

LEI COMPLEMENTAR Nº 245 - DE 04 DE DEZEMBRO DE 2007

"Regulamenta o Plano Diretor, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana do Município de Monte Alto, conforme dispõe o artigo 45 da lei complementar nº 230/2006 e dá outras providências."

DR. MAURÍCIO DE MATTOS PIOVEZAN,
Prefeito do Município de Monte Alto, Estado de São Paulo, no uso das atribuições conferidas pelo inciso VI, do artigo 71, da Lei Orgânica Municipal,

FAZ SABER que a Câmara Municipal, em sessão ordinária realizada no dia 03 de Dezembro de 2007, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte,

LEI COMPLEMENTAR:

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS

CAPITULO I

DA ESTRUTURA URBANA DA CIDADE DE MONTE ALTO

Artigo 1º. Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - Alinhamento. Limite entre um lote ou terreno, público ou particular, e a faixa de domínio do logradouro;

II - Área edificada ou construída. É a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação.

III - Área útil. Superfície utilizável da área construída, de uma parte ou de toda uma

edificação excluídas as partes correspondentes às paredes e pilares;

IV - Coeficiente de aproveitamento. É a relação entre a área total construída da edificação ou edificações e a área do lote ou gleba;

V - Demanda habitacional prioritária. É a parcela de demanda por Habitação de Interesse Social que deverá ser atendida com prioridades pelos programas municipais, mediante subsídios específicos, envolvendo famílias situadas em áreas de risco, favelas, cortiços e outras situadas em condições de habitabilidade precária ou que tenham renda igual ou inferior a cinco vezes o salário mínimo ou seu sucedâneo legal;

VI - Edificação secundária. É aquela isolada da edificação principal, e pelo menos 1,50 m (um metro e cinquenta centímetro), acessória ao uso principal não podendo constituir domicílio independente;

VII - Faixa "non aedificandi". É a área que não deve, em nenhuma hipótese, receber edificação, por ser reservada para proteção ambiental ou instalação de infra-estrutura urbana;

VIII - Habitação de interesse social. É aquela destinada a população que vive em condições de habitabilidade precária ou auferir renda inferior a 5 (cinco) salários mínimos ou seu sucedâneo legal;

IX - Índice de áreas verdes. É a relação entre a parte do lote ou gleba coberta por vegetação e a área total do mesmo;

X - Potencial construtivo de um lote ou gleba. É o produto da sua área pelo coeficiente de aproveitamento da zona onde estiver localizado;

XI - Taxa de ocupação. É a relação entre a área de projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote ou gleba;

XII - Taxa de permeabilidade. É a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação, e a área total do mesmo;

XIII - Uso misto. É a utilização do mesmo lote ou mesma edificação por mais de uma categoria de uso;

XIV - Zonas. São porções do território do Município delimitadas por lei e caracterizadas por sua função social diferenciada;

XV - Recuo. É a distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote.

CAPÍTULO II

DA DIVISÃO TERRITORIAL DOS MUNICÍPIOS EM

ÁREAS INTEGRADAS

Artigo 2º. Para possibilitar o planejamento adequado dos componentes de desenvolvimento físico do Município de Monte Alto e facilitar a execução de obras e serviços, seu território ficará dividido em três (03) áreas distintas e integradas entre si:

- I - Área urbana;**
- II - Área de expansão urbana;**
- III - Área rural.**

Artigo 3º. A área urbana compreende os terrenos diretamente servidos pelos seguintes melhoramentos:

- I - Rede de abastecimento de água potável, aprovada diretamente pela Prefeitura**

Municipal ou através de autorização, permissão ou concessão.

II - Rede de esgotos sanitários, aprovada diretamente pela Prefeitura Municipal ou através de autorização, permissão ou concessão.

III - Rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública.

Parágrafo 1º. São consideradas áreas urbanas o resultado do parcelamento do solo destinado a sítio de recreio.

Parágrafo 2º. Incluem-se na área urbana os terrenos e parcelamentos do solo já cadastrados na Prefeitura, mesmo que não possuam na data de promulgação desta Lei, melhoramentos constantes do "caput" deste artigo, cuja descrição é constante do anexo 1 que é parte desta lei.

Artigo 4º - A área de expansão urbana compreende os terrenos não parcelados, destinado ao crescimento normal dos aglomerados urbanos, limitados a uma distância de 500 (quinhentos) metros da área urbana.

Parágrafo 1º. Excetua-se da prescrição deste artigo limite estabelecido pela rodovia SP 323, que não poderá ser ultrapassado pela área urbana e de expansão urbana.

Parágrafo 2º. A lei poderá estabelecer autorização para parcelamento do solo além dos limites estabelecidos pelo "caput" deste artigo unicamente para uso industrial.

Artigo 5º. A área rural é a constituída dos terrenos remanescentes do território Município.

Artigo 6º. A delimitação da área urbana, de expansão urbana e rural será automaticamente revista sempre que ocorrer a provisão dos melhoramentos previstos no artigo 2º, assegurada a

continuidade e a contigüidade a área urbana dos novos parcelamentos.

CAPÍTULO III

DO USO DO SOLO

SEÇÃO I

DO PERÍMETRO URBANO

Artigo 7º. A zona urbana, para os fins desta lei, é a demarcada no mapa do Anexo 1., que faz parte integrante desta lei, como perímetro formado por uma linha imaginária definida pela Lei nº 1279 de 13 de dezembro de 1985, com as alterações dadas pelas Leis nº 1282, de 14 de janeiro de 1986 e nº 1.647, de 22 de agosto de 1991, que instituíram as medidas e confrontações do perímetro urbano da sede do Município.

Artigo 8º. Ficam fazendo parte integrante desta Lei a planta do perímetro urbano, planta de zoneamento, o sistema viário principal e a área de edificação compulsória, devidamente autenticados pela Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços de Monte Alto, a saber: **a) ANEXO 1:** MAPA DO MUNICÍPIO DE MONTE ALTO **b) ANEXO 2.** MAPA PERÍMETRO URBANO; **c) ANEXO 3.** MAPA DE MACROZONEAMENTO; **d) ANEXO 4.** MAPA FUNÇÃO SOCIAL; **e) ANEXO 5.** SISTEMA DE ZONEAMENTO; **f) ANEXO 6:** MAPA DE EDIFICAÇÃO COMPUSÓRIA; **g) ANEXO 7.** MAPA SISTEMA VIÁRIO; **h) ANEXO 8.** MAPA EXPANSÃO URBANA; **i) ANEXO 9.** MAPA DE ÁREAS VERDES; **j) ANEXO 10:** MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ESQUIPAMENTOS PÚBLICOS; **k) ANEXO 11:** MAPA DO DISTRITO DE APARECIDA DE MONTE ALTO; **l) ANEXO 12:** MAPA DE LOCALIZAÇÃO DE EROSÕES; **m) ANEXO 13:** MAPA DE SERVIÇOS DE COLETA DE LIXO; **n) ANEXO 14:** MAPA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA; **o) ANEXO 15:** MAPA DE COLETA DE ESGOTO; **p) ANEXO 16:** MAPA DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA.

SEÇÃO II

DAS MACRO-ZONAS

Artigo 9º. DA MACRO-ZONA CONSOLIDADA. Fazem parte da Macro-Zona Consolidada os bairros: Jardim Real Paraíso, Jardim Pizarro, Novo Paraíso, Paraíso, Residencial Primavera, Jardim Califórnia, Jardim São Cristóvão, Vila Aero Clube, Jardim Paulista, Parque Cosmo, Vila São Francisco, Jardim São Marcos, Jardim Folador, Jardim Tangará, Jardim Esperança, Jardim Bom Retiro, Jardim Santa Rita, Jardim Lagoinha, Jardim Santana, Jardim Santana II, Conjuntos Habitacionais Bandeirantes, Centenário e vale Dos Sonhos, Residencial Laranjeiras, Jardim Canaã, Jardim Jaqueline, Bela Vista do Mirante, Jardim Das Nações, Jardim São Dimas, Vila São Guilherme, Vila Gadine e Área Central.

Artigo 10. DA MACRO-ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA. Fazem parte da Macro-Zona de Ocupação Prioritária os bairros: Jardim Bela Vista, Novo Jardim Bela Vista, Jardim Vera Cruz, Jardim Alvorada e Área Rural em continuação ao Norte do mesmo e Área Rural ao Sul do Distrito Industrial I.

Artigo 11. DA MACRO-ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA. Fazem parte da Macro-Zona de Ocupação Controlada as áreas situadas ao sul da cidade, tendo como bairros confrontantes: 1ª - Jardim Real Paraíso, Jardim Pizarro, Paraíso, Residencial Primavera, Jardim Califórnia, Jardim São Cristóvão, Vila Aero Clube e Jardim Paulista até os limites do córrego do Gambá. 2ª - Jardim Paulista, Parque Cosmo, Jardim Folador, Jardim Bom Retiro, Jardim Santa Rita, Jardim Lagoinha, Residencial Laranjeiras, Jardim Canaã, Jardim Jaqueline, Conjunto Habitacional Vale Dos Sonhos e Bela Vista do Mirante.

Artigo 12. DA MACRO-ZONA DE RECUPERAÇÃO. Fazem parte da Macro-Zona de Recuperação os bairros: Vila Municipal, Vila Gadine, Vila São Guilherme, Jardim São Dimas e Jardim Das Nações.

Artigo 13. DA MACRO-ZONA RURAL. Fazem parte da Macro-Zona Rural todos os terrenos

remanescente do território delimitado pelo Perímetro Urbano do Município.

SEÇÃO III

DA ZONA URBANA

Artigo 14. São sete as categorias de zonas de uso, definidas como:

- a) **Zonas Residenciais (ZR)** - Zona de uso residencial unidomiciliar;
- b) **Zonas de Predominância Residencial (ZPR)** - Zonas permitidas para usos comerciais e de serviços de uso residencial;
- c) **Zona Central (ZC)** - Zonas residenciais com predominância de usos comerciais e de serviços;
- d) **Zonas de Corredor Comercial (ZCC)** - Zonas residenciais com predominância de usos comerciais, serviços, oficinas e depósitos de pequeno porte;
- e) **Zonas de Uso Misto (ZUM)** - Zonas de comércio e serviços de grande porte;
- f) **Zonas de Uso Diversificado (ZUD)** - Zonas de transição, permitidos para uso misto industrial;
- g) **Zonas de Uso Institucional (ZUI)** - Zona residencial, comércio e serviço de suporte ao lazer com predominância do uso institucional;
- h) **Zonas de Proteção Ambiental (ZPA)** - Zonas de preservação permanente do patrimônio ecológico e paisagístico.

Artigo 15. As construções, reformas e ampliações nos terrenos localizados dentro do Município de Monte Alto ficam sujeitos às disposições de uso, ocupação, utilização, recuos e alturas

estabelecidas por esta Lei, sem prejuízo das demais normas estabelecidas na legislação vigente.

SEÇÃO IV

DA CLASSIFICAÇÃO DAS ZONAS

Artigo 16. As zonas de uso receberão as seguintes classificações, representadas por siglas e com as respectivas características básicas:

I - ZR - ZONA DE USO RESIDENCIAL UNIDOMICILIAR, de baixa densidade, admitindo-se usos comerciais, serviços e institucionais complementares ao uso residencial, excetuando-se os que possam constituir conflitos ao uso residencial. Enquadram-se nesta zona as seguintes áreas:

a) ZR.1. Início no cruzamento da Rua Dos Lírios com rua das Acácias, seguindo por esta até a Rua Antonio Coghi, seguindo por esta até a Rua Yolanda Pholio Branco, seguindo por esta até a Rua Alan Kardec, seguindo por esta até a Rua Maria Deamo Tarrega, seguindo por esta até a Rua Francisco Penhalber, seguindo por esta até a Rua José Avelino de Lima Filho, seguindo por esta até a Rua Silvio Sergio do Amaral, seguindo por esta até a Rua Vicente Coghi, seguindo por esta até a Rua Antonio Plugliesi, seguindo por esta até a rua João Faria da Silva, seguindo por esta até a Avenida Fugita, seguindo por esta até a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, seguindo por esta até a Avenida Marcos Salvador, seguindo por esta até a Rua José Domingos Miranda, seguindo por esta até a rua Sertaneja, seguindo por esta até a rua Jeremias de Paula Eduardo, seguindo por esta até a Rua Umuarama, seguindo por esta até a Rua CICA, seguindo por esta até a Rua dos Lírios, seguindo por esta até o ponto de partida;

b) ZR.2. Início no cruzamento da Rua Arthur Esteves de Lima com Pedro Penhalber Molina, seguindo por esta até a Avenida João Ulian, seguindo por esta até a Rua Guerino Navarro, seguindo por esta até a Rua

Moisés Bahdur, seguindo por esta até a Avenida Engº Willian Cestari, seguindo por esta até o seu final, seguindo em linha imaginária até a Rua 13, seguindo por esta até a Rua Nilton Silva, seguindo por esta até a Rua José Oliver Filho, seguindo por esta até a Rua Arthur Esteves de Lima.

II - ZPR - ZONA DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL, de média densidade, pluridomiciliar, admitindo-se usos comerciais, serviços e outros diversificados, compatíveis com o uso residencial. Enquadram-se nesta zona as seguintes áreas:

a) ZPR.1. Início no cruzamento da Rua 21 de Abril com Rua Rui Barbosa, seguindo por esta até a Rua 23 de Maio, por esta até seu final, a partir deste ponto contorna o bairro Jardim Paulista em toda sua extensão, segue contornando os bairros Vila Aero Clube, Jardim São Cristóvão Jardim Califórnia e Jardim Primavera, segue pela Rua das Acácias até Rua Carlos Kiellander, por esta até Rua 21 de Abril, seguindo por esta até o cruzamento com a Rua Rui Barbosa, que é o ponto inicial;

b) ZPR.2. Início no cruzamento da Rua Herculano Livramento com Rua Florindo Cestari, segue por esta até a Rua 07 de Setembro, por esta até Rua São Marcos, seguindo por esta até Rua Dona Francisca, por esta até Rua John F. Kennedy, continuando pela Rua Dona Áurea até Rua Pedro Vital, seguindo por esta até Avenida Antonio Inforçatti, por esta até Rua Antonio Bernardes da Fonseca, seguindo por esta até seu final, contorna o Jardim Bela Vista do Mirante, conjuntos Centenário e Vale dos Sonhos, Jardim Jaqueline, Jardim Canaã, Residencial Jardim Laranjeiras, Jardim Lagoinha, Jardim Santa Rita, Jardim Bom Retiro, Jardim Esperança, Jardim Folador, Parque Cosmo até o cruzamento das ruas Herculano do Livramento e Florindo Cestari que é o ponto inicial;

c) ZPR.3. Início no cruzamento da Avenida Comendador Castro Ribeiro com a Rua Ananias de Carvalho, seguindo por esta até a Marginal Ítalo Lanfredi, seguindo por esta até a Avenida Castelo

Branco, seguindo pela Rodovia SP 305 até a via de acesso Fioravante José Canalli, seguindo por esta até a Travessa Tarcisio Donegá, seguindo por esta até a Avenida Comendador Castro Ribeiro, seguindo por esta até o ponto de partida;

d) **ZPR.4.** Início no cruzamento da Avenida João Ulian com a Rua Pedra Penhalber Molina, seguindo por esta até a Rua João Batista Vrechi, segue contornando o Jardim Vera Cruz até encontrar com a Avenida Engº William Cestari, seguindo por esta até a Rua Moisés Bahdur, seguindo por esta até encontrar a Rua Guerino Navarro, seguindo por esta até encontrar a Avenida João Ulian, seguindo por esta até o ponto de partida;

e) **ZPR.5.** Compreende todo o bairro Jardim Erina.

III - ZC - ZONA CENTRAL COM PREDOMINÂNCIAS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS (Centro comercial principal), de média e alta densidade, desde que compatibilizadas com a intensidade de tráfego gerado. Enquadram-se nesta zona as quadras contidas no perímetro e as faces das quadras que confrontam com as vias que definem o perímetro que tem início na confluência da Rua Cica com a Rua Dos Lírios, seguindo pela Rua Nhonhô do Livramento até a Rua Rui Barbosa, seguindo por esta até a Avenida 15 de Maio, seguindo por esta até a Rua Fioravante José Canalli, seguindo por esta até a Rua Comendador Castro Ribeiro, seguindo por esta até a Rua Ananias de Carvalho, seguindo por esta até a Rua Bahia, seguindo por esta até a Marginal Ítalo Lanfredi, seguindo por esta até a Rua Jeremias de Paula Eduardo, seguindo por esta até a Rua Espanha, seguindo por esta até a Rua Pedro Vital, voltando a Rua Jeremias de Paula Eduardo até a Rua 7 de Setembro, até a Rua Florindo Cestari, seguindo até a Rua Herculano Livramento, seguindo até a Rua 21 de Abril, seguindo até a Rua Carlos Kielander, seguindo até a Rua das Begônias, chegando até a Rua dos Lírios e seguindo por essa até o ponto de partida.

IV - ZCC - ZONA DE CORREDOR COMERCIAL COM PREDOMINÂNCIA DE COMÉRCIOS E SERVIÇOS (**Centro**)

Comercial Secundário) de média densidade. Enquadram-se nesta zona as faces de quadras que confrontam com as seguintes vias públicas:

- a) **ZCC.1. Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, no trecho compreendido entre os cruzamentos da Rua Herculano do Livramento com a Rua dos Lírios;**
- b) **ZCC.2. Rua Cica em toda sua extensão;**
- c) **ZCC.3. Rua dos Lírios em toda sua extensão;**
- d) **ZCC.4. Rua Rui Barbosa em toda a sua extensão;**
- e) **ZCC.5. Rua das Palmas e Rua 19 de Novembro em toda sua extensão;**
- f) **ZCC.6. Rua 07 de Setembro nos trechos compreendidos entre as Ruas Ananias de Carvalho até a Rodovia SP 305 e Florindo Cestari até Rua São Thiago;**
- g) **ZCC.7. Avenida Presidente Castelo Branco em toda sua extensão;**
- h) **ZCC.8. Rua Pedro Vital em toda extensão;**
- i) **ZCC.9. Rua Antonio G. Pires, Avenida Bartolomeu Bueno, Avenida Fernão Dias, em toda extensão;**
- j) **ZCC.10. Avenida Antonio Inforçatti em toda extensão;**
- k) **ZCC.11. Avenida Eng^o William Cestari até o seu final, Rua Vereador João Gil, seguindo pela estrada municipal até a Rua Ioshio Hamma;**
- l) **ZCC.12. Rua Vereador João Gil em toda extensão;**

m) ZCC.13. Rua João Batista Vrechi, Rua Pedro Penhalber Molina em toda sua extensão e Rua 1 até a Avenida Jorge Bahdur;

n) ZCC.14. Avenida Comendador Bonfiglioli em toda a sua extensão;

o) ZCC.15. Avenida Antonio Conde e Avenida Hermenegildo Ulian;

p) ZCC.16. Rua José Branco;

q) ZCC.17. Avenida Nelly Bahdur Cano.

V - ZUM - ZONA DE USO MISTO, DE BAIXA A MÉDIA DENSIDADE, admitindo-se usos comerciais, serviços e institucionais. Enquadram-se nesta zona as quadras e faces contidas nos seguintes perímetros:

a) ZUM.1. Início no cruzamento da Rua Espanha com a Rua Jeremias de Paula Eduardo, seguindo por esta até a Marginal Ítalo Lanfredi, seguindo por esta até a rotatória da Avenida José de Paula Eduardo com a Avenida Antonio Inforçatti.

b) ZUM.2. Avenida Nelly Bahdur Cano e Rua Antonio Sudano em toda extensão, bem como suas transversais: Rua Silvio Serafim, Rua Luzia Barsanelli, Rua Pe. Nelson Antonino, Rua Pe. Alfredo Aloisio, Rua Aurélio Pelloso, Rua Evaristo Pelloso, Rua Sílvio Govoni, Rua Vitor Maida e Rua Anselmo Geraldini;

c) ZUM.3. Faixa ao longo das avenidas marginais à Rodovia SP 305;

d) ZUM.4. Faixa ao longo da Avenida marginal a Rodovia SP 323 até a rotatória de acesso a Indústria Cestari - Industrial e Comercial S/A.

e) ZUM.5. Tem início no cruzamento da Rua Dona Áurea com a Rua Itália seguindo por esta até o cruzamento da Avenida Raposo Tavares.

VI - ZUD - ZONA DE USO DIVERSIFICADO, DE BAIXA E MÉDIA DENSIDADE, admitindo-se usos comerciais, serviços, institucionais e industriais. Enquadram-se nesta zona:

a) **ZUD.1.** Distritos Industriais I, II e IV, III, V e VI, além das áreas onde estão localizadas as Industrias Cestari - Industrial S/A, Ilasa - Lanfredi, Hutchinson fábrica I, II e IV e Diafrag.

VII - ZUI - ZONA DE USO INSTITUCIONAL, DE BAIXA DENSIDADE, admitindo-se usos residenciais, comércio e serviços de apoio a atividade de lazer e institucional. Enquadram-se nesta zona as quadras contidas no seguinte perímetro:

a) **ZUI.1.** Início no cruzamento da rua Luiz Cestari com a Avenida 15 de Maio, seguindo por esta até a Rua Oswaldo Cruz, seguindo por esta até a Rua José Rodrigues de Arruda Junior, seguindo por esta até a Rua Dos Diamantes, seguindo por esta até a Rodovia SP 305, seguindo por esta até o ponto de partida.

VIII - ZPA - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL PERMANENTE, DE BAIXA DENSIDADE. Enquadram-se nesta zona as áreas e edifícios de interesse histórico, cultural e paisagístico, praças públicas, bem como as áreas protegidas não urbanizadas, contidas no perímetro urbano, e ainda as faixas "*non aedificandi*" de primeira categoria ao longo das margens do Córrego Rico, do Gambá, Rio Turvo e seus afluentes.

Parágrafo 1º - Ao longo das margens dos Córregos Rico, Gambá, Rio Turvo e seus afluentes, deverão ser mantidas as faixas de 30,00 m (trinta metros) de cada lado dos leitos dos Córregos, consideradas de preservação permanente, "*non aedificandi*".

Parágrafo 2º - As áreas que compreendem as bacias dos Córregos do Gambá e Rico poderão ser loteadas desde que sejam destinadas para chácaras de recreio, ou sejam, com lotes acima de 1.000 metros quadrados, Os Condomínios Villa Real,

Clube Vila Real, Jardim Boa Vista, Condomínio Primavera, Condomínio Santa Irene e Laura Pizarro estão contidos nesta zona.

CAPÍTULO IV

DA DEFINIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS CATEGORIAS DE USO

SEÇÃO I

DO USO RESIDENCIAL

Artigo 17. Para efeitos desta Lei, são estabelecidas as categorias de uso residencial, a seguir individualizadas e caracterizadas:

I - RES.1. Residencial Unidomiciliar - Edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote

II - RES.2. Pluridomicilar Horizontal - Conjunto de unidades residenciais agrupadas horizontalmente, todas com frente para a via oficial ou particular, obedecendo as seguintes disposições:

a) Máximo de 06 (seis) habitações por agrupamentos;

b) Frente mínima de 5,00 m. (cinco metros) e área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para cada lote resultante do agrupamento.

III - RES. 3. Pluridomicilar Vertical - Várias unidades residenciais agrupadas verticalmente.

IV - RES. 4. Unidomiciliar Misto - Unidades unifamiliares conjugadas com outro uso não residencial.

V - RES. 5. Pluridomiciliar Misto - Edificações com uso misto (residencial e outros).

SEÇÃO II

DO USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

Artigo 18. Para efeitos de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos comerciais e/ou de prestação de serviços cuja instalação e funcionamento são permitidos na sede do Município de Monte Alto, enquadram-se numa das quatro categorias a seguir definidas:

I - CS.1: COMÉRCIO E SERVIÇO DE NÍVEL I - Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos complementares ao uso residencial, prestação de serviços e/ou cursos livres:

a) Do Comércio. Serão permitidos, desde que enquadrados no padrão no loteamento: bar/botequim, padaria/casa comercial na venda de leite e laticínios/confeitaria, empório/mercearias, quitanda/frutaria, açougue, comércio de doces e frutas, farmácia/drogaria, bancas de jornais e revistas, floricultura, armarinho, bazar, armazém de secos e molhados, mercado, comércio de aves e ovos (sem abate), peixaria, papelaria/ livraria, comércio de artigos para vestuário em geral, pastelaria, sorveteria, lanchonete, doceria, casa de chá;

b) Dos Serviços: escritório, consultório, estúdios de profissionais autônomos, liberais qualificados; serviços pessoais de higiene e saúde (barbeiro, cabeleireiro, manicura, instituto de beleza; cursos livres em geral (idiomas, supletivo, pintura, artesanato, etc); escolas de dança, ginástica, natação; aprendizagem profissional (cabeleireira, computação, etc); arte/ corte e costura; auto-escola; saunas/massagens, serviços pessoais de saúde (ambulatorios, bancos de sangue, clínicas médicas e odontológicas, clínicas veterinárias).

I.1 - CS.1 - COMÉRCIOS E SERVIÇOS DE NÍVEL I - PASSÍVEIS DE LOCALIZAÇÃO NA ZONAS RESIDENCIAIS (ZR).

a) Do Comércio: padaria/ casa comercial na venda de leite e laticínios/ confeitos, comércio de doces e frutas, farmácias e drogarias, banca de jornais e revistas, floricultura, doceria, casa de chá;

b) Dos Serviços: escritório, consultório, estúdios de profissionais autônomos, liberais classificados; serviços pessoais de higiene e saúde (barbeiro, cabeleireiro, manicura, instituto de beleza).

II - CS.2: COMÉRCIO E SERVIÇO DE NÍVEL II - Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos compatíveis com o uso residencial, prestação de serviços e ou cursos livres, característicos da zona central:

a) Do Comércio: antiquário/ especiarias/ importados; galerias de arte; artigos de decoração; discos; artigos esportivos e recreativos; materiais elétricos; móveis; presentes; magazines; tecidos, vestuários; artigos para piscinas, vidros, máquinas e equipamentos de escritório; impressos (papeleria); fios testeis; instrumentos musicais; instrumentos médicos/ dentários; elétricos e eletrônicos; materiais para desenho e pintura; preparados químicos; choperia/ drinks; restaurante/ churrascaria; buffet/ rotisserie;

b) Dos Serviços: estúdio; laboratório e oficinas técnicas: copiadoras, fotografias, fotocópias, gravação de filmes e sons, óticas, relojoarias; serviços de escritório e negócios: assessoria e consultoria, administração de imóveis, agências bancárias, bancos de emprego, de propaganda, despachantes, financeiras, cartórios, tabelionatos; serviços de arrendamento, distribuição e guarda de bens móveis, aluguel de equipamentos de som, filmes, louças, móveis, vestimentas, veículos; alojamentos/ pensão/ pousada/ hotel.

III - CS.3: COMÉRCIO E SERVIÇO DE NÍVEL III -

Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos não conflitantes com o uso residencial, prestação de serviços e/ou cursos livres, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acessos, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, tais como: carpintaria, oficinas mecânicas e de reparos em geral:

a) Do Comércio: materiais para construção; agências de carros; produtos agropecuários e extrativos; papel e derivados; pneus e acessórios para veículos; matérias primas (exceto explosivos e inflamáveis); posto de abastecimento e lavagem de automóveis; combustíveis e lubrificantes; gás encanado; tintas e solventes; produtos químicos diversos; equipamentos para combate ao fogo; drive-in/auto-cine.

b) Dos Serviços: borracheiro, vidraceiro, funilaria/ pintura; oficina mecânica/ elétrica para automóveis; oficinas de bicicletas e motos; oficinas de máquinas e equipamentos.

IV - CS.4: COMÉRCIO DE SERVIÇO DE NÍVEL IV -

Estabelecimentos de comércio atacadista e/ou varejista de produtos conflitantes com o uso residencial, que implicam a fixação de padrões específicos relacionados no item anterior:

a) Do Comércio: oficinas e comércio de máquinas e equipamentos pesados; garagens em geral.

b) Dos Serviços: depósitos e/ ou comércio de bebidas e frutas; gêneros alimentícios, produtos agropecuários e extrativos; artefatos para construção; móveis e eletrodomésticos; papel e derivados; pneus e acessórios para veículos; explosivos e inflamáveis; derivados de petróleo; carvão vegetal e mineral.

Parágrafo Único. Para as atividades de comércio e

serviços já existentes será respeitado o direito adquirido, devendo os próximos empreendimentos, necessariamente, apresentar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, conforme prevê os artigos 42 e seguintes desta lei.

SEÇÃO III

DO USO INDUSTRIAL

Artigo 19. Para fins de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos industriais, cuja instalação e funcionamento são permitidos no Município, enquadram-se numa das duas categorias, a seguir definidas:

I - INDÚSTRIA DE NÍVEL I - Indústrias não incômodas, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acessos, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental.

a) Enquadram-se nesta categoria as micro-indústrias: fabricação de sabões, detergentes e velas; condimentos; refeições embaladas, conservadas; concentrado alimentício; bebidas alcoólicas; vinagre; gelo; confecções.

II - INDÚSTRIA DE NÍVEL II - Indústrias especiais, cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e da fauna regionais. Indústrias poluentes:

a) Enquadram-se nesta categoria: fabricação de artigos de cimento, fibrocimento e gesso; lãs e pós metálicos; motores elétricos, forjaria; banhos e impregnações protetoras; papel; beneficiamento de borracha natural; borracha sintética; vulcanização; recuperação de resíduos têxteis; alvejamento e lavagem de tecidos; moagem e trituração; lixas,

rebolos e abrasivos; caldeiraria; motores elétricos; veículos; óleos vegetais; torrefação; rações; cigarros, charutos, fumo; beneficiamento de minerais; desdobro de madeiras e seu processamento; curtição de couros e peles; químicos em geral; refinação de petróleo; abate de animais.

Parágrafo Único - As indústrias de nível II somente poderão instalar-se nas zonas de uso estritamente industrial, devendo ainda usar equipamentos, processos e dispositivos para minimizar seus efeitos prejudiciais, seguindo para tanto, as restrições maiores pré-determinadas pela **CETESB**.

SEÇÃO IV

DO USO INSTITUCIONAL

Artigo 20. Para fins de uso e ocupação do solo, estabelecimentos institucionais cuja instalação e funcionamento são permitidos no Município, enquadram-se numa das duas categorias a seguir definidas:

I - INST. 1: EQUIPAMENTOS INSTITUCIONAIS DE NÍVEL I - Equipamentos ou instalações compatíveis com o uso residencial, destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência médica, culto religioso e prestação de serviços à população, tais como: biblioteca, igreja, agência de correio, ambulatório médico, etc. São eles: creches/ maternal/jardim de infância/ pré-escola; escola de ensino fundamental e médio; playground/ parque infantil; jardim público/ praça; posto de saúde/ ambulatório médico; biblioteca; quadra de esporte; templo/ igreja; delegacia de polícia; agência de correio e telégrafo; centro comunitário; pronto-socorro/ hospitais; orfanatos/ asilos/ sanatórios; museus.

II - INST. 2: EQUIPAMENTOS INSTITUCIONAIS DE NÍVEL II - Estabelecimentos ou instalações conflitantes com o uso residencial, destinados à educação, saúde, lazer, cultura, administrações

públicas, associações, federações e organizações cívicas, políticas e religiosas, que implicam grande concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos em vários padrões especiais, tais como: Câmara Municipal; Posto Policial; Corpo de Bombeiro; posto telefônico/ posto de correio; empresas administrativas; empresas e repartições de órgãos dos Governos Municipal, Estadual e Federal; Cooperativas, associações, sindicatos; organizações cívicas e políticas; federações e instituições culturais, científicas e educacionais; clínicas de saúde.

SEÇÃO V

DA DIVISÃO DAS ZONAS

Artigo 21. Nos terrenos com frente para as vias interceptadas pela linha divisória das zonas, pode-se aplicar as regulamentações de uso previsto para qualquer uma das zonas lindeiras.

SEÇÃO VI

DAS CONFORMIDADES E NÃO CONFORMIDADES

Artigo 22. De acordo com a zona em que se situa, o uso de um lote ou de uma edificação, será classificado como:

I - Uso conforme - em qualquer zona, o uso que adequando-se às características estabelecidas para esta zona, seja nela permitida e incentivado;

II - Uso não conforme - em qualquer zona, o uso, ocupação ou aproveitamento dos lotes que sejam inadequados em relação às características estabelecidas para essa zona;

Parágrafo Único - O uso não conforme poderá ser tolerado a título precário, desde que sua existência regular, anteriormente à data de publicação

desta lei, seja comprovado mediante documento expedido por órgão da Prefeitura, obedecendo as seguintes disposições:

a) - Não será admitida a substituição do uso não conforme que agrave a desconformidade com relação às exigências desta lei;

b) - Não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se apenas as reformas essenciais à segurança e a higiene das edificações e instalações;

c) - O uso não conforme adequar-se-á aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para zona em que esteja localizado, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinado pela legislação pertinente.

SEÇÃO VII

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Artigo 23. Os usos definidos nesta lei têm sua classificação descrita conforme Tabela I, que faz parte integrante desta lei.

Tabela I - USOS PERMITIDOS POR ZONAS - LEGENDAS

| ZONAS/USOS | Re s1 | Re s 2 | Re s 3 | Re s 4 | Re s 5 | Cs 1 | Cs 2 | Cs 3 | Cs 4 | In d 1 | In d 2 | In st 1 | In st 2 |
|--|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------|---------|---------|---------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Zona Residencial - (ZR) | ☺ | | | ☺ | | | | | | | | | ☺ |
| Zona com Predominância Residencial - (ZPR) | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | | | | ☺ | | | ☺ |
| Zona Central - (ZC) | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | | | | | ☺ | ☺ |
| Zona de Corredor Comercial - (ZCC) | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | | | | ☺ | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|--|---|--|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zona de Corredor Comercial - (ZCC) Rua Mal. Deodoro da Fonseca | ☺ | ☺ | | ☺ | | ☺ | ☺ | | | | | ☺ | ☺ |
| Zona de Uso Misto - (ZUM) | | | | | | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | | ☺ | ☺ |
| Zona de Uso Diversificado (ZUD) | | | | | | ☺ | | | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | |
| Zona de Proteção Ambiental - (ZPA) | ☺ | | | ☺ | | ☺ | | | | ☺ | | | ☺ |

LEGENDAS :

| | |
|--------|--|
| RES 1 | Residencial Unidomiciliar |
| RES 2 | Residencial Pluridomiciliar Horizontal |
| RES 3 | Residencial Pluridomiciliar Vertical |
| RES 4 | Unidomiciliar Misto |
| RES 5 | Pluridomiciliar Misto |
| CS 1 | Comércio e Serviço Nível 1 |
| CS 2 | Comércio e Serviço Nível 2 |
| CS 3 | Comércio e Serviço Nível 3 |
| CS 4 | Comércio e Serviço Nível 4 |
| IND 1 | Indústria de Nível 1 |
| IND 2 | Indústria de Nível 2 |
| INST 1 | Equipamento Institucional de Nível 1 |
| INST 2 | Equipamento Institucional de Nível 2 |

CAPÍTULO V

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

Artigo 24. A fim de determinar as áreas dos terrenos a serem ocupados pelas áreas edificadas e a posição destas com respeito às divisas dos mesmos, as construções deverão respeitar as disposições constantes deste artigo.

Parágrafo Primeiro - Ficam dispensados dos coeficientes de ocupação:

a) As áreas edificadas não destinadas à habitação que fique sob o nível da via pública (sub-solo);

b) As áreas de edificação que se destine à portaria, guaritas, cabines de força, gás e áreas de lazer descobertas.

Parágrafo Segundo - Ficam dispensados dos recuos para o logradouro público, em qualquer zona:

a) Construções comerciais e de prestação de serviços;b) - Garagens de residências unifamiliares;

b) Construções que se destinam a portarias, guaritas, cabines de força, desde que isoladas de outras construções e apresentem área edificada igual ou inferior a 8.00 m² (oito metros quadrados).

Artigo 25. As construções destinadas totalmente ao uso residencial ficam sujeitas a seguinte taxa de ocupação:

a) Área edificada até 70% (setenta por cento) da área total do terreno, inclusive edículas e usos acessórios.

Artigo 26. As construções comerciais, em prestação de serviços e as parcialmente residenciais ficam sujeitas a uma taxa de ocupação de

área edificada até 80% (oitenta por cento) da área total do terreno.

Artigo 27. As construções industriais ficam sujeitas a uma taxa de ocupação de área edificada até 70% (setenta por cento) da área total do terreno.

Artigo 28. As edificações residenciais deverão observar recuo mínimo de frente de 4,00 m. (quatro metros).

Parágrafo Primeiro - Nos terrenos de esquina, os recuos mínimos serão de 4,00 m. (quatro metros) para a frente principal e 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros) para a frente secundária da via e ou logradouro.

Parágrafo Segundo - As edificações residenciais existentes até a data de promulgação desta lei, edificadas no alinhamento da via pública, poderão permanecer e serem reformadas mantendo o alinhamento, respeitadas a demais disposições da legislação vigente.

Artigo 29. As edificações comerciais deverão observar recuo mínimo de frente de 5,00 m (cinco metros).

Parágrafo Primeiro - Nos terrenos de esquina, os recuos mínimos serão de 5,00 m. (cinco metros) para a frente principal e 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros) para a frente secundária da via e ou logradouro.

Parágrafo Segundo - As edificações comerciais existentes até a data de promulgação desta lei, edificadas no alinhamento da via pública, poderão permanecer e serem reformadas mantendo o alinhamento, respeitadas a demais disposições da legislação vigente.

Artigo 30. As edificações industriais deverão observar recuo mínimo de frente de 5,00 m. (cinco metros).

Parágrafo Primeiro - Nos terrenos de esquina, os recuos mínimos serão de 5,00 m. (cinco metros) para a frente principal e 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros) para a frente secundária da via e ou logradouro.

Parágrafo Segundo - A divisa de fundos e umas das laterais deverão ter recuo mínimo de 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros).

Artigo 31. Deverá ser respeitado o recuo de qualquer outra divisa do terreno as edificações com mais de 03 (três) pavimentos, com altura (H) superior a 10,00 m (dez metros), correspondente a um sexto da altura (H) menos dois $\{1/6 \times (H - 2)\}$, observado o afastamento mínimo de 3,00 m. (três metros).

Parágrafo Primeiro - As edificações de qualquer tipo com 03 (três) pavimentos deverão obedecer a recuo lateral mínimo de 2,00 m. (dois metros).

Parágrafo Segundo - As edículas de residências poderão utilizar-se do fundo do lote e respectivas laterais.

Artigo 32. Ao longo dos cursos de água lindeiros ao terreno, toda e qualquer construção deverá respeitar recuo mínimo de 30,00 m. (trinta metros), a partir das margens.

Artigo 33. Para todas as zonas, o índice básico do coeficiente de aproveitamento é de 1,0 (um).

Parágrafo Único - O índice básico referido no "caput" deste artigo poderá ser alterado, mediante licença especial, nos termos do artigo vigésimo oitavo.

Artigo 34. O coeficiente de aproveitamento previsto no artigo trigésimo terceiro poderá chegar até o índice 3,5 (três e meio).

Artigo 35. O deferimento de pedido a que se refere o parágrafo único do artigo trigésimo terceiro, com a conseqüente expedição de licença especial, dependerá do pagamento, à Prefeitura, de importância a ser apurada consoante a seguinte fórmula:

$P = (A_c - A_p) \times V_v \times 2$ onde:

P = Preço;

A_c = Área a edificar;

A_p = Área de edificação permitida pelo índice base do coeficiente de aproveitamento (1,0);

V_v = Valor venal do metro quadrado do terreno objeto do empreendimento;

2 (dois) = Fator constante.

Artigo 36. O recolhimento dos valores mencionados no artigo anterior será efetuado quando da retirada da correspondente licença de construção.

Artigo 37. Quando se tratar de edificação destinadas exclusivamente à garagem para estacionamento de veículos, o coeficiente máximo de aproveitamento do lote, será acrescido de 0,5 (zero vírgula cinco) do coeficiente fixado nesta lei.

SEÇÃO II

DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS

Artigo 38. Toda edificação deverá reservar área para estacionamento de veículos, no mínimo com os critérios abaixo relacionados e quando destinada:

I - À habitação unifamiliar, 01 (uma) vaga por unidade;

II - À habitação multifamiliar e apart-hotel, 01 (uma) vaga para cada unidade;

III - Ao comércio e/ou prestação de serviços, além de uma para cada unidade, deverá observar 01 (uma) vaga para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, exceto aquelas edificações inferiores a 30,00 m² (trinta metros quadrados) de área construída;

IV - A hotéis e motéis 01(uma) vaga para cada quarto;

V - Hospitais, maternidades e sanatórios 01 (uma) vaga para cada 04 (quatro) leitos;

VI - Bancos, supermercados, hipermercados, "Shopping-Centers" e similares, 01 (uma) vaga para cada 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) de construção;

VII - À indústria, na proporção de 01 (uma) vaga para automóvel a cada 90,00 m² (noventa metros quadrados) de área construída e, 01 (uma) vaga de tamanho mínimo de 40,00 m² (quarenta metros quadrados) destinada a carga e descarga, para cada 1.000 m² (um mil metros quadrados) de área construída;

VIII - Estabelecimentos comerciais, tais como: supermercados, varejões, bancos, depósitos para materiais de construções, indústrias, "Shopping-Centers" e grandes lojas deverão possuir estacionamento próprio para carga e descarga.

Artigo 39. Em qualquer projeto de edificação que possua estacionamento, deverá ser demonstrada graficamente a viabilidade da previsão quanto ao acesso e movimentação de veículo, distribuição e dimensionamento das vagas e cálculo de capacidade de lotação.

Artigo 40. Junto às vias ou logradouros públicos deverão ser colocados avisos de entrada e saída de veículos, bem como sinalização

luminosa excetuando-se desta exigência, somente as residências unifamiliares e garagens com até 03 (três) vagas.

Artigo 41. As edificações localizadas nas quadras lindeiras às vias públicas pedestrianizadas, independente do seu uso, são dispensadas das exigências desta lei quanto a área para estacionamento de veículos.

Tabela II - Taxas, coeficientes, recuos, garagens

| Usos | Taxa de Ocupação | Coef. De Ocupação | Frente | Recuo Lateral | Fundo | Número de Vagas |
|--|------------------|-------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| Residência | 70% | 1 | 4,00 m. | 1,50 m. | 1,50 m. | 1 |
| Comércio e Serviço | 80% | 1 | 0 | 1,50 m. | 1,50 m. | (1) |
| Indústria | 70% | 1 | 5,00 m. | 1,50 m. | 1,50 m. | (2) |
| Edificação c/ H > 10 m. Residencial | 70% | 3,5 | 4,00 m. | 1/6 x (H-2) mínimo de 3,00 m. | 1/6 x (H-2) mínimo de 3,00 m. | 1 para cada unidade |
| Edificação c/ H > 10 m. Comércio e Uso Misto | 80% | 3,5 | 0 | 1/6 x (H-2) mínimo de 3,00 m. | 1/6 x (H-2) mínimo de 3,00 m. | 1 por unidade + 1 por 50 m ² |
| Edificações para garagens | 80% | 4 | 0 | 1/6 x (H-2) mínimo de 3,00 m. | 1/6 x (H-2) mínimo de 3,00 m. | -- |

Parágrafo Único. São obrigatórias, as seguintes confrontações para:

a) Comércio e Serviços:

- Uma vaga para cada 50 m²;
- Hotel / Motel, uma vaga para cada quarto;

- Hospitais, uma vaga para cada 04 leitos;
- Bancos, supermercados, hipermercados, Shopping Center e similares, uma vaga para cada 25 m2 de construção, além de prever estacionamento próprio para carga e descarga;

b) Indústria:

- Uma vaga de carro para cada 90 m2 construídos;
- Uma vaga de 40 m2 para cada 1.000 m2 construídos.

SEÇÃO III

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Artigo 42. Os empreendimentos que causam impacto urbanístico e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e à aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal e aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, criado pela Lei Complementar Municipal nº 230/2006.

Artigo 43. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno de forma a promover o controle desta qualidade, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I** - adensamento populacional;
- II** - uso e ocupação do solo;
- III** - valorização imobiliária;
- IV** - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde, educação e lazer.

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição ambiental e poluição urbana, incluindo as formas de poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - vibração e trepidação;

X - empreendimentos geradores de periculosidade e insalubridade;

XI - geração de resíduos sólidos;

XII - riscos ambientais;

XIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Artigo 44. O Poder Executivo Municipal juntamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - cursos de capacitação profissional;

VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

Parágrafo 1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

Parágrafo 2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

Parágrafo 3º. O Alvará de Funcionamento só será emitido mediante expedição do respectivo EIV.

Artigo 45. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Artigo 46. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis

para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Parágrafo Primeiro. Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Parágrafo Segundo. O órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

SEÇÃO IV

DAS PENALIDADES

Artigo 47. Sujeitam-se as penalidades previstas nesta Lei:

- I - Proprietários;
- II - Compromissários compradores;
- III - Locatários;
- IV - Possuidores a qualquer título.

Artigo 48. Consideram-se infrações específicas a presente Lei, com aplicação de penalidade, as edificações que excedem os coeficientes estabelecidos.

Parágrafo Primeiro. A multa será de 04 (quatro) salários mínimos vigente para cada 20,00 m² (vinte metros quadrados) ou fração de área construída além da máxima permitida.

Parágrafo Segundo. Após a aplicação de multa deverá a obra ser embargada sendo liberada após atendimento da exigência legal.

Parágrafo Terceiro. Será igualmente penalizado o uso que não estiver de acordo com o permitido na presente Lei, na forma abaixo disposta:

I - Para 100,00 m² (cem metros quadrados) ou fração de área edificada, a multa será de 10 (dez) salários mínimos vigentes.

Parágrafo Quarto. Após a aplicação de multa deverá o estabelecimento ser lacrado sendo liberado após o atendimento da exigência.

Parágrafo Quinto. Caberá defesa às penalidades previstas neste capítulo, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da respectiva ciência, observados os procedimentos estipulados pela legislação municipal.

CAPÍTULO VI

DO SISTEMA VIÁRIO

Artigo 49. O sistema viário do Município de Monte Alto tem como referência o que está disposto no Anexo 7., com as seguintes considerações:

I - Nas áreas de expansão urbana, onde serão implantados os novos loteamentos, as vias principais deverão assumir as seguintes funções:

- a)** Possibilitar acesso rápido;
- b)** Capacidade de absorver maior fluxo de veículo de passeio, além de transporte de carga;
- c)** Garantir a continuidade das vias existentes;
- d)** Abrigar atividades de comércio, serviços e pequenas indústrias.

II - Nas marginais das Rodovias SP 305 e SP 323 será obrigatório a implantação de vias paralelas em toda a extensão urbana, com exceção da Avenida Ítalo Lanfredi já implantada.

III - Nos trechos considerados vetores de crescimento do Município deverão ser implantadas as seguintes vias estruturais:

a) A partir do Trevo da Cica, na Avenida Engenheiro Willian Cestari, no sentido Jardim Belo Vista, Jardim Vera Cruz e Bairros rurais;

b) No final da Avenida Nely Bahdur Cano, sentido povoado de Ibitirama;

c) A partir do Trevo do Distrito Industrial (entre as empresas Hutchitson - Fundação BB), implantação de via marginal que é um vetor de crescimento industrial.

Parágrafo Único. As Implantações das vias citadas nos incisos II e III deste artigo serão executadas no prazo máximo de 10 (dez) anos a contar da publicação desta Lei Complementar, cujas diretrizes, objetivos, metas e custos das obras deverão estar incluídas no Plano Plurianual (PPA) e nas respectivas Leis de Diretrizes Orçamentárias (LDO), sob pena de responsabilidade do administrador público.

Artigo 50. Das vias principais. Deverão ser implantadas as seguintes vias principais:

a) Complementação da segunda pista das ruas Rui Barbosa (Jardim Paulista), Antonio Inforçatti (Conjunto Centenário) e Bela Vista (Jardim Bela Vista);

b) Implantação do Anel Viário Jardim Jaqueline, Vila Real e Jardim Paulista;

c) Prolongamento das ruas das Palmas (Jardim Primavera) até a Rodovia SP 323 e Marcos Salvador (Jardim Novo Paraíso);

d) Prolongamento da rua Otaviano Zucarato (Conjunto Centenário).

Parágrafo Único. As Implantações das vias citadas nas letras a), b), c) e d) deste artigo serão executadas no prazo máximo de 10 (dez) anos a contar da publicação desta Lei Complementar, cujas diretrizes, objetivos, metas e custos das obras

deverão estar incluídas no Plano Plurianual (PPA) e nas respectivas Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), sob pena de responsabilidade do administrador público.

Artigo 51. Das vias secundárias ou coletoras. Essas vias compreendem as vias já existentes, ou que serão implantadas com os novos loteamentos e deverão fazer a ligação direta entre o centro e os bairros e/ou entre os bairros e abrigar atividades de comércio, serviços e pequenas indústrias, além de vias de tráfego para ônibus.

I - Deverão ser prolongadas as seguintes vias secundárias:

a) No Bairro Jardim Bom Retiro: a Rua Dona Francisca;

b) No Bairro Jardim Alvorada: a Rua Silvio Govoni;

c) No Bairro Jardim Bela Vista: a Avenida João Ulian, a Rua João Paulo Cantor e parte da Rua Pedro Penharbel Molina e da Rua João Esteves de Lima;

d) No Bairro Jardim Vera Cruz: a Avenida Antonio Conde;

e) No Bairro Jardim Bela Vista do Mirante: as Ruas José Branco e João Veroneze;

f) Interligar os Bairros: Jardim Santa Rita com Parque Residencial Laranjeiras e Jardim Primavera, Residencial Real Paraíso com Jardim Novo Paraíso;

g) prolongar a Avenida Antonio Inforçatti;

h) prolongar a Rua Braz Florenzano, ligando à Avenida Cosmo Inforçatti, no Bairro São Francisco.

CAPÍTULO VII

OPERACIONALIZAÇÃO DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Artigo 52. Ficam definidas como áreas passíveis de edificação compulsória, nos termos do Artigo 182, Parágrafo 4º da Constituição Federal, aquelas contidas no perímetro definido pelo Anexo 6., que fazem parte integrante desta Lei, dotadas de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica e pavimentação.

Parágrafo Primeiro - Para o previsto no "caput" excetua-se os imóveis que sejam o único bem imóvel de seu proprietário.

Artigo 53. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsória do solo urbano visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário.

Artigo 54. A utilização do parcelamento, da edificação e da utilização compulsória do solo urbano tem por objetivo:

I - otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infra-estrutura e equipamentos urbanos, inibindo a expansão urbana de Monte Alto na direção de áreas não servidas de infra-estrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;

II - aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de Monte Alto;

III - combater o processo de periferização;

IV - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua sub-utilização ou não utilização.

Artigo 55. O Poder Público Municipal exigirá do proprietário do imóvel urbano não edificado, sub-utilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado

aproveitamento, sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos das disposições contidas nos Artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Artigo 56. Estão sujeitos à aplicação dos instrumentos citados no artigo anterior:

I - o imóvel urbano com área igual ou superior a 1.500 m² (um mil metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento igual a zero;

II - o conjunto de imóveis urbanos contíguos de um único proprietário registrado, com coeficiente de aproveitamento igual a zero, cuja somatória das áreas registradas seja superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);

III - a edificação abandonada há mais de 04 (quatro) anos, independentemente da área construída.

Artigo 57. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsória serão aplicados nas macrozonas:

I - Macrozona Consolidada;

II - Macrozona de Ocupação Prioritária;

III - Macrozona de Ocupação Controlada;

IV - Macrozona de Recuperação;

V - Setores Especiais, quando for o caso.

Parágrafo Primeiro. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do Artigo 46, da Lei federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo Segundo. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput* deste artigo, após comprovação técnica pelo órgão municipal competente e

aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano de Monte Alto, os imóveis:

I - utilizados para a instalação das seguintes atividades econômicas:

a) estações aduaneiras;

b) terminais de logística;

c) transportadoras;

d) garagem de veículos de transporte de passageiros.

II - exercendo função ambiental essencial;

III - considerados de interesse sócio-ambiental;

IV - ocupados por clubes sociais ou de lazer ou associações de classe;

V - utilizados como estacionamento na Macrozona Consolidada, com área inferior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e distância mínima de 100 m (cem metros) entre os imóveis destinados a este uso, medida a partir de suas divisas;

VI - integrantes de massa falida;

VII - com produção agrícola familiar sem o uso de agroquímicos, cujo proprietário resida no local e não possua outra propriedade na área urbana do município.

Artigo 58. Os imóveis nas condições a que se refere o Artigo 56, desta Lei serão identificados e seus proprietários notificados.

Parágrafo Primeiro. A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Executivo, dirigida ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso anterior.

Parágrafo 2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

Parágrafo 3º. Somente será admitida uma única reapresentação de pedido de aprovação de projeto para o mesmo lote.

Parágrafo 4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados e concluídos no prazo máximo de dois anos, contados da primeira aprovação do projeto.

Parágrafo 5º. As edificações enquadradas no inciso III, do Artigo 56 desta Lei deverão estar ocupadas no prazo máximo de 01 (um) ano, contado do recebimento da notificação.

Parágrafo 6º. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere ao novo adquirente as obrigações do parcelamento, edificação ou utilização prevista neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

Parágrafo 7º. Somente será aprovado projeto de parcelamento de imóvel enquadrado nos incisos I ou II do Artigo 56, desta Lei, se o mesmo estiver condicionado à aprovação de projeto de construção pelo órgão competente do Poder Público Municipal.

SEÇÃO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Artigo 59. Em caso de descumprimento do Artigo 52, desta Lei, deverá o Poder Público Municipal exigir do proprietário do solo urbano não

edificado, sub-utilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de sobre o mesmo ser instituído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo, conforme previsão contida na Lei federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo 1º. A alíquota a ser aplicada a cada ano sobre o valor do imóvel dobrará na incidência, não excedendo a duas vezes o correspondente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

Parágrafo 2º. É vedada a concessão de isenções ou anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Artigo 60. A aplicação do IPTU Progressivo no tempo objetiva:

I - o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou sub-utilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário;

II - fazer cumprir o disposto na Seção que trata do parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

III - aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de Monte Alto;

IV - combater o processo de periferização;

V - inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua sub-utilização ou não utilização.

Artigo 61. O IPTU Progressivo no Tempo poderá ser aplicado nas seguintes macrozonas:

I - Macrozona Consolidada;

II - Macrozona de Ocupação Prioritária;

III - Macrozona de Ocupação Controlada;

IV - Macrozona de Recuperação;

V - Setores Especiais, quando for o caso.

SEÇÃO III

DA DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Artigo 62. É facultado ao Poder Público Municipal, decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização adequada, proceder a desapropriação do imóvel, com pagamento de títulos da dívida pública, os quais deverão ter sua emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

Artigo 63. A desapropriação com títulos da dívida pública visam aplicar uma sanção ao proprietário do imóvel urbano, para garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, nos termos deste Plano Diretor.

Artigo 64. O instrumento da Desapropriação com Títulos da Dívida Pública tem como objetivos:

I - promover a reforma urbana;

II - fazer cumprir a função social da propriedade urbana e da cidade, a que o imóvel se destina;

III - combater o processo de periferização;

IV - inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

Artigo 65. A Desapropriação com Títulos da Dívida Pública poderá ser aplicada nas seguintes macrozonas:

- I** - Macrozona Consolidada;
- II** - Macrozona de Ocupação Prioritária;
- III** - Macrozona de Ocupação Controlada;
- IV** - Macrozona de Recuperação;
- V** - Setores Especiais, quando for o caso.

Parágrafo 1º. O valor real da indenização:

I - corresponde ao valor venal estabelecido na planta genérica de valores na data da primeira notificação, conforme previsto no Art. 58, desta Lei.

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Parágrafo 2º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

Parágrafo 3º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Parágrafo 4º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

Parágrafo 5º. Ficam mantidas para o novo adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Artigo 52 desta Lei.

SEÇÃO IV

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Artigo 66. O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso deste necessitar de áreas para realização de programas e projetos municipais.

Artigo 67. O Direito de Preempção será exercido nos termos das disposições contidas nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Artigo 68. O Conselho de Desenvolvimento Urbano juntamente com a Secretaria de Planejamento, Obras e Infra-estrutura do Município, por meio de lei Municipal específica, poderá delimitar as áreas em que incidirá o Direito de Preempção, definir procedimentos e fixar prazos de vigência.

Parágrafo Único. A Lei Municipal descrita no *caput* deste artigo deverá enquadrar cada área em uma ou mais das finalidades enumeradas no Artigo 26 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 69. A Prefeitura reserva-se o direito de exigir quaisquer esclarecimentos relativos às características, operações, matérias primas e outros detalhes ligados as atividades dos estabelecimentos e bem assim determinar:

I - Apresentação do projeto aprovado por órgão Estadual e/ou Federal, na forma prevista em legislação específica, bem como o RIMA - Relatório de Impacto Ambiental da Atividade e análise do COMDEMA - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente;

II - Medidas excepcionais de precaução que visem anular ou diminuir a periculosidade, nocividade ou incômodos, avaliado pelos órgãos competentes;

III - Localização dos estabelecimentos fora da área urbana e de expansão urbana.

Artigo 70. Fica proibida a instalação de estabelecimentos comerciais e/ou industriais, que envolvam mecânica, inclusive fundições, e todas aquelas que produzem ruídos, próximos a instituição de ensino, hospitais, numa distância mínima de raio de 100 m. (cem metros), medidos a partir da divisa do imóvel.

Artigo 71. A edificação de residências na frente e no fundo de um mesmo terreno deverá observar o seguinte:

I - Os terrenos correspondentes a cada edificação deverão ser nitidamente delimitados, de modo a resultar um terreno mínimo de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - As residências de fundo de lote deverão ter acesso livre e independente para a via ou logradouro público, sendo este acesso "área em condomínio" delas, e não computável para efeitos do cálculo do coeficiente de ocupação;

III - A largura do acesso a que se refere o inciso anterior deverá ter, no mínimo, 2,00 m. (dois metros);

IV - As residências de fundo de lote, em hipótese alguma, poderão ser superiores a 03 (três) unidades.

Parágrafo Único - As residências a que se refere o "caput" deste artigo deverão ser unifamiliares, e no máximo, assobradadas.

Artigo 72. Fica proibida a instalação de estabelecimentos comerciais que envolvam

consumo de bebidas alcoólicas próximas à instituição de ensino numa distância mínima de raio de 100 m. (cem metros), medidos a partir da divisa do imóvel.

Artigo 73. Caberá ao Conselho Municipal de Cultura e Patrimônio Histórico estabelecer critérios para a preservação dos elementos constitutivos da estrutura urbana e dos imóveis considerados como patrimônio cultural do município por suas características históricas, artísticas, culturais e paisagísticas.

Artigo 74. Para os efeitos desta Lei ficam estabelecidos dois graus diferenciados de proteção para os imóveis e logradouros de preservação a que se refere o artigo anterior, de acordo com os seguintes teores e aplicabilidade.

I - Grau de Proteção 1 (GP1), aplicável às edificações ou logradouros de alto interesse histórico, arquitetônico e ambiental, determinando que:

a) A preservação das edificações ou logradouros seja integral;

b) A utilização das edificações se dê por intermédio por funções compatíveis;

c) Sejam aplicáveis métodos científicos em sua conservação e restauração de Proteção 2 (GP2), aplicável as edificações ou logradouros nas quais se destacam, principalmente, os valores ambientais, determinando que:

c.1) A preservação das edificações se aterá à conservação das fachadas, componentes arquitetônicos externos e cobertura;

c.2) As edificações poderão sofrer alterações internas desde que respeitado o disposto no item anterior.

Artigo 75. O enquadramento nos graus descritos no artigo anterior dos imóveis e logradouros a serem preservados, serão objetos de deliberação do Conselho Municipal de Cultura e Patrimônio Histórico.

Artigo 76. Compete ao Conselho Municipal de Trânsito, ou ao órgão que venha substituir, opinar sobre projetos que envolvam assuntos de suas atribuições.

Artigo 77. Esta lei não prejudicará a destinação atual dos imóveis de uso residencial, comercial, serviços e industrial, já construídos, em funcionamento, ou vagos.

Artigo 78. Essa Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficam revogadas as disposições em contrário.

Monte Alto, 04 de dezembro de 2007.

Dr. Maurício de Mattos Piovezan
Prefeito Municipal

Formalizado em livro próprio, e na mesma data, afixado nos átrios da Prefeitura e da Câmara Municipal, e, publicado no Jornal "O Imparcial", na data da circulação do semanário, nos termos do artigo 98 "caput", e seu parágrafo 1º, da Lei Orgânica do Município.

João Roberto da Silva
Secretário de Governo