

LEI ORDINARIA Nº 1412, DE 07.05.80
Regulamenta o uso do solo sendo solo urbano ou de Zona Urbana.

Capítulo I

Disposições Preliminares

Artigo 1º - Para efeito desta lei, define-se como sendo Solo Urbano, ou Zona Urbana, os lotes de todos os terrenos situados dentro do perímetro urbano da sede do Município de Leme e nos perímetros urbanos dos bairros, distritos e núcleos habitacionais situados dentro da área do Município.

Artigo 2º - Direito de edificar ou construir:

I - Serão considerados distintos o Direito de propriedade e o direito de construir;

II - Direito de propriedade é aquele que todo ser humano tem de possuir bens materiais adquiridos legitimamente, em decorrência do fruto do seu esforço ou trabalho, lícito, perante a lei;

III - Direito de construir é aquele que todo proprietário de terreno, de posse de seu imóvel tem de edificar no mesmo, obedecendo as leis, regulamentos e restrições impostas pela coletividade face aos problemas sociais, de vizinhança, saneamento básico, infra estruturas técnicas de energia elétrica, telecomunicações, etc.

Parágrafo Único - Direito de construir é uma forma de USO DO SOLO, mas não do uso indiscriminado e ilimitado do espaço aéreo sobrejacente ao terreno.

Artigo 3º - Como conceituação básica será admitida a do solo citado:

I - Considera-se solo criado, a área de edificação que ultrapassar a área total do terreno, qualquer que seja seu tamanho, sobre a qual o proprietário tem direito de edificar desde que obedecendo as determinações do Código Civil, legislação sanitárias, Códigos de Obras, etc.

II - As superposições de áreas edificadas que derem origem a área maiores que a do total do terreno

original são consideradas criadoras de solos artificiais (Solos criados).

III – Considera-se conquista da técnica, portanto, da coletividade, e não do proprietário, a capacidade de edificar com criação de solo.

Artigo 4º - A todo solo criado, que exceder a três vezes a área do terreno original, devesse corresponder uma redução na área de ocupação do mesmo.

Parágrafo 1º - A redução na área de ocupação do terreno ser igual ao excedente do solo criado dividido pelo número total de pavimentos da edificação, incluídos sub solos, andar térreo, pavimentos tipo, e casa de máquinas de elevadores e caixa d'água.

Parágrafo 2º - A redução na área de ocupação, será feita obrigatoriamente com aumento dos afastamentos laterais da edificação as divisas do imóvel.

Parágrafo 3º - O afastamento lateral mínimo é de 1,50 metros para construções industriais; para as residenciais e comerciais, será obedecida a Lei Estadual em vigor.

Artigo 5º - Considera-se como área de ocupação aquela utilizada com as edificações diretas sobre o terreno principal e edículas.

Parágrafo 1º - A relação entre área de ocupação e a área total do terreno, será denominada de taxa de ocupação.

Parágrafo 2º - Nas edificações uniresidenciais a taxa de ocupação não devesse ultrapassar 50%.

Parágrafo 3º - Nas edificações multiresidenciais ou prédios de apartamentos, a taxa de ocupação máxima será de 60%.

Parágrafo 4º - Nas edificações comerciais a taxa de ocupação máxima será de 80%.

Parágrafo 5º - Nas edificações de utilização mista residencial-comercial a taxa de ocupação não devesse exceder a 60%.

Capítulo II

Condições Gerais das Construções

Artigo 6º - Nenhuma construção, acréscimo ou reforma de prédio, para cuja execução seja exigida a responsabilidade de profissional legalmente habilitado, será permitida sem a devida licença da Prefeitura.

Parágrafo 1º - A Prefeitura observará, no que diz respeito às condições gerais e particulares dos compartimentos nas habitações ou nas edificações de caráter especial, a legislação estadual em vigor.

Artigo 7º - A licença será concedida após ter-se verificado pelos órgãos competentes, estar a obra projetada de acordo com as disposições legais vigentes e com o P.D.D.I.

Parágrafo 1º - Se houver discordância, ou, por qualquer motivo, contiver parte ou partes não previstas no P.D.D.I., o projeto, a requerimento e justificação do interessado, será submetido a estudo e a aprovação pela Assessoria de Planejamento.

Parágrafo 2º - Aprovado pela Assessoria de Planejamento, o projeto, com parecer fundamentado, será encaminhado ao Prefeito que o aprovará ou não.

Artigo 8º - O proprietário poderá requerer a simples aprovação de um projeto, sem direito, entretanto, a licença de construção, devendo as plantas, nesse caso, serem assinadas somente pelo proprietário e por profissional habilitado a projetar.

Parágrafo 1º - Para obter a licença de construção, é necessária a apresentação do profissional devidamente habilitado a construir, que então assinara as plantas aprovadas.

Artigo 9º - A Prefeitura poderá exigir outros elementos do interessado além dos apresentados, quando houver necessidade de maiores esclarecimentos.

Artigo 10 - Os imóveis sujeitos a desapropriação por força dos melhoramentos previstos no PDDI, enquanto não forem declarados de utilidade pública, poderão sofrer as obras estabelecidas para os casos comuns.

Artigo 11 - Quando o imóvel for declarado de utilidade pública para a necessária desapropriação, só serão permitidas obras de acréscimo, reconstrução parcial, reparos e consertos nas seguintes condições:

I - Obras de acréscimo, se nas partes acrescidas forem observadas as prescrições desta lei, não implicando

em obras nas partes antigas a fim de não aumentar a sua natural duração;

II – reconstrução parciais, se tiverem somente por fim melhorar as condições de higiene e de comodidade e, não vierem contribuir para aumentar a duração do edifício.

Artigo 12 – No caso de recuo ou de avanço de prédios, para observância do alinhamento do logradouro, a licença para a construção ou reconstrução, excetuando o disposto nos números I e II do artigo anterior, só era concedida mediante assinatura, pelo proprietário, junto a Prefeitura, do termo de avanço ou recuo.

Parágrafo 1º - Tratando-se de recuo, a área recuada será indenizada pela Prefeitura.

Artigo 13 – Nos cruzamentos dos logradouros públicos e quando não houver outra disposição contrária do PDDI, os dois alinhamentos serão concordados por curva de raio igual a 9,00 m (nove metros), podendo o alinhamento ter qualquer forma, a juízo da Assessoria de Planejamento, contanto que seja inscrito na curva citada.

Artigo 14 – Nos cruzamentos em que a topografia local impedir a observância do disposto no item anterior, essas disposições poderão, a juízo da Assessoria de Planejamento, sofrer alterações.

Artigo 15 – Não são considerados recuos, para efeito de indenização, as áreas perdidas com a concordância de alinhamentos.

Capítulo III

Das Disposições Particulares para Edificações Industriais

Artigo 16 – Edificações para fins industriais somente serão admitidas, dentro do perímetro urbano, quando situadas em bairros industriais, ou Distritos Industriais.

Parágrafo Único – Pro bairros industriais entende-se aqueles assim classificados pelo regulamento ou Lei de Zoneamento.

Artigo 17 – Edificações para fins industriais, somente serão admitidas quando seus projetos tenham tido aprovação da CETESB e Superintendência de Água e Esgoto da Cidade de Leme – SAECIL, Assessor de Planejamento e, portanto que atendam a legislação de proteção ao meio ambiente e não sejam causadoras de perturbações nos sistemas de redes de Saneamento Básico.

Parágrafo 1º - A aprovação dos projetos industriais pela CETESB, não dispensa a aprovação por parte do Poder Público Municipal que os considerara sob o ponto de vista do interesse comunitário local.

Parágrafo 2º - Toda edificação a ser executada em um Distrito Industrial, devesse ter sua finalidade especificada no projeto a ser apresentado a Prefeitura Municipal, que observasse se o uso determinado para a mesma não conflitasse com as indústrias já instaladas nas proximidades.

Artigo 18 – Para efeito da presente lei as indústrias serão classificadas em três categorias:

Categoria I – Indústrias de pequeno porte;

Categoria II – Indústrias Médias;

Categoria III – Indústrias de grande porte.

Artigo 19 – Os critérios de classificação levarão em conta:

- a) – o número de operários;
- b) – a área total edificada;
- c) – o faturamento relativo – número de UPC/operário.

Parágrafo 1º - pelo número de operários:

- a) – com até 50 operários – pequeno porte – 35 pontos;
- b) – com 51 a 200 operários – indústrias médias – 65 pontos;
- c) – com mais de 201 operários – grande porte – 100 pontos.

Parágrafo 2º - pela área total edificada:

- a) – com até 500 m² – pequeno porte – 40 pontos;
- b) – com 501 a 2000 m² – indústrias médias – 70 pontos;
- c) – com mais de 2.001 m² – grande porte – 110 pontos.

Parágrafo 3º - pelo faturamento relativo, anual:

- a)** – com até 1000 UPC/operário – pequeno porte – 45 pontos;
- b)** – com 1001 até 5000 UPC/operário – indústrias médias – 90 pontos;
- c)** – com mais de 5.000 UPC/operário – grande porte – 135 pontos;

Artigo 20 – Classificação Final

I – Indústrias de pequeno porte serão aquelas que obtiverem somatória de pontos inferior a 200 pontos;

II – Indústrias médias serão aquelas que obtiverem somatória de pontos entre 201 e 250 pontos;

III – Indústrias de grande porte serão aquelas que obtiverem somatória de pontos acima de 251 pontos.

Artigo 21 – As taxas de ocupação para edificações industriais serão conforme sua classificação:

- a)** – para as de categoria I – a taxa de ocupação máxima será de 60%;
- b)** – para as de categoria II – a taxa de ocupação máxima será de 70%;
- c)** – para as de categoria III – a taxa de ocupação máxima será de 80%.

Artigo 22 – Não serão permitidas edificações de qualquer natureza em terrenos com área inferior a 250 m² excetuados os loteamentos de classe especial, objeto do Capítulo V da Lei de Loteamento.

Parágrafo 1º - Excetuados também aqueles terrenos que estejam situados dentro do perímetro urbano definidos pelo decreto-lei nº 230, de 16 de fevereiro de 1940, aos quais se reconhece, nesta lei, o direito de construir, desde que obedecidas as demais exigências desta lei e da legislação Sanitária.

Capítulo IV

Das Disposições Particulares Sobre a Zona Rural

Artigo 23 – A Zona Rural é constituída por glebas destinadas a agricultura, pecuária, indústrias, reservas florestais, núcleos rurais e unidades turísticas.

Artigo 24 – São consideradas unidades turísticas as áreas que se criarem para a atração, hospedagem ou recreação turística.

Parágrafo 1º - é permitida nas unidades turísticas a construção de hotéis, balneários, clubes esportivos, igrejas, escolas, restaurantes, bares e outros estabelecimentos destinados a recreação, repouso e instrução; é proibida a construção de estabelecimentos de uso incompatível com o turismo.

Parágrafo 2º - Para que seja permitido o arruamento e loteamento nas unidades turísticas, estas devem possuir um Centro de Atração Turística constituída, no mínimo, por um ou mais dos seguintes elementos:

I – hotel, com pelo menos 30 (trinta) quartos, restaurantes e demais dependências;

II – clube esportivo, com pelo menos, salão de estar, com 40 m² (quarenta metros quadrados), restaurante próprio, com capacidade para 12 (doze) mesas, instalações sanitárias para homens e senhoras, bar e praça para jogos diversos;

III – outros estabelecimentos, desde que apresentem condições plenamente justificadas pela grandiosidade de suas instalações e pelo programa de suas atividades, devidamente comprovadas para uso turístico.

Capítulo V

Do Saneamento Básico

Artigo 25 – Somente serão permitidas edificações em terrenos situados em ruas ou logradouros públicos providos de redes de abastecimento de água e de afastamento de esgotos sanitários e ou industriais.

Parágrafo Único – A execução dos serviços de infra estrutura de saneamento básico – redes de água e de esgotos – é atribuição exclusiva da SAECIL, conforme Lei nº 1186/73.

Artigo 26 – As águas residuárias industriais, somente poderão ser lançadas a rede pública após tratamentos convenientes, que atendam as exigências da CETESB e da SAECIL.

Parágrafo Único – Estes tratamentos pela própria indústria geradora dos resíduos e de modo a torná-los inofensivos as tubulações da rede coletora, bem como as futuras instalações e eficiência da Estação de Tratamento de Esgotos (ETE).

Artigo 27 – é também expressamente proibida a execução de qualquer serviço ou obra nas imediações dos serviços de água e esgotos, que possam por em risco a integridade, segurança ou funcionamento dos mesmos, sem previa anuência da Autarquia concessionária dos mesmos.

Parágrafo Único – Essa anuência deverá ser feita por escrito e independentemente dela o executante do serviço ou obra é responsável civil, criminal e economicamente pelos danos que eventualmente venha causar aos mesmos ou a terceiros.

Artigo 28 – Todas as ruas servidas por redes de água e de esgotos deverão ser incluídas na malha do serviço de coleta de lixo.

Artigo 29 – O serviço de coleta de lixo será efetuado pela Municipalidade, sendo expressamente vedada a sua disposição a céu aberto, dentro e fora do perímetro urbano.

Parágrafo Único – Serão considerados como lixo:

I – restos de alimentação e resíduos sólidos de limpeza doméstica ou comercial;

II – entulhos de construções ou demolições;

III – restos provenientes de limpezas de terrenos ou quintais;

IV – galharias ou folhagens, oriundas de podas de árvores ou limpezas de jardins ou quintais;

V – resíduos sólidos industriais, sucatas, etc.

Artigo 30 – A coleta, remoção e destino final dos restos e materiais relacionados no artigo anterior, exceto o item I, serão feitos mediante remuneração do Poder Público, a ser determinada por decreto específico do Prefeito Municipal.

Parágrafo Único – A remuneração de que trata o presente artigo será a do preço de custo, acrescida de taxa de 20% (vinte por cento), para administração.

Capítulo VI

Das Disposições Particulares Sobre o Solo Urbano

Artigo 31 – O solo urbano da sede do Município de Leme, fica constituído pelas zonas definidas na planta de Zoneamento de Uso do Solo (Anexo I) que desta lei passa a fazer parte integrante.

Artigo 32 – As formas de uso do terreno urbano ficam definidas no Anexo II, Classificação de Usos do Solo, parte integrante desta lei.

Artigo 33 – O uso do solo dentro de cada zona definida no artigo 31, fica estabelecido no Anexo III, Quadro de Zoneamento de Uso do Solo, parte integrante desta lei.

Capítulo VII

Do uso do Solo Remanescente

Artigo 34 – Como solo remanescente, considera-se aquele não utilizado pelas edificações erigidas.

Artigo 35 – Seus proprietários podem utilizá-los:

I – como áreas verdes - jardins, hortas, pomares;

II – como área de recreação domiciliar;

III – como áreas de serviço doméstico – coradouros de roupas, varais, abrigos cobertos porém, não fechados lateralmente.

Parágrafo Único – Neles também é permitida, a critério da autoridade sanitária e do Fiscal de Posturas, a criação de aves para uso doméstico e de animais de pequeno porte e desde que não causem transtornos à vizinhança.

Artigo 36 – é expressamente proibida a instalação de cocheiras, estábulos, pocilgas e aviários comerciais e abatedouros de animais de qualquer porte, dentro dos perímetros urbanos do Município de Leme.

Parágrafo Único – é também proibida a instalação de canis para mais de três animais.

Artigo 37 – Todos os lotes de terrenos urbanos vagos devem ser murados em todo o seu contorno, ate a altura mínima de 1,60m.

Artigo 38 – Os terrenos baldios, assim classificados os não edificados, alem do exigido nos artigos 36 e 37 devem ser mantidos limpos, por seus proprietários.

Parágrafo Único – é expressamente vedada sua utilização para depósitos de lixos, caixas ou vasilhames vazios ou inservíveis, ferro velho, garrafas, cacos, etc, que possam trazer riscos a saúde a critério da autoridade sanitária, ou incômodos a vizinhança.

Capítulo VIII

Das Finalidades

Artigo 39 – Toda e qualquer infração a presente lei acarretara o EMBARGO IMEDIATO, do ato, serviço ou obra, executada em desacordo.

Artigo 40 – Alem do embargo referido no artigo 39, o infrator ficara sujeito a multas de:

I – 1 a 10 salários referencia; conforme a gravidade da infração, a critério do Agente Fiscalizador;

II – em caso de reincidência, a multa será aplicada em dobro.

Artigo 41 – a persistência na ação infratoria, ocasionara o EMBARGO DEFINITIVO da obra ou cassação do Alvará de Construção, ate a demolição total da parcela da obra executada em desacordo com o projeto aprovado, ou com as Normas Técnicas Brasileiras, em vigor, ou com as exigências do Serviço Sanitário, ou ainda com as determinações do CREA.

Artigo 42 – Esta lei entrara em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrario.