LEI COMPLEMENTAR Nº 249, DE 14 DE MAIO DE 2.020.

(Vide Lei Complementar nº 288/2022)

"Dispõe sobre o Zoneamento de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Ivinhema, e dá outras providências. "

EDER UILSON FRANÇA LIMA, Prefeito Municipal de Ivinhema - MS, no uso das atribuições que lhe confere o art. 66, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Ivinhema/MS, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar Municipal:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 1º O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Ivinhema será regido pelos dispositivos desta lei, respeitando as normas federais, estaduais e municipais que complementam a gestão territorial do Município, que são estabelecidas por Leis específicas, em especial as seguintes:

I - Faixas não edificáveis de rodovias, ferrovias e linhas de transmissão;

II - Diretrizes viárias municipais e metropolitanas;

III - planos de manejo de unidades de conservação.

Art. 2º Zoneamento é o processo de orientação, distribuição e controle da localização, dimensionamento, densidade e tipo de uso do solo do município, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados, visando garantir o equilíbrio na ocupação do solo quanto à densidade demográfica, espaços públicos, ordenação das atividades e preservação ambiental.

Art. 3º Para efeito de aplicação da presente Lei, sem prejuízo da divisão, fica o território municipal dividido nas seguintes áreas:

I - Área Urbana;

II - Área Rural.

Art. 4º Entende-se por Área Urbana o espaço contínuo da cidade definido por lei específica, que engloba áreas efetivamente ocupadas e loteamento urbanos ainda não ocupados, bem como os terrenos não parcelados, com pouca ou nenhuma ocupação, para onde se queira induzir a ocupação de forma ordenada, de modo a atender à futura expansão urbana.

Art. 5º Entende-se por Área Rural o restante do solo do Município não destinado a fins urbanos, onde são desenvolvidas, predominantemente, atividades rurais e extrativistas.

Art. 6º A presente Lei tem como objetivos:

I - Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o meio, e das atividades que os permeia;

II - Promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores paisagísticos, naturais ou culturais próprios da região e da sede do Município;

III - Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com um crescimento ordenado;

IV - Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;

V - Promover a proteção dos recursos naturais nas áreas urbanas e rurais para as gerações futuras;

VI - Hierarquização do sistema viário, de forma a garantir o efetivo deslocamento de veículos, atendendo às necessidades da população, do sistema de transporte coletivo, bem como o adensamento habitacional e de atividades comerciais e de serviços;

VII - Desenvolvimento e recuperação das áreas periféricas e loteamentos afastados do núcleo urbano, integrando-os ao espaço urbano.

Art. 7º Para o efeito de aplicação para a presente Lei são adotadas as seguintes definições para uso e ocupação do solo:

I - Afastamento ou Recuo: Distância entre o limite extremo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

II - Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

III - Altura da edificação: distância vertical entre o nível do passeio na mediana da testada do lote e o ponto mais alto da edificação;

IV - Área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada

pelo seu perímetro externo;

V - Área de processamento: espaço do estabelecimento industrial onde se realiza a atividade de produção de bens pela transformação de insumos;

VI - Área Total do Parcelamento: É a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

VII - Arruamento: É o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

VIII - Coeficiente de Aproveitamento: Valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada zona;

IX - Desmembramento: É a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

X - Divisa: linha limítrofe de um lote;

XI - Edificação: construção limitada por piso, paredes e teto, destinada aos usos residencial, institucional, comercial, de serviços ou industrial;

XII - Edifício: edificação com mais de dois pavimentos destinada à habitação coletiva ou unidades comerciais;

XIII - Embasamento: alicerce ou base da edificação;

XIV - Equipamentos comunitários: São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XV - Equipamentos Urbanos: São equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

XVI - Extrativista: atividade de extração mineral e vegetal.

XVII - Faixa de Proteção: Faixa paralela a um curso d`água, medida a partir de sua margem e perpendicular a este, destinada a proteger as espécies vegetais e animais, deste meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas Leis Federal, Estadual e Municipal relativas à matéria;

XVIII - Faixa Não Edificável: Área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XIX - Fração ideal: parte inseparável de um lote, ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XX - Fundações: Parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

XXI - Fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

XXII - Lote ou data: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona em que se situa;

XXIII - Loteamento: É a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

XXIV - Número de Pavimentos (Gabarito): é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

XXV - Parede-meia: parede comum a duas edificações contíguas, pertencentes a um ou mais proprietários;

XXVI - Passeio ou calçada: parte do logradouro público ou via de circulação destinada à circulação de pedestres;

XXVII - Pavimento térreo: primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas -1,00 m (menos um metro) e +1,00 m (mais um metro) em relação ao nível do passeio na mediana da testada do lote, sendo essas cotas determinadas, nos lotes de esquina, pela média aritmética dos níveis médios das testadas;

XXVIII - Pavimento, piso ou andar: plano horizontal que divide as edificações no sentido da altura, também considerado como o conjunto das dependências situadas em um mesmo nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos;

XXIX - Pé-direito: refere-se à distância vertical entre o piso e a parte inferior do teto ou forro.

XXX - Pista de rolamento: parte do logradouro público ou via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego de veículos;

XXXI - Regime Urbanístico: Conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;

XXXII - Remembramento: É a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXIII - Serviços: Atividade renumerada ou não, pela qual fica caracterizada a prestação

de mão de obra, ou assistência de ordem teórica, intelectual e espiritual;

XXXIV - Sobreloja: pavimento de uma edificação comercial localizado acima do térreo e com o qual se comunica diretamente;

XXXV - Sótão: área aproveitável sob a cobertura da habitação, comunicando-se exclusivamente com o último piso desta, e que não é considerada como pavimento;

XXXVI - Subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

XXXVII - Taxa de ocupação: relação entre a projeção da edificação sobre o terreno e a área do lote, expressa em valores percentuais;

XXXVIII - Taxa de Permeabilidade: é a relação entre a área permeável, que permite a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante e a área do lote.

XXXIX - Testada: frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial;

XL - Torre: construção em sentido vertical edificada no rés-do-chão ou acima do embasamento;

XLI - Via de Circulação: É a via destinada a circulação de veículos e pedestres.

Art. 8º Entende-se por Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, a divisão do Município em zonas de usos e ocupações diferentes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano.

§ 1º Uso do solo é o conjunto das diversas atividades consideradas para cada zona, de acordo com o estabelecido no Anexo I - Tabela de Parâmetros de Uso do Solo, que integra a presente Lei.

§ 2º Ocupação do solo é o conjunto de parâmetros para ocupação dos lotes em cada zona, de acordo com o estabelecido no Anexo I - Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

Art. 9º A presente Lei se destina a disciplinar o zoneamento, uso e ocupação do solo bem como os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Ivinhema sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, a Lei 9.785/99, Lei 10.257/01 e a Lei 10.932/04, Estatuto da Cidade e Lei Complementar nº 021/2006, Plano Diretor Participativo do Município, demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas Leis específicas de competência do Município.

Parágrafo único. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de

imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO

Art. 10. O território do Município de Ivinhema fica dividido em Sete Macrozonas, Macrozona Rural, Macrozona Urbana do Distrito Sede, Macrozona Urbana da Vila Cristina Bairro Ipê, Macrozona Centro Comunitário Lídia e Faixa Industrial, Macrozona Sítio de Recreio Vitória, Macrozona Núcleo Alice e Macrozona Urbana do Distrito de Amandina.

Art. 11. O zoneamento do Município de Ivinhema fica estabelecido conforme o Anexo II - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei, ficando subdividido nas seguintes zonas:

1. Zonas Residenciais;
2. Zonas Comerciais;
3. Zonas Industriais;
4. Zonas Especiais;
5. Zonas de Expansão;
6. Zona Rural.

§ 1º As zonas são delimitadas por limites do Perímetro Urbano rios, córregos, vias e por divisas de lotes, sendo considerado o padrão de tamanho de lotes da região.

§ 2º A ampliação do perímetro urbano ocorrerá apenas com alteração de Lei específica prevendo critérios quanto ao zoneamento, continuidade dos eixos viários existentes, preservação de áreas de interesse ambiental, previsão de lançamento de sistemas de drenagem de águas pluviais e de esgotamento sanitário.

§ 3º Os imóveis atingidos por mais de um zoneamento deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação da zona por onde será feito o acesso principal do empreendimento, observadas as diretrizes viárias definidas no Plano Municipal de Mobilidade Urbana e os limites máximos de quadra estabelecidos ao Parcelamento do Solo do Município.

Seção I

Art. 12. As Zona Residencial têm a finalidade de atender ao uso residencial, individual ou coletivo, predominantemente. Os outros usos existentes na zona devem ser considerados como acessórios de apoio e/ou complementação. A Zona Residencial se denomina:

I - Na ZR1 - Zona Residencial, o uso predominante é o habitacional unifamiliar e multifamiliar. Para os demais casos seguir o Anexo I.

II - Nos lotes que houver residências multifamilares, deverá o lote permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em condomínio, e com as dimensões mínimas exigidas

para a zona a que pertence.

III - No caso de desmembramento de residências multifamiliar, cada lote resultante deverá ter as dimensões mínimas exigidas para a zona a que pertence.

Seção II

Art. 13. As Zonas Comerciais destinam-se ao exercício do comércio e da prestação de serviços. Deve-se predominar o uso, especializado ou não, da atividade comercial e de serviços ou ainda da pequena indústria anexa à atividade principal. As Zonas Comerciais visam:

I - Na ZCC - Zona Comercial Central e Serviços de Pequeno Porte, a atividade característica de centro urbano. Nessa zona são incentivados a maior variedade possível de ofertas de serviços, comércio varejista, artes, recreação, pontos de encontro e convívio social, conforme os Anexos I e II, bem como o uso residencial multifamiliar. Estimula a concentração de comércios e serviços de interesse regional, atendendo a região polarizada pela cidade. Destina-se aos comércios e serviços de pequeno porte, conforme os Anexos I e II. É uma zona de alta densidade, em decorrência de condições favoráveis de infraestrutura;

II - Na ZCS - Zona Comercial de Serviços, compreendem áreas ao longo de rodovias ou grandes eixos viários, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em áreas próprias ou seja geradora de tráfego pesado ou intenso. Nesta zona deve ser incentivada a maior variedade possível de ofertas de serviços automotivos, comércio varejista, terminais de carga, entrepostos, conforme os Anexos I e II. É uma zona de média densidade.

Seção III

Art. 14. As Zonas Industriais têm a finalidade de atender o uso industrial predominantemente. As Zonas Industriais visam:

1. Na ZI-1 - Zona Industrial Um, a atividade característica de Zona Industrial de Pequeno e Médio Porte são aquelas que necessitam de pequenas ou médias áreas para armazenamento e produção, não geram tráfego intenso, não demandam de alterações na infraestrutura existente para seu funcionamento e não são consideradas perigosas ou nocivas;
2. NA ZI-2 - Zona Industrial Dois, a atividade característica de Zona Industrial de Pequeno, Médio e Grande Porte são aquelas que não necessitam de Grandes áreas para armazenamento e produção, não geram tráfego intenso, não demandam de alterações na infraestrutura existente para seu funcionamento e não são consideradas perigosas ou nocivas;
3. NA ZI-3 - Zona Industrial Três, a atividade característica de Zona Industrial Pesada que são aquelas de grande porte, que necessitam de grandes áreas para armazenamento e produção, geram tráfego intenso, demandam de alterações na infraestrutura existente ou são consideradas perigosas ou nocivas, ficando sua instalação condicionada ao licenciamento ambiental do órgão meio ambiente, que definirá o grau de saturação da bacia hidrográfica e a capacidade de depuração dos seus cursos d`água;

Seção IV

Art. 15. As Zonas Especiais são aquelas para fins específicos e sujeitos às normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. Estas Zonas classificam-se de acordo com a finalidade pelas quais foram criadas e são relacionadas conforme segue:

1. Zona Especial de Preservação Histórica ou Natural - Destinam-se a propiciar, ao Poder Público, condições adequadas à preservação do ambiente, obras ou monumentos de valor histórico, ou área que contenham espécies animais e vegetais, raros ou notáveis;

2. Zona Especial de Preservação de Fundo de Vale - Toda área que contenha nascentes córregos, ribeirões ou qualquer curso d` água, será considerada zona especial de preservação de fundo de vale. Estas áreas são limitadas pelas nascentes e margens em distância variável, com a dimensão da bacia hidrográfica, respectiva topografia, vegetação e demais acidentes naturais, respeitando legislação estadual e federal. Destinam-se prioritariamente à formação de parques lineares e contínuos, objetivando o uso para prática de lazer e recreação. Quaisquer obras nessas áreas devem restringir-se à correção de escoamento pluvial, fluvial e saneamento, levando em conta a proteção da fauna e da flora.

~~3. Zona Especial de Interesse Turístico, são os Sítios de Recreio, Chácaras, áreas Pararrurais ou Similares e são áreas destinadas a lazer e habitação, sem fins de exploração agropecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial e sujeitas por isso ao Imposto Territorial Predial Urbano e assim consideradas áreas urbanas.~~

3. Zona Especial de Interesse Turístico, são: Sítios de Recreio, Chácaras, Áreas Pararrurais, Núcleos Comunitários ou similares. São consideradas áreas urbanas, e destinadas prioritariamente ao lazer e habitação. A Zona Especial de Interesse Turístico poderá ser utilizada para atender a exploração agropecuária familiar, extrativa, vegetal ou agroindustrial. (Redação dada pela Lei Complementar nº 252/2020)

3.1 As áreas destinadas a Sítios de Recreio, Chácaras ou similares, deverão ter no mínimo 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados).

2. A frente mínima dos Sítios de Recreio, Chácaras ou similares será de 30 m (trinta metros).

3. As quadras das áreas de Sítios de Recreio, Chácaras, áreas pararurais ou similares, deverão ter comprimento máximo 1000m (um mil metros).

Seção V

Art. 16. A Zona de Expansão (ZE) corresponde a reservas de áreas destinadas à futura ocupação urbana, com enquadramento de zoneamento a ser definido pela Prefeitura Municipal na consulta de viabilidade de parcelamento, onde o parcelamento do solo e a implantação de condomínios são condicionados ao adensamento das demais zonas residenciais.

§ 1º O parcelamento e a implantação de condomínios na Zona de Expansão Urbana ficam condicionados à existência de pelo menos uma via pública pavimentada, com infraestrutura de drenagem, iluminação e abastecimento de água, que conecte a gleba a ser parcelada com o restante da malha viária do Município.

§ 2º O procedimento previsto neste artigo aplica-se também a loteamentos destinados à construção de casas populares vinculadas a empresas, companhias, cooperativas ou associações habitacionais públicas ou privadas.

§ 3º Não podem ser consideradas como vias públicas de acesso rodovias estaduais e federais.

Seção VI

Art. 17. A Zona Rural corresponde à porção do território municipal não abrangida pelos perímetros urbanos, cujo objetivo é abrigar as atividades rurais, comerciais, de serviços e industriais, compatíveis com as características ambientais do território.

§ 1º As edificações ao longo das estradas federais e estaduais devem ter afastamentos mínimos de 15m (quinze metros) e municipais de 5m (cinco metros), a contar dos limites externos da faixa de domínio prevista.

§ 2º Quando não estiverem demarcados os limites das faixas de domínio, o afastamento do eixo da estrada deve ser 50m (cinquenta metros) para as edificações situadas à margem de estradas federais e estaduais e de 35m (trinta e cinco metros), para as situadas à margem das estradas municipais.

§ 3º A construção, reforma e ampliação de edificações na Zona Rural deverão ser aprovados pelo Departamento de Tributação, conforme parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos no Anexo I desta Lei Complementar.

§ 4º Os parcelamentos do solo em zona rural deverão obedecer, entre outras normas, àquelas estabelecidas pelo INCRA, órgão responsável pela aprovação dos mesmos.

CAPÍTULO III
DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 18. O uso do solo é o conjunto das diversas atividades a serem desenvolvidas em cada zona de acordo com o estabelecido nesta Lei Complementar, sendo classificados como:

I - Usos adequados: compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade entre as finalidades urbanísticas da zona correspondente e com as atividades do entorno imediato;

II - Usos condicionados: compreendem as atividades que apresentam compatibilidade entre as finalidades urbanísticas da zona correspondente, desde que tenham condições

físicas de resolver dentro do seu próprio lote os impactos gerados, verificados através de vistoria e/ou análise do processo pelos técnicos municipais;

III - Usos permissíveis: compreendem as atividades cuja compatibilização para a destinação da zona dependerá da análise das Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Divisão de Tributos, Departamento Municipal de Trânsito e Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos, de circulação, dentre outros;

IV - Usos proibidos: compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

V - Usos tolerados: correspondem às atividades que, mesmo incompatíveis com os objetivos da zona, já se encontravam regularmente instaladas com alvará de localização e funcionamento, obrigatoriamente com suas licenças e posturas atualizadas e vigentes, ou habite-se, no endereço da empresa e na data de publicação desta Lei Complementar;

§ 1º Os usos permanecerão tolerados mesmo em caso de substituição de razão social, alterações no CNPJ, inclusão de ramo de atividades compatíveis com as atividades já autorizadas, alteração do quadro societário, incorporação, fusão, cisão e demais adequações societárias ou familiares, desde que obrigatoriamente mantenham suas licenças e posturas atualizadas e vigentes e seu funcionamento ininterrupto.

§ 2º Os empreendimentos considerados de uso tolerado poderão, mediante análise das Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Divisão de Tributos, Departamento Municipal de Trânsito e Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo na forma do § 3º deste artigo, reformar e ampliar suas instalações.

§ 3º Os usos tolerados, para a renovação do alvará de localização e funcionamento, submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Divisão de Tributos, Departamento Municipal de Trânsito e Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo, e/ou outras Secretarias municipais a depender da atividade, as quais estabelecerão condições para a permanência destes na zona em questão, de modo a garantir a mitigação dos impactos incômodos à vizinhança.

§ 4º Caso os usos tolerados não atendam às exigências impostas pelos §§1º,2º e 3º deste artigo, serão considerados proibidos e se aplicam ao Inciso IV do art 22 desta lei complementar.

§ 5º Para a aprovação dos usos permissíveis, das Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Divisão de Tributos, Departamento Municipal de Trânsito e Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo poderão indicar parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos àqueles estabelecidos nesta Lei Complementar, em especial quanto à:

I - Adequação à zona onde será implantada a atividade;

II - Ocorrência de conflitos com o entorno, do ponto de vista de prejuízo à segurança, sossego ou saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário, com possibilidades de perturbação no tráfego e ao meio ambiente.

§ 6º Os usos e atividades condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Departamentos de Tributação e/ou de Trânsito e/ou Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo, podendo ser analisados por uma ou mais das Secretarias elencadas.

§ 7º A partir dos resultados das análises e/ou vistorias de uma ou mais das Secretarias elencadas no parágrafo anterior deste artigo, os usos e atividades poderão ser reclassificados para um nível mais criterioso de análise conforme a classificação estabelecida por este artigo.

Art. 19. As Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Divisão de Tributos, Departamento Municipal de Trânsito e Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo, a seu critério, embasado por análises e justificativas técnicas, poderão exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para aqueles usos adequados ou permissíveis que em princípio não necessitariam deste estudo de acordo com esta Lei Complementar.

Art. 20. Os Estudos de Impacto de Vizinhança serão analisados pelas Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Divisão de Tributos, Departamento Municipal de Trânsito e Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo, as quais definirão parecer técnico para subsidiar a emissão de alvará de localização e funcionamento.

Parágrafo único. As vistorias mencionadas neste artigo e suas respectivas taxas serão regulamentadas no Código Tributário Municipal.

Art. 21. Para a definição dos tipos de impacto serão considerados os seguintes critérios técnicos, além daqueles definidos em Lei específica para a elaboração de EIV:

1. Adequação do empreendimento em relação à dimensão dos lotes e área construída efetivamente utilizada;
2. Ampliação da demanda por equipamentos públicos que não pode ser suprida com a promoção de contrapartidas de melhorias;
3. Impactos na infraestrutura viária em função do número de veículos leves e pesados;
4. Impactos no serviço de transporte público, considerando o número de veículos, número de funcionários ou usuários;
5. Disponibilidade e impacto nas redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água e drenagem urbana;
6. Geração de risco de segurança pública;
7. Geração de ruídos e vibrações;
8. Geração de resíduos classe I, que em função de suas características intrínsecas de inflamabilidade, corrosividade, reatividade, toxicidade ou patogenicidade, apresentam riscos à saúde ou ao meio ambiente;

9. Emissão de poluentes atmosféricos e fugitiva, considerada como o lançamento difuso na atmosfera de qualquer forma de matéria sólida, líquida ou gasosa, efetuado por uma fonte desprovida de dispositivo projetado para direcionar, controlar e tratar seu fluxo;
10. Atividade que utilize no processo produtivo pintura e/ou tratamento e revestimento.

Art. 22. Os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependem de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou alvarás de construção, ampliação, localização ou funcionamento, não se limitam aos que já apresentam essa obrigatoriedade expressa na presente Lei Complementar, sendo os empreendimentos e atividades que exigem tal instrumento também serão definidos na lei específica que regulamentará o EIV.

Parágrafo único. A lei específica que regulamentará o EIV mencionada no caput deste artigo deverá ser publicada em até 270 (duzentos e setenta) dias após a data de vigência desta Lei Complementar.

Art. 23. São estabelecidas as seguintes categorias de usos:

I - Habitacional: edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;

II - Comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações públicas destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, dentre outros;

III - Comercial: atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando ao lucro, estabelecendo-se a circulação de mercadorias;

IV - Serviços: atividade, remunerada ou não, pela qual fica definida uma relação de troca, estabelecendo-se a prestação de serviços, ficando caracterizado o emprego de mão de obra ou assistência de ordem intelectual;

V - Industrial: atividade pela qual resulta a produção de bens, transformação, montagem entre outros;

VI - Extrativista: compreende as atividades de extração mineral e vegetal, localizadas preferencialmente na zona rural, permissíveis em outras zonas quando forem atividade meio para instalação de outros usos, todas sujeitas à análise ambiental e aprovação das Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Divisão de Tributos, Departamento Municipal de Trânsito e Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo, que fará as exigências necessárias;

VII - Agropecuária: atividade de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais, piscicultura e similares.

Art. 24. A especificação das atividades de acordo com as categorias de uso está apresentada no Anexo IV desta Lei Complementar.

Art. 25. As atividades mencionadas no parágrafo anterior serão enquadradas de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE ou outra que venha a substituir.

Art. 26. Para emissão de alvará de construção para fins de locação não habitacional, a atividade a ser desenvolvida na edificação deverá ser previamente classificada em uma das categorias de uso definidas neste artigo e seções II, III, IV e V deste capítulo.

Art. 27. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o Estudo de Impacto Ambiental - Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA não substituem um ao outro, sendo o EIA/RIMA exigido segundo legislação ambiental específica.

Art. 28. As atividades extrativistas em zona urbana que não necessitarem de Estudo de Impacto Ambiental - Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 29. As atividades agropecuárias relacionadas à criação de animais ficam condicionadas à vistoria e análise da Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo.

Art. 30. Os usos comunitários, comerciais, de serviço e industriais a partir de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área utilizada para atividade no lote, construída ou não, deverão ser analisados pelo Departamento Municipal de Trânsito de Ivinhema.

Art. 31. Todos os usos adequados a partir de 1.500m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis.

Art. 32. Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para todos os usos comerciais, de serviço, industriais e comunitários com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 33. Para os usos localizados em área onde não houver rede pública de distribuição de água e/ou coleta de esgotos desde que fora da área de manancial de abastecimento, o sistema autônomo de esgotamento sanitário será condicionado à análise e vistoria da Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo.

Art. 34. Todas as edificações em lotes com frente para logradouros que possuam redes de água potável e de esgoto deverão obrigatoriamente servir-se destas redes.

Art. 35. Para o imóvel que não se enquadrar no parágrafo anterior, deve ser incluído no projeto arquitetônico o sistema de tratamento de esgotamento sanitário para emissão dos alvarás de construção dos imóveis que não dispuserem de rede pública de tratamento de esgotos.

Art. 36. Ficam dispensados da vistoria da Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo os imóveis residenciais com área até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída, bastando a análise do Departamento de Tributação, sendo de responsabilidade do técnico que elaborar o projeto o efetivo funcionamento do sistema proposto.

Art. 37. Os sistemas autônomos de tratamento de esgotos devem ser locados dentro dos limites do imóvel que irá atender, seguindo os afastamentos mínimos de normas.

Seção I
Uso Habitacional

Art. 38. A categoria de uso habitacional compreende:

I - Habitação unifamiliar: destinada exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por terreno;

II - Habitação coletiva ou condomínio habitacional: edificação que comporta de 02 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente ou verticalmente, com ou sem áreas internas comuns à edificação, subdividindo-se em: condomínio horizontal de lotes, condomínio edilício horizontal e condomínio edilício vertical, conforme descrição contida no Art. 68 desta Lei Complementar;

III - Habitação institucional: edificação voltada à prestação de serviço destinada à assistência social e à promoção humana, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como: albergue, alojamento estudantil, casa do estudante, asilo, orfanato, convento, seminário, internato, casa de repouso, dentre outros.

IV - Habitação transitória: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, subdividindo-se em:

a) Habitação transitória 1: apart-hotel, hotel, hostel e similares;
b) Habitação transitória 2: motel, hotel-fazenda, pousada e similares

Art. 39. A edificação para uso de habitação transitória 1 com 20 (vinte) ou mais leitos deverá apresentar área de embarque, livre de obstáculos, muros ou cercas, com no mínimo 10,00m (dez metros) de comprimento e 5,00m (cinco metros) de largura dentro da propriedade privada, necessária para que os veículos acessem o terreno sem a interrupção do fluxo de veículos na via.

Art. 40. Quanto à rede pública de distribuição de água e/ou coleta de esgotos os usos habitacionais estão sujeitos ao Art. 33 desta Lei Complementar.

Art. 41. Os condomínios com 20 (vinte) unidades habitacionais ou mais deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo Trânsito.

Art. 42. As habitações institucionais e as transitórias, independentemente da área construída, deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito.

Art. 43. Para os usos habitacionais que necessitem de implantação de mecanismos de contenção de cheias e/ou de drenagem das águas pluviais, serão considerados condicionados à análise da Secretaria Municipal de Obras.

Art. 44. Os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Seção II
Uso Comunitário

Art. 45. A categoria de uso comunitário compreende:

I - Comunitário 1: Lazer, Esporte e Cultura: piscina, auditório, casa de espetáculos artísticos, centro de recreação, estádio, centro de convenções, centro de exposições, cinema, museu, sede cultural, esportiva e recreativa, sociedade cultural, teatro, biblioteca, dentre outros;

II - Comunitário 2: Ensino: estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, berçário, creche, ensino maternal, pré-escola, jardim de infância, escola especial e similares;

III - Comunitário 3: Ensino Superior: campus universitário, estabelecimento de ensino de 3º grau e similares.

IV - Comunitário 4: Saúde e assistência social: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório, centro de referência da assistência social, atendimento de assistência social, ambulatório, dentre outros;

V - Comunitário 5: Administrativo: edifícios de administração pública das esferas municipal, estadual e federal;

Art. 46. Essa categoria de uso não inclui os usos habitacionais institucionais definidos no Art. 38 desta Lei Complementar.

Art. 47. Quanto à rede pública de distribuição de água e/ou coleta de esgotos os usos comunitários estão sujeitos ao Art. 33 desta Lei Complementar.

Art. 48. Os usos comunitários que necessitem de implantação de mecanismos de contenção de cheias e/ou de drenagem das águas pluviais, serão considerados condicionados à análise da Secretaria Municipal de Obras.

Art. 49. Os usos comunitários de interesse ou de assistência à saúde, conforme Código Sanitário do Município serão condicionados à análise e vistoria da Vigilância Sanitária da Secretaria Municipal de Saúde.

Seção III

Uso Comercial

Art. 50. A categoria de uso comercial, detalhada na Tabela I e na Tabela V do Anexo IV desta Lei Complementar compreende:

I - Comercial 1: atividades compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, sem potencial de geração de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem;

II - Comercial 2: atividades compatíveis com o uso residencial e os parâmetros da zona, que apresentam potencial de geração de incômodos de baixo impacto.

III - Comercial 3: atividades compatíveis com o entorno e os parâmetros da zona, com potencial de geração de incômodo de médio impacto.

IV - Comercial 4: atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população, e que impliquem na necessidade de fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, disposição dos resíduos gerados, entre outros, dependendo de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pelas Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Divisão de Tributos, Departamento Municipal de Trânsito e Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo, independentemente de sua área construída.

V - Específicas: atividades peculiares cuja adequação à zona depende de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pelas Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Divisão de Tributos, Departamento Municipal de Trânsito e Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo, independentemente de sua área construída.

Art. 51. Quanto à rede pública de distribuição de água e/ou coleta de esgotos os usos comerciais estão sujeitos ao Art. 33 desta Lei Complementar.

Art. 52. Para os usos comerciais que necessitem de implantação de mecanismos de contenção de cheias e/ou de drenagem das águas pluviais, serão considerados condicionados à análise da Secretaria Municipal de Obras.

Art. 53. No caso de conjuntos comerciais, formando um condomínio integrado, o projeto arquitetônico deverá ser aprovado com a(s) classificação(ões) pretendida(s) e considerando a área utilizada pela(s) atividade(s), construída ou não, e deverá atender o disposto nos artigos 66 e 75 desta Lei Complementar.

Art. 54. A unidade autônoma de um condomínio comercial deverá atender o disposto no Art. 83 desta Lei Complementar.

Seção IV

Uso de Serviços

Art. 55. A categoria de uso de serviços, detalhada na Tabela II e na Tabela V do do Anexo IV desta Lei Complementar, compreende:

I - Serviços 1: atividades compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, sem potencial de geração de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem;

II - Serviços 2: atividades compatíveis com o uso residencial e os parâmetros da zona, que apresentam potencial de geração de incômodos de baixo impacto.

III - Serviços 3: atividades compatíveis com o entorno e os parâmetros da zona, com potencial de geração de incômodo de médio impacto.

IV - Serviços 4: atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população, e que impliquem na necessidade de fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, disposição dos resíduos gerados entre outros, dependendo de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pelas Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Divisão de Tributos, Departamento Municipal de Trânsito e Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo, independentemente de sua área construída.

V - Específicas: atividades peculiares cuja adequação à zona depende de análise de Estudo do Impacto de Vizinhança - EIV pelas Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Divisão de Tributos, Departamento Municipal de Trânsito e Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo, independentemente de sua área construída.

Art. 56. O uso voltado para Culto Religioso deverá apresentar projeto de mecanismos para controle de ruídos que será aprovado pela Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo.

Art. 57. Quanto à rede pública de distribuição de água e/ou coleta de esgotos os usos de serviços estão sujeitos ao 33 desta Lei Complementar.

Art. 58. Para os usos de serviços que necessitem de implantação de mecanismos de contenção de cheias e/ou de drenagem das águas pluviais, serão considerados condicionados à análise da Secretaria Municipal de Obras.

Art. 59. No caso de conjuntos com uso de serviços, formando um condomínio integrado, o projeto arquitetônico deverá ser aprovado com a(s) classificação(ões) pretendida(s) e considerando a área utilizada pela(s) atividade(s), construída ou não, e deverá atender o disposto nos artigos 66 e 75 desta Lei Complementar.

Art. 60. A unidade autônoma de um condomínio de serviços deverá atender o disposto no Art.

83 desta Lei Complementar.

Seção V
Uso Industrial

Art. 61. A categoria de uso industrial, detalhada na Tabela III do Anexo IV desta Lei Complementar, compreende:

I - Industrial 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, sem potencial de geração de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem;

II - Industrial 2: atividades industriais compatíveis com o seu entorno e aos parâmetros da zona, com potencial de geração de baixo impacto;

III - Industrial 3: atividades industriais compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros da zona, com potencial de geração de incômodos de médio impacto;

IV - Industrial 4: atividades industriais com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população ou que não são compatíveis com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais, e que impliquem na necessidade de fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, dependendo da análise de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pelas Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Divisão de Tributos, Departamento Municipal de Trânsito e Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo, independentemente de sua área construída.

Art. 62. Quanto à rede pública de distribuição de água e/ou coleta de esgotos os usos industriais estão sujeitos ao Art. 33 desta Lei Complementar.

Art. 63. Para os usos industriais que necessitem de implantação de mecanismos de contenção de cheias e/ou de drenagem das águas pluviais, serão considerados condicionados à análise da Secretaria Municipal de Obras.

Art. 64. No caso de conjuntos industriais, formando um condomínio integrado, o projeto arquitetônico deverá ser aprovado com a(s) classificação(ões) pretendida(s) e considerando a área utilizada pela(s) atividade(s), construída ou não, e deverá atender o disposto nos artigos 66 e 75 desta Lei Complementar.

Art. 65. A unidade autônoma de um condomínio industrial deverá atender o disposto no Art. 83 desta Lei Complementar.

Seção VI
Condomínios

Art. 66. É admitida a implantação de condomínio no Município de Ivinhema, desde que atendidas às disposições previstas nesta Lei Complementar e em Lei específica.

Art. 67. Os condomínios são caracterizados por um único imóvel com fracionamento em duas ou mais unidades autônomas, com matrículas individualizadas e vinculadas à matrícula original do imóvel, compostas pela correspondente fração ideal de terreno, pelas frações das áreas edificadas comuns e pela área privativa da unidade.

Parágrafo único. Os condomínios deverão ser administrados por pessoa jurídica ou física, a qual é responsável pelo integral cumprimento da licença de exploração do condomínio, bem como pelo controle e supervisão das atividades nele exercidas e ainda pelo funcionamento e manutenção das infraestruturas, serviços e instalações comuns, excetuando-se a obrigatoriedade aos condomínios edilícios horizontais paralelos ao alinhamento predial.

Art. 68. Os condomínios classificam-se em:

I - Condomínio de sublotes: é a divisão de imóvel em duas ou mais unidades autônomas destinadas à edificação habitacional, às quais correspondem a áreas de uso exclusivo e frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, obrigatoriamente fechado, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso;

II - Condomínio edilício horizontal: é o fracionamento do imóvel, sob a forma de duas ou mais unidades autônomas, dispostas horizontalmente, isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, comerciais ou de serviços, configurado através de construção de edificações térreas ou assobradadas, geminadas ou não, edificadas pelo empreendedor;

III - condomínio edilício vertical: são as edificações que apresentam duas ou mais unidades autônomas, destinadas a fins habitacionais, comerciais ou de serviços dispostas verticalmente, com acessos comuns, instaladas em uma ou mais torres, edificadas pelo empreendedor;

IV - Condomínio de galpões: é a área territorialmente delimitada e destinada à instalação de atividades de comércio e serviços ou industriais, sob a forma de edificações de galpões, barracões, depósitos ou edifícios similares, edificadas pelo empreendedor.

Art. 69. Os condomínios relacionados nos incisos II e III do artigo 68 desta Lei, poderão comportar uso misto de comércio, de serviços e habitacional, acima de 3 unidades autônomas deverão manter acessos diferenciados para cada uso.

Art. 70. Os condomínios relacionados no inciso IV do artigo 68 desta Lei, poderão comportar uso misto de comércio, serviços e industrial.

Art. 71. Será exigida a doação de áreas para fins institucionais e áreas verdes na aprovação de condomínios, cujos valores e parâmetros serão estabelecidos na Lei Municipal de Condomínios, sendo que para a aprovação de condomínios em lotes pertencentes a loteamentos já aprovados e que para os quais já tenha havido doação de área ao Município, não será exigida nova doação para fins institucionais, excetuando-se as contrapartidas definidas em Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 72. Os projetos de condomínios estão sujeitos aos parâmetros e restrições estabelecidos nesta Lei Complementar, no Código de Obras e Edificações do Município e na Lei Municipal de Condomínios.

CAPÍTULO IV
ALVARÁ DE LICENÇAS PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Art. 73. Alvará de Licença para Localização e Funcionamento é o documento expedido pelo órgão municipal competente que materializa a licença para o desempenho de atividades ou a realização de fatos materiais sujeitos ao licenciamento, para as atividades consideradas adequadas, conforme legislação municipal, para as atividades condicionadas, após vistoria e aprovação das secretarias e órgãos municipais competentes, e para atividades permissíveis, o qual será expedido nas seguintes modalidades:

I - Carta consulta: Concedido para pré-instalação ou instalação da atividade, não permitindo o funcionamento;

II - Alvará de Localização e Funcionamento: Licença para se instalar e funcionar;

III - Alvará de Endereço Fiscal: Alvará de localização sem atendimento no local, vinculado à residência do requerente, e de uso exclusivo para recebimento de correspondência;

IV - Alvará Auxiliar: Poderá ser concedido para apoio ao alvará principal já expedido no Município em endereço ou imóvel não contíguo ao do alvará principal (depósitos, cozinhas, locais de prestação de serviço fora da sede);

V - Alvará Provisório: Alvará para atividades não compreendidas entre as de risco, quando poderá ser emitido alvará provisório com o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para cumprimento das exigências anotadas na consulta de viabilidade.

Art. 74. Nenhum estabelecimento, seja comercial, industrial, prestador de serviços, agropecuário, extrativista, social, institucional ou qualquer outra atividade, de caráter privado ou público, poderá localizar-se ou funcionar no Município sem a Licença de Localização e Funcionamento.

Art. 75. Os novos Alvarás de Licença para Localização e Funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e industriais somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei Complementar, quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art. 76. As licenças para localização e funcionamento deverão abranger todas as atividades desenvolvidas no local, sejam estas a principal, como aquelas vinculadas à principal que a complementam ou são indispensáveis àquela.

Art. 77. A consulta para obtenção de Alvará de Licença para Localização e Funcionamento é um procedimento de ofício, integrado e preliminar à emissão da licença, que informa sobre a legislação e condiciona a atividade requerida.

Art. 78. A solicitação do Alvará de localização e funcionamento é exclusiva e individual para o imóvel ou área onde será exercida a atividade e observará o que segue:

§ 1º A Administração Municipal analisará o requerimento de pedido de licença para localização e funcionamento.

§ 2º A solicitação da licença de localização e funcionamento devidamente preenchida originará um protocolo, que deverá ser acompanhado pelo requerente.

§ 3º A validade do alvará de localização e funcionamento é anual, condicionado pelas licenças dos demais órgãos e entidades envolvidos, indicados no alvará, desde que observados os seus respectivos prazos de vigência.

§ 4º Para a emissão do alvará de licença para localização e funcionamento deverão ser atendidas as exigências urbanísticas, ambientais, de segurança, de higiene, saúde, proteção do bem-estar e sossego público, além de outras exigências constantes em regulamento específico, bem como deverá ser observada a existência de risco das atividades, os quais deverão ser cumpridos antes da expedição da licença.

Art. 79. Somente para fins de emissão de Licenças para Localização e Funcionamento, poderá ser dispensada a apresentação de HABITE-SE da edificação onde será exercida a atividade econômica.

§ 1º O disposto no caput deste artigo não regulariza a edificação e não exime o proprietário ou possuidor legal do imóvel da responsabilidade pelo cumprimento integral da legislação urbanística vigente, estando este sujeito às penalidades previstas em lei.

~~§ 2º Enquadram-se no caput deste artigo as atividades econômicas exercidas em edificações térreas com área total construída de até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) que não demandem aglomeração ou permanência de pessoas e que não sejam enquadradas como de alto risco.~~

§ 2º Enquadram-se no caput deste artigo as atividades econômicas exercidas em edificações térreas com área total construída de 300m2 (trezentos metros quadrados) que não demandem aglomeração ou permanência de pessoas e que não sejam enquadradas como de alto risco. (Redação dada pela Lei Complementar nº 252/2020)

§ 3º Também se enquadram no caput deste artigo as atividades econômicas que funcionem vinculadas à residência, com área máxima total da edificação de 300,00m² (trezentos metros quadrados), desde que não seja descaracterizado o uso habitacional;

§ 4º As demais atividades econômicas não enquadradas nos parágrafos 1º, 2º e 3º somente poderão ser dispensadas da apresentação do HABITE-SE mediante apresentação de laudo técnico que ateste a estabilidade e segurança da edificação e que tenha validade máxima de 5 (cinco) anos, emitido por profissional legalmente habilitado e vinculado a Conselho Técnico.

Art. 80. Transcorrida a validade de 5 (cinco) anos do laudo técnico de estabilidade e segurança, as Licenças para Localização e Funcionamento somente poderão ser prorrogadas se devidamente justificadas e mediante renovação do laudo técnico.

Art. 81. Os laudos técnicos apresentados a partir da publicação desta Lei, poderão ser renovados até que se cumpra o prazo de máximo de 5 (cinco) anos a partir da data de sua aprovação, mediante requerimento e atualização da documentação.

~~**Art. 82** Os empreendimentos que pretendem se instalar em imóvel cujo projeto aprovado e HABITE-SE não definem um uso específico, como imóveis para aluguel de espaços comerciais, industriais ou de prestação de serviços, deverão solicitar o Alvará de Licença para Localização e Funcionamento somente após comprovada a regularidade do uso para a zona e a adequação da edificação ao uso pretendido.~~

~~Parágrafo único. Para o enquadramento do uso deverá ser observada a exigência ou não de condicionantes e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança específicos para a atividade pretendida, de acordo com esta Lei Complementar.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 252/2020)

Art. 83. A unidade autônoma de um condomínio comercial, de serviço ou industrial deverá operar somente os usos licenciados, constantes no alvará de construção, alvará de localização e funcionamento com posturas válidas para os demais estabelecimentos do mesmo imóvel.

Art. 84. Os alvarás de licença previstos nesta Lei Complementar poderão ser cassados e os estabelecimentos interditados pelo Departamento Municipal de Tributação ou ainda as atividades serão embargadas pela Fundação de Meio Ambiente e Turismo, sem gerar qualquer direito à indenização, ocorrendo:

I - Descumprimento das exigências do alvará da licença;

II - Exercício de atividade não prevista no alvará;

III - Descumprimento de exigências urbanísticas, ambientais, de segurança, de higiene, saúde, proteção do bem-estar e sossego público;

IV - Afronta ou lesão a quaisquer normas pertinentes à emissão e controle do

licenciamento;

V - Expiração do prazo de validade do laudo técnico;

VI - Descumprimento da lei da micro e pequena empresa.

Parágrafo único. A manifestação expressa da vizinhança diretamente afetada contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovadamente incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração de processo de cassação de alvará.

Art. 85. A transferência ou modificação do Alvará de Licença para Localização e Funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, já instalado no Município implica em novo licenciamento, o qual estará sujeito às exigências de um novo empreendimento, salvos os casos tolerados previstos no inciso V do Art. 18 desta Lei Complementar.

Art. 86. Empreendimentos classificados como alto impacto dependerão da aprovação das Secretarias Municipais de Obras e Agricultura, Vigilância Sanitária, Divisão de Tributos, Departamento Municipal de Trânsito e Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo, para a sua localização e funcionamento, após a análise das posturas que a classificaram como alto risco.

Art. 87. Por ocasião da análise pela Secretaria Municipal de Finanças para a emissão do Alvará de Licença para Localização e Funcionamento, os usos e atividades poderão ser reclassificados para um nível mais criterioso de análise conforme a classificação estabelecida nos incisos I a V do Art. 18 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V
DA CLASSIFICAÇÃO E DEFINIÇÃO EM RELAÇÃO À OCUPAÇÃO DO SOLO E PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

Art. 88. A Ocupação do solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos.

Art. 89. Parâmetros urbanísticos é o conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelece o uso e a ocupação das edificações em relação ao lote, à via e ao entorno.

Seção I
Da Taxa de Ocupação e Taxa de Permeabilidade do Solo

~~**Art. 90** Para imóveis com área construída acima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) deve ser apresentado projeto de utilização de águas pluviais para fins não potáveis elaborado por profissional habilitado, que será analisado pela Prefeitura Municipal de Ivinhema juntamente com o projeto arquitetônico, bem como sua execução será condicionante à emissão de habite-se e de Alvará de Funcionamento.~~

Art. 90. Para imóveis com área construída acima de 500m² (quinhentos e cinquenta metros quadrados) deve ser apresentado projeto de utilização de águas pluviais para fins não potáveis elaborado por profissional habilitado, que será analisado pela Prefeitura Municipal de Ivinhema juntamente com o projeto arquitetônico, bem como sua execução será condicionante à emissão de habite-se e de Alvará de Funcionamento. (Redação dada pela Lei Complementar nº 273/2021)

Art. 91. Para efeito desta Lei Complementar, taxa de ocupação é o percentual que expressa à relação entre a área de projeção da edificação e a área total do lote onde se pretende edificar, conforme a tabela do Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 92. A taxa de ocupação do solo em cada zona está descrita na tabela do Anexo I desta Lei Complementar e deverá ser aplicada também para os sublotes em condomínio.

Art. 93. A taxa de ocupação das respectivas zonas é definida de acordo com a fórmula:

TO = PH/AT
TO = taxa de ocupação
PH = projeção máxima de construção no plano horizontal
AT = área total do lote

Art. 94. Para efeito desta Lei Complementar, taxa de permeabilidade do solo é o percentual que expressa à relação entre a área permeável e a área total do lote.

Art. 95. A taxa de permeabilidade mínima do solo em cada zona está descrita na tabela do Anexo I desta Lei Complementar e deverá ser aplicada também para os sublotes em condomínio.

Art. 96. A taxa de permeabilidade do solo é definida de acordo com a fórmula:

TP = AP/AT
TP = taxa de permeabilidade
AP = área permeável no pavimento térreo
AT = área total do lote

Seção II
Do Coeficiente Máximo de Aproveitamento

Art. 97. A área máxima de construção será obtida através da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento (CA) do lote expresso em unidades constantes, variável de acordo com as zonas e eixos, conforme o Anexo I desta Lei Complementar, definido pela relação entre o total de área computável e a área total do terreno, segundo a seguinte fórmula:

CA = AC/AT

CA = coeficiente máximo de aproveitamento do lote
AC = área total computável
AT = área total do lote

Art. 98. Serão consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do coeficiente máximo de aproveitamento as seguintes áreas da edificação:

I - Áreas construídas em subsolo destinado ao uso exclusivo de estacionamento;

II - Circulação vertical;

III - Área de sótão e ático, definida de acordo com os critérios do Código de Obras e Edificações do Município;

IV - Área de sacadas, balcões e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), de acordo com os critérios do Código de Obras e Edificações do Município, desde que vinculadas ao limite de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma;

V - Área de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado.

VI - Escadas de incêndio;

§ 1º O somatório das áreas referidas nos incisos I a VI do § 1º deste artigo não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área computável no coeficiente máximo de aproveitamento, sendo o excedente computado.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento descrito na tabela do Anexo I desta Lei Complementar deverá ser aplicado também para os sublotes em condomínios.

§ 3º A área destinada ao mezanino, conforme sua definição no Código de Obras e Edificações do Município, será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Seção III
Da Altura Máxima da Edificação

Art. 99. Para o cálculo da altura máxima da edificação, a distância máxima entre pisos acabados é fixada em 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 100. Na hipótese de ocorrer entre os pisos alturas superiores às referidas no caput deste artigo, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, consoante os múltiplos de 3,50m (três met9ros e cinquenta centímetros).

Art. 101. Admite-se distância máxima entre pisos superior à prevista no caput do Art. 99 desta Lei, somente quando se tratar de apenas um mezanino, conforme definição contida no Código de Obras e Edificações do Município, desde que a soma das duas alturas não exceda a 7,00m (sete metros) de altura; caso contrário, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, consoante os múltiplos de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 102. Admite-se distância máxima entre pisos de 10,00m (dez metros) para galpões, barracões, depósitos ou edifícios similares, que não estiverem situados nas zonas Residenciais e Especiais.

Seção IV
Dos Afastamentos Das Divisas e do Recuo da Testada do Lote

Art. 103. Os afastamentos mínimos das divisas e o recuo da testada do lote para cada edificação, definidos no Anexo I desta Lei Complementar, serão sempre tomados perpendicularmente em relação às divisas e a testada do lote, a partir do ponto mais próximo da divisa de testada.

CAPÍTULO VI
REQUISITOS DE ESTACIONAMENTO PARA USOS E ATIVIDADES URBANAS

DAS VAGAS DE GARAGENS E ESTACIONAMENTOS

Art. 104. Os espaços destinados a estacionamentos ou garagens de veículos podem ser:

I - Privativos, quando se destinarem a um só usuário, família, estabelecimento ou condomínio, constituindo dependência para uso exclusivo da edificação;

II - Coletivos, quando se destinarem à exploração comercial.

~~**Art. 105** É obrigatória à reserva de espaços destinados a estacionamento ou garagem de veículos vinculada às atividades das edificações, com área e respectivo número de vagas calculadas de acordo com o tipo de ocupação do imóvel e o disposto no Anexo III, parte integrante desta lei.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 273/2021)

~~**Art. 106** As exigências de vagas de estacionamento ou garagem deverão ser aplicadas somente para as novas edificações.~~

~~**Art. 106** As exigências de vagas de estacionamento ou garagem deverão ser aplicadas somente para os novos Alvarás de Construções. (Redação dada pela Lei Complementar nº 252/2020)~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 273/2021)

~~**Art. 107** Para novas edificações as exigências de estacionamento ou garagem deverão ser atendidas, dentro do lote do empreendimento.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 273/2021)

~~Art. 108 Poderão ter vagas de estacionamentos ou garagem em local distante, no máximo, 100m (cem metros) da edificação os seguintes casos:~~

~~I - As atividades novas, desenvolvidas em edificações já existentes de uso diferente ao inicialmente pretendido;~~

~~II - Imóveis reformados sem mudança de uso, mas com acréscimo de área, onde se limitarão a considerar a área de acréscimo para quantidade de vagas.~~

~~III - As vagas de estacionamento podem ser alugadas desde que devidamente localizadas com apresentação de croqui, as referidas vagas devem respeitar os parâmetros legais e estar vinculadas exclusivamente a somente uma unidade imobiliária.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 273/2021)

~~Art. 109 Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para portadores de necessidades especiais, devidamente identificadas para este fim, próximas da entrada dos edifícios, sendo essas destinadas ao uso público, com quantidade, largura e comprimento conforme descrito na NBR 9050 e na Lei Federal 10.741de 1º de outubro de 2003.~~

Art. 109. Caso a edificação comercial, industrial ou de prestadora de serviços tenha estacionamento para clientes, deverão ser reservadas vagas de estacionamento para portadores de necessidades especiais e idosos, devidamente identificadas para este fim, próximas da entrada dos edifícios, sendo essas destinadas ao uso público, com quantidade, largura e comprimento conforme descrito na NBR 9050 e na Lei Federal 10.741de 1º de outubro de 2003. (Redação dada pela Lei Complementar nº 273/2021)

Art. 110. Para as vagas e estacionamentos de uso comum, devem ser seguidas as dimensões mínimas apresentadas no Anexo V.

Art. 111. Os acessos aos estacionamentos deverão atender as seguintes exigências:

I - Acesso independente para veículos e pedestres;

II - Para estacionamentos acima de 20 vagas, deve-se garantir uma faixa de circulação de pedestre que garanta um trajeto seguro e com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) até o local de interesse, conforme NBR 9050/2015;

III - O rebaixamento do meio-fio para entrada e saída de veículos deverá ser limitado à mesma largura dos acessos ao imóvel;

IV - Nos lotes destinados a postos de abastecimentos de veículos, serão admitidos rebaixamentos até 12m (doze metros) em cada testada;

V - Quando os terrenos forem de esquina, o rebaixamento do meio-fio para acesso de estacionamento deve distar 5,00m (cinco metros) do meio fio perpendicular ao acesso pretendido;

VI - Quando o acesso ao estacionamento ou garagem for em rampa, esta não poderá

iniciar a menos de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) do alinhamento predial e deverá ser dentro do lote;

VII - Para testada com mais de um acesso, o intervalo entre as guias rebaixadas não poderá ser menor que 5,00m (cinco metros);

Parágrafo único. em imóveis em condomínios serão aceitos dois acessos justapostos, respeitando a distância da esquina.

Art. 112. É expressamente proibido o uso de estacionamento na calçada, devendo este espaço ser destinado ao passeio público.

Art. 113 ~~Para o cálculo de vagas de estacionamento, não serão computadas as áreas de estacionamento ou garagem coberta, serão computadas apenas a área construída com os espaços utilizados para execução das atividades, nos usos não habitacionais.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 273/2021)

Art. 114 ~~Quando o cálculo para o número de vagas apresentar parte fracionária, a quantidade deverá ser arredondada conforme a NBR 5891.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 273/2021)

Art. 115. Para edificações em condomínio, as vagas deverão ser numeradas para a identificação das unidades correspondentes, atendendo às dimensões exigidas no Anexo V, permitindo-se vagas duplas enfileiradas desde que vinculadas a uma mesma unidade habitacional.

Art. 116. Para a exigência de vagas de estacionamento, será observado o disposto no Anexo III e caso o projeto a ser aprovado da edificação no imóvel pressuponha usos diferenciados, com exigências de vagas distintas, as vagas exigidas para este serão contadas para cada categoria de uso, separadamente.

Art. 117. Para empreendimentos localizados nos eixos principais e/ou vias estruturais que demandarem número de vagas de estacionamento superior a 100 (cem) e/ou gerarem tráfego de ônibus e caminhões de carga, serão exigidos que:

I - Os acessos sejam feitos, prioritariamente, pelas vias de menor movimento, caso a condição do lote permita, evitando-se que os eixos principais e/ou vias estruturais sejam sobrecarregados de tráfego;

II - Os acessos efetuados por via lateral ao lote devem manter distância mínima de 20,00m (vinte metros) do cruzamento dos alinhamentos dos lotes de esquina.

III - Onde houver manobra de veículos, deve-se respeitar uma distância mínima de 5,00m (cinco metros) livre, podendo, a mesma, coincidir com a área de circulação.

IV - Os lotes destinados a estacionamento coletivo de veículos, em áreas descobertas,

deverão dispor, a cada 04 (quatro) vagas de, pelo menos, uma árvore.

V - Será aceito que o alinhamento predial seja utilizado como estacionamento com no máximo 3 vagas perpendiculares à via.

VI - As vagas serão consideradas como de uso público, podendo ser computadas nas quantidades exigidas no Anexo III;

VII - Podendo ser rebaixado o meio fio na extensão necessária ao acesso, sendo dispensado área de manobra.

VIII - Deverá ser mantida a faixa acessível do passeio público para trânsito de pedestres conforme NBR 9050.

IX - Faixa de acesso consiste no espaço de passagem da área pública para o lote. Esta faixa é possível apenas em calçadas com largura superior a 2,20m. Serve para acomodar a rampa de acesso aos lotes lindeiros e poderá possuir construções com estruturas para vencer desníveis, desde que sob autorização do município para edificações já construídas e que não contraponha as exigências obrigatórias de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 260/2020)

CAPÍTULO VII
DA ARBORIZAÇÃO URBANA

Art. 118. A disposição das árvores nas vias urbanas deve ser feita na proporção de 01 (uma) árvore a cada 10m (dez metros), preferencialmente nos limites laterais de cada lote com canteiro de 0,70 x 0,70m (Setenta centímetros por Setenta centímetros) ou espaço que possa circunscrever um círculo de diâmetro de 0,70m (Setenta centímetros), seguindo as recomendações apontadas nas figuras constantes do Anexo VIII desta Lei.

Art. 119. O plantio de árvore não poderá ser feito além da distância de 0,50 metros da guia, evitando, assim, que atrapalhe a circulação pelo passeio.

Parágrafo único. Não serão permitidas saliências ou muretas ao redor do espaço destinado ao plantio de árvores.

Art. 120. É proibido podar, cortar, danificar, derrubar, remover ou sacrificar árvores da arborização pública, sem o consentimento da Fundação Municipal de Meio Ambiente e Turismo.

Art. 121. Nas avenidas com canteiro central de largura inferior a 2 (dois) metros, somente será permitido o plantio de árvores de tipo colunar ou palmar e árvores de porte pequeno nas calçadas laterais.

Art. 122. O plantio de árvores deve respeitar a distância de 5 (cinco) metros das esquinas e de 3 (três) metros com relação aos postes.

Art. 123. Não será permitido o plantio de espécies cujas raízes venham a prejudicar as ruas, calçadas, rede hidráulica, de esgoto ou que, pela sua altura, possam vir a causar problemas às redes aéreas de energia elétrica, de telefonia e telegrafia, existentes ou previstas.

CAPÍTULO VIII
DO INCENTIVO À PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO

Art. 124. Objetivando a proteção e preservação do Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental no Município, ao imóvel que compõe esse patrimônio, poderá ser estabelecida condição especial de ocupação ou autorizado pelo órgão competente, a transferência a terceiros do potencial construtivo permitido no imóvel objeto de limitações urbanísticas, ou aos que doarem ao Município o imóvel sob proteção e preservação.

Parágrafo único. Constitui o Patrimônio Cultural, Natural e Ambiental do Município de Ivinhema o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, tombados individualmente ou em conjunto, existentes no Município de Ivinhema e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Município, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico, tais como:

I - As criações científicas;

II - As criações artísticas;

III - As criações tecnológicas;

IV - As obras, objetos, documentos, edificações;

V - Espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

VI - Conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

VII - Unidades de Conservação;

CAPÍTULO IX
DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Seção I
Da Consulta Prévia

Art. 125. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar a Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este os seguintes elementos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário ou seu representante legal;

II - Cópia da matrícula atualizada da gleba a ser loteada;

III - Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:2.000 (um por dois mil), ou com escala legível, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicado:

IV - Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

V - Localização dos cursos d`água, áreas sujeitas a inundações, bosque, árvores de grande porte e construções existentes;

VI - Arruamentos contínuos a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

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

VIII - Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:10.000, ou com escala legível, com indicação de norte magnético, da área total e dimensões do terreno em seus principais pontos de referências, impressas e em formato digital.

Parágrafo único. As pranchas de desenho devem obedecer à normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e o órgão responsável pela aprovação poderá solicitar a qualquer momento documentos pertinentes à aprovação.

Art. 126. Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do município e demais Legislações Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - As vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas pelo loteador;

II - A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a presente lei;

III - As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de água pluvial e outras faixas não edificáveis;

IV - Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

V - A região onde o município onde serão destinados os lotes ao poder público municipal.

VI - O prazo máximo para análise dos estudos e fornecimento das diretrizes será de 45 (quarenta e cinco) dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

VII - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de máximo de um ano, após o qual a interessada deverá proceder a nova consulta;

VIII - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Seção II
Do Projeto de Loteamento

Art. 127. Aprovada a consulta prévia, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

I - Plantas e desenhos exigido 01 (uma) via, até a aprovação, sendo necessária a complementação de, no mínimo, 02 (duas) vias após a aprovação do processo;

III - Memorial Descritivo, 01 (uma) via, até a aprovação, sendo necessária a complementação de, no mínimo, 02 (duas) vias após a aprovação do processo, com informações sobre:

IV - Denominação do loteamento;

V - A descrição do loteamento com suas características;

VI - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

VII - Nomeação de novas ruas e avenidas constantes no loteamento, não podendo ser usado os nomes já existentes no município, não usar letras e números isolados, nem algarismos que não fazem parte do sistema alfanumérico oficial do país;

VIII - Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

IX - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e a adjacência, e dos que serão implantados;

X - Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área Pública, descriminando as áreas de circulação, área das praças e demais espaços destinados e equipamentos comunitários total das áreas de utilidade pública com suas respectivas percentagens.

XI - Projeto de pavimentação asfáltica detalhado de arruamento, incluído planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas, dimensionado conforme normas técnicas do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT e da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, com capa asfáltica em CBUQ - Concreto Betuminoso Usinado a Quente (espessura mínima de 3,00 cm (três centímetros) e deverá conter plantas e detalhes, memorial descritivo, memória de cálculos, ensaios e estudos específicos, planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI ou outra tabela oficial de custo, e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

XII - Projeto da rede de drenagem de águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de arte, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros, bem como memorial descritivo, contendo a memória de cálculo e planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI ou outra tabela oficial de custo, e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

XIII - A velocidade máxima admitida em redes de concreto será de 5m/s podendo extrapolar até o limite de 8m/s com desde que devidamente justificada pelo técnico responsável pelo projeto, acima disto é proibido.

XIV - O coeficiente de permeabilidade a ser utilizado será de no mínimo 63%.

XV - A equação de chuvas será de bibliografia consolidada.

XVI - O tempo de concentração inicial será de 5 minutos.

XVII - O período de retorno será de no mínimo 10 anos.

XVIII - O diâmetro para as redes principais será de no mínimo 60 cm de diâmetro, sendo para os ramais de ligação entre bocas de lobo e poços de visita no mínimo 40cm de diâmetro.

XIX - O uso de metodologias não convencionais deve ser evitado.

XX - Viabilidade da concessionária e anteprojeto de distribuição de água potável, bem como memorial descritivo, contendo a memória de cálculo e planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI ou outra tabela oficial de custo, e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico. Este projeto deverá estar devidamente aprovado pelo órgão competente e, deve prever a instalação nas calçadas e em pelo menos uma frente dos lotes, a fim de que as ligações da rede ao imóvel não atravessem via pavimentada após a entrega do loteamento;

XXI - Viabilidade da concessionária e anteprojeto de rede de coleta de esgoto, bem como

memorial descritivo, contendo a memória de cálculo e planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI ou outra tabela oficial de custo, e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico. Este projeto deverá estar devidamente aprovado pelo órgão competente e, deve prever a instalação nas calçadas e em pelo menos uma frente dos lotes, a fim de que as ligações da rede ao imóvel não atravessem via pavimentada após a entrega do loteamento, quando não for possível instalar redes públicas de coleta de esgotos, deve ser apresentada manifestação da concessionária atestando sua inviabilidade.

XXII - Viabilidade da concessionária e anteprojeto de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, bem como memorial descritivo, contendo a memória de cálculo e planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI ou outra tabela oficial de custo, e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico. Este projeto deverá estar devidamente aprovado pelo órgão competente e, deve prever a instalação nas calçadas e em pelo menos uma frente dos lotes, a fim de que as ligações da rede ao imóvel não atravessem via pavimentada após a entrega do loteamento;

XXIII - Projeto de sinalização de trânsito, horizontal e vertical, bem como memorial descritivo, planilha de custo calculada com base na tabela SINAPI ou outra tabela oficial de custo e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico.

XXIV - Projeto de acessibilidade com rampas de acesso e calçamento com no mínimo 1,50 metro de largura, conforme as Normas da ABNT e demais legislações específicas, bem como planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI ou outra tabela oficial de custo, ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, podendo este projeto estar vinculado ao projeto de ruas e asfalto; e

XXV - Projeto de arborização e tratamentos paisagísticos, com base nas diretrizes que o Município de Ivinhema especificou na consulta prévia, bem como ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico;

Art. 128. O Poder Público Municipal ou a Concessionária responsável por estes serviços poderão solicitar alterações no sistema a ser implantado pelo loteador a fim de ampliar os serviços de esgotamento sanitário às áreas vizinhas ao loteamento, neste caso o município arcará com os custos excedentes, conforme planilhas de custos oficiais verificadas por técnicos do empreendedor e da Prefeitura.

Art. 129. Deve ser apresentado o projeto aprovado pela concessionária do serviço, juntamente com o termo de recebimento das obras na entrega do loteamento para a Prefeitura Municipal.

Art. 130. Deve ser apresentado o modelo do Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias,

a ser utilizado e de acordo com a Lei Federal e demais clausulas que especifiquem:

1. O compromisso do loteamento quanto à execução das obras de infraestrutura;
2. O prazo da execução da infraestrutura, constante nesta Lei, que não poderá ser superior a 4 (quatro) anos, Lei Federal nº 9.785, de janeiro de 1999;
3. A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Art. 127 desta Lei.
4. Que as aprovações de projetos de construção pela Prefeitura Municipal, nos referidos lotes, ocorrerão somente após o Termo de Vistoria e Recebimento Definitivo das obras de infraestrutura pela Prefeitura Municipal e demais concessionárias, conforme prazo e condições previstas no Art. 127 desta Lei.
5. O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

Art. 131. Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

1. Matrícula atualizada do imóvel;
2. Certidões negativas de Tributos Municipais;
3. Licença previa ambiental.
4. Estudo de Impacto de Vizinhança.
5. RG *(rg ocultado)* CPF dos proprietários;

Art. 132. Caso o proprietário seja Pessoa Jurídica deverá entregar os seguintes documentos:

1. Contrato Social, ou ata de posse, ou outro documento que indique o Representante Legal da Empresa;
2. RG *(rg ocultado)* CPF do Representante Legal;

Art. 133. As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 134. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o ultimo mencionar o número de seu registro no Conselho profissional.

Seção III
Dos Parcelamentos Para Fins Urbanos

Art. 135. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos dentro dos Perímetros Urbanos do município.

Art. 136. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos sujeitos a enchentes, antes de tomadas as providências para assegurar o

escoamento das águas;

II - Em áreas naturalmente úmidas e sob influência de alagamentos por evento de cheias em cursos d`água;

III - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

V - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - Em terrenos situados em fundos de vale essenciais para escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal;

VII - Em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a resolução nº 04 de 18 de setembro de 1985, do Conselho Nacional de Meio Ambiente CONAMA.

VIII - Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX - Em faixa inferior de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes, respeitando o documento de servidão.

X - Em terrenos onde for necessária à sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.

XI - Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes.

Art. 137. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Público Municipal e, quando legalmente exigido, dos órgãos ambientais competentes.

Art. 138. Será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para todos os parcelamentos do solo com área superior a 24.000,00m² (vinte e quatro mil metros quadrados).

Art. 139. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - Adensamento populacional;

II - Equipamentos urbanos e comunitários;

III - Uso e ocupação do solo;

IV - Valorização imobiliária;

V - Geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - Ventilação e iluminação;

VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 1º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

§ 2º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Seção IV
Dos Parcelamentos Para Fins Rurais

Art. 140. Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural do Município.

Art. 141. A Zona Rural somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropastoril e os usos permissíveis para ela especificados na presente lei.

Art. 142. O parcelamento da Zona Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

Art. 143. O parcelamento da Zona Rural deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Será registrada uma reserva florestal legal bem como as áreas de Preservação Permanente dentro do próprio imóvel, ou através das demais opções previstas no Código Florestal Brasileiro, obrigatoriamente em uma única área formando um cinturão verde, previamente aprovada pelo órgão Ambiental do Estado de Mato Grosso do Sul ou outro órgão que venha a substituí-lo;

II - As estradas de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com larguras de no mínimo 15 metros.

§ 1º Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

§ 2º Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, segundo as exigências da legislação pertinente.

Seção V
Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 144. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I - As vias de loteamento deverão articular-se com as adjacentes oficiais existentes, seguir o traçado projetado das vias projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

II - A hierarquia das vias deverá respeitar o Plano do Sistema Viário;

III - Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário trechos que a Prefeitura Municipal indicar necessários, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

IV - A largura mínima da rua e da pista são definidas conforme o Anexo IV;

V - Largura mínima de passeio: 3,00 metros;

VI - As ruas sem saída, não poderão ultrapassar 100,00 m (cem metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente conter no seu final, bolsão para retorno, com diâmetro inscrito mínimo de 12,00 m (doze metros) aos quais se deve somar a largura mínima de calçadas;

VII - Rampa máxima de faixa carroçável: 30% (trinta por cento);

VIII - As quadras não podem ter extensão superior a 150,00m (cento e cinquenta metros).

IX - As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do seu comprimento total, nunca inferior a 5,00m (cinco metros);

X - A declividade máxima da via exclusiva para pedestres deve obedecer à NBR 9050;

XI - Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser executadas pelo proprietário contemplando, no mínimo, asfalto tipo CBUQ, meio-fio, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, sinalização viária horizontal e vertical, acessibilidade com calçadas e rampas, destinação do esgoto, galerias de água pluviais (destino final a cargo do loteador) e a marcação das quadras e lotes.

XII - Nas áreas sujeitas à erosão, deverá ser realizado estudo técnico para que se faça a

contenção da erosão urbana;

XIII - As obras de asfalto e galerias de água pluviais deverão ser aprovadas e fiscalizadas pelo órgão responsável da municipalidade;

XIV - Serão instalados 30% dos equipamentos de iluminação pública, sendo o restante entregue à Prefeitura Municipal que se responsabilizará por instalá-los conforme o loteamento for ocupado;

XV - Quando houver rede de esgotamento sanitário disponível na região ou bacia à qual o loteamento faz parte, deverá o loteador implantar as redes de coleta e destino no empreendimento, devendo o loteador destinar ao sistema de tratamento existente, conforme a definição da concessionária de água e esgoto.

XVI - Todas as obras de infraestrutura correrão por conta do empreendedor;

Art. 145. O poder público municipal ou a concessionária responsável por estes serviços poderão solicitar alterações no sistema a ser implantado pelo loteador a fim de ampliar os serviços de esgotamento sanitário às áreas vizinhas ao loteamento, neste caso o solicitante arcará com os custos excedentes, conforme planilhas de custos oficiais verificadas por técnicos do empreendedor e da solicitante.

Art. 146. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias federais (se houver), estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros).

Art. 147. As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, validas para lotes em novos loteamentos e para desmembramento e remembramentos, são as estipuladas no Anexo I da presente lei.

Art. 148. Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 5% (cinco por cento) de área dos lotes edificáveis, para instalação de equipamentos comunitários, nas regiões indicadas na carta consulta.

Art. 149. Não serão contabilizadas as áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos urbanos e áreas verdes.

§ 1º Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 2º Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 3º Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§ 4º Áreas verdes são as áreas de preservação.

Art. 150. As áreas verdes podem ser contabilizadas no percentual de destinação à Prefeitura Municipal, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, apenas metade de sua área.

Art. 151. Deve ser determinada pelo Poder Executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

Art. 152. Não são computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias.

Art. 153. As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10,00 m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

Art. 154. As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e áreas verdes devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

Art. 155. No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o artigo anterior.

Art. 156. As áreas verdes, as áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, não poderão ter sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo poder público municipal, a partir da aprovação do parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses fixadas na legislação federal.

Seção VI
Dos Loteamentos de Interesse Social

Art. 157. Os loteamentos de interesse social somente serão permitidos com a finalidade de atender à demanda habitacional de baixa renda, cujo loteamento será aprovado com a apresentação do projeto padrão do tipo de construção para o referido loteamento, bem como será autorizada sua transferência após a construção das unidades habitacionais.

Parágrafo único. Os loteamentos de interesse social somente serão autorizados nas zonas de expansão e residenciais.

Art. 158. O interessado em realizar parcelamento destinado à população de baixa renda requererá à Prefeitura Municipal, condições especiais para a sua execução, visando à adequação do empreendimento à capacidade aquisitiva da população a que se destina, devendo o parcelamento se enquadrar ao que dispõe esta seção.

~~**Art. 159.** No parcelamento com a finalidade social os lotes terão, no mínimo, 200 m2 (duzentos metros quadrados) de área e testada mínima de 10m (dez metros).~~

Art. 159. No parcelamento com a finalidade social os lotes terão, no mínimo, 200 m2 (duzentos metros quadrados) de área e testada mínima de 10m (dez metros).

Parágrafo único. Excetuam-se das medidas mínimas previstas no caput deste artigo, os parcelamentos sociais para implementação de programas habitacionais financiados integralmente ou em parceria com o Poder Público em todas as suas esferas, caso em que será observado o disposto no artigo 4º, inciso II, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, respeitando-se a área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 05 (cinco) metros. (Redação dada pela Lei Complementar nº 309/2022)

Art. 160. O Município poderá lotear áreas com infraestrutura mínima de água, energia e abertura de vias, desde que seja apresentado o cronograma de implantação das demais infraestruturas.

Seção VII
Da Aprovação e do Registro de Loteamento

Art. 161. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta lei, a Prefeitura Municipal procederá:

I - Exame de exatidão da planta definitiva aprovada com carta consulta;

II - Exame de todos os elementos apresentados.

III - A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

IV - A Prefeitura Municipal disporá de 90(noventa) dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público (Decreto Federal nº 3.079 de 15/09/1938).

V - Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo a prefeitura baixara Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

Parágrafo único. No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu Registro.

Art. 162. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - Executar as obras de infraestrutura desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto nesta Lei;

II - Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitária do terreno a arruar;

III - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV - Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

V - Utilizar modelo de Contrato de Compra e Venda, conforme exigência do Art. 130 desta Lei;

Parágrafo único. As obras que constam no presente Artigo, depois de concluídas, deverão ser previamente vistoriadas e aprovadas pelos órgãos competentes.

Art. 163. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes antigos, pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados, no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original;

Art. 164. Em se tratando de simples alterações de perfis, o interessado apresentará novas plantas de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

Art. 165. Quando houver mudança substancial do Plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Alvará ou do Decreto de Aprovação expedindo-se então o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 166. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiro em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Seção VIII
Das Garantias

Art. 167. A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, baseado em custos unitários de planilhas de referência indicadas pelo município, da seguinte forma:

I - Em dinheiro;

II - Em títulos da dívida pública;

III - Por fiança bancária;

IV - Por vinculação a imóvel, no local ou fora, feita mediante instrumento público registrado em cartório.

V - Cumprido o cronograma de obras, o depósito será restituído, no momento da liberação do loteamento, depois de feita vistoria pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

Art. 168. A critério do Executivo, o depósito previsto no caput pode ser liberado parcialmente à medida que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelas concessionárias de água, esgoto e energia, respeitado o limite previsto no parágrafo anterior.

Art. 169. Decorridos 04 (quatro) anos e constatada a não execução das obras de infraestrutura do loteamento pelo parcelador, a Prefeitura Municipal concluirá os serviços das obras faltantes e executará as garantias obtidas, não isentando o parcelador de responder pelos gastos superiores à garantia que forem realizados.

Parágrafo único. Nos casos em que não houver nenhuma infraestrutura instalada, o projeto de loteamento será cancelado, sem encargos à Prefeitura Municipal.

Seção IX
Da Fiscalização

Art. 170. Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

Art. 171. O parcelador deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura, apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de execução.

Art. 172. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

Seção X
Do Projeto de Desmembramento e Remembramento

Art. 173. Deve ser apresentada planta da gleba a ser desmembrada, contendo suas divisas geometricamente definidas conforme as normas técnicas oficiais vigentes.

~~Art. 174 Para fins de desmembramento, consideram-se as divisões de no máximo 09 (nove) terrenos por matrícula, incorporados ao perímetro urbano antes da promulgação desta lei, desde que já servidos de infraestrutura, acima, será considerado como novo loteamento e deverá seguir as regras definidas para loteamento instituído por essa lei.~~

Art. 174. Para fins de desmembramento visando interesse social, não haverá limite máximo para as divisões de terrenos por matrícula, incorporados ao perímetro urbano antes da promulgação desta lei, desde que já servidos de infraestrutura urbana mínima e o desmembramento não implique em abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes, ou, de modo geral, transferência de áreas para o domínio público.

§ 1º O desmembramento em quantidade acima do previsto no caput, ou abaixo que necessite de abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes, ou, de modo geral, transferência de áreas para o domínio público, será considerado como novo loteamento e deverá seguir as regras definidas para loteamento instituído por essa lei.

§ 2º O desmembramento sempre deverá observar as regras de área e testada mínimas previstas na legislação municipal para fins do caput deste artigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 309/2022)

Art. 175. Desmembramentos de glebas com área superior a 09 (nove) lotes serão considerados como loteamentos e deverão ser apresentados os projetos necessários para sua aprovação.

Art. 176. Nos locais onde não houver abertura de vias, não será necessário pavimentar e drenar as existentes a menos que o loteamento cause impacto apontado no EIV;

Art. 177. Quando não houver redes de água, esgotamento e energia o loteador deverá implantar estes serviços.

Art. 178. O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante:

I - Requerimento do interessado a Prefeitura Municipal;

II - Certidão de matrícula atualizada;

III - Registro ou anotação de responsabilidade técnica devidamente quitado;

IV - Certidão municipal negativa do imóvel;

V - Planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado de maneira clara e legível, contendo as seguintes indicações:

VI - Situação atual do imóvel, com as vias existentes;

VII - Tipo de uso predominante no local;

VIII - Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta lei, válida para a (s) a qual esta afeta o imóvel;

IX - Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;

X - Dimensões lineares e angulares;

XI - Memorial descritivo dos lotes.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos devem ter a (s) assinaturas (s) do (s) responsável (veis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 179. Após examinada e aceita a documentação, será concedida "Certidão de Desmembramento ou Remembramento" para averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação, dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para a construção ou edificação dos mesmos.

Art. 180. A aprovação do projeto que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I - Os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme a presente lei;

II - O desmembramento deve ser apresentado de toda a área do lote original, não sendo permitido áreas remanescentes sem descrição.

III - Os lotes urbanos situados em áreas residenciais constantes da planta cadastral da cidade ou de loteamentos devidamente aprovados pela municipalidade, poderão ser desmembrados, devendo possuir área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados) e frente nunca inferior a 08 (oito) metros lineares.

Parágrafo único. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências, será de 30 (trinta) dias.

Seção XI
Das Responsabilidades Técnicas

Art. 181. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos

topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

Art. 182. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA, CAU, CFT ou demais conselhos habilitados para atividade compatível, segundo suas atribuições profissionais.

Art. 183. A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

Art. 184. A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Seção XII
Das Infrações e Sanções

Art. 185. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - Multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de 1 Unidade Fiscal Estadual de Referência de Mato Grosso do Sul - UFERMS, por metro quadrado de área bruta de parcelamento.

IV - Cassação da licença para parcelar.

V - Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

VI - A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 1º A suspensão do embargo ou interdição de que trata os incisos I e II deste artigo dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 2º O parcelador que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município, e ensejará na caducidade da aprovação do referido loteamento nos termos da lei 6766/79.

CAPÍTULO X
PERÍMETROS URBANOS DO MUNICÍPIO DE IVINHEMA

Art. 186. Esta Lei estabelece os perímetros urbanos do Município de Ivinhema para fins de parcelamento e disciplinamento do uso do solo urbano.

Art. 187. Os perímetros urbanos do Município de Ivinhema correspondem aos limites das seguintes áreas no território municipal:

I - Distrito Sede do Município de Ivinhema, delimitado no Anexo IX;

II - Distrito urbano de Amandina, delimitado no Anexo X;

III - Sítios de Recreio Vitória, delimitado no Anexo XI.

Art. 188. As coordenadas descritas nos memoriais descritivos estão em formato UTM da Projeção Universal Transversal de Mercator, sob o Datum SAD-69.

Art. 189. As áreas urbanas registradas anteriormente a esta Lei permanecem como tal.

Art. 190. A Prefeitura de Ivinhema terá prazo de 12 meses, a contar da promulgação desta Lei, para delimitar os demais aglomerados urbanos consolidados do Município através de Lei Complementar.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 191. Fica sujeito à cassação do Alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que a partir da data de publicação desta Lei:

I - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou

efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere este artigo na forma de penalidade pecuniária, à razão de 1 Unidade Fiscal Estadual de Referência de Mato Grosso do Sul - UFERMS, por metro quadrado de área bruta de parcelamento.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais imposições legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legislar as obras de acordo com as disposições vigentes.

Art. 192. A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades no Município pelo prazo de dois anos.

Art. 193. Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento loteamento ou desmembramento de terreno, construindo sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único. Não cumprida às exigências constantes da Notificação de Embargo será lavrado o Auto de infração podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 194. São passiveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação especifica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 195. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, ou em desacordo com as disposições desta lei, sujeitando-se o infrator às penalidades previstas no art. 50, I a III, da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 196. Os loteamentos, desmembramentos e remembramentos de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no Registro de imóveis, em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito.

Art. 197. A aprovação e/ou desmembramento e remembramento, será feito mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o capítulo deste artigo.

Art. 198. A aprovação estará condicionada ao pagamento de multa prevista nesta Lei, à

cessão de áreas de uso público, ou correspondente em dinheiro, à época das primeiras alienações.

Art. 199. No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos e desmembramento irregulares.

Art. 200. Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito, solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de imóveis.

Art. 201. São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes:

ANEXO I
ANEXO II - MAPA DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (Vide Lei Complementar nº 304
ANEXO III - REQUISITOS DE ESTACIONAMENTO PARA USOS E ATIVIDADES URBANAS
ANEXO IV - REQUISITOS DE ESTACIONAMENTO PARA USOS E ATIVIDADES URBANAS
ANEXO V - DIMENSÕES DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO
ANEXO VI - DIMENSÕES MÍNIMAS DO SISTEMA VIÁRIO
ANEXO VII - PARÂMETROS PARA CONSTRUÇÃO DE CICLOVIAS E CICLOFAIXAS
ANEXO VIII - FIGURAS
ANEXO IX - PERÍMETRO URBANO DA SEDE DO MUNICÍPIO DE IVINHEMA
ANEXO X - PERÍMETRO URBANO DO DISTRITO DE AMANDINA
ANEXO XI - PERÍMETRO URBANO DOS SÍTIOS DE RECREIO VITÓRIA /2022) - TABELA DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 202. A aprovação dos projetos junto às normas desta Lei não isenta as determinações contidas nas demais legislações Estadual e Federal pertinentes à matéria.

~~**Art. 203** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.~~

Art. 203. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, sendo que os artigos do capítulo IV - Alvará de Licenças para localização e funcionamento entrará em vigor com os efeitos a partir de 01/01/2021 revogando-se as disposições em contrário. (Redação dada pela Lei Complementar nº 252/2020)

Ivinhema-MS,
22 de setembro de 2021.

Eder Uilson França Lima
Prefeito Municipal

Os anexos encontram-se disponíveis, ainda, no Paço Municipal

Download do documento