LEI COMPLEMENTAR N° 086

DE 22 DE SETEMBRO DE 2022.

DISPÕE SOBRE O ORDENAMENTO TERRITORIAL, DEFININDO O ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, SISTEMA VIÁRIO DO PERÍMETRO URBANO DA SEDE DO MUNICIPIO DE MAFRA, REVOGA A LEI Nº 1.773, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1991, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito do Município de Mafra, Emerson Maas, faz saber a todos os habitantes do Município que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece a modalidade, intensidade e localização do Uso e da Ocupação do Solo urbano e das atividades nele permitidas.

Parágrafo Único Fica instituído o regime urbanístico e demais disposições que regularão o uso, a ocupação e as diretrizes para o parcelamento do solo do município de Mafra.

Art. 2º Zoneamento é a divisão da área do perímetro urbano da sede do município, segundo sua destinação de uso e ocupação do solo.

§1º Uso do Solo, para efeito desta Lei, é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona.

§2º Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, é a maneira que a edificação ocupa o terreno.

§3° Os usos e ocupação do solo urbano, far-se-ão com base no zoneamento territorial, estabelecido segundo os usos predominantes a que se destinam e considerando a capacidade de infraestrutura instalada e os condicionantes ambientais e urbanísticos existentes.

Art. 3º Ficam sujeitos às disposições da presente Lei, todas as atividades que são ou venham a ser exercidas com a utilização ou interferência no Solo Urbano, em qualquer escala ou nível, de iniciativa pública ou privada, ficando as edificações sujeitas à licença prévia da Administração Pública Municipal que, através de seu órgão competente, fará o enquadramento legal da presente Lei com as demais Leis Municipais relativas à normatização da construção civil no município.

Art. 4º Aplica-se também à matéria, a legislação Federal e Estadual relativas às áreas não edificáveis de proteção paisagística, áreas verdes e de acervo cultural e histórico.

Art. 5º Sujeitam-se a esta Lei, todos os imóveis do Município de Mafra não ocupados, sem prejuízo do que dispõe a legislação Municipal vigente.

Art. 6º A licença para localização de qualquer atividade não contemplada por esta Lei ou por ela considerada perigosa, incômoda ou nociva, dependerá de aprovação do projeto completo e, conforme o caso, do projeto específico das instalações para depuração dos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, a cargo da Administração pública municipal e dos seus respectivos órgãos competentes.

CAPÍTULO II
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

Seção I
Dos Parâmetros e Limites de Uso e Ocupação do Solo

Art. 7º Para fins desta Lei, o território do município se compõe de:

I - área urbana;
II- área rural.

Art. 8° É considerada área urbana, para fins desta Lei, a área contida no perímetro urbano da cidade de Mafra.

Art. 9° É considerada área rural, para efeito desta Lei, toda aquela parcela territorial municipal não contida no espaço urbano.

Art. 10 Os parcelamentos de solo aprovados e que estejam situados fora da área urbana, consideram-se, para todos os efeitos legais, área urbana e se sujeitam às normas urbanísticas.

Seção II
Do Perímetro Urbano

Art. 11 O perímetro urbano do município de Mafra possui 64.943 metros, com área de 63,49 km², com as limitações e dimensões descritas no Anexo I desta Lei.

Parágrafo Único. A representação gráfica do perímetro urbano da cidade de Mafra consta no Anexo XXII desta Lei.

Seção III

Dos Usos do Solo

Art. 12 O uso do solo é a identificação que as edificações assumem em atendimento às funções básicas urbanas e rurais que são morar, trabalhar, recrear e circular, aqui denominados e divididos em residencial, comercial, prestação de serviços, industrial e institucional, podendo ainda estar subdivididos quanto a suas características peculiares, quais sejam uni ou multifamiliares, atacadistas ou varejistas, privativo ou conjunto.

Subseção I
Uso do Solo Residencial

Art. 13 O uso do solo residencial pode ser:

I - Unifamiliar: edificação que abriga apenas uma unidade residencial, ocupando um ou mais lotes.

II - Multifamiliar: edificação destinada à habitação correspondente a um conjunto de duas ou mais unidades residenciais, em uma só edificação, ocupando um ou mais lotes, podendo ser:

a) horizontal: quando as unidades residenciais se dispõem uma ao lado das outras, podendo ter até dois pavimentos, como as casas geminadas ou vilas;

b) vertical: quando as unidades residenciais se dispõem uma sobre as outras, como os prédios de apartamentos, os quais são subdivididos em:

1. multifamiliar 01 – até 5 (cinco) pavimentos;
2. multifamiliar 02 – acima de 5 (cinco) pavimentos.

c) conjunto habitacional: quando as unidades residenciais se dispõem isoladas ou agrupadas verticalmente ou horizontalmente.

Subseção II
Uso do Solo Comercial

Art. 14 O uso do solo comercial pode ser:

I – Varejista:

a) não nocivo: comércio vinculado às compras diárias, indispensável ao funcionamento de qualquer núcleo residencial, que não causa incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, e à estrutura e infraestrutura urbana;

b) com interferência ambiental 01;

c) com interferência ambiental 02;

II – Atacadista:

a) não nocivo: comércio vinculado às compras diárias, indispensável ao funcionamento de qualquer núcleo residencial, que não causa incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, e à estrutura e infraestrutura urbana;
b) com interferência ambiental 01;
c) com interferência ambiental 02.

Parágrafo Único. Para fins de incidência dos níveis de interferência ambiental devem ser observadas as disposições constantes nos art. 22 e 23 desta Lei.

Subseção III
Uso do Solo de Serviços

Art. 15 O uso do solo de serviços pode ser:

a) não nocivo: serviços praticamente sem risco ambiental, compreendendo os estabelecimentos que apresentem ausência ou quantidade desprezível de poluentes do ar, da água e do solo;
b) com interferência ambiental 01;
c) com interferência ambiental 02;
d) com interferência ambiental 03.

Parágrafo Único. Para fins de incidência dos níveis de interferência ambiental devem ser observadas as disposições constantes nos art. 22 e 23 desta Lei.

Subseção IV
Uso do Solo Com Fins Industriais

Art. 16 O uso do solo com fins industriais pode ser:

a) não nocivo: indústrias praticamente sem risco ambiental, compreendendo os estabelecimentos que apresentem ausência ou quantidade desprezível de poluentes do ar, da água e do solo.
b) com interferência ambiental 01;
c) com interferência ambiental 02;
d) com interferência ambiental 03.

Parágrafo Único. Para fins de incidência dos níveis de interferência ambiental devem ser observadas as disposições constantes nos art. 22 e 23 desta Lei.

Art. 17 Os usos estão ordenados em categorias que se especificam segundo a sua natureza e características e a indicação dos usos apropriados a cada

zona deverá ser feita através do atendimento simultâneo quanto à espécie, ao porte e a periculosidade.

Subseção V
Do Nível de Interferência Ambiental

Art. 18 Para fins de análise do nível de interferência ambiental deverão ser observadas as normas e critérios estabelecidos pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além dos seguintes fatores:

I - Poluição sonora: geração de impacto causado pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;

II - Geração de interferência nas vias: obstrução do tráfego e circulação de veículos e pedestres;

III - Poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia proveniente dos processos de produção ou transformação;

IV - Poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos, ou poluição do lençol freático;

V - Geração de resíduos sólidos e poluição do solo: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos ou efluentes, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

VI - Vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem estar ou à saúde pública;

VII - Periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, Gás Liquefeito de Petróleo (GLP), Gás Natural Veicular (GNV), inflamável, tóxico e equiparável, conforme normas técnicas e legislação específica;

VIII – Poluição visual: atividades que apresentem excesso de elementos ligados à comunicação visual dispostos em ambientes urbanos, que promovam o desconforto espacial e visual das pessoas que transitam por estes locais.

§1º Os fatores também poderão ser analisados através da Resolução nº 237/97 do CONAMA, caso julgue-se necessário.

§2º A empresa deverá descrever as atividades que serão executadas no empreendimento no momento da Consulta de Viabilidade para que o técnico responsável realize a análise e o enquadramento em um dos níveis de interferência ambiental, conforme previsão constante no art. 23 desta Lei.

§3°Em caso de dúvidas, quanto à classificação, cabe ao Conselho Superior colaborar na resolução das mesmas.

§4º Todas as atividades exercidas pela empresa devem fazer parte do enquadramento.

Art. 19 O uso do solo e as atividades serão enquadrados nos níveis de interferência ambiental da seguinte maneira:

I – Nível de interferência ambiental 01: uso do solo em que se enquadra até 02 (dois) fatores de nível de interferência, estabelecido no artigo anterior;
II - Nível de interferência ambiental 02: uso do solo em que se enquadra até 04 (quatro) fatores de nível de interferência, estabelecido no artigo anterior;
III – Nível de interferência ambiental 03: uso do solo em que se enquadra mais de 04 (quatro) os fatores de nível de interferência, estabelecido no artigo anterior.

§1º Os usos serão ainda identificados como:

a) Usos permitidos: são os adequados e que se enquadram nas categorias de usos estabelecidas para a zona determinada;
b) Usos tolerados: são os usos não permitidos para a zona determinada em decorrência da superveniência da lei, mas que por razão de direito adquirido serão admitidos;
c) Usos proibidos: são aquelas incompatíveis com a destinação da zona determinada por prováveis riscos as pessoas, propriedades circunvizinhas e aos recursos naturais.

§2º Em Zonas Especiais o regime urbanístico poderá ser definido mediante aplicação de Regime Especial.

§3º Nos empreendimentos sobre terrenos resultantes de remembramento fica garantida a aplicação do regime urbanístico sobre cada matrícula original.

Subseção VI
Uso Tolerado

Art. 20 Os usos industriais, comerciais e/ou de serviços em edificações licenciadas até a data da aprovação desta lei complementar, enquadrados como “tolerados”, serão mantidos, desde que seus processos de produção e/ou comercialização não provoquem ou possam provocar vibrações, ruídos, poluição ou danos ambientais acima dos níveis definidos na legislação federal, estadual e municipal vigente e regulamentação complementar, ou apresentar perigo para a população.

Art. 21 As edificações residenciais, licenciadas até a data da aprovação desta lei complementar, enquadradas como “tolerados”, serão mantidas, desde que sua existência regular seja comprovada, anteriormente à data da publicação desta Lei, mediante documento expedido pelo órgão competente da Prefeitura.

§1º Entende-se por existência regular, as construções iniciadas que ainda não estiverem concluídas.

§2° A tolerância, de que trata este artigo, cessará sempre que ocorrer dissolução ou mudança.

Art. 22 Será exigido aos proprietários dos estabelecimentos definidos no art.24, após a devida notificação, a assinatura de termo de compromisso, para, no prazo máximo de 02 (dois) anos, promoverem a redução dos fatores prejudiciais ao sistema urbano, principalmente quanto ao sistema viário, à saúde pública, ao meio ambiente e adequarem o horário de funcionamento, visando manter o bom nível de convivência com o entorno.

§1° A redução dos fatores prejudiciais poderá ocorrer gradativamente, obedecendo a cronogramas estabelecidos pelos órgãos municipais competentes, aos quais caberá a fiscalização do firmado no referido termo de compromisso.

§2° Expirado o prazo fixado no *caput*, e constatado o não cumprimento do estabelecido no termo de compromisso, fica o alvará de localização automaticamente cancelado, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

Art.23 A Prefeitura Municipal poderá autorizar ampliações ou reformas nas edificações com usos tolerados, desde que:

I - O lote destinado à ampliação seja aquele já ocupado ou contíguo ao mesmo e que, em ambos os casos, a propriedade seja anterior a data da publicação desta Lei Complementar, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;

II - No caso de indústrias, sejam obedecidas as restrições de ocupação do lote (recuo, afastamentos, taxa de ocupação) previstas para a Zona Industrial;

III - No caso de comércio e serviços, sejam obedecidos os limites de ocupação do lote estabelecido para a zona em que for admitido na condição mais restritiva;

IV - As edificações residenciais não poderão ser ampliadas ou reformadas de modo a agravar a sua não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas necessárias à segurança e à higiene da edificação, suas instalações e equipamentos, bem como a segurança do patrimônio ou da integridade física de terceiros;

V - não agrave a situação existente.

Art. 24 Os afastamentos mínimos laterais e de fundos dos estabelecimentos industriais deverão ser ajardinados e arborizados.

Art. 25 Os estabelecimentos industriais, comerciais ou de serviços, enquadrados como uso “tolerado” não poderão ser:

I - Substituídos por outro uso também em desconformidade com a zona em que se localiza;

II - Restabelecidos após 1 (um) ano de descontinuidade;

III - Prorrogados quando concedidos temporariamente.

Art.26 O uso tolerado deverá adequar-se aos níveis de interferência ambiental exigidos para a zona em que esteja localizada, bem como aos horários de funcionamento disciplinado pela legislação.

Art. 27 Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo, reguladas por lei específica.

§1º O município poderá estabelecer condições para edificação na forma de limitação administrativa.

§2º O município exigirá a reserva de faixas marginais em torno das nascentes e olhos d'água, bem como ao longo dos cursos d'água, sendo que, neste caso, observará:

I - Faixa marginal de proteção de águas superficiais, destinada à manutenção do manancial hídrico e demais bens ambientais;

II - Faixa não-edificável, destinada a equipamentos de serviços públicos de drenagem pluvial e esgotamento sanitário.

§4º Os critérios para dimensionamento e destinação das faixas marginais serão regulados pelo Poder Executivo, observados os termos indicados pelos órgãos competentes e a compatibilidade com as legislações federal, estadual e municipal.

§5º O Poder Executivo fará constar no documento inicial do processo de edificações e parcelamento do solo as áreas sujeitas às limitações administrativas, bem como os condicionantes constantes dos parágrafos anteriores, quando os imóveis objetos de licenciamento forem total ou parcialmente atingidos por qualquer limitação.

§6º A densificação urbana será controlada através de Coeficiente de Aproveitamento do Lote, conforme tabelas constantes no Anexo II desta Lei.

Subseção VII
Do Regime De Atividades

Art. 28 O Zoneamento de Uso do Solo, no Município de Mafra, fica subordinado à observância do que segue:

I - Quanto às atividades:

a) habitação unifamiliar: uma edificação por lote destinada a moradia a uma só família;

b) habitação multifamiliar: uma edificação no lote destinada a moradias de mais de uma família podendo ser:

1. multifamiliar 01: até 5 pavimentos;
2. multifamiliar 02: acima de 5 pavimentos.

c) habitação geminada: unidades habitacionais contíguas com uma parede em comum;

d) serviço: atividade pessoal, braçal ou intelectual, remunerados ou não;

e) comércio: atividade caracterizada pela relação de troca, visando resultado econômico, resultante da circulação final de mercadorias;

f) indústrias: atividade que tem por finalidade transformar matéria-prima em produtos comercializáveis, utilizando força humana, máquinas e energia;

g) agricultura e criação animal: agropecuária - atividade pela qual se utiliza a fertilidade do solo para a produção de plantas e criação animal, para as necessidades do próprio agricultor ou com vistas ao mercado.

h) agroindústria: atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos agrícolas;

i) atividade turística e de lazer: atividade em que são promovidos a recreação, entretenimento, repouso e informação;

j) educação ambiental: conjunto de ações educativas voltadas à compreensão da dinâmica dos ecossistemas, considerando efeitos da relação do homem com o meio, a determinação social e a variação/evolução histórica dessa relação;

k) mineração: atividade pela qual são extraídos minerais ou substâncias não metálicas do solo e subsolo;

l) preservação e recuperação: atividade que visa garantir a manutenção e/ou recuperação das características próprias de um ambiente e as interações entre os seus componentes;

m) pesquisa científica: realização concreta de uma investigação planejada, desenvolvida e redigida de acordo com as normas da metodologia consagradas pela ciência, permitindo elaborar um conjunto de conhecimentos que auxilie na compreensão da realidade e na orientação de ações;

n) usos agrossilvopastoris: conjunto de atividades de administração (gerenciamento) de uma floresta e/ou área de atividades agrossilvopastoris a fim de que seja possível utilizar se de forma otimizada os recursos agro florestais, abrangendo aspectos físicos, financeiros, informativos e organizacionais e tem como resultado precípuo o aproveitamento dos bens e benefícios produzidos pela floresta e pelo solo, associado à manutenção da qualidade ambiental.

II – Quanto à natureza:

a) perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

b) incômodas: as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;

c) 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 de água e solo;

d) adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

III - Quanto à escala:

a) para as categorias de uso comercial e de serviços:

1. pequeno porte: área de construção até 100,00 m² (cem metros quadrados);
2. médio porte: área de construção entre 100,00 m² (cem metros quadrados) e 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados);
3. grande porte: área de construção superior a 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados).

b) para a categoria de uso industrial:

1. micro porte: área de construção de até 500 m² (quinhentos metros quadrados) ou até 10 funcionários;
2. pequeno porte: área de construção até 1000m² (mil metros quadrados) ou até 100 funcionários;
3. médio porte – área de construção entre 1000m² (mil metros quadrados) e5000m² (cinco mil metros quadrados) ou até 500 funcionários;
4. grande porte: área de construção superior a 5000m² (cinco mil metros quadrados) ou mais de 500 funcionários.

§1° As atividades não contempladas na presente lei serão analisadas pelo Órgão Municipal Competente, mediante consulta a pedido do interessado.

§2° Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica caberá consulta ao Órgão Competente, que se pronunciará sobre a conveniência ou não do empreendimento.

Art. 29 Para fins de aplicação das disposições constantes nesta Lei, o Anexo III prevê a Tabela de Classificação das Atividades.

SEÇÃO III
MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 30 O macrozoneamento municipal é a identificação das unidades espaciais do município, definindo suas características e indicando suas vocações, e o destino que o município pretende dar as diferentes áreas, em concordância com as diretrizes estratégicas que nortearam o Plano Diretor Participativo de Mafra.

Art. 31 O território do Município de Mafra fica dividido em:

I – Macrozona rural;
II – Macrozona urbana.

Subseção I
Macrozona Rural

Art. 32 A macrozona rural será regulamentada conforme Lei especifica, considerando o estudo a ser realizado por profissionais qualificados.

Subseção II
Macrozona Urbana

Art. 33 O território do município de Mafra fica dividido em seis macrozonas:

I - Corredores diversificados (macrozona comercial): são faixas destinadas a localização das atividades de comércio e prestação de serviços, conjugada com o uso residencial, de forma a estimular a densidade populacional e habitacional.

II - Corredores rodoviários (macrozona comercial): são faixas destinadas à proteção da paisagem, contenção da intensiva ocupação de caráter residencial e a localização preferencial de usos compatíveis com as atividades rodoviárias, de forma a atenuar seu impacto sobre a malha urbana.

III - Macrozona residencial: são áreas destinadas a função residencial, complementada ou não por atividades secundárias ou terciárias.

IV - Macrozona tradicional: são as áreas onde existem edificações mais antigas, preservam tradições que nos remetem a fundação municipal. Possui áreas comerciais, residenciais, caracterizadas pelo centro do município.

V - Macrozona industrial: são as áreas destinadas à instalação de atividades ligadas aos setores terciário e secundário complementar, incompatíveis com o uso residencial.

VI - Macrozona especial: são as áreas contidas dentro das zonas urbanas que concentrem áreas ou imóveis de interesse especial.

Parágrafo Único. O macrozoneamento e suas subdivisões estão representados graficamente no Anexo IV – Mapa de Macrozoneamento Urbano.

SEÇÃO IV

ZONEAMENTO

Art. 34 O zoneamento municipal é a identificação das unidades espaciais do município, definindo suas características e indicando suas vocações, e o destino que o município pretende dar as diferentes áreas, em concordância com as diretrizes estratégicas que norteiam o Plano Diretor Participativo de Mafra, conforme representação gráfica constante do Anexo V, Plantas 1 e 2.

Art. 35 O território do Município de Mafra fica dividido em:

I – Zoneamento rural;
II – Zoneamento urbano.

Subseção I
Do Zoneamento Rural

Art. 36 O zoneamento rural caracteriza-se por áreas não ocupadas ou não prioritárias para ocupação por funções urbanas, sendo destinadas preferencialmente à proteção ambiental e às atividades primárias.

Art. 37 A zona rural do município fica subdividida em:

I - Área Rural de Utilização Controlada (ARUC): tem por objetivo consolidar padrões tecnológicos de produção agrossilvopastoris que racionalizem a utilização dos recursos ambientais.

II - Área Rural de Proteção Ambiental (ARPA): tem por objetivo a preservação, conservação ou recuperação de áreas de relevante interesse ambiental, as quais serão identificadas e delimitadas, após estudo realizado pelo órgão competente.

III - Corredor Rural de Desenvolvimento Regional (CRD): tem por objetivo promover o desenvolvimento regional integrado, através das atividades primárias, secundárias e terciárias compatíveis com a função rodoviária do corredor.

IV - Corredor Rural de Desenvolvimento Agroindustrial (CDA): tem por objetivo promover o desenvolvimento regional, através do estímulo da atividade agroindustrial compatível com a função rodoviária vicinal do corredor.

Art. 38 As áreas resultantes da subdivisão da zona rural serão identificadas e delimitadas através de estudo do órgão municipal competente, momento em que serão regulamentadas através de lei específica, no prazo de 180 dias.

Subseção II
Do Zoneamento Urbano

Art. 39 A zona urbana caracteriza-se pela disponibilidade de oferta de infraestrutura, de maior densidade de ocupação e existência de condições físico-

naturais que favoreçam a urbanização tendo como objetivo o desenvolvimento e a qualificação da malha urbana.

Parágrafo Único. A zona urbana está representada graficamente no Mapa de Zoneamento constante no Anexo V desta Lei.

Art. 40 O zoneamento, para fins desta Lei, constitui-se na divisão da área do município em zonas segundo sua destinação no contexto urbano e rural, visando ordenar o crescimento e o desenvolvimento do município, de modo a:

I - Estabelecer e localizar as diferentes atividades urbanas que possam interferir na vida de uma comunidade em locais adequados indicando usos conformes e desconformes sem promover a fragmentação do território.
II - Garantir a qualidade de vida da população.
III - Regulamentar sem desvincular das normas ambientais.
IV - Impedir a impermeabilização da cidade.
V - Proteger fundos de vale e maciços significativos de vegetação.
VI - Proteger o patrimônio histórico, artístico e paisagístico do município.
VII - Regular e restringir a ocupação nas áreas de risco de enchente.

Art. 41 A regulamentação do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Mafra deverá estar vinculada aos objetivos da política de meio ambiente do município de Mafra constante na Lei Ambiental Municipal.

Art. 42 As zonas de usos do solo ficam delimitadas por vias urbanas implantadas ou projetadas, faixas de proteção de fundo de vale, divisas de lotes, cursos de água e outros marcos referenciais da paisagem natural e edificada.

Art. 43 O zoneamento urbano fica subdividido em:

I – Zonas residenciais (ZR)
II – Zona tradicional (ZT)
III – Zonas industriais (ZI)
IV – Corredores diversificados (CD)
V – Corredores rodoviários (CR)
VI – Zonas especiais (ZE)
VII – Núcleos urbanos de centralidade rural (NU)

Art. 44 As zonas residenciais (ZR) são áreas destinadas à função residencial, complementada ou não por atividades secundárias ou terciárias, estando subdivididas em:

I – Zona Residencial 1-(ZR1): áreas nas quais são:

a) permitidos:

1. habitação unifamiliar;

2. habitação multifamiliar 01;
3. comércio varejista de interferência ambiental 01;
4. prestação de serviços de interferência ambiental 01 e 02.

b) tolerados:

1. comércio varejista de interferência ambiental 02;
2. comércio atacadista de interferência ambiental 01 e 02;
3. prestação de serviços de interferência ambiental 03;
4. indústria de interferência ambiental 01.

c) proibidos: demais atividades constantes na Tabela de Classificação de Atividades conforme o Anexo III desta Lei.

II - Zona Residencial 2-(ZR2): áreas nas quais são:

a) permitidos:

1. habitação unifamiliar;
2. habitação multifamiliar 01;
3. comércio varejista de interferência ambiental 01;
4. prestação de serviços com interferência ambiental 01 e 02.

b) tolerados:

1. habitação multifamiliar 02;
2. comércio varejista de interferência ambiental 02;
3. comércio atacadista de interferência ambiental 01 e 02;
4. prestação de serviços de interferência ambiental 03;
5. indústria de interferência ambiental 01.

c) proibidos: demais atividades constantes na Tabela de Classificação de Atividades conforme o Anexo III desta Lei.

III - Zona Residencial 3-(ZR3): áreas nas quais são:

a) permitidos:

1. habitação unifamiliar e multifamiliar 01 e 02;
2. comércio varejista de interferência ambiental 01;
3. prestação de serviços de interferência ambiental 01 e 02;
4. indústrias não nocivas.

b) tolerados:

I - comércio varejista de interferência ambiental 02;

II - comércio atacadista de interferência ambiental 01 e 02;
III - prestação de serviços de interferência ambiental 03.

c) proibidos: demais atividades constantes na Tabela de Classificação de Atividades conforme o Anexo III desta Lei.

Art. 45 A zona tradicional (ZT) é composta por áreas nas quais são:

I - Permitidos:

a) comércio varejista de interferência ambiental 01 e 02 conjugada com usos unifamiliar ou multifamiliar 01 e 02;
b) prestação de serviços de interferência ambiental 01 e 02 conjugada com usos unifamiliar ou multifamiliar 01 e 02;
c) residencial unifamiliar e Multifamiliar 01 e 02.
II – Tolerados:

a) atividades especiais sujeitas ao estudo prévio de impacto de vizinhança;
b) comércio atacadista de interferência ambiental 01 e 02;
c) prestação de serviços de interferência ambiental 03;
d) indústria de interferência ambiental 01.

III – Proibidos: demais atividades constantes na Tabela de Classificação de Atividades conforme o Anexo III desta Lei.

Art. 46 As zonas industriais (ZI) são as áreas destinadas à instalação de atividades ligadas aos setores terciário e secundário complementar, incompatíveis com o uso residencial, estando subdividida em:

I - Zona Industrial Consolidada (ZIC): área caracterizada por indústrias preexistentes a presente legislação, sendo subdivididas em:

a) permitidos:

1. estabelecimentos industriais com interferência ambiental 01 e 02;
2. prestação de serviços de interferência ambiental 01,02 e 03;
3. comércio atacadista com interferência ambiental nível 01e 02;
4. comercio varejista de nível 01 e 02.

b) tolerados:

1. indústria de interferência ambiental 03.

c) Proibidos: demais atividades constantes na Tabela de Classificação de Atividades conforme o Anexo III desta Lei.

II - Zona Industrial 1-(ZI 1): área na qual são:

a) permitidos:
1. indústrias não nocivas;
2. indústrias com interferência ambiental 01;
3. atividades agroindustriais e agrícolas;
4. comércio atacadista com interferência ambiental nível 01 e 02.

b) tolerados:

1. indústria de interferência ambiental 02 e 03;
2. atividades especiais sujeitas ao estudo prévio de impacto de vizinhança;

c) proibidos: demais atividades constantes na Tabela de Classificação de Atividades conforme o Anexo III desta Lei.

III - Zona Industrial 2-(ZI 2):

a) permitidos:

1. indústrias não nocivas;
2. indústrias com interferência ambiental 01,02 e 03;
3. atividades agroindustriais e agrícolas;
4. comércio atacadista com interferência ambiental 01,02 e 03.

b) tolerados: atividades especiais sujeitas ao estudo prévio de impacto de vizinhança.

c) proibidos: demais atividades constantes na Tabela de Classificação de Atividades conforme o Anexo III desta Lei.

Art. 47 Os corredores diversificados (CD) são faixas destinadas à localização das atividades de comércio e prestação de serviços, conjugada com o uso residencial, de forma a estimular a densidade populacional e habitacional, caracterizada por não apresentar fragilidade ambiental e possuir boas condições de infraestrutura, sistema viário estruturado, transporte coletivo, equipamentos públicos comprovadamente capazes de absorver a quantidade de moradores desejada, onde se busca o maior volume de atividades voltadas ao setor terciário de baixo impacto e relativo número de vazios urbanos.

§1° Os Corredores Diversificados ficam subdivididos em:

I - Zona Comercial1-(CD-ZC1): áreas nas quais são:

a) permitidos:

1. comércio varejista com interferência ambiental 01 e 02, conjugada com o uso residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02;
2. comércio atacadista com interferência ambiental nível 01;
3. prestação de serviços com interferência ambiental nível 01 e 02, conjugada com o uso residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02;
4. indústrias não nocivas com áreas construídas até 1.000m², conjugada com o uso residencial unifamiliar;
5. atividades agroindustriais;

b) tolerados:

1. comércio atacadista de interferência ambiental 02 conjugada com o uso residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02;
2. prestação de serviços de interferência ambiental 03 conjugada com o uso residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02;
3. atividades especiais sujeitas ao estudo prévio de impacto de vizinhança conjugada com o uso residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02;
4. indústria de interferência ambiental 01;

c) proibidos: demais atividades constantes na Tabela de Classificação de Atividades conforme o Anexo III desta Lei.

II - Zona Comercial 2-(CD-ZC2): áreas nas quais são:

a) permitidos:

1. comércio varejista com interferência ambiental 01 e 02 conjugada com o uso residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02;
2. comércio atacadista com interferência ambiental 01;
3. prestação de serviços com interferência ambiental 01,02 e 03, conjugada com o uso residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02;
4. indústrias não nocivas;
5. atividades agroindustriais;
6. atividades especiais sujeitas ao estudo prévio de impacto de vizinhança.

b) tolerados:

1. comércio atacadista de interferência ambiental 2 conjugadas com o uso residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02;
2. indústria de interferência ambiental 01 conjugadas com o uso residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02;
3. habitação multifamiliar 01 e 02.

c) proibidos: demais atividades constantes na Tabela de Classificação de Atividades conforme o Anexo III desta Lei.

III - Zona Comercial 3-(CD-ZC3): áreas nas quais são:

a) permitidos:

1. comércio varejista com interferência ambiental 01 e 02 conjugadas com o uso residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02;
2. comércio atacadista com interferência ambiental 01 e 02;
3. prestação de serviços com interferência ambiental 01,02 e 03;
4. indústrias com interferência ambiental 01;
5. atividades agroindustriais.

b) tolerados:

1. atividades especiais sujeitas ao estudo prévio de impacto de vizinhança, conjugadas com o uso residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02;
2. residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02;
3. prestação de serviços com interferência ambiental conjugadas com o uso residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02.

c) proibidos: demais atividades constantes na Tabela de Classificação de Atividades conforme o Anexo III desta Lei.

IV - Zona Comercial 4-(CD-ZC4): áreas nas quais são:

a) permitidos:

1. comércio varejista com interferência ambiental 01 e 02;
2. comércio atacadista com interferência ambiental 01 e 02;
3. prestação de serviços de interferência ambiental 01, 02 e 03;
4. indústrias com interferência ambiental 01,02 e 03;
5. atividades agroindustriais;

b) tolerados:

1. atividades especiais sujeitas ao estudo prévio de impacto de vizinhança incompatível com o uso residencial;
2. residencial unifamiliar para fins de moradia própria;

c) proibidos: demais atividades constantes na Tabela de Classificação de Atividades conforme o Anexo III desta Lei.

Art. 48 Os Corredores Rodoviários (CR) são faixas destinadas à proteção da paisagem, contenção da intensiva ocupação de caráter residencial e à

localização preferencial de usos compatíveis com as atividades rodoviárias, de forma a atenuar seu impacto sobre a malha urbana.

§1° Os Corredores Rodoviários (CR) são subdivididos em:

I - Corredor Rodoviário - Zona Comercial 5 - (CR-ZC5): áreas nas quais são:

a) permitidos: todas as atividades relacionadas nos Corredores Diversificados - Zona Comercial 4 (CD-ZC4).

b) tolerados: todas as atividades relacionadas nos Corredores Diversificados - Zona Comercial 4 (CD-ZC4), com exceção de residências unifamiliares de frente para rodovias.

c) proibidos: demais atividades constantes na Tabela de Classificação de Atividades conforme o Anexo III desta Lei.

§2° A CR-ZC5 é uma zona de sobreposição a outras zonas, de acordo com a planta de zoneamento, de modo que os parâmetros construtivos das áreas onde há a sobreposição da CR-ZC5 seguem aqueles exigidos pelo zoneamento base, aplicando-se a normatização estabelecida nas alíneas do inciso I do §1° desse artigo somente às áreas que confrontam com as rodovias.

Art. 49 As Zonas Especiais (ZE) são áreas contidas dentro das zonas urbanas que concentrem áreas ou imóveis de interesse especial, as quais são subdivididas em:

I - Zonas Especiais de Interesse Social (ZE-IS): são as áreas contidas dentro das zonas urbanas constituída por porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção e manutenção de habitação de interesse social, bem como à produção de loteamentos de interesse social, onde são:

a) permitidos:

1. habitação unifamiliar;
2. comércio varejista de interferência ambiental 01;
3. prestação de serviços com interferência ambiental de 01.

b) tolerados:

1. habitação multifamiliar 01;
2. comércio varejista de interferência ambiental 02;
3. comércio atacadista de interferência ambiental 01;
4. prestação de serviços de interferência ambiental 02.

c) proibidos: demais atividades constantes na Tabela de Classificação de Atividades constante no Anexo III desta Lei.

II - Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio Natural (ZEIPN): são áreas contidas dentro do quadro urbano envolvendo outras zonas, onde existe a possibilidade da ocorrência de fósseis, sendo necessária avaliação prévia para uso, a ser realizada por instituição de ensino superior ou órgão de pesquisa ligado às ciências naturais (CENPALEO/UnC).

III - Zona de Uso Especial (ZUES): são as seguintes áreas:

a) áreas contidas dentro da zona urbana constituída por área destinada à utilização aeroportuária, protegida pela Lei nº 2.957/2005;
b) áreas de uso público ou privado, destinadas à preservação ambiental, a pratica de atividades esportivas, lazer e a proteção paisagística;
c) áreas de preservação permanente coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar da população humana.

Parágrafo Único. São proibidas quaisquer outras atividades nas zonas constantes dos incisos II e III deste artigo.

Art. 50 Os Núcleos Urbanos de Centralidade Rural (NU) são áreas inseridas na área rural, que proporcionam uma centralidade, oportunizando e viabilizando a implantação de equipamentos públicos e comunitários, além das demais atividades de comércio e serviços complementares a atividade rural.

§1° Os Núcleos Urbanos de Centralidade Rural (NU) são subdivididos nas seguintes áreas:

a) Núcleo Urbano de Centralidade Rural da Comunidade de Saltinho do Canivete (NU 1);
b) Núcleo Urbanos de Centralidade Rural da Comunidade do Avencal do Saltinho (NU 2);
c) Núcleo Urbano de Centralidade Rural da Comunidade de Bela Vista do Sul (NU 3);
d) Núcleo Urbano de Centralidade Rural da Comunidade de Avencal de Cima (NU 4);
e) Núcleo Urbano de Centralidade Rural da Comunidade de Augusta Vitória (NU 5);
f) Núcleo Urbano de Centralidade Rural da Comunidade de São Lourenço (NU 6).

§2° Os Núcleos Urbanos de Centralidade Rural (NU) serão regulamentados no que couber, no prazo de 180 dias, considerando estudo a ser realizado.

SEÇÃO V

PARÂMETROS URBANISTICOS – OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 51 A ocupação do solo diz respeito à relação entre a área do lote e a quantidade de edificação que pode comportar, quer isolada ou agrupada, visando favorecer a estética urbana e assegurar a insolação, a iluminação e a ventilação da cidade e realizar o equilíbrio da densidade urbana.

Art. 52 A ocupação do solo regulará a implantação do edifício no lote visando o equilíbrio da densidade, o direito de vizinhança, favorecendo o conforto ambiental, assegurando a insolação, a iluminação e a ventilação do entorno.

Art. 53 Deverão ser utilizados os seguintes índices urbanísticos como parâmetro limitador da ocupação de um lote:

I - Coeficiente de aproveitamento básico (CA): valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima computável a construir, determinando o potencial construtivo do lote.

II - Taxa de ocupação máxima (TO): percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área total do lote, ou seja, significa a porcentagem do terreno que poderá estar ocupada pela projeção da edificação.

III - Taxa de permeabilidade mínima (TP): percentual expresso pela relação entre a área permeável e a área total do lote.

IV - Altura da edificação ou gabarito: distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento.

V - Lote mínimo: área mínima de lote, para fins de parcelamento do solo.

VI - Lote máximo: área máxima permitida por lote, para fins de parcelamento do solo.

VII - Testada mínima: dimensão mínima da menor face do lote confrontante com uma via.

VIII - Alinhamento predial: linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público.

IX – Recuos: o recuo frontal é a distância mínima perpendicular entre a parede frontal da edificação no pavimento térreo, incluindo o subsolo, e o alinhamento predial existente ou projetado do lote ou módulo. Sua exigência visa criar uma área livre de qualquer tipo de construção para utilização pública, como alargamento de vias e permeabilidade do solo. Os recuos laterais e fundos são os afastamentos obrigatórios das divisas laterais e de fundo do lote à edificação.

X - Afastamento: é a menor distância entre duas edificações, ou a menor distância perpendicular permitida entre uma edificação e as linhas divisórias laterais e do fundo do lote onde ela se situa desde que as mesmas possuam abertura para ventilação e iluminação, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos no Código de Obras. Qualquer que seja a situação sempre será definida como a frente do lote a testada que fizer divisa com o logradouro público, portanto,

deverá seguir o recuo frontal definido pela lei de uso e ocupação do solo, não importando a quantidade de frentes que possa existir.

XI – Pilotis: são pilares em concreto armado que sustentam uma construção, sendo que através deles é possível obter um vão livre no nível térreo, caracterizando um espaço público em contraposição ao espaço verticalizado, normalmente privado ou de uso restrito.

XII - Número mínimo de vagas para estacionamento (E): indica o número mínimo de vagas de estacionamento que deve ser destinado para atender à demanda de ocupação por uso.

XIII - Referência de nível (RN): nível adotado em projeto para determinação da volumetria máxima da edificação ou trecho da mesma, definido conforme inciso I e II do art. 61 desta Lei;

XIV - Altura do embasamento da edificação: distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente ao forro do último pavimento que se enquadrar dentro do volume permitido para o embasamento.

XV - Solo urbano não edificado: os imóveis cujo índice de aproveitamento seja igual a zero, desde que seja possível algum tipo de construção.

XVI – Solo urbano subutilizado: os imóveis onde a área edificada não atingir o percentual mínimo de 10% do índice de aproveitamento fixado para a respectiva zona, excetuando-se:

a) imóveis utilizados para fins econômicos que não necessitem de edificações;

b) imóveis utilizados como postos de abastecimento e serviços para veículos;

c) imóveis com restrições jurídicas que impossibilitem o índice de aproveitamento mínimo, inclusos os pertencentes ao patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico;

d) imóveis conjugados pertencentes ao mesmo proprietário, sem divisão física e de mesmo uso, onde pelo menos um dos lotes esteja de acordo com o índice de aproveitamento definido para a respectiva zona.

XVII – Solo urbano não utilizado: todo o imóvel cuja edificação ocupe no mínimo 10% (dez por cento) do índice de aproveitamento definido para a respectiva zona, que esteja abandonado ou não habitado há mais de 5 (cinco) anos, salvo a existência de restrições jurídicas que impossibilitem o uso, prova esta que deverá ser efetuada pelo proprietário

Parágrafo Único. Os padrões de controle urbanístico são aplicados de acordo com o previsto no Anexo II desta Lei.

Art. 54 Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são:

I - Embasamento (base): volume de altura contado a partir da referência de nível até o corpo da edificação. No embasamento podem se localizar o pavimento de comércio, serviços ou as garagens do edifício.

II - Lâmina (corpo): volume de altura e projeção variáveis destinada a abrigar principalmente as unidades. No caso de edificações somente residenciais não existe o embasamento, sendo que o edifício deve atender especificações do corpo.

III - Coroamento (volume superior): volume variável acima do forro do último pavimento do corpo destinado a abrigar áreas de equipamentos.

IV Subsolo: volume de altura e projeção variáveis, situado abaixo da referência de nível do terreno.

Parágrafo Único. A representação gráfica dos elementos morfológicos consta no Anexo VI desta Lei.

Subseção I
Do Coeficiente de Aproveitamento do Lote

Art. 55 Coeficiente de aproveitamento do lote é o instrumento de controle urbanístico das densidades populacionais previstas para as subdivisões das zonas.

§1º Coeficiente de aproveitamento do lote é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção computável.

§2º Área líquida de terreno é a área não atingida por limitações administrativas.

Art.56 As áreas construídas não adensáveis são as áreas destinadas a atividades complementares à atividade principal e as destinadas aos serviços gerais e de apoio à edificação, relacionadas no parágrafo 1º deste artigo.

§1º Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento lote as seguintes áreas das edificações:

I - De guarda de veículos, tais como estacionamentos e bicicletários sem cobertura.

II - De lazer coletivo, tais como parque infantil.

III - De apoio, tais como área para depósito de lixo, casas de máquinas e de bombas, caixas d'água, centrais de ar condicionado levantadas no plano da cobertura e helipontos.

IV - De uso comum, tais como guaritas, circulações, acessos e sem cobertura.

§2º O somatório das áreas referidas no §1º não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área computável no coeficiente de aproveitamento de lote.

§3º São isentas do cômputo do coeficiente de aproveitamento do lote as áreas destinadas à preservação do patrimônio cultural nas edificações tombadas e inventariadas.

Art. 57 A representação gráfica do coeficiente de aproveitamento do lote consta no Anexo VII desta Lei.

Subseção II
Da Taxa De Ocupação, Gabarito, Recuo Frontal, Afastamento Lateral e De Fundos.

Art. 58 O regime volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem as taxas de ocupação, o gabarito, os recuos e afastamentos que a edificação deve respeitar.

Parágrafo Único. O regime volumétrico será definido pelos seguintes elementos:

I - Taxa de ocupação;
II - Referência de nível (RN);
III - Altura da edificação;
IV - Altura do embasamento da edificação;
V - Recuo de frente, lateral e de fundos.

Art. 59 Quanto ao regime volumétrico, o projeto da edificação deve observar os parâmetros estabelecidos no Anexo II desta Lei, além das regras de aplicação constantes nos art. 64a 76 desta Lei.

Art. 60 Quanto à taxa de ocupação: entende-se como o percentual utilizado pela edificação em relação à área total do lote, considerando apenas sua projeção horizontal, e desconsiderando a altura da edificação e o número de pavimentos, sendo que:

a) não serão computadas como áreas construídas as localizadas abaixo da referência de nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto 1,50m (um metro e meio) de altura em relação ao perfil natural do terreno (PNT), exceto em casos onde seja preservada a topografia original o terreno (Pilotis);

b) não serão computados os balanços de até 1,00m (um metro) sobre os beirais, as marquises, as pérgolas e as abas que atenderem às condições previstas em lei específica.

§1º A taxa de ocupação poderá ser aumentada para até 75% (setenta e cinco por cento) quando se tratar de lotes menores de 300m² (trezentos metros quadrados) com aprovação através do Conselho Superior.

§2° A taxa de ocupação poderá ser aumentada para até 80% (oitenta por cento) quando houver sido projetado algum sistema de captação de água, exceto as zonas especiais e ZPN.

I- Decreto regulamentar disporá sobre os critérios e requisitos dos projetos de captação de água estabelecidos neste parágrafo.

§3° A fórmula para cálculo da taxa de ocupação consta no Anexo VIII desta Lei.

§4º Na hipótese de existir um pavimento superior com área excedente ao plano horizontal do pavimento térreo, esta área excedente também deverá ser computada, sendo que a fórmula para o cálculo da taxa de ocupação será a constante no Anexo IX desta Lei.

Art. 61 Quanto à altura:

I - A referência de nível (RN) é definida em qualquer ponto do terreno natural conforme representação gráfica constante no Anexo X desta Lei.

II - A distância vertical entre a referência de nível (RN) e o perfil natural do terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 1,50 m (um metro e meio) conforme representação gráfica constante no Anexo X desta Lei.

III - A altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 2,00 m (dois metros) para definição do ponto máximo da platibanda e 3,00 m (três metros) para telhados, sendo que valores acima dessa metragem serão computados no cálculo na altura da edificação (coeficiente de aproveitamento), conforme representação gráfica constante no Anexo XI desta Lei.

IV - A altura máxima da base ou embasamento poderá ser acrescida em até 2,00 m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado, muros ou platibanda, sendo que no caso de pisos térreos comerciais essa altura poderá ser acrescida no pé-direito tornando-se pé direito duplo, conforme representação gráfica constante no Anexo XII desta Lei.

Parágrafo Único. Na hipótese desta altura ser utilizada para a execução de um mezanino, a altura deverá ser considerada como área construída.

Art. 62 A altura da edificação em cada zona, não ultrapassará o máximo de pavimentos permitidos, conforme Anexo II desta Lei.

§1º Não será computado para efeito único de determinação de gabarito, o ático e o subsolo com uso exclusivo de garagem, desde que as vagas exigidas por lei tenham sido atendidas.

§2º A altura da edificação é medida a partir do nível do logradouro de cota mais baixa até o seu ponto mais elevado, não se computando o subsolo, casas de máquinas, instalações de condicionamento de ar, chaminé e demais instalações implantadas na cobertura.

Art. 63 A altura máxima do conjunto de elementos formado pelo ático, instalações de condicionadores de ar, casas de máquinas, áreas de lazer e demais instalações de serviço implantada na cobertura é de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

Art. 64 Para efeitos de cálculo do número máximo de pavimentos, a distância entre pisos é fixada em 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), sendo que:

a) para pavimentos residenciais altura máxima é de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);

b) para pavimentos no térreo (comerciais, residenciais ou serviços) aaltura máxima é de 4,00m (quatro metros), sendo que no caso de pé-direito duplo altura máxima será de 6,00 (seis metros);

c) para pavimentos industriais a altura máxima poderá ser de até 8,00m (oito metros).

§1º Quando ocorrer piso intermediário entre dois pisos, este não poderá ultrapassar a 60% (sessenta por cento) da área total do pavimento em que será implantado.

§2° Quando ocorrer entre os pisos altura maior que as referidas neste artigo,à soma do excesso será considerada como pavimento adicional.

Art. 65 Quanto aos recuos:

I - Os recuos frontais devem garantir um mínimo de 4,00m (quatro metros).

II – Os recuos frontais em lotes de esquina serão de 4,00m (quatro metros) da rua principal e 2,00m (dois metros) da rua secundária.

III - Os recuos laterais e de fundos, em área urbana, serão de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), enquanto na área rural deverão ser deno mínimo12, 00m (doze metros) no recuo frontal e 3,00m (três metros) nos recuos laterais e de fundos, aplicados a partir da base da edificação.

§1° Quando a edificação for constituída de dois ou mais volumes distintos, os afastamentos serão medidos em função da altura da edificação de maior altura, com relação ao trecho da divisa que lhe corresponder.

§2° Fica facultado ao uso residencial unifamiliar até os 03 (três) primeiros pavimentos e ao multifamiliar até os 04 (quatro) primeiros pavimentos de altura, em qualquer subdivisão da zona urbana, ocupar as divisas laterais de lote e/ou fundos, desde que respeitado o recuo frontal obrigatório e a taxa de ocupação do lote.

§3° A partir do embasamento no uso residencial multifamiliar os recuos devem seguir os parâmetros indicados no Anexo II desta Lei, sendo que os recuos escalonados ali previstos são facultativos, podendo partir da base.

§4° Fica facultado ao uso comercial e de serviços um afastamento obrigatório de 2,00m (dois metros) do alinhamento predial ou a opção de afastamento de 8,00m para implantação de estacionamento interno ao lote, sendo

que a diferenciação será apenas nos Corredores Diversificados onde será permitida construção no alinhamento.

§5° No caso de construção tipo “galpão” destinado ao uso industrial, depósito ou similar, deverá ser garantido um recuo frontal, lateral e de fundos de acordo com o Anexo II desta Lei.

I- A representação gráfica dos recuos das construções referidas no §5° consta no Anexo XIII desta Lei.

Art. 66 Quanto a balanços sobre recuos: será permitida, sobre os afastamentos frontais, laterais e de fundos, a construção de sacadas em balanço, até o máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), desde que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da extensão da fachada correspondente e garanta um afastamento mínimo das divisas de 1,50m (um metro e cinquenta), conforme representação gráfica constante no Anexo XIV desta Lei.

Art. 67 No recuo frontal serão admitidos:

I- edificações na forma de terraço, no nível do passeio, nos terrenos que possuam um declive mínimo de 2m (dois metros) em relação ao passeio, em toda à frente, medido numa faixa de 4m (quatro metros) paralela ao alinhamento, conforme representação gráfica constante no Anexo XV desta Lei.

II- edificação na forma de terraço com peitoril, com pé direito máximo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) e altura máxima de 4m (quatro metros) nos terrenos que possuam um aclive mínimo de 2m (dois metros) em toda a testada em relação ao passeio, medido numa faixa de 4m (quatro metros) paralela ao alinhamento, conforme representação gráfica constante no Anexo XVI desta Lei.

III- nos terrenos com passeio em desnível, com edificação nos termos do inciso I do art. 69, os muros laterais e acessos aflorem, devem ter no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio, conforme representação gráfica do Anexo XVII desta Lei.

IV- guaritas construídas nos locais adequadamente integradas às vedações (muros), com área fechada igual ou inferior a 5,00 m² (cinco metros quadrados), correspondente a, no máximo, 5% (cinco por cento) da área do recuo para ajardinamento, garantido um mínimo de 2,00 m² (dois metros quadrados);

V- toldos, acessos cobertos, marquises, beirais e abas, reguladas por lei específica;

VI- medidores de luz, junto às divisas laterais do terreno, conforme normas da Companhia Estadual de Energia Elétrica - CELESC;

VII- coberturas independentes da edificação, nos projetos que promovam qualificação e integração do espaço público com o privado, mediante análise do Conselho Superior;

VIII- muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais dos terrenos;

IX- vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que utilizados elementos construtivos onde predominem os espaços vazios;

X- escadarias ou rampas de acesso, quando necessários pela conformação do terreno, até 60 cm (sessenta centímetros) acima do perfil natural do terreno (PNT) frontal e lateral.

Parágrafo Único. Na hipótese da alínea “c”, fica proibida qualquer projeção sobre o logradouro público e, nos casos de passeio em desnível fica garantido o disposto na alínea “b”.

Art. 68 Quando os recuos frontais forem absorvidos por alargamentos viários, o município poderá eliminá-los total ou parcialmente mediante proposta do Conselho Superior.

Art.69 Em edificações regulares que não observem as normas relativas ao recuo frontal serão permitidas:

I - Obras de reformas, desde que mantida a volumetria na área correspondente do recuo.

II - Aumentos, observados os novos recuos.

Art. 70 A aprovação de projeto e licenciamento de edificação em imóvel atingido por previsão de traçado viário e de equipamentos urbanos e comunitários, que observe a restrição à edificação na parte atingida, dar-se-á aplicando-se o regime urbanístico sobre a área não atingida.

Art. 71 A aprovação de projetos e licenciamento de edificações sobre as áreas atingidas por previsões de traçado viário e equipamentos urbanos e comunitários serão precedidos de análise da conveniência pública e prioridade para a sua implantação.

Parágrafo Único. Na hipótese de áreas não vinculadas a obras prioritárias, cujos imóveis sejam totalmente atingidos ou considerados não edificáveis, a aprovação e o licenciamento de projetos observarão a limitação de regime urbanístico mínimo, correspondente à taxa de ocupação de 25% (vinte e cinco por cento) e altura de 6,00m (seis metros), observado o grupamento de atividades respectivo.

Art. 72 Mediante Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, na forma de Projeto Especial, o Conselho Superior poderá definir ajustes ou normas especiais, em função de situações específicas, salvo no que se refere aos coeficientes de aproveitamento do lote, que somente poderão ser alterados mediante lei.

Subseção III
Da Taxa De Permeabilidade

Art. 73 Taxa de permeabilidade do solo é a relação entre as áreas não edificáveis cobertas com ajardinamento, vegetação ou piso em material drenante e a

área total do lote, de modo a garantir a contribuição de cada lote para a qualidade ambiental da cidade, possibilitando a presença de vegetação de porte em áreas privadas e atenuando os impactos no sistema de drenagem das águas pluviais influenciando consideravelmente nas enxurradas e enchentes, conforme representação gráfica constante no Anexo XVIII desta Lei.

Art. 74 As águas pluviais infiltram ou escoam para os rios na proporção de:

I- nas áreas florestais: infiltração no solo de 80 a 90% e escoamento de 10 a 20%;

II- nas áreas residenciais: infiltração no solo de 50 a 60% e escoamento de 40 a 50%;

III- nas áreas urbanas: infiltração no solo de 0 a 10% e escoamento de 90 a 100%.

§1° Os índices de permeabilidade estão definidos no Anexo II desta Lei.

§2° A representação gráfica de infiltração e escoamento das águas pluviais para os rios consta no Anexo XIX desta Lei.

CAPÍTULO III
DOS PROJETOS ESPECIAIS

Art. 75 O projeto especial é aquele que exige uma análise diferenciada, devendo observar condicionantes específicas, em razão de interesse social.

Art. 76 Os projetos especiais, levando-se em conta as iniciativas, classificam-se em:

I - Projeto especial de iniciativa pública: é aquele que o município se compromete a implementar para o desenvolvimento de áreas de interesse prioritário, podendo, para a sua realização, concorrer à iniciativa privada;

II - Projeto especial de iniciativa privada: é aquele originado a partir de uma iniciativa externa ao poder público municipal, podendo, entretanto, este concorrer para a sua realização.

Art. 77 Os projetos especiais serão objeto de estudo prévio de impacto de vizinhança, com vistas à análise de suas características diferenciadas.

Art. 78 Caracteriza projeto especial àquele que necessita de avaliação quanto à edificação ou parcelamento do solo, considerando o cumprimento das normas vigentes com atendimento de condicionantes, face às características especiais do sítio de implantação ou que envolva a proposição de normas próprias e requer acordos programáticos prévios à sua urbanização, mediante Operações de Ajustamentos.

§1º Operação de ajustamento: é o processo pelo qual se estabelecem as condições e compromissos necessários, firmados em termo de ajustamento, para a implementação de empreendimentos compreendendo edificações e parcelamentos do solo com características especiais, ou para o desenvolvimento de áreas do município que necessitem acordos programáticos, adequados às diretrizes gerais e estratégias definidas na parte I desta Lei.

§ 2º São projetos especiais:

I - A implantação de empreendimentos que tenham as seguintes características:

a) Uso residencial multifamiliar vertical quando possuir mais de 40 unidades autônomas ou utilizar a ferramenta Outorga Onerosa do Direito de Construir;

b) Desmembramentos, loteamentos e empreendimentos urbanísticos em terrenos e glebas com área acima de 1,00ha (um hectare) e condomínios por unidades autônomas, com qualquer área, localizados na área rural;

c) Desmembramento, loteamentos e empreendimentos urbanísticos localizados em Zonas Especiais;

d) Edificações não residenciais com área construída total igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

e) Autódromos, kartódromos, velódromos, hipódromos ou motódromos ao ar livre ou fechado, pavimentado, em terra ou misto, e eventos temporários com mais de 5.000 pessoas ou lugares; ginásios esportivos ou estádios;

f) Terraplanagens acima de 500,00 m²;

g) Comércio e serviço de médio e grande porte, acima de 500,00m², no caso de galpões, depósitos, armazéns, entrepostos, garagens de veículos, inclusive de transporte coletivo, transportes de cargas, taxis ou transportadoras com área de estocagem, a céu aberto ou construído; estacionamento particular acima de 100 vagas;

h) Centros comerciais acima de 2.000 m²;

i) Supermercados acima de 1.500 m²;

j) Hotel acima de 50 apartamentos, motel acima de 20 unidades, e pousadas acima de 60 apartamentos ou unidades;

k) Terminais rodoviários urbanos ou interurbanos, ferroviários e aeroviários;

l) Estabelecimentos relacionados à saúde e estabelecimentos de uso veterinário, vigilância epidemiológica e centro de zoonoses com área construída igual ou superior a 2.500,00 m²;

m) Incineradores de produtos tóxicos e perigosos e de resíduos de serviços de saúde;

n) Casas de espetáculos, casas de reunião de público, boates, danceterias e congêneres, bares, pubs e similares; centros de convenções e pavilhões de feiras e eventos acima de 1.000 m² ou 200 lugares;

o) Clubes de lazer com área de terreno igual ou superior a 2.500,00 m²; clubes de caça e tiro e sociedades esportivas, independentemente da área

construída; circo, teatro ou cinema;

p) Estabelecimentos de uso educacional acima de 100 lugares; templos religiosos com área de nave superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

q) Cemitérios e crematórios;

r) Indústrias dependendo do nível de impacto ambiental;

s) Indústrias de qualquer porte potencialmente causadoras de degradação ambiental definida pelas Resoluções do CONSEMA;

t) Qualquer empreendimento destinado à atividade de geração de energia, como, estações de transmissão de energia elétrica e subestações de transformação;

u) Obras de túneis, viadutos, vias expressas e/ ou arteriais, rodoviárias e ferroviárias, situadas em faixas de domínio federal, estadual e municipal;

v) Aterros sanitários, estações de tratamento de água e esgoto; aterro de resíduos tóxicos e perigosos; usinas de compostagem e reciclagem de resíduos sólidos urbanos; atividades de reciclagem;

w) Penitenciária, colônia agrícola, industrial ou similar, hospital de custódia, cadeia pública ou qualquer outra unidade prisional prevista na Lei de Execução Penal (LEP);

x) Postos de combustíveis e unidades de abastecimento particular; centrais de carga e de abastecimento; depósitos e fábricas de material explosivo; instalações de armazenagem de produtos perigosos; depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);

y) Extração mineral;

z) Estações de rádio base.

II - As reformas com ampliação:

a) De empreendimentos que em sua implantação tenha sido elaborado o EIV, desde que esta reforma represente 25% (vinte por cento) ou mais da obra originalmente aprovada;

b) De empreendimentos que em sua implantação não tenha sido elaborado o EIV, mas que com a área de ampliação atinjam as características determinadas no inciso I.

§3º São também projetos especiais projetos em imóveis que apresentem:

a) patrimônio ambiental, natural ou cultural a preservar;

b) condições topográficas excepcionais ou forma irregular;

c) entorno constituído por conjunto de prédios de volumetria diferenciada e homogênea, destinados a atividades específicas que requerem volumetrias especiais.

d) as modificações e ampliações de prédios existentes que visem à qualificação do prédio e da paisagem urbana, em especial nas áreas de renovação e revitalização urbana.

§4º Quando entender necessário, o Poder Executivo poderá definir como impactantes outros empreendimentos não mencionados expressamente neste artigo.

Art. 79 O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será analisado, em especial, quanto à:

I - Adequação do uso na zona de implantação do empreendimento;
II - Manutenção e valorização do patrimônio ambiental, natural e cultural;
III - Adequação à estrutura urbana, em especial quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários;
IV - Adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição;
V - Impactos diretos e indiretos sobre a infraestrutura urbana;
VI - Impactos diretos e indiretos sobre a estrutura urbana;
VII - Impactos diretos e indiretos sobre a paisagem e o ambiente;
VIII - Impactos diretos e indiretos sobre a estrutura socioeconômica nas atividades não-residenciais.

Parágrafo Único. Os projetos especiais serão aprovados pelo poder executivo municipal mediante prévia apreciação do Conselho Superior.

CAPÍTULO IV
DA PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

SEÇÃO I
Das Zonas de Preservação Ambiental e de Lazer

Art. 80 Para efeitos desta Lei, a definição de Zona de Preservação Ambiental e de Lazer (ZPAL) obedece a critérios de localização, como a existência de cobertura arbórea, a proximidade dos equipamentos urbanos comunitários, o uso público consolidado, dos fundos de vale e áreas de preservação permanente.

Art. 81 Nas Zonas de Preservação Ambiental e de Lazer (ZPAL) e na Zona de Preservação Ambiental (ZPA) será permitida apenas a construção de equipamentos de lazer e esporte ao ar livre, bem como a edificação de sanitários, quiosques e vestiários, módulos policiais e depósitos de materiais necessários aos serviços de conservação e manutenção conforme disposto legislação florestal estadual e federal.

§1° As edificações a que se refere o *caput* deste artigo, não poderão ultrapassar de 01 (um) pavimento térreo e nem ultrapassar a taxa de ocupação especificada no Anexo II desta Lei.

§2° Qualquer intervenção deverá preceder de licenciamento ambiental conforme prevê o Código Florestal Federal constante na Lei 12.651/2012, e o Código Florestal de Santa Catarina constante na Lei 14.675/2009.

Art. 82 Para efeitos de proteção aos recursos hídricos do município ficam definidas as faixas de drenagem e áreas de preservação permanente dos cursos d'água, córregos ou fundos de vale e Zonas de Preservação Ambiental de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas de cobertura vegetal em conformidade com as leis estaduais e federais.

Art. 83 Ficam definidos como:

I - Faixas de drenagem: são as faixas de terreno compreendendo os cursos d'água, córregos dimensionados de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas.

II - Fundos de vale: topografia em forma de calha, sendo o caminho preferencial das águas provenientes de todo o entorno e de calhas secundárias.

III - Zonas de Preservação Ambiental: são as áreas críticas localizadas nas imediações ou fundos de vale, sujeitas às inundações, erosão ou que possam acarretar problemas para a coletividade através de usos inadequados.

Parágrafo único. As construções em áreas de preservação permanente respeitarão o disposto na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, até que ocorra regulamentação no âmbito municipal.

Art. 84 As áreas a serem loteadas e que apresentarem cursos água de qualquer porte, deverão preceder de licenciamento ambiental.

Art. 85 Na hipótese de uso privativo de fundo de vale por moradores de loteamentos, o Executivo Municipal deverásolicitar o respectivo licenciamento ambiental, sendo que:

I– Incumbe às associações ou proprietários assim constituídos, cercar reflorestar e preservar, além de manter convenientemente os fundos de vale sob forma de preservação permanente.

II– Os moradores das respectivas áreas podem se beneficiar do disposto na Lei Complementar Municipal n° 23, de 08 de novembro de 2011.

Art. 86 As construções existentes na Zona de Preservação Ambiental (ZPA) em desconformidade com a presente Lei, sejam quanto ao uso ou ocupação do solo, serão mantidas enquanto perdurarem legalmente os respectivos alvarás.

Parágrafo Único. Qualquer reforma ou mudança de uso, somente será liberada enquanto estiverem enquadradas nos dispositivos previstos em Lei.

Art. 87 Fica vedado a qualquer pessoa física ou jurídica o lançamento ou despejo de resíduos ou efluentes, direta ou indiretamente nos cursos d'água, solo e atmosfera, sem a prévia autorização dos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais para dispor sobre o tratamento e disposição final em cada caso.

Parágrafo Único. O não cumprimento do disposto neste artigo implica na suspensão por tempo indeterminado do alvará de funcionamento do estabelecimento, sendo assegurado o direito de defesa e justificativa do fato, com a apresentação das possíveis soluções do problema.

Art. 88 Especificamente nas Zonas Industriais I, II e na Zona Comercial III, as construções deverão obedecer a recuo que permita a implantação de rodovias perimetrais às margens das BR 116 e 280, respeitada à área dominial da União.

Parágrafo Único. O Poder Executivo Municipal fará as alterações necessárias ao atendimento deste artigo, sendo que o Zoneamento Industrial não impede a implantação de outras áreas industriais atendendo-se ao desenvolvimento natural do Município.

CAPÍTULO V
DA ESTRUTURA DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 89 O sistema viário básico do Município de Mafra estabelece e define usos e hierarquias para o conjunto de vias que o integram conforme representação gráfica constante do Anexo XX desta Lei.

Art. 90 As vias de circulação que estruturam o sistema viário básico classificam-se em:

I – Vias urbanas, as quais podem ser:

a) via local: aquelas destinadas ao tráfego lento e a circulação de veículos entre áreas próximas, devendo ser usadas como acesso para áreas residenciais, comerciais ou industriais, e serem construídas de modo a dificultar sua utilização como atalho entre vias arteriais;

b) vias coletoras: aquelas que possibilitam a circulação de veículos entre as vias arteriais e locais;

c) vias arteriais: via de ligação entre as regiões da cidade, devendo ligar áreas com maior intensidade de tráfego ou as principais rodovias a serem integradas ao sistema de vias expressas, com vistas à melhor distribuição do tráfego nas vias coletoras e locais;

d) vias expressas: aquelas que não possuem cruzamentos diretos nem passagem direta para pedestres, sendo que o acesso é feito por pistas paralelas, as quais permitem a entrada na via já com uma velocidade compatível.

e) via especial: são as destinadas a usos específicos, tais como, vias para pedestres, ônibus, bicicletas ou outras similares.

II – Vias rurais, as quais podem ser:

a) estradas;
b) rodovias.

Parágrafo Único. As vias de circulação estão graficamente representadas no Mapa de Hierarquização das Vias, constante no Anexo XX desta Lei.

SEÇÃO I
Velocidade nas Vias

Art. 91 Será indicada por meio de sinalização, a velocidade máxima permitida para a via, que será mensurada de acordo com as características técnicas da via, bem como as condições de trânsito.

§1° Na ausência de sinalização regulamentadora, a velocidade máxima da via será de:

I – Nas vias urbanas:

a) oitenta quilômetros por hora, nas vias de trânsito rápido;
b) sessenta quilômetros por hora, nas vias arteriais;
c) quarenta quilômetros por hora, nas vias coletoras;
d) trinta quilômetros por hora, nas vias locais;

II – Nas vias rurais:

a) nas rodovias:
1. cento e dez quilômetros por hora para automóveis, camionetes e motocicletas;
2. noventa quilômetros por hora, para ônibus e micro-ônibus;
3. oitenta quilômetros por hora, para os demais veículos;

b) nas estradas, sessenta quilômetros por hora.

§2º O órgão ou entidade de trânsito com circunscrição sobre a via poderá regulamentar, por meio de sinalização, velocidades superiores ou inferiores àquelas estabelecidas no parágrafo anterior.

Art. 92 O dimensionamento do sistema viário básico será definido pelo Plano de Mobilidade e Acessibilidade.

Parágrafo Único. A seção mínima da via deverá seguir as diretrizes da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano e Departamento Técnico.

CAPÍTULO VI
DAS ÁREAS PARA RECREAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Art. 93 Em todo o edifício ou conjunto residencial com 4 (quatro) ou mais unidades, será exigida uma área de recreação equipada, que deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I – 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia, excluindo áreas de salão de festas e afins;

II – Localização em áreas sempre isoladas e contínuas, sobre os terraços ou ainda do térreo, desde que protegidos de ruas, locais de acesso e estacionamento de veículos.

Parágrafo Único. A área destinada à recreação não será computada como construída, desde que não utilize cobertura e esteja fora de áreas de terraço que compreendem as unidades habitacionais.

Art. 94 Em todo o edifício de habitação unifamiliar ou coletiva e em edifícios comerciais de prestação de serviços e outros, serão obrigatórias as áreas de estacionamento interno para veículos em proporção compatível com o porte e o uso de edificação, nas seguintes proporções:

I - Habitação unifamiliar isolada: no mínimo uma vaga para cada unidade residencial igual ou acima de 70,00 m² (setenta metros quadrados);

II - Habitação coletiva: no mínimo uma vaga para cada unidade residencial igual ou acima de 70,00 m² (setenta metros quadrados), e duas vagas, no mínimo, quando for igual ou acima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) cada unidade;

a) Para efeito do disposto neste inciso deve ser considerada somente a área privativa de cada unidade.

III - Prestação de serviços e comércio varejista: no mínimo uma vaga para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída computável.

IV - Comércio atacadista e indústrias: no mínimo uma vaga para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída computável;

V - Edifícios hospitalares e de saúde: no mínimo uma vaga para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída computável;

VI - Supermercado, centro comercial e shopping center: no mínimo uma vaga para cada 30,00 m² (trinta metros quadrados) de área construída computável;

VII - Creches, pré–escola, maternal, escolas de 1º e 2º graus, ensino técnico e profissionalizante: no mínimo uma vaga para cada 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída computável;

VIII – Universidades: no mínimo uma vaga para cada 25 m² de área construída computável;

IX - Restaurantes, auditórios, cinema, teatros, centro de eventos, igrejas, estádios, ginásio de esportes e demais locais de reunião de público: no mínimo uma

vaga para cada 10,00 (dez lugares) definidos através da capacidade de lotação do espaço.

X - Hotel e apart-hotel: no mínimo uma vaga para cada duas unidades de alojamento;

XI - Motel: no mínimo uma vaga para cada unidade de alojamento.

Art. 95 O estacionamento interno a que se refere a presente lei, quando localizados em área de subsolo serão computados na área mínima edificável, e devem obedecer aos recuos regulamentares.

Art. 96 Para efeito de aplicação desta Lei fica definida como área de subsolo, aquelas não habitáveis e não destinadas à permanência humana abaixo da cota mínima do terreno, sendo esta, a menor cota do passeio em relação ao terreno.

Art. 97 Para efeito de ocupação do solo, os denominados edifício garagem obedecerão aos parâmetros estabelecidos para as demais edificações na zona a que pertencem.

Art. 98 O projeto de edificação com fins de estacionamento coletivo ou garagem, deverá ser acompanhado de esquema de funcionamento para a sua aprovação pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único. Compreende-se por esquema de funcionamento, a posição e dimensionamento dos acessos, canaletas de espera, guaritas para recebimento e entrega dos veículos, bilhetes e cobranças, a localização, número e dimensionamento das vagas para o estacionamento de veículos e o sistema de circulação a ser adotado.

Art. 99 As vagas de estacionamento devem possuir dimensões mínimas de 2,50m x 5,00m (dois metros e cinquenta centímetros por cinco metros) devidamente demonstradas no projeto.

Art. 100 As áreas de manobra e circulação dos veículos no estacionamento devem ser no mínimo 5,00m entre vagas.

Art. 101 Quando no mesmo terreno coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas deverá ser igual à soma das vagas necessárias para cada um dos usos e atividades.

Art. 102 As vagas de estacionamento cobertas e edificadas, não poderão ocupar a área correspondente ao afastamento frontal.

Art. 103 Em usos e atividades que necessitem de estacionamento frontal, o mesmo deverá possuir uma profundidade mínima de 8,00m (oito metros) não computados nos passeios.

Art. 104 As rampas de acesso deverão ser construídas dentro dos terrenos, iniciando-se a partir do alinhamento predial.

Art. 105 As edificações públicas e vias públicas no Município de Mafra, de propriedade do Município, Estado e União, deverão obrigatoriamente ser dotadas de rampas ou dispositivos mecânicos que facilitem o trânsito de deficientes físicos e idosos.

§1º As rampas e dispositivos mecânicos deverão seguir as determinações da NBR 9050/2015.

§2º Não será concedido alvará de construção ao projeto que não se adequar a presente Lei.

§3º Os parâmetros para vagas de estacionamento estão definidas na tabela de garagens e estacionamento, constante no Anexo XXI desta Lei.

CAPÍTULO VII
DA GESTÃO DO PLANEJAMENTO PARTICIPATIVO

Art. 106 As diretrizes estratégicas relativas à Gestão do Planejamento Participativo têm por objetivo promover canais de comunicação entre os munícipes e os dirigentes municipais, garantindo de forma transparente, dinâmica, flexível e contínua a gestão e aplicação das políticas urbana, rural e regional.

Art. 107 Constituem-se diretrizes para a Gestão do Planejamento Participativo no Município de Mafra:

I - Participação da sociedade na gestão da política urbana, rural e regional;

II - Acompanhamento da aplicação os diversos instrumentos de gestão do planejamento preconizados no Estatuto da Cidade.

III - Instituição de um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

IV - Promoção de parcerias entre o setor público, privado e as diferentes entidades do tecido social de Mafra visando garantir a justiça social, a harmonia ecológica e a geração de riquezas econômicas sustentáveis.

Art. 108 A efetividade das ações relacionadas à Gestão do Planejamento Participativo deverá ser avaliada através indicadores de desempenho que demonstrem a participação da comunidade no processo de planejamento de Mafra.

Art. 109 As diretrizes estratégicas relativas à Gestão do Planejamento Participativo serão disponibilizadas por meio do Sistema de Informações Municipais que integra a página eletrônica da Prefeitura Municipal.

Capítulo VIII
DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PARTICIPATIVA DO PLANEJAMENTO

Art. 110 Para a efetivação da gestão participativa do planejamento o município fará uso dos seguintes instrumentos urbanísticos:

I - De Democratização da Gestão do Planejamento.

II - De Indução do Desenvolvimento Urbano.

III - De Promoção do Desenvolvimento Urbano e Rural.

IV - De Regularização Fundiária.

SEÇÃO I
DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO DO PLANEJAMENTO

Art. 111 Para garantir a participação popular na gestão territorial da cidade, o município fará uso dos seguintes instrumentos:

I - Conferência Municipal da Cidade;

II - Conselho Superior;

III - Audiências Públicas; e

IV - Iniciativas populares de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural.

SUBSEÇÃO I
DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA CIDADE

Art. 112 Fica o Poder Público responsável pela convocação, organização e coordenação das Conferências Municipais da Cidade, abertas à participação de todos os cidadãos, as quais ocorrerão ordinariamente a cada 02 (dois) anos, respeitado o calendário das Conferências Estaduais e Nacionais.

Art. 113 A Conferência Municipal da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

I - Apreciar e recomendar as diretrizes da política urbana e rural do Município;

II - Formular propostas para os programas federais e estaduais de política urbana e rural;

III - Sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas, destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, projetos e programas da política urbana e rural municipal;

IV - Apreciar e opinar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;

V - Sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;

VI - Eleger os delegados para as Conferências Estaduais.

SUBSEÇÃO II
DO CONSELHO SUPERIOR

Art. 114 Fica criado Conselho Superior, órgão colegiado de natureza consultiva, deliberativa e fiscalizadora, em matéria de política territorial, relativa ao planejamento municipal de desenvolvimento urbano e rural, além de outras atribuições a serem estabelecidas em lei especial, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil.

Art. 115 O Conselho Superior se constitui num instrumento para garantia da gestão democrática da cidade, previsto no inciso I, do artigo 43, do Estatuto da Cidade, devendo atuar em consonância com as deliberações e resultados dos demais instrumentos de gestão democrática relacionados no artigo 111 da presente Lei.

§1º Na sua atuação o Conselho Superior respeitará a autonomia constitucional dos Poderes Legislativo e Executivo, dos Conselhos Municipais em suas respectivas áreas de atuação, bem como as diretrizes da Política Municipal estabelecidas pela Lei Orgânica do Município.

§2º A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano deverá disponibilizar os recursos técnicos, administrativos e logísticos necessários ao seu funcionamento.

Art. 116 Compete ao Conselho Superior em relação ao Plano Diretor, além de outras atribuições a serem definidas em lei regulamentadora:

I - Acompanhar a implementação do Plano Diretor e de suas Leis Complementares, analisando e aconselhando sobre questões relativas à sua aplicação;

II - Propor a edição de normas municipais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de criação e de alteração da legislação pertinente ao desenvolvimento urbano;

III - Emitir parecer sobre proposta de alteração das Leis que constituem o Plano Diretor;

IV - Acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano e rural;

V - Acompanhar a implementação dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor;

VI - Avaliar sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;

VII - Acompanhar, avaliar e sugerir políticas e propostas elaboradas pelos diversos setores da sociedade;

VIII - Acompanhar e avaliar as políticas urbanas, nacional e estadual, e sua interferência com o Plano Diretor;

IX - Propor ao Chefe do Poder Executivo a realização de conferências municipais da cidade a serem realizadas em caráter extraordinário;

X - Propor ao Chefe do Poder Executivo a convocação para realização de audiências públicas;

Art. 117 As atividades realizadas pelos membros do Conselho Superior, não serão remuneradas, a qualquer título, sendo consideradas de relevância pública.

Art. 118 Fica definido o prazo de 90 dias (noventa) dias, após a publicação desta Lei Complementar para a regulamentação do Conselho Superior.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 119 Salvo disposição em contrário, os processos administrativos de projeto de edificação e licenciamento de construção serão examinados de acordo com a legislação vigorante à época de sua protocolização, respeitando o prazo para o início das obras, bem como o projeto de parcelamento do solo e das suas edificações aprovadas.

§1º As modificações de projeto de edificação e de parcelamento do solo cujas obras estão iniciadas serão examinadas de acordo com a legislação em vigor na data de sua aprovação.

§2º Obra iniciada é aquela cujas fundações estejam sendo executadas ou concluídas de forma tecnicamente adequada à edificação licenciada.

§3º Os alvarás de licença para construção ou viabilidades urbanísticas e de edificação concedidas terão validade de 12 (doze) meses.

§4º Os projetos de edificação e licenciamento de construções anteriores a publicação desta Lei, manterão a validade e o prazo para início das obras por 12 (doze) meses após a entrada em vigência desta Lei Complementar.

Art. 120 Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1.773, de 16 de dezembro de 1991, o art. 105 e seus parágrafos, os artigos 106 a 110 da Lei Complementar nº 18 de 22 de dezembro de 2006, os artigos 43 a 49 da Lei Complementar nº 70 de 16 de julho de 2020, bem como os anexos I, II e III da mesma Lei Complementar nº 70/2020.

Art. 121 O § 8º do art. 1º da Lei Complementar nº 70 de 16 de julho de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 8º Qualquer proposta de modificação, total ou parcial, em qualquer tempo, deste Plano Diretor, deverá ser objeto de parecer prévio do Conselho Superior, onde deverão ser analisados os estudos de que trata este artigo".

Art. 122 O § 9º do art. 1º da Lei Complementar nº 70 de 16 de julho de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 9º O Conselho Superior definirá se a alteração proposta será passível de votação pelos seus membros, ou se deverá ser encaminhada para realização de audiência ou debate público";

Art. 123 O § 10 do art. 1º da Lei Complementar nº 70 de 16 de julho de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 10 O Conselho Superior deve ser composto por representantes do poder público e da sociedade civil".

Art. 124 Revogam-se, ainda, a Lei Complementar nº 76, de 02 de julho de 2021, o Decreto nº 3032 de 2 de abril de 2007, a Lei nº 3803 de 05 de abril de 2012, e a Lei nº 3823, de 1º de junho de 2012.

Art. 125 Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Mafra, 22 de setembro de 2022.

EMERSON MAAS
Prefeito Municipal