

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

de 09 de abril de 2013

DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE JARDIM - MS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Jardim - Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º..

A presente lei dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no município de Jardim - MS, observadas as disposições contidas na legislação federal e estadual relativas à matéria, em consonância com a Lei do Plano Diretor

Art. 2º.. *Esta Lei Complementar tem por objetivos:*

I.

ordenar o uso do solo do município, buscando o desenvolvimento sustentável da cidade;

II.

adequar a ocupação dos espaços, tendo em vista a saúde, a segurança da população e a proteção ao patrimônio histórico, cultural e ambiental;

III. *evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços urbanos;*

IV.

possibilita que a implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano atenda aos princípios da função social da propriedade.

Art. 3º..

Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

I.

Anexo I - Quadro de Usos e Atividades para a Macrozona Urbana 1 (MUI) e a Macrozona Urbana 2 (MU2);

II.

Anexo II - Quadro de Usos Permitidos e Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano por zonas de uso e ocupação para a Macrozona Urbana 1 (MUI);

III.

Anexo III - Quadro de Usos Permitidos e Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano por zonas de uso e ocupação para a Macrozona Urbana 2 (MU2);

IV.

Anexo IV - Mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da Sede de Jardim;

V.

Anexo V - Mapa do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Distrito do Boqueirão;

VI.

Anexo VI - Quadro de Vagas de garagem exigidas segundo portes de atividades.

Art. 4º.. *Para os fins desta Lei Complementar, entende-se como:*

I.

área construída ou área de construção: a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados os pátios internos sem cobertura e garagens descobertas;

II.

coeficiente de aproveitamento: relação entre a área edificável e a área do terreno, podendo ser:

a).

básico: que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos terrenos urbanos;

b).

máximo: que não pode ser ultrapassado, definido segundo cada zona de uso, sendo que a diferença entre os coeficientes máximo e básico pode ser outorgada onerosamente;

III.

estacionamento: área para guarda de veículos, de uso público;

IV.

empreendimento: ação ou conjunto de ações, públicas ou privadas que importem em modificação, separação, delimitação ou aproveitamento de qualquer parte do território municipal;

V.

frente do lote: dimensão medida na testada do lote;

VI.

gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII.

habitação: edificação destinada à moradia, podendo ser:

a).

multifamiliar, quando constituída de mais de uma unidade habitacional, construída horizontal ou verticalmente;

b).

unifamiliar, quando constituída de uma única unidade habitacional;

VIII.

lote: parcela de terreno, definida e delimitada, resultante de parcelamento devidamente aprovado e inscrito em Cartório de Registro de Imóveis competente;

IX.

pavimento: cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;

X.

profundidade do lote: distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

XI. *testada do lote: divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;*

XII.

zona: área definida pela Lei Complementar do Plano Diretor do município de Jardim, onde prevalece o mesmo parâmetro de uso e ocupação;

XIII.

taxa de ocupação: é a porcentagem da área do lote sobre o qual há edificação, podendo ser:

a).

máxima: a maior porcentagem da área do lote que pode ser ocupada pela edificação;

b).

utilizada: porcentagem da área ocupada de fato pela edificação no lote, não podendo nunca ser maior do que a taxa de ocupação máxima;

XIV.

recoo mínimo: menor distância da edificação à testada do lote, às divisas laterais ou de fundo, sendo o recoo mínimo de frente a menor distância à testada do lote;

XV.

altura máxima: altura máxima permitida para as edificações de cada zona de uso, excluída a caixa d'água.

Capítulo II.

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º.. *As categorias de uso do solo na Macrozona Urbana 1 - Sede do Município de Jardim são as seguintes:*

I. *Habitacional;*

II. *Comercial e Serviços;*

III. *Paisagístico e Esportivo;*

IV.

Institucional;

V.

Industrial e Abastecimento;

VI.

Especial.

Parágrafo único. .

Os tipos de atividades das categorias de uso, nos termos do caput deste artigo, são especificados no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 6º..

A categoria de uso Habitacional (HB) compreende atividades destinadas à habitação, com duas subcategorias, conforme especificado no Anexo I desta Lei Complementar:

I.

Habitação 1 - HB 1;

II.

Habitação 2 - HB 2.

Art. 7º..

A categoria de uso Comercial e Serviços (CS) compreende atividades destinadas ao comércio e prestação de serviços, com duas subcategorias conforme especificado no Anexo I desta Lei Complementar:

I.

Comércio e Serviço 1 - CS 1;

II.

Comércio e Serviço 2 - CS 2.

Art. 8º..

A categoria de uso Paisagístico e Esportivo (PE) compreende atividades destinadas à manutenção, consolidação e instalação das praças, áreas verdes e quadras esportivas descobertas.

Art. 9º..

A categoria de uso Institucional (INST) compreende atividades de serviços públicos urbanos e comunitários, com duas subcategorias conforme especificado no Anexo I desta Lei Complementar:

I.

Institucional 1 - INST 1;

II.

Institucional 2 - INST 2.

Art. 10.

A categoria de uso Industrial e Abastecimento (IA) compreende as atividades destinadas à produção, transformação, estocagem e ao armazenamento de bens e produtos, com duas subcategorias conforme especificado no Anexo I desta Lei Complementar:

I.

Indústrias e Abastecimento 1 - IA 1;

II. Indústrias e Abastecimento 2 - IA 2.

1°.

As atividades industriais de uso incômodo devem ser submetidas a métodos adequados de proteção.

2°.

São consideradas atividades industriais incômodas as que promovem a emissão de material particulado, gases, vapores e ruídos, ou as geradoras de tráfego intenso.

3°.

As atividades industriais especificadas no Anexo I, deverão ser submetidas ao licenciamento ambiental, nos termos da Resolução CONAMA n° 237, de 19 de dezembro de 1997 e legislação estadual que trate da matéria.

Art. 11.

A categoria de uso Especial (ESP) compreende atividades destinadas ao lazer e voltadas à educação e recuperação ambiental.

Art. 12.

As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados, por similitude, com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria.

Art. 13.

A Macrozona Urbana 1 (MU 1) organiza-se segundo as seguintes zonas de uso e ocupação, estabelecidas pela Lei Complementar do Plano Diretor de Jardim e constante do Anexo IV desta Lei Complementar:

I.

Zona de Interesse Ambiental (ZIA);

II. *Zona de Ocupação Especial (ZOE);*

III. *Zona de Uso Especial (ZUE);*

IV.

Zona de Interesse Militar (ZIM);

V.

Zona Educacional Universitária (ZEDU);

VI.

Zona de Uso Institucional (ZUI);

VII.

Zona de Consolidação 1 (ZC 1);

VIII.

Zona de Consolidação 2 (ZC 2);

IX.

Zona de Dinamização Econômica 1 (ZDE 1);

X.

Zona de Dinamização Econômica 2 (ZDE 2);

XI.

Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1);

XII.

Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2);

XIII.

Zona de Abastecimento e Serviços de Apoio 1 (ZAA 1);

XIV. *Zona de Abastecimento e Serviços de Apoio 2 (ZAA 2);*

XV.

Zona de Expansão Urbana (ZEU).

Art. 14.

A Macrozona Urbana 2 (MU 2) organiza-se segundo as seguintes zonas de uso e ocupação do solo urbano, definidas conforme o Anexo V desta Lei Complementar:

I.

Zona de Uso Institucional (ZUI);

II.

Zona de Urbanização Prioritária (ZUP);

III. *Zona de Comércio e Serviços de Apoio (ZCS);*

IV.

Zona de Expansão Urbana (ZEU).

Art. 15.

As características gerais das zonas bem como sua organização nas Macrozonas Urbanas 1 e 2 (MU 1 e MU 2) são definidas na Lei Complementar do Plano Diretor do Município de Jardim.

Art. 16.

Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de controle da ocupação do solo:

I.

coeficiente de aproveitamento;

II.

áreas mínimas e máximas de lotes;

III.

taxa de permeabilidade do solo;

IV.

afastamentos obrigatórios;

V.

quantidade mínima de vagas para estacionamentos de veículos.

Art. 17.

As categorias de uso do solo e correspondentes atividades, bem como os parâmetros de controle da ocupação dos lotes, segundo cada zona de uso, são especificados nos Anexo II e III desta Lei Complementar.

Art. 18.

A implantação de quaisquer usos e atividades urbanos, não previstos nos Anexos II e III desta Lei Complementar, dependerá de anuência prévia da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. .

A implantação de usos ou atividades de impacto deverá ser precedida por elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, segundo critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 19.

São considerados desconformes os usos regularmente licenciados, antes da vigência desta Lei Complementar, que não se enquadrem nas categorias de uso estabelecidas por ela.

1º.

Não serão concedidas licenças para a ampliação de edificações, instalações ou equipamentos utilizados para usos desconformes.

2º.

O uso desconforme deverá adequar-se aos critérios de discriminação de uso exigíveis para a zona em que a edificação esteja localizada, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

Seção I.

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 20.

O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o instrumento de análise dos impactos derivados da implantação de empreendimentos sobre o uso e ocupação do solo urbano.

Parágrafo único. .

O EIV deverá avaliar a instalação e funcionamento de empreendimento ou atividade com relação aos impactos sobre a infraestrutura urbana e sobre as alterações no meio ambiente natural e construído, de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Art. 21.

Para efeito desta Lei Complementar os empreendimentos ou atividades de impacto são aqueles que:

I.

quando implantados venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana;

II.

tenham repercussão urbanística significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana;

III.

prejudiquem o patrimônio ambiental, cultural, artístico ou histórico do município;

IV.

estabeleçam alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar;

V.

aqueles não residenciais com área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados) localizados em todas as zonas de uso das macrozonas urbanas do município;

VI.

qualquer obra de construção ou ampliação das vias arteriais e coletoras;

VII.

aqueles com capacidade de reunião de mais de 300 (trezentas) pessoas sentadas;

VIII.

aqueles que ocupem mais de uma quadra ou quarteirão urbano;

IX.

as atividades do tipo centros comerciais, "shopping centers", hipermercados, centrais de carga, centrais de abastecimento, terminais de transporte e cemitérios;

1°.

O Poder Público poderá propor, mediante lei, outros empreendimentos ou atividades sujeitos à elaboração do EIV, após apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

2°.

As hipóteses de que tratam os incisos I a IV deste artigo serão objeto de deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

3°.

Será levado em consideração para a elaboração do Termo de Referência do EIV, o porte, a localização e a natureza do empreendimento.

4º.

O EIV contemplará necessariamente os aspectos urbanísticos em relação a todas as hipóteses previstas neste artigo, podendo também abranger questões ambientais, quando exigido pelo órgão ambiental que indicará os empreendimentos ou atividades, que serão objeto deste estudo para fins de licenciamento ambiental.

5º.

Poderão também ser objeto de EIV os parcelamentos do solo caso indicado este estudo pelos órgãos urbanísticos ou ambientais.

6º.

Para a exigência de EIV considerar as indicações constantes no Quadro de Usos e Atividades para a Macrozona Urbana 1 (MUI) e a Macrozona Urbana 2 (MU2), Anexo I desta Lei Complementar, estão indicadas as atividades para as quais são exigidas EIV.

Art. 22.

O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar a análise de, no mínimo, as seguintes questões:

I. *adensamento populacional;*

II.

equipamentos urbanos e comunitários, com o mapeamento e capacidade de atendimento das redes de água potável, pluvial, esgoto e energia ou a instalação de novos equipamentos pelo empreendedor que supram as necessidades;

III.

uso e ocupação do solo, incluídas a área, dimensões, volumetria e atividades previstas;

IV.

valorização imobiliária;

V.

geração de tráfego e demanda por transporte público, com a localização e acessos previstos;

VI.

ventilação e iluminação;

VII.

paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, podendo ser exigido o levantamento dos usos e volumetria dos imóveis e edificações existentes nas áreas limítrofes onde será instalado o empreendimento.

1°.

A critério dos órgãos incumbidos da elaboração do Termo de Referência, considerando o porte, natureza e localização do empreendimento, poderão ser exigidos outros estudos, tais como:

I.

produção e nível de ruído;

II.

produção e volume de partículas em suspensão e gases gerados pelo empreendimento;

III. *produção e destino final do lixo gerado pelo empreendimento;*

IV. *desmatamentos necessários e formas de recuperação da área degradada;*

2°.

Deverão ser apresentadas no EIV as medidas mitigadoras para minimizar os aspectos negativos.

3°.

Faz parte do EIV o Relatório de Impacto de Vizinhança RIV, constituído por um documento redigido em linguagem simplificada que demonstre as mudanças e os aspectos positivos e negativos que possam ser causados pelo empreendimento, contendo os mapas e tabelas respectivos.

Art. 23.

O EIV será elaborado por equipe multidisciplinar formada por profissionais cadastrados nos respectivos órgãos competentes.

1°.

No que concerne ao EIV solicitado conjuntamente pelos órgãos urbanístico e ambiental, observar-se-á o disposto no § 1° do Art. 25 desta Lei Complementar.

Art. 24.

Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV que ficarão disponíveis para consulta no órgão competente por qualquer interessado.

1°.

O Conselho Municipal de Desenvolvimento definirá os casos para os quais será exigida a realização de audiência pública para apreciação do EIV.

2°. *A audiência pública, quando necessária terá um prazo mínimo de 30 (trinta) dias entre a convocação e a respectiva realização.*

Art. 25.

Nas hipóteses em que o EIV seja solicitado concomitantemente pelos órgãos urbanísticos e ambientais será realizada uma avaliação conjunta de aspectos da ordem urbana e dos impactos ambientais, sendo o Termo de Referência elaborado por técnicos pertencentes às duas áreas.

1º.

Para a elaboração do EIV, conforme previsto neste artigo, será necessária a participação de, no mínimo, dois profissionais cadastrados no órgão ambiental.

2º.

Na hipótese prevista neste artigo o EIV será submetido à audiência pública quando serão discutidas as questões urbanísticas e ambientais que envolvem o empreendimento ou atividade.

3º.

O exame do EIV será feito, igualmente em conjunto, por comissão composta por técnicos da área urbanística e ambiental.

4º.

A aprovação do EIV, examinado de forma conjunta, propiciará a expedição de licenças e autorizações urbanísticas e a concessão de licença ambiental pelos órgãos competentes.

Art. 26.

O prazo máximo para a aprovação do EIV será de até 30 (trinta) dias, ressalvados os casos devidamente justificados e quando forem necessários apresentação de documentos complementares.

Art. 27.

O valor cobrado para a análise do EIV será aquele constante de tabela inserida em Decreto do Poder Executivo.

Capítulo III.

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 28.

A edificação que ultrapassar a área autorizada no alvará de construção, desde que não exceda ao coeficiente máximo de aproveitamento da zona, sujeitará o infrator a uma multa calculada sobre o produto da área construída em excesso, pelo valor de mercado do metro quadrado do terreno.

1°.

A penalidade prevista no caput deste artigo somente será aplicada em relação à parcela em excesso e não suprirá a necessidade de pagamento do valor da outorga.

2°.

Na hipótese da ocorrência de construções que excedam o coeficiente máximo, utilizar-se-á o Poder Público municipal dos institutos do embargo e da ação demolitória, além de outras cominações legais.

3°.

Deverá ser respeitada a restrição de altura as obras no raio de 1 km das cabeceiras da pista do aeroporto.

Art. 29.

Toda ação ou omissão que viole as normas previstas nesta Lei Complementar, praticadas por pessoas físicas ou jurídicas, serão punidas com a aplicação das seguintes penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:

I.

multas;

II. embargo;

III.

interdição;

IV.

suspensão parcial ou total de atividades;

V.

demolição.

Art. 30.

Todo parcelamento, obra ou edificação, a qualquer tempo, poderá ser vistoriado pelo Poder Público, e para esse fim o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso no local, mediante apresentação de sua identificação funcional.

Art. 31.

Verificada qualquer infração às disposições desta Lei Complementar, será lavrado o competente Auto de Infração e Multa para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, o infrator pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

Parágrafo único. .

Simultaneamente à imposição de multa, serão lavrados:

I.

auto de embargo da obra, atividade ou parcelamento do solo, se for o caso;

II.

intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

Art. 32.

Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houverem determinado, nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 33.

As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

Art. 34.

O embargo, sem prejuízo das multas e outras penalidades, determina a paralisação imediata de uma obra ou atividade, quando constatada desobediência às disposições desta Lei Complementar ou aos projetos aprovados.

Parágrafo único. .

O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

Art. 35.

O parcelamento do solo, o empreendimento ou a atividade poderão ser interditados, no todo ou em parte, bem como a edificação correlata a eles, acarretando-se o impedimento da ocupação ou do funcionamento da atividade instalada, quando:

I.

não tiverem sido objeto de aprovação pelo Poder Público;

II.

houver utilização para fim diverso do considerado no projeto e nesta Lei Complementar;

III.

houver utilização para fim proibido, em razão do que estabelecem as normas de uso e ocupação para a zona em que se encontram.

Art. 36.

Quando não atendidos o embargo ou a interdição realizados:

I.

a obra ou a edificação será demolida, total ou parcialmente;

II.

o parcelamento do solo será desconstituído.

Art. 37.

São autoridades competentes para lavrar auto de infração e instaurar processo administrativo os funcionários de órgãos de fiscalização do município de Jardim.

1°.

Qualquer pessoa, constatando infração às normas desta Lei Complementar, poderá dirigir representação às autoridades relacionadas neste artigo, para efeito do exercício do seu poder de polícia.

2°.

A autoridade que tiver conhecimento de infração é obrigada a promover a sua apuração imediata, mediante processo administrativo próprio, sob pena de corresponsabilidade.

3°.

As infrações são apuradas em processo administrativo próprio, assegurado o direito de ampla defesa e o contraditório, observadas as disposições desta Lei Complementar e de sua regulamentação.

Art. 38.

Constituem infrações administrativas, independentemente da aplicação de sanções penais ou cíveis:

I.

iniciar, dar continuidade a, efetuar ocupação ou atividade no solo do município de Jardim em desacordo com o determinado por esta Lei Complementar ou pelo Plano Diretor;

II.

promover construção em solo não edificável ou no seu entorno, assim considerado em razão de seu valor paisagístico, ecológico, artístico, turístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a autorização concedida;

III.

executar obras em desacordo com as licenças e projetos aprovados.

1°.

Fica o infrator sujeito a multa de 1,0% (um por cento) a 10,0% (dez por cento) do valor do imóvel, considerado o valor do imóvel calculado com base na Planta Genérica de Valores utilizada para cálculo do IPTU.

2°.

Incidem na mesma sanção administrativa os corresponsáveis, o agrimensor, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que de qualquer modo contribuir para a concretização do empreendimento no município de Jardim sem autorização do Poder Público ou em desacordo com as licenças emitidas.

3°.

Em caso de reincidência, será cominada ao infrator multa de 5% (cinco por cento) a 15,0% (quinze por cento) do valor do imóvel, calculado com base na Planta Genérica de Valores utilizada para cálculo do IPTU.

4°.

Além da pena de multa, os infratores ficarão impedidos de participar de licitações públicas e de transacionar com entes da Administração Pública Direta e Indireta do município de Jardim pelo prazo de dois anos.

Art. 39.

O valor da arrecadação das multas aplicadas será recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento de Jardim.

Art. 40.

Este Capítulo será objeto de regulamentação, no prazo máximo de 180 dias, que estabelecerá as normas referentes ao processo administrativo decorrente da aplicação do auto

Capítulo IV.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41.

A delimitação topográfica de cada zona e das respectivas áreas non edificandi serão estabelecidas após o levantamento topográfico cadastral, tendo como prazo máximo 180 (cento e oitenta) dias a partir da aprovação desta lei e respeitando o disposto nesta Lei.

Art. 42.

Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 43.

Revogam-se as disposições em contrário.

JARDIM - MS, 09 DE ABRIL DE 2013

MARCELO HENRIQUE DE MELLO PREFEITO MUNICIPAL

Lei Complementar Nº 104/2013 - 09 de abril de 2013

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em