

## LEI COMPLEMENTAR Nº 172, DE 29 DE JUNHO DE 2022.

Altera dispositivos da Lei Complementar nº 149, de 26 de setembro de 2019 e seus anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX, que institui o Plano Diretor Municipal de Flores da Cunha e, revoga a Lei Complementar nº 161, de 22 de março de 2021.

### PREFEITO MUNICIPAL DE FLORES DA CUNHA.

Faço saber, em cumprimento ao disposto no inciso IV, do art. 63, da Lei Orgânica Municipal, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** A Lei Complementar Municipal n.º 149, de 26/12/2019, passa a vigorar com as seguintes alterações:

*“Art. 32. Para cada função do espaço rural serão estabelecidas as intensidades de ocupação do solo, através dos índices urbanísticos e tabela a seguir:*

***I - Índice de Aproveitamento (IA):*** o quociente entre a área máxima construída e a área total do lote;

***II - Taxa de Ocupação (TO):*** a relação entre a projeção horizontal máxima da edificação e a área total do lote;

***III - Taxa de Permeabilidade (TP):*** percentual mínimo de área do terreno que deverá ser mantida permeável para garantir a drenagem urbana.

TABELAS DE ÍNDICES - RURAL									
ZONA	PARÂMETROS	RESIDENCIAL	COMERCIAL E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS			INDÚSTRIA			INSTITUC
			P	M	G	P	M	G	
<b>CPS</b> (lotes até 2 ha)	TO	30%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	50%
	IA	0,60	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	1,00
	TP	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
<b>CPS</b> (lotes mais de 2 ha)	TO	10%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	IA	0,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	TP	50%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
<b>CIT</b> (lotes até 2 ha)	TO	30%	65%	65%*	65%*	65%	65%*	65%*	50%
	IA	0,60	1,30	1,30*	1,30*	1,30	1,30*	1,30*	1,30
	TP	30%	20%	20%*	20%*	20%	20%*	20%*	20%
<b>CIT</b> (lotes mais de 2 ha)	TO	30%	50%	50%*	50%*	50%	50%*	50%*	50%
	IA	0,60	1,00	1,00*	1,00*	1,00	1,00*	1,00*	1,00
	TP	30%	30%	30%*	30%*	30%	30%*	30%*	30%
<b>ZONA RURAL</b> (lotes até 2 ha)	TO	30%	65%	65%*	65%*	65%	65%*	65%*	50%
	IA	0,60	1,30	1,30*	1,30*	1,30	1,30*	1,30*	1,00
	TP	30%	20%	20%*	20%*	20%	20%*	20%*	30%
<b>ZONA RURAL</b> (lotes mais de 2 ha)	TO	30%	50%	50%*	50%*	50%	50%*	50%*	50%
	IA	0,60	1,00	1,00*	1,00*	1,00	1,00*	1,00*	1,00
	TP	30%	30%	30%*	30%*	30%	30%*	30%*	30%

**Parágrafo único.** Para CIT e Zona Rural em que os índices estão grafados com asterisco, fica permitido apenas atividades de produção primária, agroindústrias, produção vinícola, turismo e atividades de apoio para o desenvolvimento das mesmas.” (NR)

“**Art. 33.** No Espaço Rural será permitida a edificação de no máximo 2 (dois) pavimentos, com exceção do Corredor de Produção Secundária que será de no máximo 4 (quatro) pavimentos, salvo se destinada a fins residenciais.”

**Parágrafo único.** Situações pontuais, atividades e edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, poderão ser autorizadas no Espaço Rural desde que comprovada sua importância turística, social ou econômica, e sejam aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado e pela Câmara Municipal de Vereadores, através de lei específica, devendo atender as demais exigências legais.” (NR)

“**Art. 35.** As vias de circulação obedecerão à hierarquia definida de acordo com suas funções, referenciadas no mapa constante no Anexo III desta Lei e conforme descrição a seguir:

**I - Vias federais (BR 116):** rodovias com jurisdição da União;

**II - Vias estaduais (ERS 122 e VRS 864):** rodovias com jurisdição do Estado;

**III – Via à Otávio Rocha (antigo braço da ERS 122):** via que liga a sede do município de Flores da Cunha ao Distrito de Otávio Rocha (3º Distrito);

**IV – Via Ângelo Araldi (antiga VRS 814):** via que liga o município de Flores da Cunha ao município de Nova Pádua;

**V - Vias intermunicipais:** vias que ligam Flores da Cunha aos municípios vizinhos;

**VI - Vias interdistritais:** vias que dão acesso às sedes distritais;

**VII - Vias secundárias municipais:** vias que dão acesso às capelas ou comunidades rurais;

**VIII - Vias locais municipais:** vias que dão acesso às propriedades rurais.” (NR)

“Art. 36. As vias de circulação do município deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos no seguinte quadro:

	PISTA	FAIXA DE RESERVA	FAIXA NÃO EDIFICAVÉL
<b>VIA À OTÁVIO ROCHA</b>	8,00 m	25,00 m para cada lado da via a partir do eixo	15,00 m para cada lado da via a partir da faixa de reserva
<b>VIA ÂNGELO ARALDI</b>	8,00 m	15,00 m para cada lado da via a partir do eixo	15,00 m para cada lado da via a partir da faixa de reserva
<b>VIAS INTERMUNICIPAIS</b>	8,00 m	15,00 m para cada lado da via a partir do eixo	5,00 m para cada lado da via a partir da faixa de reserva
<b>VIAS INTERDISTRITAIS</b>	8,00 m	15,00 m para cada lado da via a partir do eixo	5,00 m para cada lado da via a partir da faixa de reserva
<b>VIAS SECUNDÁRIAS MUNICIPAIS</b>	8,00 m	10,00 m para cada lado da via a partir do eixo	10,00 m para cada lado da via a partir da faixa de reserva
<b>VIAS LOCAIS MUNICIPAIS</b>	8,00 m	10,00 m para cada lado da via a partir do eixo	5,00 m para cada lado da via a partir da faixa de reserva

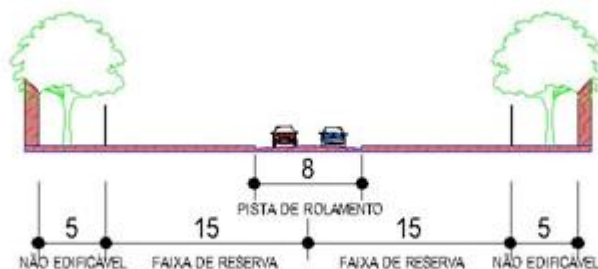
### VIA À OTÁVIO ROCHA



### VIA ÂNGELO ARALDI



## VIAS INTERDISTRITAIS E VIAS INTERMUNICIPAIS



## VIAS SECUNDÁRIAS MUNICIPAIS



## VIAS LOCAIS MUNICIPAIS



**Parágrafo único.** Sempre que houver conflito na definição da classificação da via, utiliza-se a via de maior hierarquia.” (NR)

**Art. 43.** As funções de cada parte do Espaço Urbano, conforme mapa constante do Anexo IV desta Lei, são definidas de acordo com suas vocações ambientais e urbanas como:

**I - Zona Mista (ZM):** zona com atividades múltiplas destinada à habitação de média densidade, indústria até médio porte, e comércio e prestação de serviços de até grande porte;

**II - Zona Residencial (ZR I):** zona localizada em área de predominância de média declividade com baixa densidade e altura e baixo potencial poluidor, com o objetivo de manter as características residenciais atuais e preservar a paisagem urbana, permitindo comércio, prestação de serviço e indústria de médio porte;

**III - Zona Residencial (ZR II):** zona localizada em área de predominância de média declividade com baixa densidade e altura e baixo potencial poluidor, com o objetivo de manter as características residenciais atuais e preservar a paisagem urbana, permitindo comércio, prestação de serviço e indústria de pequeno porte;

**IV - Zona Residencial das Águas (ZRA):** zona localizada sobre microbacia hidrográfica de captação, com nível crítico de suscetibilidade com vista à preservação do manancial hídrico a fim de garantir o abastecimento de água, destinada principalmente à habitação e ao lazer, com baixa densidade de ocupação, permitindo comércio, prestação de serviço e indústria de pequeno porte;

**V - Zona Residencial de Encosta (ZRE):** zona localizada em áreas com predominância de grandes declividades, destinada principalmente à habitação e ao lazer, com o objetivo de garantir a estabilidade das encostas e qualificar a paisagem urbana permitindo comércio e prestação de serviço de pequeno porte;

**VI - Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS I):** zona destinada a implantação de habitação de interesse social ou a regularização fundiária, com predominância residencial e permitido comércio, prestação de serviços e indústria de pequeno porte. Altura máxima das edificações deverão ser de 04 (quatro) pavimentos;

**VII - Zona Especial de Interesse Social II (ZEIS II):** zona destinada a implantação de habitação de interesse social ou a regularização fundiária, com predominância residencial e permitido comércio, prestação de serviços e indústria de pequeno porte. Altura máxima das edificações deverão ser de 02 (dois) pavimentos;

**VIII - Zona de Indústria, Comércio e Serviços (ZICS):** zona destinada às atividades industriais, comerciais e serviços, de pequeno, médio e grande porte;

**IX - Zona Urbana Especial de Aeródromo (ZUEA):** zona destinada exclusivamente a instalação de aeródromo, hangares e atividades de apoio, com o objetivo de regradar e ordenar a ocupação e uso do solo do espaço e seu entorno, mediante o atendimento às normas específicas de proteção do Aeródromo, e demais legislações pertinentes;

**X - Área de Proteção de Patrimônio Cultural (APPC):** área destinada à proteção de patrimônio cultural e histórico, representativo da viticultura do município;

**XI - Áreas Públicas Institucionais (API):** áreas destinadas a abrigar equipamentos públicos institucionais do espaço urbano e de atendimento ao município como um todo, em conjunto com as demais áreas e equipamentos públicos;

**XII - Área Especial de Preservação do Verde (AEPV):** são áreas destinadas à preservação, recuperação e manutenção das estruturas ambientais, e a realização de educação ambiental e estudos científicos, sendo proibidas quaisquer ações que venham a alterar ou danificar as características naturais do local.

**Parágrafo único.** Novas atividades em desacordo com esta Lei poderão ocorrer desde que fique comprovada sua importância social e econômica, sejam aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado e se localizem em áreas do Espaço Urbano proposto nesta Lei, devendo atender as exigências legais.” (NR)

“**Art. 44.** (...)

§ 1º As atividades comerciais, de prestações de serviços e indústrias serão classificadas de acordo com a área construída total por pavimento ou edificação isolada no lote, distando 5,00m (cinco metros) entre si, tendo como referência os lotes mínimos e quadras máximas, como:

**a) Pequeno Porte (P):** área construída de até 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados);

**b) Médio Porte (M):** área construída de até 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

**c) Grande Porte (G):** área construída acima de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

(...)” (NR)

“Art. 50. (...)

TABELAS DE ÍNDICES - URBANO									
ZONA	PARÂMETROS	RESIDENCIAL	COMERCIAL E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS			INDÚSTRIA			INSTITUC
			P	M	G	P	M	G	
ZM	TO	65%	75%	65%	50%	75%	65%	-	75%
	IA	3,10	3,10	2,60	2,00	3,10	2,60	-	3,10
	TP	20%	20%	20%	20%	20%	20%	-	20%
ZR I	TO	65%	65%	50%	-	65%	50%	-	65%
	IA	1,30	1,30	1,00	-	1,30	1,00	-	1,30
	TP	20%	20%	20%	-	20%	20%	-	20%
ZR II	TO	65%	65%	50%	-	65%	-	-	65%
	IA	1,30	1,30	1,00	-	1,30	-	-	1,30
	TP	20%	20%	20%	-	20%	-	-	20%
ZRA	TO	65%	65%	50%	-	65%	-	-	65%
	IA	1,30	1,30	1,00	-	1,30	-	-	1,30
	TP	30%	30%	30%	-	30%	-	-	30%
ZRE	TO	40%	40%	-	-	-	-	-	40%
	IA	0,80	0,80	-	-	-	-	-	0,80
	TP	50%	50%	-	-	-	-	-	60%
ZEIS I	TO	65%	75%	-	-	75%	-	-	75%
	IA	3,10	2,00	-	-	2,00	-	-	2,00
	TP	20%	20%	-	-	20%	-	-	20%
ZEIS II	TO	65%	75%	-	-	75%	-	-	75%
	IA	1,30	1,30	-	-	1,30	-	-	1,30
	TP	20%	20%	-	-	20%	-	-	20%
ZICS	TO	30%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	IA	0,60	3,00	3,00	3,00	1,50	1,50	1,50	3,00
	TP	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
		<b>HANGARES</b>							
ZUEA	TO	65%	75%	ÁREA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DO AERÓDROMO					
	IA	1,00	1,00						
	TP	20%	20%						
APPC	ÁREA DESTINADA À VITICULTURA, TURISMO E ATIVIDADES DE APOIO								
API	ÁREAS PÚBLICAS INSTITUCIONAIS								
AEPV	ÁREA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO DO VERDE								

(...)” (NR)

“Art. 51. Não serão computados no cálculo:

***I - do Índice de Aproveitamento (IA):***

- a) garagens, sempre que forem construídas no subsolo;*
- b) reservatórios d'água;*
- c) terraços;*
- d) casa de máquinas;*
- e) câmara de transformadores;*
- f) pilotis até a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);*
- g) laje técnica;*
- h) central de gás;*
- i) circulação vertical;*
- j) áreas de usos coletivos localizadas no subsolo, térreo ou cobertura, tais como salão de festas, academia, brinquedoteca e similares.*

***II - da Taxa de Ocupação (TO):***

- a) garagens, sempre que forem construídas no subsolo;*
- b) marquises;*
- c) terraços;*
- d) saguão até 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) para prédios exclusivamente residenciais.*

***Parágrafo único.*** *Será computada no índice de aproveitamento a área construída no subsolo que não se destinar aos itens do artigo 51 desta Lei.*

***III - da Taxa de Permeabilidade (TP):***

*a) os revestimentos permitidos para a taxa de permeabilidade serão considerados da seguinte forma:*

<b>MATERIAL</b>	<b>PERMEABILIDADE</b>
cobertura vegetal	100%
piso drenate	até 100% - cfe laudo técnico do fabricante
brita	90%
concregrama	70%
paralelepípedo/bloqueto	5%

***Parágrafo único.*** *Para utilização de materiais não previstos na tabela acima, será considerada a permeabilidade conforme o laudo técnico do fabricante, mediante aprovação prévia dos técnicos do município.*

*b) serão permitidos trilhos de acesso para veículos com até 50cm (cinquenta centímetros) de largura sobre a Taxa de Permeabilidade.” (NR)*



**“Art. 55.** As alturas máximas das edificações deverão atender, independentemente de outras restrições constantes desta Lei, o que segue:

**I** - nas Zonas ZM, ZICS, ZEIS I (exclusivamente residencial de interesse social) e API: altura máxima de 04 (quatro) pavimentos;

**II** - nas Zonas ZR I, ZR II, ZRA, ZRE, ZEIS II, ZUEA, AAPC e AEPV: altura máxima de 02 (dois) pavimentos. (NR)

§ 1º O número de pavimentos das edificações será contado a partir do pavimento onde se localiza o acesso principal.

§ 2º O subsolo não será considerado pavimento, desde que o ponto médio da fachada principal esteja no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível do meio-fio.” (NR)

**“Art. 58.** É permitida a edificação sobre a laje de cobertura desde que seja mantido afastamento de 2,00m (dois metros) em relação ao pavimento inferior nas testadas do lote, exceto projeção de sacada.” (NR)

**“Art. 64.** As vias de circulação da sede urbana obedecerão à hierarquia estabelecida de acordo com suas funções, referenciadas no mapa constante do Anexo V desta Lei e figuras dos perfis viários, conforme descrição a seguir:

**I - Via Estadual:** rodovia com jurisdição do Estado limitando em parte, o perímetro urbano ao oeste;

**II - Via Perimetral Urbana:** via formada por um conjunto de vias existentes e projetadas que limitam o espaço urbano ao leste e sul;

**III – Avenida 25 de Julho:** via principal no sentido sul/norte dos acessos com a ERS 122, constituído por 3 trechos: **trecho 01**, inicia no trevo de acesso sul até a rua São José; **trecho 2**, inicia na rua São José até a rua Verona e o **trecho 3**, inicia na rua Verona até o acesso norte da ERS 122.

**IV - Vias Estruturais:** são aquelas destinadas ao trânsito rápido e ao tráfego de veículos de circulação geral, fazendo a ligação/conexão entre a ERS 122, a perimetral urbana, a avenida 25 de Julho e as vias principais;

**V - Vias Principais:** são aquelas destinadas ao trânsito e tráfego de veículos de circulação geral, fazendo a ligações/conexões entre as vias estruturais, avenida 25 de Julho, perimetral urbana e a ERS 122;

**VI – Vias Secundárias:** são aquelas destinadas à canalização do tráfego para as vias principais;

**VII – Vias Locais:** são aquelas destinadas ao acesso para um pequeno número de lotes,

caracterizadas por serem sem saída;

**VIII – Vias Locais condominiais:** são aquela admitida, nos condomínios de lotes por unidade autônomas, que em função da independência dos serviços públicos serão adaptadas para cada situação a critério do empreendedor;

**IX - Vias Centrais:** vias existentes no centro urbano com características consolidadas e gabarito de 20m (vinte metros). (NR)

**“Art. 65. As vias urbanas serão dimensionadas de acordo com o quadro a seguir:**

	PISTA	PASSEIO	CANTEIRO	ESTACIONAMENTO	TOTAL	RECUO AJARDINAMENTO
<b>VIA PERIMETRAL</b>	2 X 3,50 m	2 X 3,50 m	2,00 m	2 x 2,50 m	21,00 m	2 x 8,50 m
<b>AVENIDA 25 DE JULHO trecho 1*</b>	PISTA DE RESERVA 40,00 m para cada lado do eixo da pista					
<b>AVENIDA 25 DE JULHO trecho 2** e trecho 3**</b>	2 X 4,00 m	2 X 3,50 m		2 x 2,50 m	20,00 m	
<b>VIAS ESTRUTURAIS</b>	2 X 4,00 m	2 X 3,50 m		2 x 2,50 m	20,00 m	2 x 4,00 m
<b>VIAS PRINCIPAIS sem canteiro</b>	2 X 4,00 m	2 X 3,50 m		2 x 2,50 m	20,00 m	
<b>VIAS PRINCIPAIS com canteiro</b>	2 X 4,00 m	2 X 4,50 m	3,00 m	2 x 2,50 m	25,00 m	
<b>VIAS PRINCIPAIS otavio rocha-alfredo chaves</b>	2 X 3,00 m	2 X 2,00 m		2 x 2,50 m	15,00 m	
<b>VIAS SECUNDÁRIAS</b>	2 X 3,00 m	2 X 2,50 m		2 x 2,50 m	16,00 m	
<b>VIAS SECUNDÁRIAS otavio rocha-alfredo chaves</b>	2 X 2,75 m	2 X 2,00 m		1 x 2,50 m	12,00 m	
<b>VIAS LOCAIS</b>	2 X 2,75 m	2 X 2,50 m		1 x 2,50 m	13,00 m	
<b>VIAS LOCAIS otavio rocha-alfredo chaves</b>	2 X 2,75 m	2 X 2,25 m			10,00 m	
<b>VIAS LOCAIS CONDOMINIAIS</b>	2 X 3,00 m	2 X 1,50 m			9,00 m	
<b>VIAS CENTRAIS</b>	2 X 4,00 m	2 X 3,50 m		2 x 2,50 m	20,00 m	

§1º No **trecho 1** da avenida 25 de Julho, entre as ruas João XXIII e São José a faixa de reserva é de 20,00m para cada lado do eixo da pista;

§2º Nos **trechos 2 e 3** da avenida 25 de Julho, poderão sofrer alterações nos parâmetros da pista, passeios, canteiros e estacionamentos, devido a sua requalificação.” (NR)

**Art. 2º** Ficam alterados os Anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX da Lei Complementar nº 149/2019 que passam a vigor conforme os Anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX da presente Lei.

**Art. 3º** Revoga-se Lei Complementar nº 161, de 22 de março de 2021.

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Gabinete do Prefeito Municipal de Flores da Cunha**, aos vinte e nove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois.

**CÉSAR ULIAN**  
**Prefeito Municipal**

Registrado e Publicado  
Em 29/06/2022

---

*César Konz*  
Sec. Administração e Governo