

# ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

MUNICÍPIO DE LEME  
ESTADO DE SÃO PAULO

# MINUTA

## PROJETO DE LEI

Janeiro/2019

## SUMÁRIO

JUSTIFICATIVA (p.03)

MINUTA DO PROJETO DE LEI (p.06)

TÍTULO I: Das Disposições Preliminares (p.06)

TÍTULO II: Do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (p.07)

Capítulo I: Do Macrozoneamento (p.07)

TÍTULO III: Da Classificação de Usos do Solo (p.18)

Capítulo I: Dos Agrupamentos (p.18)

Capítulo II: Das Características de Ocupação (p.25)

Capítulo III: Das Não Conformidades (p.26)

TÍTULO IV: Das Disposições Gerais, Penais e Finais (p.28)

Capítulo I: Das Disposições Gerais (p.28)

Capítulo II: Das Disposições Finais (p.31)

ANEXO III (Quadro de Zoneamento e Uso) (p.33)

ANEXO IV (Glossário) (p.36)

## JUSTIFICATIVA

Esta proposta tem por objetivo alterar os parâmetros de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo no Município de Leme e realizar as adequações necessárias ao quadro de características de uso atual, adequando-o à realidade e à dinâmica urbana do Município.

De acordo com o artigo nº 182 da Constituição Federal e com o **Estatuto das Cidades**, é atribuída ao Município a competência para definir sua política de desenvolvimento urbano com vistas ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes, usando destas atribuições e garantindo o processo de participação da população.

Condere-se ainda o grande período entre a aprovação da primeira lei de zoneamento no Município e as várias alterações sofridas ao longo do tempo, a saber:

**Lei Complementar nº 152, de 23.06.95** – “Dispõe sobre o Uso e Ocupação do solo e dá outras providências.

**Lei Complementar nº 181, de 20.09.96** – “Delimita os sistemas de Parque Integrado”

**Lei Complementar nº 217, de 25.03.98** – “Modifica, revoga e acrescenta dispositivos na Lei Complementar nº 152, de 23.06.95 ”

**Lei Complementar nº 254, de 19.08.99** – “Amplia as delimitações dos Sistemas de Parques Integrados do Município de Leme”

**Lei Complementar nº 294, de 27.09.00** – “Modifica e acrescenta dispositivos na Lei Complementar nº 152, de 23.06.95, altera pela Lei Complementar nº 217, de 25.03.98 e dá outras providências”

**Lei Complementar nº 532, de 05.11.2008** – “Dispõe sobre alteração dos anexos da Lei Complementar nº 152, de 23.06.95”

**Lei Complementar nº 573, de 19.05.10** – “Transforma em Zona Predominantemente Residencial - ZPR, parte da Zona Predominantemente Industrial - ZPI, a área que menciona.”

**Lei Complementar nº 604, de 16.06.11** – “Dá nova delimitação ao perímetro urbano no município de Leme e altera anexos da Lei Complementar nº 217, de 25 de março de 1998 e dá outras providências.”

**Lei Complementar nº 630, de 22.03.12** – “Dá nova delimitação ao perímetro urbano do município de Leme e altera dispositivos da Lei Complementar nº 604, de 16 de junho de 2011.”

**Lei Complementar nº 667, de 19.09.13** – “Dá nova delimitação ao perímetro urbano de município de Leme e altera anexos da Lei Complementar nº 217, de 25 de março e dá outras providências.”

**Lei Complementar nº 668, de 19.09.13** – “Altera denominação de Corredor de Comercio e Serviço (CCS) para Corredor de Comercio, Serviço e Industria(CCSI) da Av. Carlos Bonfanti, entre o trecho da Rua Domingos Cambiaghi e Av. Visconde de Nova Granada e na Av. João Arrais Seródio Filho entre o trecho da Rua Domingos Cambiaghi - Rotatória Nove de Julho e da Rua Gilson Manoel Leme Arruda entre o trecho da Av. João Seródio filho até a Rua Altimira Pinck.”

**Lei Complementar nº 669, de 116.12.13** – “Dispõe sobre a criação e delimitação de ZEIS - Zona Especial de Interesse Social do Município de Leme e dá outras providências.”

**Lei Complementar nº 681, de 25.06.14** – “Transforma em Zona Predominantemente Residencial - ZPR, parte da Zona Predominantemente Industrial - ZPI, a área que menciona.”

**Lei Complementar nº 688, de 19.12.14** – “Delimita o perímetro urbano do Bairro Ibicatú, localizado no município de Leme, SP, e dá nova delimitação p perímetro urbano do município de Leme e altera anexos da Lei Complementar nº 667 de 16 de Setembro de 2013.”

**Lei Complementar nº 718, de 30.06.16** – “Amplia ZEIS 1 - Zona Especial de Interesse Social e define a localização de zona de uso a ser alterada de ZER - Zona Exclusivamente Residencial para ZEIS 10 - Zona Especial de Interesse Social, do Município de Leme.”

**Lei Complementar nº 721, de 15.12.16** – “Altera a ZPR – Zona Predominantemente Residencial, em ZEIS-1 – Zona Específica de Interesse Social, do Município de Leme.”

Todas essas alterações, aliadas à dinâmica de crescimento da malha urbana, levou a necessidade de rever as condições de ocupação do solo do Município de Leme, projetando-a para um novo horizonte de urbanização, considerando o aproveitamento dos vazios urbanos já inseridos no Perímetro Urbano, delimitado pelo Plano Diretor Municipal, de forma a minimizar o custo de manutenção e implantação de infra-estrutura e serviços ao poder público municipal.

Além disso houve a necessidade de traçar medidas mais rigorosas que visem impedir situações irregulares e clandestinas que mais cedo ou mais tarde passarão a trazer ônus para o Município, portanto, a fim de equacionar esta realidade, optou-se em regulamentar as futuras urbanizações de forma a garantir ao Município o poder de exigir, usos específicos, gabaritos, taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento, entre outros elementos nas diversas zonas de uso do solo.

Por se tratar de atualização da **Lei de Zoneamento**, visando adequá-la à uma realidade alterada ao longo dos anos, desde o diagnóstico que orientou a elaboração da revisão do Plano Diretor Municipal, até sua aplicação, com a legislação de uso, ocupação e parcelamento ao solo, as alterações propostas obedeceram às definições das macrozonas de destinação e as zonas de adensamento, havendo apenas redefinições físicas das mesmas.

Algumas condições de urbanização especiais estabelecidas na lei de parcelamento do solo do Município com relação ao tamanho mínimo de lotes e atividades permitidas foram adequadas a essa nova realidade urbana com o intuito de sanar conflitos com situações já consolidadas no território, sem prejuízos ao meio-ambiente e à vizinhança e já prevendo a aplicação de parâmetros tecnicamente mais adequados à instalação de novas atividades e adensamentos.

Por fim, esta proposta também prevê um zoneamento de proteção do patrimônio histórico, no núcleo central do Município de Leme, ausente até então nas normativas municipais, mas muito necessário para garantir a preservação da rica história da população lemensense.

**Enfim, as adequações propostas foram motivadas por um processo de aplicação plena da lei, com identificação de conflitos e através de ampla discussão com a equipe técnica, avaliando o impacto da legislação, a realidade e a dinâmica do Município, na busca de soluções, complementarmente aos princípios que nortearam a elaboração do Plano Diretor Municipal.**

**LEI COMPLEMENTAR N.º \_\_\_\_\_/2018**

**Dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do Município de Leme.**

Prefeito do Município de Leme, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara de Vereadores de Leme aprovou e ele sanciona e promulga o seguinte:

**TÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Capítulo I**

**Dos Objetivos:**

**Art. 1º** A presente lei regulamenta o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, através de construção, reforma, ampliação e utilização de edificações, observadas as disposições das legislações federal e estadual, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I. Disciplinar a localização das atividades humanas dentro do município;
- II. Disciplinar a expansão da área urbanizada;
- III. Regular a implantação de edificação nos lotes;
- IV. Regular a área dos lotes em função de sua utilização; e
- V. Garantir a qualidade de vida, no território do município, através da ocupação planejada.

**Art. 2º** São partes integrantes desta lei os seguintes Anexos:

- I. (ZUOS I) Planta de Zoneamento de Uso (escala 1:10.000);
- II. (ZUOS II) Planta das ZEIS – Zona Especial de Interesse Social (escala 1:10.000);
- III. Quadro de Zoneamento e Uso;
- IV. Glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta lei.

**§ 1º.** Todos os anexos serão arquivados na Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano e as cópias terão validade com a rubrica do Secretário da referida pasta.

**Art. 3º** Para que se tenha a qualquer momento a visão exata da situação física do Município de Leme, os anexos citados no artigo anterior serão atualizados periodicamente.

## TÍTULO II DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Capítulo I

#### Do Macrozoneamento:

**Art. 4º** O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

**Art. 5º** A delimitação das macrozonas tem por objetivos:

- I. Incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade de infraestrutura e a proteção ao meio ambiente;
- II. Contenção da expansão da área urbana que acarretar degradação sócio-ambiental;
- III. A minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais;
- IV. Ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município;
- V. Garantir que no processo de expansão territorial e desenvolvimento do Município, áreas destinadas à implantação de distritos industriais, sejam incentivadas pelo Poder Público Municipal, quanto à observância das normas ambientais e das potencialidades econômicas do município, valendo-se, para tanto, da lei das parcerias público-privadas, se necessário for.

**Art. 6º** Para facilitar o planejamento e a execução dos serviços e das obras necessárias ao bem-estar da comunidade, o Município de Leme fica dividido em **04 (quatro) macrozonas** de funções complementares:

- I. Macrozona de Preservação Ambiental;
- II. Macrozona Rural;
- III. Macrozona de Adensamento Urbano (área urbana); e
- IV. Macrozona de Expansão Urbana.

**§ 1º.** A delimitação das áreas a que se refere o caput deste artigo é apresentada na planta de Macrozoneamento do Município (escala 1:50.000), ANEXO I da lei do Plano Diretor Municipal.

**§ 2º.** Em todas as macrozonas serão preservados os Patrimônios Ambiental, Histórico, Cultural, Paisagístico, Ecológico e Arqueológico.

**Art. 7º** A área rural compreende todos os terrenos do Município, excluindo-se as áreas de preservação permanente, urbana e de expansão urbana.

**Art. 8º** A área urbana é aquela compreendida dentro dos limites do perímetro urbano e especificada na Planta do Perímetro Urbano e de Expansão Urbana (escala 1:25.000) ANEXO II da Lei do Plano Diretor Municipal.

**Parágrafo único:** As alterações dos limites da área urbana, quando necessário, serão efetuadas mediante lei específica e após aprovação do **Conselho Municipal da Cidade**.

**Art. 9º** As áreas de expansão urbana compreendem os terrenos destinados ao crescimento normal do aglomerado urbano a serem ocupados por edificações contínuas, em vazios urbanos ou em faixas de terras que contornam a linha limítrofe do perímetro urbano, de acordo com o ANEXO II da Lei do Plano Diretor Municipal.

**Parágrafo único:** Os terrenos destinados a Chácaras e Sítios de Recreio, os terrenos regularizados e os destinados à regularização localizados fora da Zona Urbana, bem como os Núcleos Rurais e Distritos Industriais terão características de áreas de expansão urbana.

**Art. 10º** As macrozonas previstas no artigo 6º desta lei, ficam divididas nas seguintes zonas:

**§ 1º.** A Macrozona de Proteção Ambiental, fica assim subdividida:

- I. Zona de Preservação Permanente – ZPP; e
- II. Zona de Uso Sustentável – ZUS;

**§ 2º.** A Macrozona Rural – ZONA RURAL fica assim subdividida:

- I. Zona Especial de Núcleos Rurais – ZENUR.
- II. Zona de Proteção de Atividades Agrícolas – ZOPAG;

**§ 3º.** A Macrozona de Adensamento Urbano – ZONA URBANA, fica assim subdividida:

- I. ZPR – Zona Predominantemente Residencial;
- II. ZER – Zona Exclusivamente Residencial;
- III. ZR – Zona Residencial;
- IV. ZCS – Zona de Comércio e de Serviços;
- V. ZUPP – Zona Urbana de Preservação Permanente;
- VI. CSI – Corredor Predominantemente Comercial, de Serviços e Industrial;
- VII. CCS – Corredor Predominantemente Comercial e de Serviços;
- VIII. ZEI – Zona Exclusivamente Industrial;
- IX. ZEIS - Zona Especial de Interesse Social;

- X. ZPI – Zona Predominantemente Industrial; e
- XI. ZEPP – Zona Especial de Proteção do Patrimônio.

§ 4º. A Macrozona de Expansão Urbana fica assim subdividida:

- I. Zona de Expansão Urbana – ZEU; e
- II. Zona Especial do Aeroporto – ZEA;

## Seção I

### Da Macrozona de Proteção Ambiental:

#### Subseção I

#### Da Zona de Preservação Permanente – ZPP:

**Art. 11º** As Zonas de Preservação Permanente – ZPP, deverão garantir a proteção total e integral dos mananciais do Município de Leme.

**Art. 12º** Estão inseridas na Zona de Preservação Permanente as áreas determinadas pela Lei Federal nº. 12.651 de 25 de maio de 2012 e consideradas como “*non aedificandi*”, tanto em áreas rurais como urbanas, em especial aquelas situadas:

- I. Em um raio de 50 (cinquenta) m em torno das nascentes;
- II. Em faixa de 100 (cem) m no entorno dos lagos artificiais, medida a partir de seu nível máximo de acumulação, excetuando-se os espelhos d’água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa de preservação será de 50 (cinquenta) m; e
- III. Em faixa de 30 (trinta) m de largura, em ambas as margens de todos os cursos de água do município, medida a partir de seu nível mais alto, com exceção do Rio Mogi-Guaçu, onde esta faixa será de 100 (cem) m.

#### Subseção II

#### Da Zona de Uso Sustentável – ZUS:

**Art. 13º** As zonas de uso sustentável são as áreas envoltórias à ZPP (Zona de Proteção Permanente), destinadas à proteção dos recursos naturais, tais como áreas com vegetação significativa, córregos, topos de morros, paisagens naturais, permitindo o uso para atividades de

lazer, recreação e turismo ecológico, desde que estas atividades não venham causar impacto ao ecossistema local, preservando-se sempre as atividades agrícolas.

**Art. 14º** Serão permitidas edificações para os fins acima indicados, desde que a taxa de ocupação não ultrapasse 4% (quatro por cento) do terreno ou gleba, de edificações habitacionais, de 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo, bem como edificações habitacionais para uso dos proprietários ou de seus empregados, tendo como base um terreno de no mínimo 2 (dois) hectares.

**Art. 15º** A substituição da atividade agrícola e a subdivisão em chácaras e sítios de recreio ou qualquer tipo de loteamento são proibidas.

## Seção II

### Da Macrozona Rural:

#### Subseção I

#### Da Zona Especial dos Núcleos Rurais – ZENUR:

**Art. 16º** São consideradas Zonas Especiais dos Núcleos Rurais do Município de Leme, conforme termos do Anexo I, planta oficial na escala 1:10.000, denominada Planta de Macrozoneamento do Município de Leme, parte integrante da lei do Plano Diretor, os seguintes locais:

- I. Bairro Taquari, com raio de 500,00 (quinhentos) m a partir do seu centro geográfico;
- II. Bairro Taquari Ponte, com raio de 500,00 (quinhentos) m a partir do seu centro geográfico;
- III. Bairro do Caju, com raio de 500,00 (quinhentos) m a partir do seu centro geográfico;  
e
- IV. Bairro Recanto da Colina, com raio de 500,00 (quinhentos) m a partir do seu centro geográfico;
- V. Bairro Ibicatu, com raio de 500,00 (quinhentos) m a partir do seu centro geográfico.

**Art. 17º** As Zonas Especiais dos Núcleos Rurais, terão características de área urbana, nos termos desta lei e da Lei Municipal de Parcelamento do Solo do Município de Leme, sendo classificadas como ZPR – Zona Predominantemente Residencial.

## Subseção II

### Da Zona de Proteção de Atividades Agrícolas – ZOPAG:

**Art. 18º** As Zonas de Proteção de Atividades Agrícolas abrangem as áreas que se destinam à produção agropecuária no Município de Leme.

**Art. 19º** Nas ZOPAG não serão permitidos os desmembramentos das fazendas em chácaras ou sítios de recreio ou quaisquer tipos de loteamentos.

**Art. 20º** A modificação das atividades nestas Zonas deverá ser acompanhada de Licenciamento Ambiental específico, de acordo com as leis ambientais municipais, estaduais ou federais vigentes.

**Art. 21º** Nas ZOPAG serão permitidas edificações habitacionais para proprietários ou de seus empregados, de 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo, desde que a taxa de ocupação não ultrapasse 2% (dois por cento) do terreno ou gleba.

## Seção III

### Da Macrozona de Adensamento Urbano – ZONA URBANA:

#### Subseção I

#### Da Zona Predominantemente Residencial – ZPR:

**Art. 22º** A Zona Predominantemente Residencial – ZPR é composta por edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, condomínios residenciais unifamiliares e multifamiliares, onde serão permitidos comércios, serviços industriais de pequeno porte que não apresentem risco ambiental, e instituições de caráter local e geral;

**Parágrafo único:** A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial na escala 1:10.000, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

## Subseção II

### Da Zona Exclusivamente Residencial – ZER

**Art. 23º** A Zona Exclusivamente Residencial – ZER, é caracterizada por porções territoriais do Município compostas exclusivamente por edificações residenciais unifamiliares;

**Parágrafo único:** A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial na escala 1:10.000, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

## Subseção III

### Da Zona Residencial – ZR

**Art. 24º** A Zona Residencial – ZR, é caracterizada por porções territoriais do Município composta por edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, condomínios residenciais unifamiliares e multifamiliares, onde serão permitidos comércios e serviços de pequeno porte e instituições de caráter local e geral;

**Parágrafo único:** A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial na escala 1:10.000, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

## Subseção IV

### Da Zona de Comércio e de Serviços – ZCS

**Art. 1º** Nas Zonas de Comércio e de Serviços – ZCS são permitidos os usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços que não gerem impacto ambiental ou causem incômodos, ruídos e poluição à vizinhança.

**Parágrafo único:** A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial na escala 1:10.000, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

## Subseção V

### Dos Corredores Predominantemente Comercial e de Serviços – CSS

**Art. 2º** Nos Corredores Predominante Comercial, de Serviços e Industrial – CSI são permitidos os usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços, bem como atividades industriais de baixo impacto ambiental.

§ 1º. Para as atividades industriais de baixo impacto ambiental há necessidade de se obter a certidão de diretriz de uso do solo.

§ 2º. A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial na escala 1:10.000, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

## Subseção VI

### Dos Corredores Predominantemente Comercial, de Serviços e Industrial – CSI

**Art. 3º** Nos Corredores Predominante Comercial, de Serviços e Industrial – CSI são permitidos os usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços, bem como atividades industriais de impacto ambiental ou causadoras de incômodos.

§ 1º. Para as atividades industriais mencionadas no caput deste artigo há necessidade de se obter a certidão de diretriz de uso do solo, bem como obtenção de licença ambiental e de análise de impacto ambiental.

§ 2º. A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial na escala 1:10.000, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

## Subseção VII

### Da Zona Predominantemente Industrial – ZPI

**Art. 4º** Nos Zonas Predominantemente Industrial – ZPI são permitidos usos comerciais, de prestação de serviços e atividades industriais de impacto ambiental ou causadoras de incômodos.

§ 1º. Para as atividades industriais mencionadas no caput deste artigo há necessidade de se obter a certidão de diretriz de uso do solo, bem como obtenção de licença ambiental e de análise de impacto ambiental;

§ 2º. Nesta zona são proibidos usos residenciais de qualquer tipologia;

§ 3º. A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial na escala 1:10.000, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

## Subseção VIII

### Da Zona Exclusivamente Industrial – ZEI

**Art. 5º** As Zonas Exclusivamente Industriais representam porções do território destinadas estritamente a usos industriais, aceitando-se níveis de incomodidade elevados, ou seja, fatores que perturbam a convivência com as diversas atividades do meio urbano.

**§ 1º.** Todas as atividades a serem instaladas neste zoneamento estão sujeitas à, previamente:

- I. obter certidão de diretriz de uso do solo junto a Prefeita Municipal
- II. proceder a obtenção de licença ambiental, conforme o ramo de atividade;
- III. realizar estudo de impacto ambiental;
- IV. obter aprovação de órgãos estaduais e federais, quando for o caso.

**§ 2º.** Nesta zona são proibidos usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços de qualquer tipologia;

**§ 3º.** A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial na escala 1:10.000, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

## Subseção IX

### Da Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP

**Art. 6º** As Zonas Urbanas de Preservação Permanente – ZUPP representam porções do território inseridas no perímetro urbano, já consolidadas, com a finalidade de preservação permanente do meio-ambiente natural e paisagístico.

**Parágrafo único:** Serão permitidas atividades de prestação de serviços sem impacto ambiental, além de trilhas para caminhadas e instalações destinadas ao lazer e práticas esportivas e culturais, após projeto aprovado pelo órgão ambiental competente.

**Art. 7º** O Sistema de Parques Integrados – SPI, previstos pelas Leis Complementares Municipal nº 152 de 23 de junho de 1995, nº 181 de 20 de setembro de 1996 e nº 254 de 19 de agosto de 1999 passam a integrar as ZUPP – Zonas Urbanas de Preservação Permanente, conforme delimitação constante no ANEXO VI do Plano Diretor Municipal – Planta do Sistema da Parques Integrados.

**Art. 8º** A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial na escala 1:10.000, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

## Subseção X

### Da Zona Especial de Proteção do Patrimônio – ZEPP

**Art. 9º** Consideram-se Zona Especial de Proteção do Patrimônio – ZEPP as áreas delimitadas no entorno de cada um dos edifícios de valor histórico e cultural, assim classificados pelo **Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de Leme**, concentrando-se na sua maioria no núcleo central do município. Esta porção do município contém o maior número de edifícios de valor arquitetônico e cultural e concentra o maior número de estabelecimentos comerciais, além de residências térreas ou assobradadas com bom padrão de conservação.

**Art. 10º** O limite de gabarito de altura das edificações em função da altura do bem histórico que se pretende preservar será definido pelo **Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de Leme ou pelo CONDEPHAAT** – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo, quando for o caso.

**Art. 11º** São permitidos nas ZEPP usos residenciais, comerciais, de prestação de serviços, institucionais, religiosos e culturais, que não gerem impacto ambiental ou causem incômodos, ruídos e poluição à vizinhança.

**§ 1º.** Não são permitidos atividades industriais de quaisquer espécie neste zoneamento;

**§ 2º.** O gabarito máximo permitido neste zoneamento são de edificações com até 3 (três) pavimentos, inclusive o térreo desde que não interfiram e cuja altura não prejudique a proteção do bem de interesse histórico tombado, a ser definido em legislações específica.

**§ 3º.** Os projetos para construção de que trata o *caput* deste artigo, além da aprovação regular junto a Prefeitura Municipal, deverão ser submetidos à análise prévia e parecer favorável **do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de Leme**.

**Art. 12º** A delimitação desta zona esta indicada no Anexo ZUOS I, planta oficial na escala 1:10.000, denominada Planta de Zoneamento de Uso, parte integrante desta lei.

## Subseção XI

### Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

**Art. 13º** As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, a edificações de Habitações de Interesse Social, recuperação de imóveis

degradados, provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

**Parágrafo único:** São consideradas áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, as que não cumprem a função social da propriedade e apresentam potencial de urbanização ou de uso, em relação às quais o Poder Executivo determinará o parcelamento da edificação ou utilização compulsória de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou exercerá o direito de preferência para aquisição de imóvel destinado a implantação de conjuntos habitacionais de interesse social ou de equipamentos sociais.

**Art. 14º** As ZEIS são consideradas importante instrumento de política urbana, visando o atendimento da população de baixa renda do município e são definidas no Anexo ZUOS II, planta oficial na escala 1:10.000, denominada Planta das ZEIS, parte integrante desta lei.

**Art. 15º** As ZEIS deverão estimular a participação do Poder Público Municipal, Estadual, Federal e da iniciativa privada, na construção de habitação de interesse social, sendo permitido a construção de moradias com no mínimo 70,00 (setenta) m<sup>2</sup>

**Parágrafo único:** Entende-se por habitação de interesse social também os lotes urbanizados.

## Seção IV

### Da Macrozona de Expansão Urbana:

#### Subseção I

#### Da Zona de Expansão Urbana – ZEU:

**Art. 16º** A Zona de Expansão Urbana – ZEU é a porção territorial do Município destinada ao crescimento normal do aglomerado urbano, a ser ocupada por edificações contínuas, nos termos do Plano Diretor Municipal, à critério da Administração Municipal, mediante a emissão de Certidão de Diretrizes de uso e ocupação do solo.

## Subseção II

### Da Zona Especial do Aeroporto – ZEA:

**Art. 17º** A Zona Especial do Aeroporto do Município de Leme, denominado “Gilberto Ruegger Ometto”, é a contida no “Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo e do Plano Básico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo Público de Leme” nos termos da legislação aeronáutica específica.

**§ 1º.** Para efeito de zoneamento de ruído, fica definido o Aeródromo Público de Leme, como Categoria I, sendo mantido o comprimento da pista, limitado ao hoje existente, porém com sua expansão ao comprimento máximo de 1.500 metros, podendo tais diretrizes serem modificadas através de estudos técnicos realizados por entidades públicas especializadas como o DAESP, ANAC, COMAR, IAC;

**§ 2º.** Fica proibido neste local a implantação de qualquer tipo de loteamento, urbanização ou construção que possa afetar as normas aeronáuticas;

**§ 3º.** Caso exista intenção de mudança de local do Aeroporto Municipal, antes deve ser prevista, aprovada, desapropriada outra área, que deve conter a mesma, ou maior, infraestrutura existente no momento da transferência;

**Art. 18º** Na ZEA não serão permitidos aproveitamentos, sejam edificações ou qualquer tipo de implantações de natureza fixa ou móvel, temporária ou permanente, que não estejam de acordo com as restrições impostas no artigo anterior.

## TÍTULO III

### DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS DO SOLO

#### Capítulo I

##### Dos Agrupamentos:

**Art. 19º** Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidos os seguintes agrupamentos de usos e suas respectivas siglas de identificação:

- I. H – Edificação Residencial;
- II. C – Comércio e Serviços;
- III. S – Serviços Institucionais;
- IV. I – Indústrias.

#### Seção I

##### Das Edificações Residenciais:

**Art. 20º** Quando da construção de edifícios de 4 (quatro) a 15 (quinze) pavimentos, a densidade líquida da quadra não poderá ultrapassar 400 habitantes por hectare.

**Art. 21º** As edificações de uso “R” terão vaga de estacionamento de veículos, coberta ou não, na proporção de 1 (uma) para cada unidade autônoma com área útil construída de até 100,00 (cem) m<sup>2</sup> e de no mínimo 2 (duas) para cada unidade autônoma com área útil construída acima de 100,00 (cem) m<sup>2</sup>.

**§ 1º.** A área mínima por vaga, incluindo os eventuais acessos internos à mesma, é de 15,00 (quinze) m<sup>2</sup>;

**§ 2º.** No caso de residência unifamiliar, a construção da vaga de estacionamento fica a critério do proprietário.

**Art. 22º** Para o uso Residencial (H), os Parâmetros Urbanísticos são os constantes do Quadro de Zoneamento e Uso, parte integrante desta lei e ficam assim classificadas:

- I. H1 - Edificação Residencial Unifamiliar;
- II. H2 - Edificação Residencial Multifamiliar;
- III. H3 - Condomínios Residenciais Unifamiliares;
- IV. H4 - Condomínios Residenciais Multifamiliares;
- V. H5 - Edificação Residencial Familiar Geminada.

**Parágrafo único:** As edificações de uso “H” definidas neste artigo poderão ter no máximo 18 (dezoito) pavimentos ou gabarito de altura de no máximo 75,00 (setenta e cinco) metros, conforme “Quadro de Zoneamento e Uso”, parte integrante desta lei.

## Seção II

### Dos Comércios e Serviços:

**Art. 23º** As edificações de uso “C” terão vaga de estacionamento de veículos, coberta ou não, conforme definição do Quadro de Zonamento e Uso, parte integrante desta lei, com um mínimo de 1 (uma) vaga para cada unidade autônoma.

**§ 1º.** A área mínima por vaga, incluindo os eventuais acessos internos à mesma, é de 15,00 (quinze) m<sup>2</sup>;

**§ 2º.** Quando se tratar de atividades geradoras de tráfego intenso de veículos, mediante o Estudo de Impacto de Vizinhança, deverá ser reservada no mínimo 1 (uma) vaga para cada 50 (cinquenta) m<sup>2</sup> ou fração de área construída, qualquer que seja a metragem desta, seguindo-se critérios do órgão municipal competente.

**Art. 24º** Para os usos Comercial Prestação de Serviço (C), os Parâmetros Urbanísticos são os constantes no Quadro de Zoneamento e Uso, parte integrante desta lei e ficam assim classificados:

- I. C1 – Comércio Varejista e serviços de Âmbito Local – estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços, em pequena escala, para atendimento as necessidades diárias da população;
  - a) Comércio e serviços de gêneros Alimentícios, tais como: açougue, bar, empório, padaria, peixaria e assemelhados;
  - b) Comércio e Serviços Diversificados: farmácia, bazar, casa lotérica, papelaria, jornaleiro, agencia bancária, barbearia, cabeleireiro, encanador, eletricista, sapataria, tinturaria, consultórios, escritórios em geral e assemelhados;
  - c) Serviços de Utilidade Pública: posto telefônico, agencia de correios e assemelhados;
  
- II. C2 – Comércio Varejista e Serviços de Âmbito Geral – estabelecimentos comerciais em geral ou de prestação de serviços, tais como:

- a) Comércio e Serviços de Alimentação: restaurante, churrascaria, pizzaria, rotisseria e assemelhados;
  - b) Comércio e Serviços Diversificados: lojas de calçados, bolsas, eletrodomésticos, móveis, presentes, vestuário, utensílios, lojas de departamentos, supermercado, corretores de seguros, imobiliárias e assemelhados;
  - c) Serviços de Hospedagem: hotéis, pousadas e pensões;
  - d) Serviços de Diversão: boates, discotecas, diversões eletrônicos e assemelhados;
  - e) Comércio e Serviços Técnicos Especializados: concessionária de veículos, lojas e acessórios, máquinas de equipamentos de médio e grande porte, oficina mecânica, pintura, funilaria, carpintaria, serralheria, tipografia, postos de lavagem, lubrificação e abastecimento de veículos e assemelhados;
- III. C3 – Comércio Atacadista e Serviços Pesados – estabelecimentos de venda por atacado ou prestação de serviços, que impliquem na fixação de padrões específicos de ocupação do solo:
- a) Comércio Atacadista e Serviços Pesados Diversificados: armazenagem e comercialização no atacado de bebidas, gêneros alimentícios, madeira, minério, materiais de construção, produtos industrializados em geral, garagem e oficinas de empresas de transportes em geral e assemelhados;
  - b) Comércio Atacadista e Serviços Pesados de Materiais Perigosos: armazenagem e comercialização no atacado de combustíveis líquidos e gasosos, lubrificantes, produtos químicos e assemelhados;

**Parágrafo único:** As edificações de uso “C” definidas neste artigo poderão ter no máximo 15 (quinze) pavimentos ou gabarito de altura de no máximo 70,00 (setenta) metros.

### Seção III

#### Dos Serviços Institucionais:

**Art. 25º** As edificações de uso “S” terão vaga de estacionamento de veículos, coberta ou não, conforme definição do Quadro de Zonamento e Uso, parte integrante desta lei, com um mínimo de 1 (uma) vaga para cada unidade autônoma.

**§ 1º.** A área mínima por vaga, incluindo os eventuais acessos internos à mesma, é de 15,00 (quinze) m<sup>2</sup>;

**§ 2º.** Quando se tratar de atividades geradoras de tráfego intenso de veículos, mediante o Estudo de Impacto de Vizinhança, deverá ser reservada no mínimo 1 (uma) vaga para cada 50 (cinquenta) m<sup>2</sup> ou fração de área construída, qualquer que seja a metragem desta, seguindo-se critérios do órgão municipal competente.

**Art. 26º** Para os usos Serviços Institucionais (S), os Parâmetros Urbanísticos são os constantes no Quadro de Zoneamento e Uso, parte integrante desta lei e ficam assim classificados:

- I. S1 – Serviços Institucionais de Âmbito Local – estabelecimentos de prestação de serviços, cuja natureza das atividades é de caráter comunitário ou governamental, para atendimento da população localizada no entorno imediato do equipamento, tais como: postos de saúde, pronto-socorro, clínicas, creches, escolas de 1º Grau, bibliotecas infantis, igrejas, templos, locais de culto e assemelhados.
- II. S2 – Serviços Especiais e Institucionais de âmbito Geral – estabelecimentos de prestação de serviços, cuja natureza das atividades é de caráter comunitário ou governamental e de atendimento geral da população, tais como:
  - a) Serviços de Educação e Saúde: hospitais, maternidades, sanatórios, escolas de 2º grau, faculdades, escolas técnico-profissionais, escolas de arte e artesanato, bibliotecas e assemelhados;
  - b) Serviços de Assistência Social: asilos, orfanatos, casas de repouso, e assemelhados;
  - c) Serviços Esportivos, Recreativos e Culturais: cinema, teatro, museu, clubes, estádios, praças de esporte, parque de diversões, circos e assemelhados;
  - d) Serviços de Comunicação e Telecomunicações: emissoras de rádio e TV, central telefônica e assemelhados;
  - e) Serviços de Segurança Pública: instituições militares e para-militares, presídio e assemelhados;
  - f) Institucionais Públicas: sub-prefeitura, fórum distrital, juizado de menores, cartório, tabelião, delegacia de polícia e assemelhados;
  - g) Prefeitura, Câmara de Vereadores e Fórum.

## Seção IV

### Das Indústrias:

**Art. 27º** As edificações de uso “I” terão vaga de estacionamento de veículos, coberta ou não, conforme definição do Quadro de Zonamento e Uso, parte integrante desta lei, na proporção de 01 (uma) vaga para cada 100 (cem) m<sup>2</sup> ou fração de área construída, qualquer que seja a metragem desta, seguindo critérios do órgão municipal competente.

**§ 1º.** A área mínima por vaga, incluindo os eventuais acessos internos à mesma, é de 15,00 (quinze) m<sup>2</sup>;

**§ 2º.** Além da exigência estabelecida no *caput* deste artigo é obrigatório ainda a reserva de espaço para pátio de carga e descarga, seguindo-se critérios do órgão municipal competente.

**Art. 28º** Para os usos Industriais (I), os Parâmetros Urbanísticos são os constantes no Quadro de Zoneamento e Uso, parte integrante desta lei e ficam assim classificados:

- I. I1 – Indústrias Virtualmente Sem Risco Ambiental: compreendendo os estabelecimentos que apresentam ausência ou quantidade desprezível de emissão de poluentes do ar, da água, e do solo, assim enquadrados pelo órgão estadual competente.
  - a) para os efeitos desta Lei, as indústrias artesanais tipo fábrica de doces caseiros, bordados e outros artesanatos, são considerados equivalentes ao comércio e serviço de âmbito local.
- II. I2 – Indústrias de Risco Ambiental Leve: compreendendo os estabelecimentos assim enquadrados pelo órgão estadual competente e notadamente aqueles que tenham uma ou mais das seguintes características:
  - baixo potencial de poluição da atmosfera;
  - efluentes líquidos industriais compatíveis com o lançamento em rede coletiva coletora de esgotos, com ou sem tratamento;
  - produção pequena de resíduos sólidos perigosos;
  - operação com ao menos um dos processos listados a seguir:
    - aço – produção de laminados, relaminados, forjados, arames;
    - alimentares – beneficiamento, moagem, e torrefação de produtos de origem;
    - vegetal – exclusive fabricação de óleos e inclusive produção de café e mate solúveis;

- alimentares, produtos – preparação de conservas, condimentos e doces, exclusive confeitaria;
  - bebidas – fabricação de destilados, fermentados, refrigerantes;
  - borracha – fabricação de espuma, laminados e fios;
  - cerâmica – fabricação de peças (exclusive barro cozido);
  - concentrados aromáticos naturais e sintéticos –
  - fabricação de ferro e aço fundidos – produção;
  - fios e tecidos – beneficiamento, acabamento, fiação e tecelagem;
  - inseticidas e fungicidas – fabricação;
  - madeira – desdobramento;
  - metais não ferrosos e ligas – produção de peças fundidas, laminados, tubos e arames;
  - metalurgia do pó – inclusive peças moldadas;
  - óleos e gorduras destinadas a alimentação – refinação e preparação;
  - pasta mecânica – fabricação;
  - pedras – aparelhamento;
  - pneumáticas, câmaras de ar e material para condicionamento de pneumática – fabricação;
  - resinas de fibras e fios artificiais – fabricação;
  - sabões, detergentes, desinfetantes, germicidas, fungicidas – fabricação;
  - soldas e ânodos – produção;
  - tabaco – preparação de fumo, cigarros e congêneres;
  - tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes e secantes – fabricação;
  - vidro e cristal – fabricação e elaboração;
- III. 13 – Indústrias de Risco Ambiental Moderado Compreendendo os estabelecimentos assim enquadrados pelo órgão Estadual competente e notadamente aqueles que possuam pelo menos uma das seguintes características:**
- b)** área construída superior a 2.500 m<sup>2</sup>;
  - c)** potencial moderado de poluição da atmosfera por queima de combustíveis ou odores;
  - d)** produção e estocagem de resíduos sólidos perigosos;
  - e)** operação com pelo menos um dos processos listados a seguir:
- açúcar natural – fabricação;
  - adubos e corretivos do solo não fosfatados – fabricação;
  - animais – abate;
  - borracha natural – beneficiamento;
  - carne, conservas e salsicharia – produção com emissão de efluentes líquidos;

- cimento amianto – fabricação de peças e artefatos;
  - couros e peles – curtimento, secagem e salga;
  - leite e laticínios – preparação e fabricação, com emissão de efluentes líquidos;
  - óleos essenciais vegetais e congêneres – produção;
  - óleos, gorduras e ceras vegetais e animais em bruto – produção (exclusive refinação de produtos alimentares);
  - pedras – britamento;
  - pescado – preparação e fabricação de conservas;
  - rações balanceadas para animais – fabricação;
  - solventes – fabricação;
  - tijolos, telhas e outros artesanatos de barro cozido, exclusive cerâmica – produção.
- IV.** 14 – Indústria de Risco Ambiental Alto Compreendendo os estabelecimentos assim enquadrados pelo órgão estadual competente e notadamente aqueles que tenham ao menos uma das seguintes características:
- a) alto potencial de poluição da atmosfera por queima de combustíveis;
  - b) produção ou estocagem de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos;
  - c) perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública;
  - d) operação com pelo menos um dos processos listados a seguir:
- asfalto – fabricação;
  - cal virgem – cal hidratada ou extinta – fabricação;
  - farinha de carne, sangue, ossos e semelhantes – fabricação;
  - celulose – fabricação;
  - cimento – fabricação;
  - clínquer – fabricação;
  - ferro e aço e ferro-ligas – formas primárias e semi-acabados (lingotes, biletas, palanquilhas, tarugos, placas e formas semelhantes) – produção;
  - ferro esponja – produção;
  - fertilizantes fosfatados (superfosfatados, granulados, monamônio e diamônio fosfato, etc) – fabricação;
  - fósforo de segurança – fabricação;
  - gelo, usando amônia como refrigerante – fabricação;
  - gusa – produção;
  - lixo doméstico – compostagem ou incineração;
  - metais não-ferrosos, exclusive metais preciosos (alumínio, chumbo, Estanho, zinco, etc) – metalurgia em formas primárias;

- ligas de metais não-ferrosos, exclusive metais preciosos (latão, bronze, tombak, zamak e semelhantes) – produção em formas primárias;
- minerais não metálicos (gesso, gipsita, mica, malacacheta, quartzo, cristal de rocha, talco, esteatita, agalmatolito, etc) – beneficiamento e preparação;
- farinha de peixe – fabricação.

**§ 1º.** As indústrias que utilizam processo que causem poluição de qualquer tipo, deverão, por ocasião do pedido de licença de instalação, apresentar a Prefeitura Municipal projeto que reduza os níveis de poluição, atendendo aos padrões fixados pelo órgão ambiental competente.

**§ 2º.** As indústrias que utilizam produtos químicos inflamáveis deverão apresentar, na forma do Parágrafo anterior, projetos de proteção e combate a incêndios.

## Capítulo II

### Das Características de Ocupação:

**Art. 29º** As características de uso, ocupação, dimensionamento e aproveitamento dos lotes, bem como as demais normas correspondentes a cada zona de uso, encontram-se estabelecidas no Quadro de Zoneamento e Uso, parte integrante desta lei.

**Art. 30º** Será permitida a coexistência de dois ou mais usos num mesmo lote, desde que sejam permitidos na zona, atendidas, para cada caso, as exigências estabelecidas nesta Lei.

**Parágrafo único:** excluem-se das disposições contidas neste artigo os postos de abastecimento, lavagem, lubrificação de veículos e assemelhados.

**Art. 31º** Não serão computadas, para efeito de cálculo do Índice de Aproveitamento e da taxa de ocupação:

- I. A área construída em subsolo, destinadas exclusivamente a garagem particular;
- II. A área construída, situada em qualquer pavimento, destinada a equipamentos eletro-mecânicos da edificação tais como: caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar condicionado;
- III. Beirais com até 1,00 m (um metro) de balanço;
- IV. Marquises e outros elementos em balanço, desde que sua área não ultrapasse a 25% (vinte e cinco por cento) da área livre de recuo;

- V. Sacadas em balanço, desde que sua área não ultrapasse a 25% (vinte e cinco por cento) da área livre de recuo.

**Parágrafo único:** a faixa de recuo frontal, em nenhuma hipótese, poderá ser ocupada por construções em subsolo, salvo se para garagem de uso particular.

**Art. 32º** Para cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, bem como recuos, serão considerados tanto as áreas construídas cobertas da edificação principal, como das edificações acessórias, se houver.

**Art. 33º** As necessidades de guarda, manutenção e reparo de veículos inerentes as atividades industriais, comerciais e de serviços em geral, bem como as operações de carga e descarga, deverão ser atendidas dentro de áreas privativas, não sendo permitido em hipótese alguma usar logradouro público para tais fins.

**Art. 34º** Os terrenos ou glebas que fazem frente para estradas estaduais, municipais e ferrovias, ficam obrigadas a, além do recuo constante da respectiva zona onde se inserem, reservar uma faixa de 15 (quinze) metros “*non-aedificandi*”, a partir da faixa de domínio das referidas vias.

**Art. 35º** As exigências de vagas para estacionamento de veículos, além do disposto nos quadros em anexo, no caso de indústria, cujos empregados se utilizem de transporte coletivo, terão obrigatoriamente um pátio específico para estacionamento de ônibus, cujas vagas não poderão ter a área inferior a 37,00 m<sup>2</sup> (trinta e sete metros quadrados).

**Art. 36º** Em todas as zonas de uso, será obrigatório manter-se com vegetação as áreas não impermeabilizadas.

**Art. 37º** Nas áreas onde houver divisa de zonas, os Índices relativos ao Coeficiente de Aproveitamento e a altura das edificações obedecerão as normas das zonas menos restritivas, para os lotes localizados até 40 m de distância dessa divisa.

### Capítulo III

#### Das Não Conformidades:

**Art. 38º** Tanto o uso como a edificação são classificados em:

- I. Conforme: quando obedecem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas no Quadro de Zoneamento e Uso, Anexo III desta Lei, para a zona de uso onde está localizado o lote.
- II. Não Conforme: quando não atendem a uma ou mais características de uso e ocupação do solo estabelecidas no Quadro de Zoneamento e Uso, Anexo III desta lei, para a zona de uso onde está localizado o lote.

**Art. 39º** O uso não conforme ou a edificação não conforme serão admitidos, desde que sua existência seja anterior a data de publicação desta lei.

**§ 1º.** Nas edificações existentes anteriormente a publicação desta lei, cujos índices de aproveitamento e ocupação não tenham atingido os máximos previstos no quadro de zoneamento e uso, parte integrante desta lei, porém cuja não-conformidade seja referente apenas aos recuos, serão permitidas ampliações, desde que as edificações resultantes não ultrapassem aos índices estabelecidos, e para novas partes sejam atendidas todas as exigências da zona de uso em que estiverem localizadas.

**§ 2º.** Aos imóveis não conformes com relação ao uso, será concedido pelo Executivo um **prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período**, para a interrupção ou adequação do uso desconforme com o permitido no zoneamento em que o imóvel está localizado.

## TÍTULO IV

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, PENAIS E FINAIS

#### Capítulo I

##### Das Disposições Gerais:

##### Seção I

##### Das Infrações e Penalidades:

**Art. 40º** Qualquer infração às diretrizes para utilização das diversas zonas estabelecidas no zoneamento e uso do solo implicará em notificação para que o imóvel se adapte às condições locais de uso estabelecidas por lei, com o prazo de até 60 (sessenta) dias, a juízo da Prefeitura.

**Parágrafo único:** Findo o prazo concedido e persistindo a infração, será cobrada semanalmente uma multa igual a R\$ 500,00 (quinhentos reais) até que cesse a infração e proceder-se-á ao cancelamento da licença de funcionamento e ao embargo do uso irregular do imóvel, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

**Art. 41º** Se houver infração relativa aos bens considerados de valor arquitetônico e cultural, inseridos na Zona Especial de Proteção do Patrimônio – ZEPP, o infrator será intimado a repor o imóvel em seu estado original, em prazo a ser fixado pela Administração Pública Municipal.

**Parágrafo único:** Não cumprida a intimação dentro do prazo fixado, será cobrada multa calculada na forma do artigo anterior.

**Art. 42º** A infração a qualquer dispositivo desta lei está sujeita a penalidades.

**§ 1º.** No caso de infrações nos serviços ou obras, as penalidades imputadas ao proprietário serão as seguintes:

- I. Notificação;
- II. Auto de Infração;
- III. Cassação da licença de execução dos serviços ou obras;
- IV. Multas; e
- V. Embargos dos serviços ou obras.

**§ 2º.** A Prefeitura, através de seu órgão competente, representará ao CREA/CAU, contra o profissional habilitado que, no exercício de suas atividades, violar dispositivo desta lei.

**Art. 43º** O Auto de Infração será lavrado pelo fiscal ou por autoridade competente, em 03 (três) vias, destinando-se a primeira ao autuado, que conterà:

- I. Nome da pessoa física ou denominação do estabelecimento, razão social da entidade atuada, sendo válido, ainda, o nome fantasia que a identifique;
- II. O ato ou fato constitutivo da infração, o local, hora e data respectivos;
- III. A disposição legal ou regulamentar transgredida;
- IV. Indicação do dispositivo legal ou regulamentar que comina penalidade a que fica sujeito o infrator;
- V. Prazo de 15 (quinze) dias para a defesa ou impugnação do auto de infração;
- VI. Nome e cargo legíveis da autoridade e sua assinatura;
- VII. A assinatura do atuado ou de seu representante legal e, em caso de recusa, a consignação dessa circunstância pela autoridade atuante e assinatura de 2 (duas) testemunhas;
- VIII. Na impossibilidade de ser dado conhecimento diretamente ao interessado, este deverá ser cientificado do auto de infração por meio de carta registrada com AR – Aviso de Recebimento, ou por Edital publicado na imprensa local, considerando-se efetiva a notificação 5 (cinco) dias após a publicação.

**Art. 44º** O não cumprimento da obrigação subsistente no prazo fixado, além de sua execução forçada, acarretará a imposição de multa diária, arbitrada de acordo com os valores correspondentes à classificação de infração, até o exato cumprimento da obrigação e sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação vigente.

**Art. 45º** Havendo interposição de recurso, o processo será julgado pela Administração Pública Municipal, em primeira instância.

**Art. 46º** Em caso de indeferimento de recurso, poderá o infrator recorrer, em última instância, ao Chefe do Executivo, no prazo de 5 (cinco) dias, contados a partir da data de sua ciência.

**Art. 47º** Denegados os recursos, o infrator terá o prazo de 5 (cinco) dias para o recolhimento da multa com seus acréscimos legais.

**Art. 48º** A aplicação das penalidades estabelecidas nesta lei não isenta o infrator das que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos e previstas na legislação federal ou estadual, nem da obrigação de reparar os danos resultantes da situação.

## Seção II

### Da Cassação da Licença de Execução de Serviços e Obras:

**Art. 49º** A cassação do alvará de construção de serviços ou obras será aplicada nos seguintes casos:

- I. Quando for modificado projeto aprovado sem a prévia autorização do órgão competente, mediante apresentação de projeto ou plano modificativo;
- II. Quando forem executados serviços ou obras em desacordo com os dispositivos desta lei.

### Seção III

#### Das Multas:

**Art. 50º** As multas aplicáveis aos proprietários serão as seguintes:

- I. Execução de serviços ou obras sem alvará de construção ou em desacordo com o projeto ou plano aprovado ou, ainda, contra qualquer dispositivo desta lei: R\$ 700,00 (setecentos reais);
- II. Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades ou, de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos em razão da execução de obras: R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), além da reparação do dano;
- III. Não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinação fixada no laudo de vistoria: R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais).

**Art. 51º** Quando verificado que o proprietário é responsável por alguma obra ou serviço irregular ou clandestino, será proibido aprovar e executar outra obra ou serviço no Município até regularizar a situação do antecedente.

**Art. 52º** Os valores monetários constantes nesta lei serão reajustados na data de 1º de janeiro dos exercícios subseqüentes pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E, apurado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulado no exercício anterior.

**Parágrafo Único:** No caso de extinção do índice registrado no *caput* deste artigo, será adotado outro oficialmente aceito, mediante ato oficial do Executivo.

### Seção IV

#### Do Embargo:

**Art. 53º** O embargo será aplicado nos seguintes casos:

- I. Quando estiver sendo executado qualquer serviço ou obra sem prévia licença da Prefeitura ou em desacordo com as prescrições desta lei;
- II. Quando não for atendida a intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos desta lei.

**§ 1º.** O embargo será feito pelo órgão competente da Prefeitura.

**§ 2º.** Os serviços ou obras que forem embargados deverão ser imediatamente paralisados, sob pena de multas diárias de 10% (dez por cento) do valor estipulado nos incisos do artigo 73 desta lei.

**§ 3º.** Para assegurar a paralisação do serviço ou obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial.

**§ 4º.** O embargo só será suspenso após cumprimento das exigências que o motivaram e mediante apresentação dos respectivos comprovantes do pagamento das multas devidas ou após despacho deferindo o recurso.

## Capítulo II

### Das Disposições Finais:

**Art. 54º** Em nenhum caso se dará licença ou alvará para obras, serviços, localização ou funcionamento de atividades em desacordo com as exigências desta lei, declarando-se nulos e de nenhum efeito os atos contrários.

**§ 1º.** Poderá ser fornecido Alvará de Funcionamento para as atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais exercidas em imóvel com taxa de ocupação superior à prevista nos Quadro de Zoneamento e Uso, parte integrante desta lei, desde que o prédio tenha sido construído e cadastrado em data anterior à da publicação da presente lei.

**§ 2º.** Nos imóveis a que se refere o parágrafo anterior somente poderão ser autorizados serviços e obras que, a critério do órgão municipal competente, sejam necessários à segurança e salubridade, sendo vedada a ampliação da área construída.

§ 3º. No caso de alteração na razão social da empresa contemplada com Alvará de Funcionamento expedido nos termos do parágrafo precedente, somente poderá ser fornecido novo Alvará de Funcionamento após adequação do prédio aos parâmetros da legislação em vigor.

**Art. 55º** Os termos da presente lei não se aplicam aos interessados que tenham entrado com pedidos de diretrizes antes da promulgação desta lei.

**Art. 56º** O Poder Executivo deverá coordenar o processo de monitoramento e execução desta lei e encaminhar à Câmara Municipal o projeto de sua revisão sempre que necessário, a cada período de gestão administrativa, preferencialmente em 5 (cinco) anos ou no máximo em 10 (dez) anos.

**Parágrafo único:** O Conselho Municipal da Cidade de Leme, nos termos de legislação específica, poderá sugerir propostas de alteração desta lei.

**Art. 57º** As despesas decorrentes da aplicação da presente lei correm por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

**Art. 58º** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas outras disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 152 de 23 de junho de 1995 e suas alterações.

**ANEXO III****QUADRO DE ZONEAMENTO E USO**

ZONA DE USO	TIPOLOGIA	USOS PERMITIDOS	CARACTERÍSTICAS DOS LOTES		RECUO MÍN DO ALINHAMENTO (m)	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS	COEF. DE APROV. (CO)	TX. OCUP. (TO)	ÁREA PERM. (%)	Nº MIN. DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO	OBS.
			ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	TESTADA MÍNIMA (m)							
ZER	LOTEAM. FECHADOS	H1	600,00	15,00	4,00	3,00	1,00	0,50	25,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3)
	VILAS	H1	250,00	10,00	3,00	2,00	1,00	0,70	20,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3)
	COND.	H1	360,00	12,00	4,00	2,00	1,00	0,70	20,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3)
	DEMAIS LOTEAM.	H1 - H2	360,00	12,00	4,00	2,00	2,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3)
ZPR	TODAS	H1 - H2 - H5	250,00	10,00	-	3,00	2,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3)
		H3	300,00	12,00	4,00	6,00	2,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	-
		H4	500,00	12,00	4,00	6,00	4,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	-
		C1	250,00	10,00	4,00	6,00	4,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5)
		C2	250,00	10,00	4,00	6,00	4,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5)
		S1	250,00	10,00	4,00	6,00	4,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(4) (5)
		S2	250,00	10,00	4,00	6,00	4,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(4) (5)
I1	250,00	10,00	4,00	2,00	2,00	0,85	-	01 P/ unid.	(6)		
ZUPP	NENHUMA	S1	-	-	-	-	-	-	-	-	(7)
		S2	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)
ZEPP	ATIVIDADES E UNIDADES ISOLADAS	H1 - H2	250,00	10,00	-	2,00	2,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3) (9)
		C1	250,00	10,00	4,00	2,00	2,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5) (9)
		C2	250,00	10,00	4,00	2,00	2,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5) (9)
		S1	250,00	10,00	4,00	2,00	2,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(4) (5) (9)
		S2	250,00	10,00	4,00	2,00	2,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(4) (5) (9)

ZONA DE USO	TIPOLOGIA	USOS PERMITIDOS	CARACTERÍSTICAS DOS LOTES		RECUO MÍN DO ALINHAMENTO (m)	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS	COEF. DE APROV. (CO)	TX. OCUP. (TO)	ÁREA PERM. (%)	Nº MIN. DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO	OBS.
			ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	TESTADA MÍNIMA (m)							

ZCS	TODAS	H1 - H2 - H3	250,00	10,00	-	4,00	2,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3) (10)
		H4 - H5	500,00	12,00	4,00	18,00	4,00	0,60	15,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3) (10)
		C1	250,00	10,00	4,00	12,00	4,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5) (10)
		C2	500,00	10,00	4,00	12,00	4,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5) (10)
		S1	250,00	10,00	4,00	12,00	4,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(4) (5) (10)
		S2	250,00	10,00	4,00	12,00	4,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(4) (5) (10)

ZPI	EXCETO HABITACIONAL	I1	500,00	12,00	4,00	4,00	2,00	0,85	-	01 p/ cada 100 m <sup>2</sup> de área construída	(11)
		I2	1.000,00	20,00	4,00	4,00	2,00	0,85	-		(11)
		I3 - I4	2.000,00	20,00	10,00	4,00	2,00	0,85	-		(11)
		C1	500,00	12,00	4,00	4,00	2,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5)
		C2	1.000,00	20,00	4,00	4,00	4,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5)
		C3	5.000,00	20,00	4,00	4,00	4,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5)
		S1	500,00	12,00	4,00	4,00	2,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5)
		S2	1.000,00	20,00	4,00	4,00	2,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5)

CCS	TODAS	H1 - H2 - H5	250,00	10,00	4,00	2,00	2,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3)
		H3 - H4	500,00	12,00	4,00	2,00	2,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	-
		C1	300,00	12,00	4,00	12,00	4,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5)
		C2	500,00	12,00	4,00	12,00	4,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5)
		S1 - S2	250,00	10,00	4,00	12,00	4,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(4) (5)
		I1	250,00	10,00	4,00	2,00	2,00	0,85	-	01 P/ unid.	(6)

ZONA DE USO	TIPOLOGIA	USOS PERMITIDOS	CARACTERÍSTICAS DOS LOTES		RECUO MÍN DO ALINHAMENTO (m)	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS	COEF. DE APROV. (CO)	TX. OCUP. (TO)	ÁREA PERM. (%)	Nº MIN. DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO	OBS.
			ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)							

CSI	TODAS	I1	500,00	12,00	4,00	4,00	2,00	0,85	-	01 p/ cada 100 m² de área construída	(11)	
		I2 - I3	1.000,00	20,00	4,00	4,00	2,00	0,85	-	-	01 p/ cada 100 m² de área construída	(11)
		C1	300,00	12,00	4,00	4,00	2,00	0,85	-	-	01 p/ unid.	(4) (5)
		C2 - C3	500,00	12,00	4,00	4,00	2,00	0,85	-	-	01 p/ unid.	(4) (5)
		S1 - S2	250,00	10,00	4,00	4,00	4,00	0,70	15,00	-	01 p/ unid.	(4) (5)
		H1 - H2 - H5	250,00	10,00	4,00	3,00	2,00	0,70	15,00	-	01 p/ unid.	(1) (2) (3)
		H3 - H4	500,00	12,00	4,00	12,00	4,00	0,70	15,00	-	01 p/ unid.	(1) (2) (3)

ZEI	SÓ INDUSTRIAL	I1	1.000,00	12,00	5,00	4,00	2,00	0,85	15,00	01 p/ cada 100 m² de área construída	(11)
		I2	1.000,00	20,00	5,00	4,00	2,00	0,85	15,00		(11)
		I3	2.000,00	20,00	10,00	4,00	2,00	0,70	15,00		(11)
		I4	2.000,00	20,00	10,00	4,00	2,00	0,70	15,00		(11)

ZEIS	EXCETO INDUSTRIAL	H1 - H5	154,00	7,00	-	2,00	2,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3)
		H3	300,00	12,00	4,00	2,00	2,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	-
		C1 - C2	154,00	7,00	-	2,00	2,00	0,85	-	01 p/ unid.	(4) (5)
		S1 - S2	154,00	7,00	-	2,00	2,00	0,70	-	01 p/ unid.	(4) (5)

ZR	LOTES RESIDENC.	H1 - H2	300,00	10,00	4,00	3,00	2,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3)
	COM./SERV.	C1 - C2 S1 - S2	250,00	10,00	4,00	3,00	2,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3)
	ÁREA MISTA	H1 - H2	300,00	10,00	4,00	6,00	4,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3)
		S1 - S2	250,00	10,00	4,00	6,00	4,00	0,70	15,00	01 p/ unid.	(1) (2) (3)

OBS:	Descrição
(1)	Não permitido construção somente de edícula.
(2)	Permitida a construção de edícula no recuo dos fundos desde que não ultrapasse 15% da área do terreno
(3)	Permitida a construção de edícula incorporada à residência.
(4)	até 200 m <sup>2</sup> = 01 vaga   até 500 m <sup>2</sup> = 02 vagas   até 1000 m <sup>2</sup> = 04 vagas   acima de 1000 m <sup>2</sup> = 04 vagas + 01 vaga para cada 500 m <sup>2</sup>
(5)	Quando se tratar de atividades geradoras de tráfego intenso de veículos, mediante o Estudo de Impacto de Vizinhança, deverá ser reservada no mínimo 1 (uma) vaga para cada 50 (cinquenta) m <sup>2</sup> ou fração de área construída, qualquer que seja a metragem desta, seguindo-se critérios do órgão municipal competente
(6)	01 vaga para cada 500 m <sup>2</sup>
(7)	Somente parques conforme projetos da Prefeitura
(8)	Os projetos de órgãos públicos municipal, estadual e federal deverão ser elaborados conforme diretrizes da Prefeitura
(9)	Gabarito de altura limitado em função do imóveis de interesse histórico
(10)	Para edificação até 04 pavimentos, obedecer os recuos do código de obras municipal e código sanitário estadual Para edificações de 04 até 12 pavimentos deverá ser obedecido o recuo lateral de 3,00 m Para edificações com mais de 12 pavimentos deverá ser acrescido 0,30 m no recuo de 3,00m, para cada pavimento excedente.
(11)	Obrigatório pátio de carga e descarga

**ANEXO IV****Glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta lei.**

<b>ABNT:</b> Associação Brasileira de Normas Técnicas
<b>Aceite:</b> Documento fornecido pelo Poder Executivo Municipal, e em que se autoriza a ocupação e uso de edifício recém-concluído ou reformado para fins não residenciais.
<b>Acessibilidade:</b> Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços mobiliários, equipamentos e serviços urbanos, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.
<b>Área de interesse ambiental e ambiental antrópico:</b> São porções do território destinadas a proteger e recuperar os mananciais, nascentes e corpos d'água; a preservação de áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis; áreas de reflorestamento e de conservação de parques e fundos de vale.
<b>Área de interesse histórico:</b> Compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município, conferidas por meio de instrumentos jurídico-urbanísticos contidos em legislação específica.
<b>Área de interesse industrial:</b> São porções do território com concentração de atividades industriais localizadas em perímetros delimitados em legislação específica.
<b>Área de interesse social:</b> São porções do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda.
<b>Área de interesse turístico, histórico e ecológico:</b> São porções do território com concentração de propriedades de interesse histórico-cultural do ciclo migratório e cafeeiro que possuem potencial turístico ecológico, ou que possam ser restaurados e abertos à visitação.
<b>Audiência pública:</b> Instância de discussão em que os cidadãos exercem o direito de manifestarem suas opiniões sobre certos planos e projetos, em que a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre estes mesmos projetos para a população interessada, que será atingida pela decisão administrativa.
<b>Autorização:</b> Ato unilateral pelo qual a administração, discricionariamente, faculta o exercício de atividade material tendo, como regra, caráter precário. Pode ser revogada por motivos de conveniência e oportunidade pela administração pública, diferentemente da licença que não pode ser revogada por ser ato vinculado.
<b>Caminho:</b> Porção mais ou menos estreita de terreno entre dois lugares por onde alguém pode seguir.
<b>Caráter consultivo:</b> Caráter de consulta sobre temas, programas e ações dos governos.
<b>Coefficiente de Aproveitamento:</b> Fator que, multiplicado pela área do lote, definirá o potencial construtivo daquele lote, reconhecido pelo Poder Executivo Municipal.
<b>Coefficiente de Ocupação (CO):</b> Relação entre a área de projeção de uma edificação sobre um terreno (denominada área ocupada) e a área deste terreno.
<b>Coefficiente de Permeabilidade (CP):</b> Percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do terreno.

<p><b>Concessão de uso especial para fins de moradia:</b> Nos termos da Medida Provisória 2.220/2001, é um direito subjetivo do ocupante de imóvel público que haja possuído até 30 de junho de 2001 como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem possuir imóvel de 250 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.</p>
<p><b>Conselho Municipal da Cidade de Leme:</b> Trata-se de um órgão de caráter consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e assessoramento em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Executivo Municipal e da Sociedade Civil, de acordo com os critérios estabelecidos no Plano Diretor.</p>
<p><b>Consórcio Imobiliário:</b> O Consórcio Imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Trata-se de um instrumento de cooperação entre o Poder Executivo Municipal e a iniciativa privada, para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.</p>
<p><b>Constituição Federal:</b> Lei fundamental e suprema da República do Brasil, que contém normas respeitantes à formação dos poderes públicos, forma de governo, distribuição de competências, direitos e deveres dos cidadãos, etc.</p>
<p><b>Contribuição de Melhoria:</b> Nos termos do Artigo 145, III da Constituição Federal, o Município poderá instituir este tributo toda vez que ocorrer valorização imobiliária decorrente de obra pública, como forma de recompor os gastos originados pela realização da obra.</p>
<p><b>Controle Social:</b> Controle da sociedade sobre a elaboração de projetos, programas e implementação das ações dos governos.</p>
<p><b>Cul-de-sac:</b> Praça de retorno, com diâmetro mínimo de 23,00 (vinte e três) m.</p>
<p><b>Déficit:</b> Saldo negativo.</p>
<p><b>Direito à Cidade:</b> É o exercício pleno e universal de todos os direitos econômicos, sociais, culturais, civis e políticos por todos os habitantes da cidade.</p>
<p><b>Direito de Preempção:</b> Na hipótese do Município necessitar de imóvel para realizar finalidades enumeradas no Artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do mesmo, objeto de alienação onerosa entre particulares.</p>
<p><b>Direito de Superfície:</b> Trata-se de uma faculdade atribuída ao proprietário de imóvel urbano de conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, através de escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.</p>
<p><b>Estrada:</b> Via mais larga que um caminho, que atravessa certa extensão territorial, ligando dois ou mais pontos e através da qual as pessoas, animais e/ou veículos transitam.</p>
<p><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):</b> Documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.</p>
<p><b>Exclusão Social:</b> Quando parcela da população não participa da produção da riqueza, do acesso aos equipamentos e serviços públicos.</p>
<p><b>Gestão Democrática:</b> É a participação da população na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos.</p>

<b>Habite-se:</b> Documento fornecido pelo Poder Executivo Municipal, e em que se autoriza a ocupação e uso de edifício recém-concluído ou reformado para fins residenciais.
<b>Inclusão Social:</b> Quando a população passa a ter acesso aos equipamentos de serviço público, ao trabalho, à moradia e à riqueza da cidade.
<b>IPTU Progressivo no Tempo:</b> Na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente seu bem, o Poder Executivo Municipal poderá impor esta sanção pecuniária, através da majoração da alíquota deste tributo nos termos definidos por este Plano Diretor, pelo prazo de cinco anos consecutivos.
<b>IPTU:</b> Imposto Predial e Territorial Urbano
<b>Km:</b> Quilômetro
<b>Lei Federal:</b> regra de direito ditada pela autoridade federal e tornada obrigatória para manter, numa comunidade, a ordem e o desenvolvimento.
<b>Lei Municipal:</b> regra de direito ditada pela autoridade municipal e tornada obrigatória para manter, numa comunidade, a ordem e o desenvolvimento.
<b>Leito carroçável:</b> Faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.
<b>m:</b> Metro
<b>m<sup>2</sup>:</b> Metro quadrado
<b>Meio ambiente:</b> Conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as formas.
<b>Mobilidade Urbana:</b> Atributo das cidades que se refere à facilidade de deslocamentos de pessoas e bens no espaço urbano por qualquer meio de deslocamento.
<b>Obra:</b> Realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.
<b>Obras-de-arte:</b> Designação tradicional de estruturas como bueiros, pontes, viadutos, túneis, muros de arrimo etc, necessários à construção de estradas.
<b>Operação Urbana Consorciada:</b> Considerada um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.
<b>Outorga Onerosa do Direito de Construir:</b> Permite que o Poder Executivo Municipal autorize o particular a realizar uma construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante pagamento de contrapartida.
<b>Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios:</b> Trata-se de uma sanção imposta pelo Poder Executivo Municipal ao proprietário do bem que deixou realizar o adequado aproveitamento do imóvel, definido nos termos do Plano Diretor e Lei Municipal específica.
<b>Patrimônio Cultural, Histórico, Artístico e Paisagístico do Município:</b> É o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sociocultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.
<b>Plano Diretor:</b> Lei municipal que estabelece diretrizes para a ocupação da cidade. Ele deve identificar e analisar as características físicas, as atividades predominantes e as vocações da cidade, os problemas e as potencialidades. É um conjunto de regras básicas que determinam o que pode e o que não pode ser feito em cada parte de cidade. É processo de discussão pública que analisa e avalia a cidade que temos

para depois podermos formular a cidade que queremos. Desta forma, a prefeitura em conjunto com a sociedade, busca direcionar a forma de crescimento, conforme uma visão de cidade coletivamente construída e tendo como princípios uma melhor qualidade de vida e a preservação dos recursos naturais. O Plano Diretor deve, portanto, ser discutido e aprovado pela Câmara de Vereadores e sancionado pelo prefeito. O resultado, formalizado como Lei Municipal, é a expressão do pacto firmado entre a sociedade e os poderes Executivo e Legislativo.

**Política Urbana:** Executada pelo Poder Executivo Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

**Poluição:** Degradação da qualidade ambiental, é a alteração resultante de atividade que direta ou indiretamente, prejudique a saúde, segurança e o bem-estar da população, crie condições adversas às atividades sociais e econômicas; afete desfavoravelmente a biota, as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente e lance matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos.

**Referendo:** Instrumento utilizado para ratificar ou regular matérias que já foram decididas pelo Poder Executivo Municipal.

**Regularização fundiária:** Compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e socio-ambientais, que objetiva legalizar a permanência de populações ocupantes de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

**Regularização Urbanística:** Resolução dos problemas para a legalização do espaço urbano que se obtêm na Prefeitura com a aprovação do loteamento e o habite-se da construção.

**RIV:** Relatório de Impacto de Vizinhança é o relatório sobre as repercussões significativas dos empreendimentos sobre o ambiente urbano, apresentado através de documento objetivo e sintético dos resultados do EIV, em linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais.

**SAECIL:** Superintendência de Água e Esgoto da Cidade de Leme

**Serviço:** Produto da atividade humana que, sem assumir a forma de um bem material, satisfaz uma necessidade.

**Setor Primário:** Conjunto de atividades (agricultura, atividades extrativas) voltadas à produção de mercadorias não transformadas.

**Setor Secundário:** Conjunto de atividades (indústria de transformação, construção civil) voltadas à produção de matérias primas em produtos acabados.

**Setor Terciário:** Conjunto de atividades (serviços em geral) de que não resultam bens tangíveis.

**Sistema viário:** Compreende a rede de infraestrutura de vias existentes e projetadas quer sejam municipais, estaduais e federais, e que se constitui na planta oficial do Município.

**Taxa de ocupação:** Relação entre a área de projeção de uma edificação sobre um terreno (denominada área ocupada) e a área deste terreno

**Título:** Documento que autentica um direito.

**Tombamento:** Constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja de interesse público.

**Transferência do Direito de Construir:** Com base no Plano Diretor, Lei Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o imóvel for considerado para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação histórica, ambiental, paisagística, social, cultural e programas de regularização fundiária.

**Turismo:** Atividades que as pessoas realizam, em lugares distintos dos que vivem com a possibilidade de conhecer o país e a identidade.

**Uso sustentável:** Exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável.

**Usos urbanos:** Atividades tais como: habitação, indústria, comércio, serviços e outras que não a exploração agropecuária ou extrativista.