

COMISSÃO: LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.

AUTOR: PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ASSUNTO: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003/2021, QUE DISPÕE SOBRE O MACROZONEAMENTO, ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

RELATOR: Jorge Itamar Rodrigues

I) RELATÓRIO

Foi encaminhado a esta Comissão o Projeto de Lei nº 003/2021, que trata da presente ação que dispõe sobre o macrozoneamento, zoneamento, uso e ocupação do solo neste Município.

A assessoria jurídica se pronunciou em relação aos aspectos estruturais do projeto, bem como, sobre a notória legalidade que a demanda agrega.

Além disso, observou sobre a necessidade de realização de audiência pública.

II) DO VOTO DO RELATOR

Posteriormente, no dia 07 de Abril de 2021, foi realizada a Audiência Pública necessária objetivando a participação da sociedade camponovense e a cooperação de suas associações representativas no processo de discussão em tramitação no Legislativo.

No decorrer da audiência alterações foram propostas e com isso a necessidade de novo posicionamento do CONDUAC, que no dia 28 de abril emitiu o novo parecer se posicionando pelo deferimento ou indeferimento das mudanças trazidas via Audiência Pública.

Pois bem, conforme deferiu o CONDUAC é necessária a elaboração de emendas ao Projeto de Lei Complementar que seguem no seguinte teor:

EMENDAS MODIFICATIVAS

a) As tabelas IV e V do Projeto de Lei Complementar passarão a vigorar com a seguinte redação:

TABELA IV

<i>Atividades</i>	<i>Nº de vagas (p/automóveis)</i>
<i>Clínicas, ambulatórios, laboratórios, postos de saúde e hospitais</i>	<i>Isento até 100 m², acima 1 p/cada 100 m² de área construída</i>
<i>Indústrias com mais de 300 m²</i>	<i>1 p/ cada 500 m² de área construída</i>
<i>Comércio varejista em geral</i>	<i>Isento até 500 m², acima 1 p/cada 500 m² de área construída</i>
<i>Supermercados e centros comerciais</i>	<i>1 para cada 150 m² de área de atendimento ao Público</i>
<i>Comércio atacadista</i>	<i>1 para cada 250 m² de área construída</i>
<i>Escritórios e consultórios em geral</i>	<i>Isento até 500 m², acima 1 para cada 500 m² de área construída</i>
<i>Serviços de manutenção pesada, oficinas e similares e depósitos</i>	<i>1 p/ cada 1.000 m² de área construída</i>

TABELA 05
(art.14 do Código de Zoneamento, Uso e Ocupação de Solo)
PADRÕES PARABANHEIROS

ATIVIDADES	Nº DE ACESSÓRIOS
Comércio em geral	a) 1 banheiro sanitário PNE e lavatório até 100m² de área construída. b) a partir de 100m², 1 banheiro masculino e 1 banheiro feminino.
Escritórios, consultórios, estúdios	1 vaso sanitário e lavatório p/ cada 80m²
Escolas e similares	a) masculino - 1 vaso sanitário, 1 mictório e 1 lavatório e 1 chuveiro p/ cada 200m². b) feminino - 1 vaso sanitário e 1 lavatório e 1 chuveiro p/cada 150m². c) 1 banheiro sanitário PNE e lavatório até 100m² de área construída. d) 1 bebedouro.
Hospitais e similares	a) pacientes e clientes - 1 vaso sanitário, 1 lavatório, 1 chuveiro p/ cada 90m². b) funcionários - 1 vaso sanitário, 1 lava tório e 1 chuveiro p/ cada 300m². c) 1 banheiro sanitário PNE e lavatório até 100m² de área construída.
Hotéis e similares	Quando não houver sanitário privado - 1 vaso sanitário, 1 chuveiro e 1 lavatório p/ cada 70m².

	1 banheiro sanitário PNE e lavatório até 100m ² de área construída.
Auditórios, cinemas, teatros e similares 1 pessoa = 1,6m ²	a) masculino - 1 vaso sanitário e 1 lavatório p/cada 200 pessoas e 1 mictório p/ cada 150 pessoas. b) feminino - 1 vaso sanitário e 1 lavatório para cada 100 pessoas. c) c) 1 banheiro sanitário PNE e lavatório até 100m ² de área construída.

Observações:

- 1) Nas edificações com movimento expressivo de público e nos edifícios institucionais é necessária a construção ou adaptação de sanitário para deficientes físicos.
- 2) Nos bares, restaurantes e similares deverá haver sanitário separados por sexo, independente da área.

b) A ementa do Projeto de Lei Complementar passará a vigora com a seguinte redação:

“PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003/2021, QUE DISPÕE SOBRE O MACROZONEAMENTO, ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

EMENDAS SUPRESSIVAS:

c) Ficam suprimidos os art. 23 e 24 do Projeto de Lei Complementar.

b) O Projeto ficará renumerado e passará a vigorar na seguinte ordem:

Seção V

Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 23. As (ZEIS) Zonas Especiais de Interesse Social: são áreas residenciais unifamiliar, multifamiliar, coletiva e geminada de habitação popular para atendimento de programas sociais governamentais de habitação,

por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental ou/e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

Parágrafo único: As Zeis (Zonas Especiais de Interesse Social) serão devidamente regulamentadas por lei específica.

Seção VI

Das Zonas de Expansão

Art. 24. As ZEX (Zonas de expansão) - são áreas destinadas à expansão urbana, que terão regulamentação própria definida em Lei específica.

Seção VII

Das Classificações das Atividades

Art. 25. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta lei classificam-se:

- I. Quanto ao porte, em:
 - a) pequeno porte - área de construção até 100,00m² (cem metros quadrados);
 - b) médio porte - área de construção superior a 100,00 m² (cem metros quadrados) até 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);
 - c) grande porte - área de construção superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);
- II. Quanto à natureza, em:
 - a) permitidas ou Adequadas;
 - b) permissíveis, caracterizadas em:

I. Incômodas: as que possam produzir gases, exalações e poeiras sem dano a saúde; ruídos que possam causar incômodos à vizinhança; conturbações no tráfego e/ou as que agridam a integridade moral do cidadão;

II. Nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

III. Perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidação, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas.

Art. 26. Toda atividade urbana será considerada adequada ou permitida caso sejam compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor.

§ 1º Os estabelecimentos que depositem ou armazenem a qualquer título produtos fitossanitários, integrantes dos Serviços Especiais da Tabela 2 - Das Categorias de Usos de Solo, poderão localizar-se somente nas Zonas Industriais, ou então, Zonas Comercial 3 - ZC3 especificamente quando os lotes estejam lindeiros ou marginais às rodovias que cruzam o Município.

§ 2º Os estabelecimentos que apenas comercializem os produtos fitossanitários, sem estocá-los a qualquer título, deverão seguir as regras sobre zoneamento inerentes a atividade de comércio." (NR)

Art. 27. As atividades permissíveis serão apreciadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanização Ambiental - COMDUAC, que quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, em especial quanto a:

I. Adequação à zona ou setor onde será implantada a atividade;

II. Ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário.

§ 1º A autorização para a localização de qualquer atividade de natureza permissiva dependerá de licença autorizativa expedida pelo órgão competente da municipalidade e/ou do Estado, quando for o caso.

§ 2º Por proposta da municipalidade, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanização Ambiental - COMDUAC, através de ato do Poder Executivo Municipal poderão ser estabelecidas outras condições e parâmetros de ocupação mais restritivos para uma determinada atividade classificada como de uso permissivo em determinada zona ou setor.

§ 3º As atividades permissíveis estarão sujeitas a mudança de local quando o laudo técnico assim sugerir, desde que aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanização Ambiental - COMDUAC, dentro do prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) dias, salvo quando questões de segurança e saúde o exigirem.

§ 4º À infração deste artigo será imposta multa classificada como média, conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 5º À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

Art. 28. Serão considerados como empreendimentos de impacto aqueles que por sua categoria, porte ou natureza:

I. Cause impacto ou alteração no ambiente natural ou construído;

II. Cause sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica;

III. Exijam licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do Município e do Estado.

Parágrafo único. Para a implantação de empreendimentos que causem impacto é preciso dispor de parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanização Ambiental - COMDUAC, que poderão estabelecer outras exigências para minimizar a interferência com o entorno.

CAPÍTULO V DO USO DO SOLO

Art. 29. As diferentes formas de uso do solo ficam estabelecidas por categorias na Tabela 2, anexa a esta Lei.

Parágrafo único. Os casos não mencionados na tabela referida neste artigo serão tratados por analogia aos usos nela previstos, podendo ser solicitado pelo Poder Executivo um parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanização Ambiental - COMDUAC.

Art. 30. A adequação dos usos do zoneamento fica indicada na Tabela 3, anexa a esta Lei, que estabelece, além dos usos admitidos, os índices urbanísticos de cada zona.

CAPÍTULO VI DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 31. O controle da ocupação do solo visa a disciplinar o adensamento do Município e reservar áreas para ventilação e insolação das edificações e dos logradouros.

Art. 32. Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea, da taxa de ocupação, taxa de pavimentação e dos afastamentos mínimos, indicados na Tabela 3, anexa a esta Lei.

Art. 33. Quando a construção ocupar mais de um lote, deverá ser feita a unificação dos registros do imóvel.

Seção I

Taxa de Ocupação

Art. 34. A Taxa de Ocupação (T) determina a área máxima que a projeção horizontal de uma edificação pode ocupar no terreno em que esta else implanta.

§ 1º A Taxa de Ocupação é expressa em porcentagem, segundo a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Ocupação} = A \frac{\text{Projeção da Edificação} \times 100}{\text{Área Escriturada do Terreno}}$$

§ 2º No cálculo da Taxa de Ocupação não são consideradas as áreas de estacionamento descoberta que esteja em conformidade com a Tabela 4 e de circulação de veículos descobertas, as marquises, os beirais, os pergolados, as floreiras e as sacadas.

§ 3º A área do terreno empregada no cálculo da Taxa de Ocupação é a área escriturada.

Seção II

Da Taxa de Pavimentação

Art. 35. A Taxa de Pavimentação Máxima (T) determina a área máxima permitida para impermeabilidade do solo em relação a área que esta pode ocupar em um terreno.

§ 1º A Taxa de Pavimentação Máxima é expressa em porcentagem, segundo a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Pavimentação} = \frac{\text{Área impermeável} \times 100}{\text{Área do Terreno}}$$

§ 2º No cálculo da Taxa de Pavimentação não são consideradas as áreas de estacionamento descobertas que estejam em conformidade com a Tabela 4 e de circulação de veículos descobertas, as marquises, os beirais, os pergolados, as floreiras, as sacadas e piscinas.

§ 3º A área do terreno empregada no cálculo da Taxa de Pavimentação é a área escriturada.

§ 4º A área do terreno destinada a permeabilização deverá cumprir a função de absorção das águas pluviais, com exceção das águas das coberturas existente no terreno, que deverão ser direcionadas para as galerias de águas pluviais.

Seção III

Dos Afastamentos Mínimos

Art. 36. O afastamento mínimo frontal obrigatório nas edificações está indicado na Tabela 3 da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º O recuo mínimo frontal das edificações residenciais unifamiliar e multifamiliar, em todo o Município, será de 3,00 m (três metros) a partir da divisa do lote, nas ruas em que não haja previsão de alargamento de via.

§ 2º As construções comerciais poderão ser edificadas no alinhamento dos lotes, desde que não haja previsão de alargamento de via.

§ 3º Os únicos elementos construtivos de uma edificação residencial que poderão avançar sobre os afastamentos mínimos frontais são a marquise, os beirais, a proteção de ar condicionado, as sacadas e floreiras frontais, desde que não ultrapassem 1/3 (um terço) do afastamento permitido.

§ 4º No caso de projetos que contemplem garagem, será permitida a edificação da mesma no alinhamento do lote, sendo neste caso vedado a utilização de portão basculante abrindo para o exterior da construção.

§ 5º Nos lotes residenciais de esquina o recuo frontal será de 3,00 m na fachada e o recuo lateral será de 1,50 m (um metro e meio), podendo ser definido pelo proprietário a testada frontal do lote.

§ 5º Para construções mistas (comércio e residência), quando a área residencial estiver situada no pavimento superior, esta poderá obedecer ao recuo comercial.

Art. 37. O afastamento mínimo lateral obrigatório nas edificações está indicado na Tabela 3 da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação de Solo.

§ 1º O afastamento mínimo lateral das edificações, será o seguinte, em função da altura das edificações:

I - mínimo de 1,50 m (um metro e meio) para pavimentos com aberturas laterais;

II - para construções de até quatro (4) pavimentos, não será necessário recuo, contando que as paredes sejam cegas;

III - para construções de três ou mais pavimentos, deverá ser recuado 1,50 m (um metro e meio) todos os pavimentos.

IV - a partir do terceiro pavimento acrescenta-se 0,25 cm (vinte e cinco centímetros) por pavimento até o limite de 5 m (cinco metros);

§ 2º Na análise dos afastamentos laterais mínimos serão consideradas as projeções das sacadas e das floreiras.

Art. 38. O afastamento mínimo posterior obrigatório nas edificações está indicado na Tabela 3 da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação de Solo.

§ 1º O afastamento mínimo posterior das edificações, será o seguinte, em função da altura das edificações:

I - mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetro) para pavimentos com aberturas posteriores;

II - para construções de até quatro (4) pavimentos, não será necessário recuo, contando que as paredes sejam cegas.

III - para construções de três ou mais pavimentos, deverá ser recuado 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) todos os pavimentos.

IV - a partir do terceiro pavimento acrescenta-se 0,25 m (vinte e cinco centímetros) por pavimento até o limite de 5 m (cinco metros);

§ 2º Na análise dos afastamentos posteriores mínimos serão consideradas as projeções das sacadas e das floreiras.

CAPÍTULO VII

DA PROTEÇÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS E NASCENTES

Art. 39. Para os efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos, inclusive represamento artificial de água, e nascentes do Município ficam definidas as diretrizes necessárias a garantir a proteção da nascente e dos recursos hídricos e preservação de áreas verdes.

I. Deverá ser estabelecido faixa de matas ciliares para preservação dos recursos hídricos, do represamento e das nascentes.

II. Deverão ser adotados critérios técnicos para construção de canais de contenção e escoamento de águas pluviais, aprovados pela Municipalidade.

§ 1º As matas ciliares terão as seguintes dimensões mínimas:

- I. 50 metros para cada lado quando o leito for até 10 m (dez metros);
- II. 100 metros quando o leito for maior que 10 m (dez metros);
- III. 50 (cinquenta) metros quando for represamento artificial de água;
- IV. Toda nascente terá um raio de 100 m (cem metros) de preservação.

§ 2º Nos canais de escoamento de águas pluviais dever-se-á prever uma faixa não edificável, proporcional de 2:1 (para cada um metro vertical de profundidade, dois metros na horizontal) para cada lado das margens.

§ 3º Quanto aos recursos hídricos naturais e nascentes a fauna deve ser mantida e preservada em harmonia com a preservação das áreas verdes.

§ 4º Para efeitos deste artigo não será considerado represamento artificial de águas a bacia para contenção de águas pluviais.

§ 5º À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 6º À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

CAPÍTULO VIII

DOS ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO, ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO E DE FISCALIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO

Art. 40. Os alvarás de construção e de licença de localização e funcionamento e de fiscalização para funcionamento do estabelecimento comercial, de prestação de serviço, ou industrial, expedidos anteriormente serão respeitados enquanto vigente.

Art. 41. A transferência ou modificação de alvará de localização e funcionamento e de fiscalização para funcionamento do estabelecimento comercial, industrial já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 42. O alvará de localização e funcionamento de qualquer atividade considerada permissível, dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais, das instalações para depuração e tratamento dos resíduos, além das exigências específicas de cada caso.

Art. 43. Sem prejuízo de outras penalidades, a municipalidade poderá interditar, embargar e/ou mandar demolir, às expensas dos proprietários as construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

Art. 44. Sem prejuízo de outras penalidades, a municipalidade poderá exigir a transferência da localização de qualquer atividade considerada permissível, às expensas dos proprietários.

Parágrafo único. O prazo para transferência será de até 360 (trezentos e sessenta) dias, observando-se as condicionantes de segurança e saúde pública.

CAPÍTULO IX DA FISCALIZAÇÃO

Art. 45. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, a aplicação das penalidades, sanções e multas em conformidade com o Regulamento que disciplina a aplicação de penalidades e demais cominações.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46. Ficam instituídos os seguintes Parques no município:

I. Parque Ambiental Municipal Membeca com uma área aproximada de 80,0 (oitenta) hectares, contados ao longo do leito do rio Membeca a partir da sua nascente, próxima a rodovia MT 235, no sentido da ponte sobre o mesmo, no traçado da MT 488.

II. Parque Ambiental Municipal Palmeiras, com uma área aproximada de 80,0 (oitenta) hectares, contados com 10,0 (dez) hectares para a Lagoa de Contenção de Água do bairro Jardim das Palmeiras e mais 70,0 (setenta) hectares para serem urbanizados ao longo da Av. Amazonas e frente à Estação Rodoviária do mesmo bairro.

Parágrafo único. O Executivo Municipal providenciará a implantação e normatização dos respectivos Parques dentro das disponibilidades orçamentárias previstas para tal fim.

Art. 47. Os casos omissos e a análise dos usos permissíveis, as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei, serão apreciados pelo órgão competente da municipalidade.

Art. 48. O Mapa de zoneamento Urbano, anexo II, é parte integrante desta Lei.

Art. 49. As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 50. Revoga-se em especial a Lei Complementar nº. 06/2003 e a Lei Ordinaria nº.1859/2016, e as demais disposições em contrário.

Art. 52. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

São as emendas.

Finalizando, quanto ao mérito e após a análise detida, esta Comissão entende que o Projeto de Lei Complementar possui pertinência e atende o interesse local e as **EMENDAS** apresentadas são necessárias ante a necessidade de melhorias na demanda.

III) VOTO DO COMISSÃO:

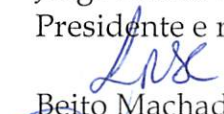
A Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, reunida com seus pares, após análise da citada matéria, resolve emitir **PARECER FAVORÁVEL** à aprovação do Projeto e das emendas apresentadas.

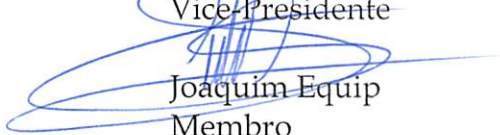
Sendo assim, indiscutivelmente a presente Lei é oportuna e merecida.

Sala das Comissões, em 17 de Maio de 2021.

Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final

Jorge Itamar Rodrigues
Presidente e relator.


Beito Machadinho
Vice-Presidente


Joaquim Equip
Membro