 60 - As construções, reformas e ampliações de edifícios ficam sujeitos às limitações de uso e demais exigências especifica-

das pelas disposições do Código de Obras do Município, dentre outras, bem como do Capítulo III, deste Título.

Art. 61 - Nenhum edifício ou parte de edifício existente poderá ser ocupado para um uso que seja proibido na zona em que se situa mesmo que o uso anterior estivesse em desacordo com esta Lei.

Art. 62 - O comércio em geral, oficinas, atacadistas e depósitos pequenos só poderão localizar-se nas Zonas Residenciais, se estas ficarem situadas a pelo menos 100 metros de um ou mais estabelecimentos da mesma categoria.

Art. 63 - O comércio em geral, oficinas, atacadistas e depósitos pequenos só poderão localizar-se nas Zonas Industriais se estas ficarem situadas pelo menos a 200 metros de um ou mais estabelecimentos das mesmas categorias.

Art. 64 - As indústrias médias, e ainda os atacadistas e depósitos só poderão localizar-se nas Zonas Comerciais, caso fiquem situados a mais de 100 metros de um ou mais estabelecimentos das mesmas categorias e cujos terrenos somem menos de 1.000 m².

Art. 65 - O comércio local, para localizar-se nas distintas Zonas de Uso, observará as disposições desta Lei e do Código de Obras e Postura do Município.

Art. 66 - Em hipótese alguma será permitida a construção de máquinas de beneficiamento de cereais ou madeiras nas Zonas Centrais, Comerciais, Residenciais e, na Zona Central não será permitida a construção de casas com fachadas de madeira, sendo necessariamente estas, de alvenaria.

Art. 67 - Sem prejuízo dos dispositivos da presente Lei, as indústrias, oficinas, depósitos e estabelecimentos congêneres, que pela atividade desenvolvida ofereçam ou possam oferecer perigo à saúde, integridade física ou ao patrimônio de terceiros, ficarão sujeitos às exigências especiais de localização e ocupação do terreno, a serem definidas pela Prefeitura, para cada caso, bem como à legislação de Posturas do Município.

Art. 68 - Sujeitar-se-ão às mesmas exigências, as indústrias, oficinas e depósitos que pela atividade desenvolvida provoquem ou venham a provocar excessiva quantidade de pó, fuligem, fumaça, mau cheiro, ruído, trepidação ou qualquer outro incômodo.

Art. 69 - Nos casos do artigo anterior, a Prefeitura reserva-se o direito de exigir, por ocasião do pedido de aprovação da planta, projetos especiais, inclusive operacionais, e quaisquer esclarecimentos adicionais que vier a necessitar, quanto a matérias-primas, equipamentos, etc., a serem utilizados no futuro edifício.

CAPÍTULO III

DOS AFASTAMENTOS, FACHADAS E SALIÊNCIAS

Seção I

DOS AFASTAMENTOS

Art. 70 - Para efeito das implantações das edificações de um modo geral no lote, visando favorecer a paisagem urbana e assegurar a insolação, a iluminação e a ventilação dos logradouros públicos, dos compartimentos da própria edificação e dos imóveis vizinhos, serão estabelecidos os afastamentos mínimos, conforme sua localização dentro do zoneamento estabelecido, na forma autorizada pelo Artigo 55, Parágrafo Único, desta Lei.

§ 1º - O Prefeito Municipal, por ato próprio poderá estabelecer os afastamentos mínimos, fachadas e saliências admitidos para cada Zona de Uso, bem como os respectivos Índices Urbanísticos Gerais.

§ 2º - O Prefeito Municipal, considerando as peculiaridades sócio-econômica, pedológica, geológicas e paisagística de cada Zona de Uso, poderá alterar, por Decreto, as medidas e dimensões de que trata este Capítulo, bem como as normas similares estatuídas pelo Código de Obras do Município.

§ 3º - Na edificação de prédios, que possuírem mais de 05 (cinco) pavimentos, o afastamento lateral a partir do 6º pavimento será de 2 m (dois metros) e não será exigido afastamento frontal do mesmo.



§ 4º - Em todos os casos deverão ficar assegurados, a insolação e ventilação necessárias, de acordo com a legislação pertinente.

art. 71 - Em qualquer hipótese de mais de uma edificação no mesmo lote ou de blocos sobrelevados de uma mesma edificação, será observado, entre eles, a distância mínima de 3 m (três metros).

Parágrafo Único - O acesso ao prédio dos fundos será feita por meio de passagem aberta, com a largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 72 - Nas edificações, permitidas situarem-se nas divisas, não se admitirá aberturas de janelas, beirais, terraços ou desaguamento de águas pluviais, ou ainda, qualquer tipo de artifício devassador do imóvel vizinho. Nos demais casos serão rigorosamente observados os afastamentos próprios e legalmente previstos.

Seção II DAS FACHADAS

Art. 73 - Composição e pintura das fachadas bem como os objetos fixos, anúncios e dizeres neles constantes são livres, nos limites do bom senso estético, salvo nos casos de locais onde as leis especiais estabelecerem restrições em benefício de uma solução conjunta.

Seção III DAS SALIÊNCIAS

Art. 74 - Nos logradouros onde forem permitidas as edificações no alinhamento, estas deverão observar as seguintes condições:

I - somente poderão ter saliências, em balanço com relação ao alinhamento dos logradouros, que:

a) -forem molduras ou motivos arquitetônicos e não constituam área de piso;

b) - não ultrapassem, com suas projeções no plano horizontal, o limite máximo de 0,40 metros (quarenta centímetros) em relação ao alinhamento do logradouro;

c) - estejam situadas à altura de 3 m (três metros) no mínimo, acima de qualquer ponto do passeio;

II - marquises, em balanço com relação ao alinhamento dos logradouros, quando:

a) - na sua projeção vertical sobre o passeio avance somente até 2/3 (dois terços) da largura deste e em qualquer caso, não ultrapasse 4 m (quatro metros);

b) - esteja situada à altura de 3 m (três metros) acima de qualquer ponto do passeio;

c) - não oculte ou prejudique árvores, semáforos, postes, luminárias, fiação aérea, placas ou outros elementos de informação ou instalação pública;

d) - seja executada de material durável e imbuível e dotada de calhas e condutores para águas pluviais, estes embutidos nas paredes e passados sob o passeio até alcançar a sarjeta, através de gárgulas;

e) - não contenham grades, peitoris ou guarda-corpos;

III - quando situadas nas esquinas de logradouros, poderão ter seus pavimentos superiores avançados apenas somente o canto chanfrado, que formem corpo saliente, em balanço sobre os logradouros. Esse corpo saliente sujeitar-se-á aos seguintes requisitos:

a) deverá situar-se à altura de 3 m (três metros) acima de qualquer ponto do passeio;

b) - nenhum de seus pontos poderá ficar a distância inferior à 0,90 m (noventa centímetros) de árvores, semáforos, postes, luminárias, fiação aérea, placas ou outros elementos de informação, sinalização ou instalação pública.

IV - serão executadas no alinhamento do logradouro ou então deverão observar o recuo mínimo de 4 m (quatro metros) não podendo situar-se em posição intermediária entre a linha de recuo e o alinhamento.

Parágrafo Único - As edificações serão dotadas de marquises ou colunatas ao longo do alinhamento (galerias de pedestres) nos logradouros onde esses requisitos forem obrigatórios, por disposições de leis especiais.

Art. 75 - Poderão avançar sobre as faixas de recuo obrigatório do alinhamento dos logradouros:

I - as molduras ou motivos arquitetônicos, que não constituam área de piso e cujas projeções em plano horizontal não avancem mais de 0,40 m (quarenta centímetros) sobre a linha do recuo paralela ao alinhamento do logradouro.

II - os balcões ou terraços, quando abertos, que formem corpos salientes a altura não inferior a 3 m (três metros) do solo e cujas projeções no plano horizontal:

a) - não avancem mais de 1,20 m (hum metro e vinte centímetros) sobre a mencionada linha de recuo;

b) - não ocupem mais de um terço de extensão da fachada onde se localizam;

III - as marquises, em balanço, quando:

a) - avancarem, no máximo, até a metade do recuo obrigatório de frente;

b) - respeitarem os recuos obrigatórios das divisas do lote;

c) - forem engastadas na edificação e não tiverem colunas de apoio na parte que avança sobre o recuo obrigatório.

Art. 76 - Não serão permitidas saliências ou balanços nas faixas de recuos obrigatórios das divisas e nas áreas ou faixas mínimas estabelecidas para efeito de iluminação e ventilação.

Art. 77 - Nas Zonas Centrais, Zonas Comerciais e Comerciais Mistas, a altura (h) dos edifícios será limitada em função da largura da via pública da seguinte maneira: um plano imaginário ligando a intersecção da laje de cobertura com o parâmetro vertical do alinhamento da edificação e a intersecção do alinhamento predial com o passeio do lado oposto, devendo fazer um ângulo com a horizontal de no máximo igual a 45° (quarenta e cinco graus).

CAPÍTULO IV

DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Seção I

DAS RESIDÊNCIAS GEMINADAS

Art. 78 - Consideram-se residências geminadas 2 (duas) unidades de moradia contíguas, que possuam uma parede em comum.

§ 1º - Em cada lote será permitida a construção de no máximo, 2 (duas) casas geminadas, desde que:

I - constituam um único motivo arquitetônico;

II - respeitem todas as disposições deste Código, que lhes forem aplicáveis (cada unidade residencial) e demais legislação pertinente



III - a parede comum às residências seja de alvenaria com espessura mínima de 0,25 m (vinte cinco centímetros), alcançando o ponto mais alto da cobertura;

IV - seja devidamente indicado no projeto a fração ideal de terreno de cada unidade, que não poderá ser inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 2º - O terreno somente poderá ser desmembrado quando observadas as disposições específicas do Código de Obras do Município, e:

I - resultar para cada lote 10m (dez metros) de testada mínima e área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - atender às condições estabelecidas para o Uso do Solo.

SEÇÃO II

DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE E/OU EM CONDOMÍNIOS

Art. 79 - Consideram-se residências em série, o agrupamento de 3 (três) ou mais moradias em unidades separadas em um mesmo terreno.

§ 1º - O conjunto deverá atender às exigências estabelecidas para o Uso do Solo, e cada unidade obedecer às normas estabelecidas nesta Lei e Código de Obras do Município.

§ 2º - As edificações de residência em série, conforme suas características, são:

I - transversais ao alinhamento predial; cuja disposição exige a abertura de corredor de acesso, não podendo o número de unidades de moradia no mesmo alinhamento ser superior a 10 (dez).

II - paralelas ao alinhamento predial; dispensam a abertura do corredor de acesso às unidades residenciais, devido à situação ao longo do logradouro público oficial.

§ 3º - As construções de residências em série, transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

I - o acesso se fará por um corredor com largura mínima de:

a) - 4 m (quatro metros) quando as edificações estiverem situadas em um só lado do corredor de acesso;

b) - 6 m (seis metros) quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor;

II - quando houver mais de 5 (cinco) unidades no mesmo alinhamento, será feito um bolsão de retorno cujo diâmetro deverá ser igual a 2 (duas) vezes a largura do corredor de acesso;

III - para cada unidade residencial deverá haver no mínimo uma área livre, equivalente à área de projeção da residência não sendo computada a área do recuo de frente;

IV - cada conjunto de 5 (cinco) unidades terá uma área correspondente à projeção de uma residência, destinada a "play ground", de uso comum.

§ 5º - O terreno deverá permanecer em nome de um só proprietário ou em condomínio.

§ 6º - As construções de residências em série, paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

I - não poderão ser um número superior a 20 (vin-te) unidades;

II - cada unidade possuirá área livre igual à área de projeção da moradia;

III - para cada 10 (dez) unidades haverá área igual ao dobro da área de projeção de uma nova moradia, destinada a "play ground", de uso comum.

§ 7º - A propriedade de imóvel só poderá ser desmembrada, quando cada unidade estiver de acordo com as exigências desta Lei.

SEÇÃO III DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 80 - Consideram-se conjuntos habitacionais, aqueles que tenham 50 (cinquenta) ou mais unidades de moradia, respeitadas as seguintes condições:

I - o conjunto deverá atender ao estabelecido na presente Lei e as edificações deverão obedecer às normas estabelecidas no Código de Obras e de Posturas do Município;

II - o terreno deverá ter 10.000 m² (dez mil metros quadrados), no mínimo, para cada grupo de 50 (cinquenta) unidades de moradia;

III - a largura dos acessos às moradias será determinada em função do número de moradias a que irá servir, sendo 7 m (sete metros) a largura mínima permitida;

IV - o acesso às casas deverá ser pavimentado;

V - cada habitação terá área livre igual à área de projeção da mesma;

VI - para cada 20 (vinte) unidades de moradia ou fração, haverá "play ground" comum, com área equivalente a 1/5 (hum quinto) da soma das áreas de projeção das moradias;

VII - é obrigatória a construção de salas de aulas e outras dependências necessárias, na proporção de 3 (três) salas por 150 (cento e cinquenta) residências;

VIII - além de 100 (cem) unidades residenciais, será reservada área para comércio vicinal;

IX - o terreno será convenientemente drenado;

X - serão previstas redes de iluminação, de água e de esgoto;

XI - os conjuntos poderão ser constituídos de prédios de apartamentos e/ou moradias isoladas ou ainda casas geminadas;

XII - o terreno, no todo ou em partes, poderá ser desmembrado em várias propriedades, de uma só pessoa ou em condomínio, desde que cada parcela desmembrada atenda às determinações fixadas nesta Lei, no zoneamento e o todo satisfaça as demais normas e leis que lhe forem aplicáveis.

CAPÍTULO V

DOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS E/OU COMERCIAIS

Art. 81 - Os apartamentos serão considerados para efeito deste artigo, como edificações residenciais multifamiliares, sem prejuízo das exigências dos Códigos de Obras e de Posturas do Município.

§ 1º - Além de outras disposições do Código de Obras do Município, que lhes forem aplicáveis, os projetos de edifícios deverão obedecer as seguintes condições:

- I - possuir local centralizado para coleta de lixo, com terminal em recinto fechado, com acesso externo;
- II - possuir equipamento para extinção de incêndio conforme normas do Corpo de Bombeiros, da Secretaria de Segurança Pública Estadual;
- III - os edifícios residenciais deverão possuir área de recreação, coberta ou não, proporcional ao número de compartimentos de permanên - cia prolongada, possuindo:
 - a) proporção mínima de 1,00 m² (um metro quadrado) por compartimento de permanência, não podendo, porém, ser inferior a 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);
 - b) continuidade, não podendo, seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;
 - c) acesso através de partes comuns afastado dos depósitos de lixo e isolado das passa-gens de veículos.

§ 2º - Deverá ser obrigatoriamente servida por elevador de passageiros a edificação que tiver o piso do último pavimento situado a uma altura superior a 10,00 m (dez metros) do piso do andar mais baixo, qualquer que seja a posição deste em relação ao nível do logradouro, exceto nas habitações unifamiliares.

§ 3º - A existência de elevador em uma edificação não dispensa a instalação de escada.

§ 4º - Todos os elevadores devem se interligar com a escada, através de espaço físico de uso comum.

§ 5º - Os espaços de acesso frontais às portas dos elevadores, em qualquer pavimento, não deverão ter dimensão inferior a 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados), medida perpendicularmente às portas dos elevadores.

Art. 82 - As edificações para apartamentos, com número igual ou inferior a 12 (doze) apartamentos, deverão ter, instalação sanitária e depósito de material de limpeza, de uso comum ou coletivo.

Art. 83 - Nas edificações para apartamentos com mais de 12 (doze) andares, deverá ser previsto vestiário com no mínimo 4,00 m² (quatro metros quadrados).

Art. 84 - A residência do zelador, quando houver, deverá satisfazer as mesmas condições de residência unifamiliar.

CAPÍTULO VI

DOS ESTACIONAMENTOS, GARAGENS, CARGA E DESCARGA

Art. 85 - Os estacionamentos, garagens, espaços para carga e descarga, bem como os seus acessos, junto aos logradouros públicos, deverão satisfazer as seguintes exigências:

- I - quando de uso coletivo, terão a sinalização de advertência para os que transitam no passeio público;
- II - deverão cruzar o alinhamento em direção perpendicular a este;
- III - terão as guias do passeio rebaixadas;
- IV - quando houver rampa, sua concordância vertical de acesso dos veículos ao imóvel, deverá estar inteiramente dentro do alinhamento deste;
- V - deverão situar-se a uma distância mínima de 6,00 m (seis metros) das esquinas, contada a partir do início da curva de concordância ou do centro chanfrado no seu ponto situado no mesmo alinhamento do acesso;
- VI - terão no mínimo dimensão de 3,00m (três metros).

Art. 86 - Para efeito de cálculo do número de vagas necessário, deverá ser considerado:

- I - apartamentos ou residências unifamiliares com área útil de até 120m^2 (cento e vinte metros quadrados) : 1 (uma vaga por unidade residencial);
- II - apartamentos com áreas útil maior que 120m^2 (cento e vinte metros quadrados): 2 (duas) vagas por unidade residencial;
- III - supermercado com área útil, igual ou superior a 200m^2 (duzentos metros quadrados), 1 (uma) vaga para cada $25,00\text{m}^2$ (vinte e cinco metros' quadrados) de área útil;
- IV - hotéis, albergues ou similares - 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) quartos;
- V - motéis - 1 (uma) vaga por quarto;
- VI - hospitais, clínicas e casa de saúde - 1 (uma) vaga para cada $100,00\text{m}^2$ (cem metros quadra - dos) de área útil.
- VII - conjuntos comerciais - 2 (duas) vagas por uni - dade comercial.

Parágrafo Único -Será considerada área útil para os cálculos referidos neste artigo, a área utilizada pelo público, ficando excluídos: depósitos, cozinhas, circulação de serviço ou similares.

Art. 87 - Será permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações, ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais, ou de fundos.

Art. 88 - As plantas baixas para os locais de estacionamento deverão indicar os elementos construtivos (colunas, paredes, etc) que possam prejudicar o estacionamento e a circulação dos veículos.

Art. 89 - Para efeito de cálculo de capacidade dos estacionamentos ou garagens, serão necessários $30,00\text{m}^2$ (trinta metros quadra - dos) por vaga, incluindo circulação e espaço mínimo de vaga de $2,20\text{m}$ por $4,80\text{m}$.

Parágrafo Único - Para efeito deste artigo, não serão consideradas áreas ocupadas por áreas fechadas, poços de escadas e elevadores, elementos estruturais ou áreas que comprovadamente não tenham condições de acesso aos veículos.

Art. 90 - As rampas dos estacionamentos ou garagens, espaços para carga e descarga, deverão preencher os seguintes requisitos:

- I - terão declividade máxima de 20% (vinte por cento);

II - o início das rampas ou entrada dos elevadores para movimentação dos veículos não poderá ficar a menos de 5,00m (cinco metros) do alinhamento dos logradouros;

III - as rampas terão pé-direito mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta) e largura mínima de 3,00 m (três metros).

Art. 91 - Os espaços para guarda e estacionamento de veículos, terão pé-direitos de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), no mínimo e, os espaços de circulação dos veículos terão largura mínima de 3,00 m (três metros).

TITULO III

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITORIAS E FINAIS

CAPITULO UNICO

Art. 92 - O Poder Executivo Municipal providenciará, quando solicitado, ou por própria iniciativa, a locação dos alinhamentos do Sistema Viário Urbano.

Art. 93 - Os responsáveis por loteamentos abertos em desacordo com esta Lei e respectivos regulamentos, mas ainda não aprovados pela Prefeitura, deverão adaptar os projetos às exigências ora estatuídas, sob pena de interdição das obras.

Art. 94 - Fica autorizado ao Poder Executivo Municipal no exercício das atribuições que lhe confere o Parágrafo Único do artigo 55, desta Lei:

- I - estabelecer as zonas de uso que convier ao interesse público e à Administração Municipal;
- II - estabelecer, por ato próprio, normas técnicas e as exigências complementares que julgar conveniente para cada zona de uso, observadas as peculiaridades próprias de cada uma das áreas de abrangência;
- III - reduzir, nos casos que julgar conveniente, observados o interesse público e a condição sócio-econômica dos virtuais e futuros proprietários dos imóveis loteados, as exigências de que trata esta Lei, no que se refere a loteamentos;

IV - definir, para fins de aplicação da presente Lei, os índices gerais para cada zona e tipo de uso, se for o caso e observadas as seguintes convenções:

IA - Índice de Aproveitamento = área construída sobre a área a área total do terreno;

TO - Taxa de ocupação = área ocupada do terreno sobre a área total do terreno;

n - Número de pavimentos;

h - altura da edificação;

F - recuo de frente;

L - recuo lateral;

f - recuo de fundos.

Art. 95 - A presente Lei será regulamentada pelo Poder Executivo Municipal, no que couber ou se fizer necessário, resolvendo por ato próprio, os casos omissos verificados.

Art. 96 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CORONEL SAPUCAIA / MS. Em 24 DE ABRIL DE 1.991.



JOSE EUDIR BENDER
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I

VIAS DE CIRCULAÇÃO				
TIPOS DE VIA CARACTERÍSTICAS	1ª	2ª	3ª	4ª
	VIA ESTRUTURAL	VIA DE LIGAÇÃO ENTRE BAIRROS	VIAS AUXILIARES	VIA LOCAL
LARGURA MÍNIMA (m)	30,00	20,00	15,00	10,00
PISTA DE ROLAMENTO MÍNIMA (m)	15,00	9,00	8,00	7,00
PASSEIO LATERAL MÍNIMO DE CADA LADO DA VIA (m)	5,00	4,00	3,50	1,50
CANTEIRO CENTRAL MÍNIMO (m)	5,00	3,00	-	-
DECLIVIDADE MÁXIMA (%)	6	10	10	10
DECLIVIDADE MÍNIMA (%)	0,5	0,5	0,5	0,5

FIGURA DOS ARTIGOS 11 e 12

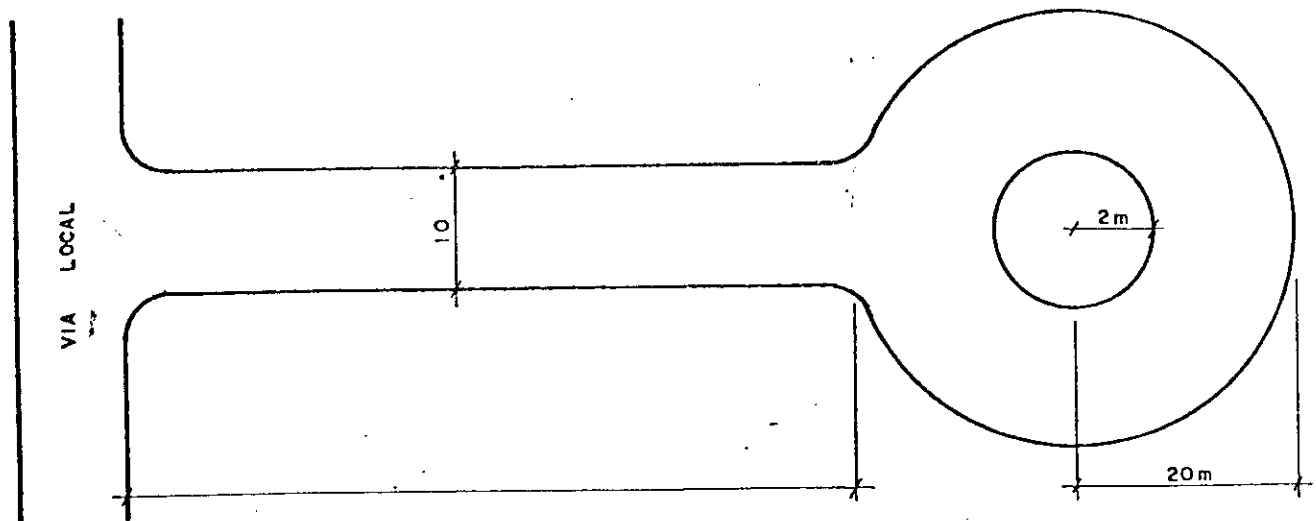


FIGURA DO ARTIGO 13

$120^\circ < y < 170^\circ$
 $R > 100m$
 $L > 15m$

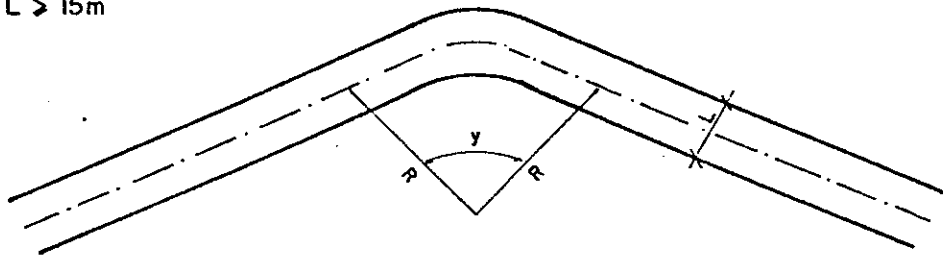


FIGURA DO ARTIGO 16

$R > 8m$

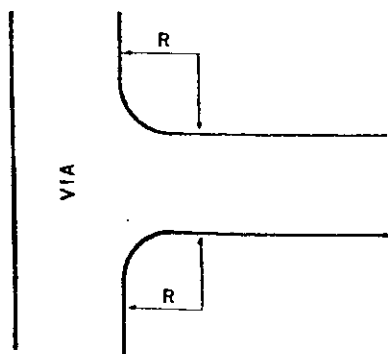


FIGURA DO ARTIGO 17

$L > 30m$

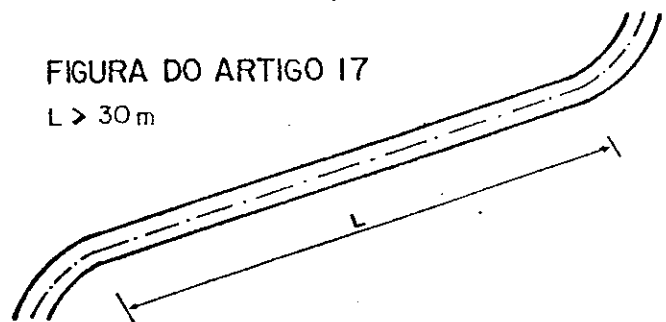
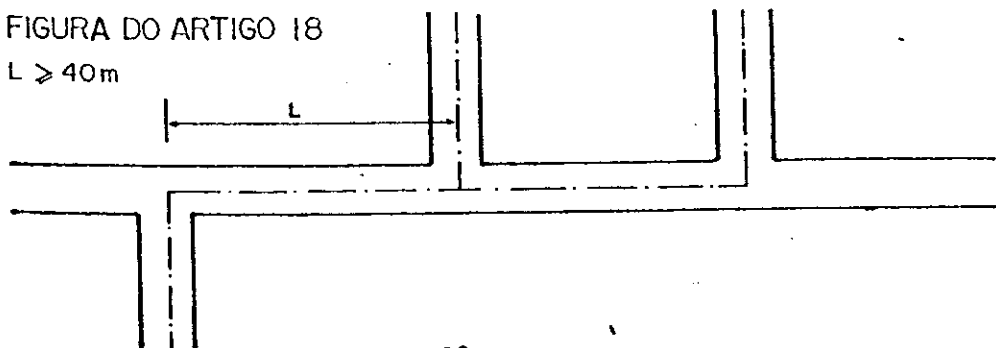


FIGURA DO ARTIGO 18

$L \geq 40m$



ANEXO III

- GLOSSÁRIO -

- no e o logradouro público;
- I - **ALINHAMENTO** - é a linha divisória entre o terreno
- II - **ARRUAMENTO** - é a abertura de ruas, dando-lhes a
- linhamento e benfeitorias;
- III - **CUL-DE-SAC** - é uma rua sem saída com praça de
- retorno na sua extremidade;
- IV - **DESMEMBRAMENTO** - considera-se desmembramento a
- subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento das vias
- existentes, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos
- nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- V - **DIVISA** - é a linha limítrofe entre o lote e o
- logradouro público;
- VI - **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS** - são os equipamentos
- públicos de educação, cultura, lazer, saúde e abastecimento alimentar;
- VII - **EQUIPAMENTOS URBANOS** - são os equipamentos públicos de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de
- águas pluviais, telefonia, gás e similares;
- VIII - **ESPAÇOS DE RECREAÇÃO** - são os espaços livres de
- uso público e divididos em:
- a) - **Recreação Ativa** - são os espaços em que se desenvolvem atividades dinâmicas, caracterizadas pela participação ativa, livre e espontânea do ser humano;
- b) - **Recreação Contemplativa** - são os espaços destinados à meditação, ao repouso, à admiração despreocupada da natureza;
- IX - **FAIXA "non aedificandi"** - é a área ou faixa na
- qual a legislação em vigor não permite construção;
- X - **FAIXA DE ROLAMENTO** - é a cada uma das faixas
- que compõe a área destinada aos veículos, nas vias de circulação;
- XI - **FRENTE DO LOTE** - é o limite frontal do terreno
- com o logradouro público;
- XII - **FUNDO DO LOTE** - é o limite oposto à frente do
- lote;
- XIII - **GLEBA** - é o lote rústico, utilizado ou não para
- fins agrícolas, localizado na zona urbana, que ainda não foi objeto de arruamento
- ou loteamento;

XIV - IMÓVEL RURAL - é o imóvel utilizado para fins rurais;

XV - LOGRADOURO PÚBLICO - é toda parte da superfície do Município destinada à circulação pública de veículos e/ou pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação, incluindo praças, ruas, avenidas, travessas, etc;

XVI - LOTE - é a porção de terra resultante do parcelamento urbano, com pelo menos uma das divisas voltada para o logradouro público;

XVII - LOTEAMENTO - considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação de vias existentes;

XVIII - PROFUNDIDADE DO LOTE - é a distância média entre a frente e o fundo do lote;

XIX - QUADRA - é o conjunto de lotes delimitados por vias de circulação constituindo um só quarteirão;

XX - TESTADA DO LOTE - o mesmo que frente do lote;

XXI - VIAS DE CIRCULAÇÃO - é o espaço destinado à circulação de veículos e/ou pedestres, sendo que:

a) - via particular - é a via de propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;

b) - via pública - é a via de uso público, aceita, declarada e reconhecida como oficial pelo Município;

c) - via estrutural - é a via pública de grandes usos institucionais normalmente chamada de monumental;

d) - via de ligação entre bairros - é a via pública de médios usos institucionais, que ligam os bairros;

e) - via auxiliar - é a via pública que auxilia a ligação inter-bairros ou entre o bairro e o loteamento próximo;

f) - via local - é a via pública interna dos bairros;

XXII - ZONA DE EXPANSÃO URBANA - entende-se como zona de expansão urbana, a que nos termos de delimitação constantes na Lei de Perímetro Urbano, possivelmente venha a ser ocupada por edificações contínuas, dentro dos próximos 10 anos;

XXIII - ZONA URBANA - entende-se como zona urbana aquela que abrange as edificações contínuas da cidade e das vilas e suas partes adjacentes, conforme delimitação física feita por Lei Municipal que defina e delimite o Perímetro Urbano;

XXIV - GLEBA INDIVISA - é toda parcela de terreno com área superior a 10.000 m^2 ;

XXV - LEITO DE RUA - é o espaço compreendido entre as duas guias da rua;

XXVI - RECUO LATERAL - é a distância das fachadas laterais da construção principal às divisas laterais do Terreno;

XXVII - RECUO DE FRENTE - é a distância a observar - se entre o alinhamento frontal do lote e a fachada frontal da edificação do Terreno;

XXVIII - RECUO DE FUNDO - é a distância a ser observada entre o alinhamento da divisa de fundos do Terreno e a fachada de fundos da edificação deste;

XXIX - USO ACESSÓRIO - é aquele que corresponde a uma atividade complementar à atividade principal e dela dependente, e alojado em dependência separada ocupando menos de 1/12 (hum doze avos) da área do Terreno;

XXX - USO DE EDIFÍCIOS OU TERRENO - são os tipos de atividades que se alojam num edifício ou terreno, ou os fins para os quais um terreno ou edifícios são utilizados;

EXEMPLOS: uso residencial, industrial, comercial, etc.

XXXI - USO MIXTO - um edifício, parte de edifício ou terreno serão considerados de uso mixto quando forem destinados ou ocupados por vários usos diferentes e independentes uns dos outros, sem que nenhum possa ser considerado acessório ou principal;

XXXII - CONFORMIDADE - é a qualidade de uma obra ou uso que esteja em harmonia com as disposições desta Lei para a zona em que se situa;

XXXIII - CONSERVAÇÃO - é todo e qualquer serviço destinado a conservar a obra existente, sem introduzir modificações na estrutura, tais como pinturas, pequenos consertos de esquadrias e instalações elétricas, hidráulicas sanitárias;

XXXIV - PRESTAÇÃO DE SERVIÇO - é a atividade econômica que não seja agrícola, pecuária, mineração, ou transformação de matéria-prima ou produto manufaturado e transportável. Exemplo: serviços comerciais, bancários, profissionais, construção civil, etc...;

XXXVI - ALTURA DA EDIFICAÇÃO - é a distância compreendida entre o piso do pavimento térreo e a parte superior da laje do último pavimento.



Í N D I C E