CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
CNPJ 78.844.834/0001-70
Avenida Maringá, 660 – CEP 87111-000 – Sarandi – Pr.
Fone: (44)-4009-1750
E-mail: camara@cms.pr.gov.br Site: www.cms.pr.gov.br

Lei aprovada no exercício de 2009.

LEI COMPLEMENTAR Nº 217/2009, de 26 de setembro de 2009.

Lei sancionada pelo Sr. Prefeito Municipal de Sarandi, e publicada no Órgão Oficial do Município "Jornal do Povo" sob o número 5.772 em 23 de Outubro de 2009.

A proposição que deu origem a presente lei (Projeto de Lei Complementar Nº 270/2009), e os documentos que a acompanhou em sua tramitação, estão devidamente arquivados em pasta própria.

Autor: PODER EXECUTIVO MUNICIPAL.

LEI COMPLEMENTAR Nº 217/2009.

SUMÁRIO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES E DEFINIÇÕES PRELIMINARES / **1**

CAPÍTULO II
DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO E CLASSIFICAÇÃO DO SOLO / **2**

SEÇÃO I
Do Ordenamento Territorial / **3**

CAPÍTULO III
DAS ATIVIDADES E USOS URBANOS / **5**

SEÇÃO I
Do Uso Comercial e de Prestação de Serviços / **6**

SEÇÃO II
Do Uso Industrial / **8**

SEÇÃO III
Do Pedido de Autorização do Uso do Solo Urbano / **10**

SEÇÃO IV
Dos Empreendimentos de Grande Impacto Urbanístico e Ambiental / **12**

CAPÍTULO IV
DAS EDIFICAÇÕES / **12**

SEÇÃO I
Do Solo Natural / **18**

CAPÍTULO V
DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS / **19**

SEÇÃO I
Das Disposições Gerais / **19**

SUBSEÇÃO I
Das Quadras e dos Lotes / **21**

LEI COMPLEMENTAR Nº 217/2009.

SUBSEÇÃO II
Das Áreas Verdes e Institucionais Destinadas ao Uso Público / **22**

SUBSEÇÃO III
Do Sistema Viário / **23**
SEÇÃO II
Dos Loteamentos / **25**

SUBSEÇÃO I
Das Áreas Destinadas ao Uso Público nos Loteamentos / **25**

SUBSEÇÃO II
Das Obras de Infra-estrutura Urbana / **26**

SUBSEÇÃO III
Do Parcelamento do Solo em Áreas Especiais de Interesse Social / **28**

SUBSEÇÃO IV
Do Loteamento para Fins Industriais / **29**

SEÇÃO III
Do Desdobro / **29**

SEÇÃO IV
Do Desmembramento / **30**

SEÇÃO V
Do Fracionamento / **30**

SEÇÃO VI
Do Remembramento / **30**

SEÇÃO VII
Das Chácaras ou Áreas de Recreação / **31**

SEÇÃO VIII
Dos Condomínios / **31**

SEÇÃO IX
Da Regularização do Loteamento e do Desmembramento / **35**

LEI COMPLEMENTAR Nº 217/2009.

CAPÍTULO VI
DA APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO E EDIFICAÇÃO / **36**

SEÇÃO I
Da Aprovação e das Diretrizes do Parcelamento do Solo / **36**

SEÇÃO II
Da Aprovação dos Pedidos de Edificações / **36**

CAPITULO VII
DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES / **36**
CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS / **38**

ANEXO I - MAPA DA ESTRUTURA GERAL E ORGÂNICA DA ÁREA URBANA: CLASSIFICAÇÃO DO SOLO DA SEDE MUNICIPAL

ANEXO II - MAPA DA ESTRUTURA GERAL E ORGÂNICA DO TERRITÓRIO

ANEXO III - CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES URBANAS - CRITÉRIOS DE LOCALIZAÇÃO DOS USOS

ANEXO IV - CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES URBANAS - CLASSIFICAÇÃO DOS USOS COMERCIAIS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

ANEXO V - CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES URBANAS - ATIVIDADES COMERCIAIS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COM RISCO AMBIENTAL

ANEXO VI - VAGAS DE ESTACIONAMENTO

ANEXO VII - CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES INDUSTRIAIS - ÍNDICES DE RISCO AMBIENTAL DE FONTES POTENCIAIS DE POLUIÇÃO

LEI COMPLEMENTAR Nº 217/2009.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SARANDI.

AUTOR:- PODER EXECUTIVO MUNICIPAL.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES E DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei visa estabelecer normas para a execução da política urbana no Município de Sarandi, através do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e um meio ambiente ecologicamente equilibrado, conforme disposto na Constituição Federal, na Lei nº. 10.257/01, de 10 de julho de 2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade e em conformidade com a Lei do Plano Diretor Municipal - PDM 2009 de Sarandi.

Art. 2º - Constituem objetivos desta Lei:

I. Estabelecer normas e condições para o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Sarandi, de observância obrigatória por parte dos agentes públicos e privados;

II. Promover o desenvolvimento ordenado do espaço físico, disciplinando o uso do solo para que as diversas atividades se distribuam de forma equilibrada pelo território, visando à constituição de unidades de ocupação planejada, conforme disposto no Plano Diretor Municipal, porém evitando conflitos entre as mesmas;

III. Prover a cidade com áreas para implantação de equipamentos comunitários, notadamente os da área de educação e saúde, conforme disposto na Constituição Federal;

IV. Compatibilizar o uso do solo com o sistema viário de forma que o trânsito local de acesso às edificações interfira o mínimo possível no trânsito de passagem e que as atividades consideradas pólos geradores de tráfego não venham a comprometer a fluidez do sistema viário nas áreas de entorno das mesmas;

V. Garantir que o parcelamento do solo urbano atenda ao aumento populacional, visando à continuidade da malha urbana, evitando-se a formação de vazios e propondo o adensamento adequado às condições geomorfológicas das diferentes áreas que compõem o território do Município;

VI. Compatibilizar o parcelamento do solo com as condições ambientais, com a infra-estrutura

básica e com a capacidade de ampliação dos serviços públicos para o correto atendimento à população, visando um desenvolvimento sustentável.

Art. 3º - Para efeito de aplicação desta Lei, são adotados os conceitos e definições arrolados no glossário, parte integrante da Lei Complementar do Código de Edificações.

CAPÍTULO II
DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO E CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

Art. 4º - O território do Município de Sarandi fica dividido em Solo não urbanizável, Solo urbano e Solo urbanizável.

I. Solo não urbanizável é aquele destinado a fins vinculados com a utilização racional dos recursos naturais e a proteção do meio ambiente, e, portanto preservado do processo de ocupação urbana;

II. Solo urbano compreende as áreas ocupadas historicamente pelo desenvolvimento da cidade e aquelas indicadas com a entrada em vigor do Plano Diretor Municipal;

III. Solo urbanizável se caracteriza por estar destinado pelo Plano para ser suporte do crescimento urbano previsto.

Parágrafo Único - O solo não urbanizável, urbano e urbanizável aparecem delimitados no mapa da "Estrutura geral e Orgânica da Área Urbana: Classificação do Solo" e mapa da "Estrutura Geral e Orgânica do Território" que compõe o Anexo I e II, parte integrante desta Lei.

Art. 5º - O Poder Executivo, mediante legislação específica, descreverá os perímetros urbanos e de expansão urbana, demarcados no mapa que compõe o Anexo I, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único - O Poder Executivo poderá alterar o perímetro do Solo urbano, não urbanizável e urbanizável mediante legislação específica, baseado em justificativa técnica elaborada por técnicos da Secretaria Municipal de Urbanismo e de entidades afins, como Associação Comercial e Industrial de Sarandi - ACIS, Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Conselho Municipal de Meio Ambiente, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA dentre outras.

LEI COMPLEMENTAR Nº 217/2009.

SEÇÃO I
Do Ordenamento Territorial

Art. 6º - O ordenamento territorial constitui a divisão básica para efeitos urbanísticos e determina os regimes específicos de aproveitamento e gestão segundo a realidade consolidada e ao destino previsto pelo Plano para as distintas áreas, dentro das disposições legais. Cada tipo de Solo conta com um regime próprio e diferenciado delimitados no mapa que integra o Anexo I e II desta Lei:

Art. 7º - Para efeito de ordenamento territorial são utilizadas as seguintes Classificações do Solo: Solo não urbanizável (SNU), Solo urbano (SU) e Solo urbanizável (SUR).

§1º - As categorias de Solo não urbanizável (SNU), são:

I. Solo não urbanizável de Proteção Especial Agrícola (SNU-PA). Com as seguintes subcategorias:

a) Solo não urbanizável de Proteção Agrícola Arbórea (SNU-AA): Caracterizado pela presença permanente de vegetação em distintos estágios de crescimento, oferecendo um aspecto de bosque e um ambiente úmido e fresco em contraste com o entorno onde predominam os cultivos herbáceos;
b) Solo não urbanizável de Proteção Agrícola Geral (SNU-AG): Entende-se por subcategoria do território municipal que apresenta uma notável singularidade derivada de suas características geográficas e físicas assim como pela manutenção de usos e estruturas agrárias tradicionais de interesse social e ambiental;
c) Solo não urbanizável de Proteção Agrícola a Regenerar (SNU-AR): Distinguem-se por alcançar uma significativa deterioração de suas características físicas relacionadas a usos e estruturas agrárias inadequadas;
d) Solo não urbanizável de Proteção Agrícola Familiar (SNU-AF): Pertencem a essa subcategoria certos enclaves do território cujas características tanto em formas de cultivo, tamanho da propriedade e de edificações que mantém, permitem por sua vez este tipo de agricultura.
e) Solo não urbanizável de Proteção Agrícola-Pecuária (SNU-AP): Por sua situação singular de exploração pecuária deve necessariamente manter distância dos núcleos de população.

II. Solo não urbanizável de Proteção Ecológica (SNU-PE). Com as seguintes subcategorias:

a) Solo não urbanizável de Proteção do Leito, Margens e Várzeas dos cursos d'água (SNU-PR): Correspondem às zonas delimitadas ao longo dos cursos d'água, com ênfase ao ribeirão Pingüim e Sarandi, córrego Guaiapó, Aquidaban e Salmão, em locais que coexistem várzeas alternadas com restos de vegetação característica da região;

b) Solo não urbanizável de Proteção de Vertentes (SNU-PV): Entende-se por esta subcategoria, aquelas situações onde se desenvolvem usos relacionados com o estado natural do território, que podem ser compatíveis com a agricultura, os quais deverão evitar os processos de desmatamento e erosão a que está submetida algumas zonas devido a sua utilização inadequada;
c) Solo não urbanizável de Proteção de Parques Naturais (SNU-PP): Compreende áreas do território que se conservam ou que se pretende conservar suas características naturais. Inclui-se a ela a reserva de mata nativa localizada no mapa da "Estrutura Geral e Orgânica do Território" que compõe o Anexo II, parte integrante desta Lei;
d) Solo não urbanizável de Proteção Florestal (SNU-PF): Entende-se por esta subcategoria aquelas áreas do território municipal com características diversificadas que contém interessantes valores paisagísticos, ambientais e faunísticos, com utilização e vocação principalmente florestal. Nestas áreas, a cobertura vegetal cumpre e deve cumprir uma função ambiental equilibradora de grande importância;
e) Solo não urbanizável de Proteção de Núcleo Rural (SNU-PNR): Compreende áreas com a presença de um conjunto de edificações de caráter rural onde convivem os usos agrícola-pecuários e residenciais. Esta característica especial favorece sua preservação como Solo não urbanizável aonde é conveniente definir diretrizes que mantenham sua presença atual.

§2º - As categorias de Solo urbano (SU) são:

a) Solo urbano de Proteção à Paisagem (SU-PP): Composta pelos eixos visuais significativos da cidade e pelas áreas de vegetação existentes ou a criar, nas quais não é permitida a ocupação do solo por construções, com vistas à proteção da paisagem;
Solo urbano Central (SU-CE): Constituem áreas onde as ocupações realizadas possuem característica predominantemente comercial, identificando fatores que determinam a dinâmica da centralidade. Abrange área urbana compreendida pelas Ruas Atílio Salvalagio, Emílio Ângelo Panasol, José Munhoz e Avenida Antônio Volpato e pelas Avenidas Ademar Bornia, Danilo Massuia, João Marangoni e Santos Dumont;
b) Solo urbano de Interesse Social I (SU-IS/1): Constituem áreas desocupadas situadas próximas a assentamentos residenciais de média ou baixa renda, parcialmente destituídos de condições urbanísticas adequadas ou ocupadas inadequadamente, propícias para o uso residencial onde se incentiva a produção de moradia para estas faixas de renda, especialmente mediante a formação de cooperativas habitacionais, consórcio imobiliário e/ou loteamento de interesse social;
c) Solo urbano Estritamente Residencial (SU-ER): Constituem áreas estritamente residenciais, como tal definidas nos loteamentos e condomínios registrados em Cartório, pelas chácaras ou áreas de recreação e similares;
d) Solo urbano Predominantemente Residencial (SU-PR): Compostas por bairros residenciais unifamiliares;
e) Solo urbano Estritamente Industrial I (SU-EI/1): Destina-se, sem prejuízo da instalação de estabelecimentos de menor potencial poluidor, à localização daqueles cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos, vibrações e radiações possam causar perigo à saúde, ao bem estar e à

segurança das populações, mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, nos termos da legislação vigente, classificadas com índice de risco ambiental até 1,5 (um vírgula cinco);

f) Solo urbano Estritamente Industrial II (SU-EI/2): Destina-se, sem prejuízo da instalação de estabelecimentos de menor potencial poluidor, à localização daqueles cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos, vibrações e radiações possuam caráter nocivo à saúde, ao bem estar e à segurança das populações, mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, nos termos da legislação vigente, classificadas com índice de risco ambiental até 3,0 (três);

g) Solo urbano de Uso Misto I (SU-UM/1): Destina-se à localização de estabelecimentos cujo processo produtivo associado a métodos especiais de controle de poluição, não causem inconvenientes à saúde, ao bem-estar e segurança das populações vizinhas, classificadas com índice de risco ambiental até 1,5 (um vírgula cinco);

h) Eixo de Comércio e Serviços 1 (ECS/1) - Eixo de uso misto que se destina à concentração de atividades comerciais e de prestação de serviços vicinais de interesse cotidiano, freqüente e imediato, com baixo potencial de geração de tráfego e movimento, atividades classificadas com índice de risco ambiental até 1,5 (um vírgula cinco);

i) Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS/2) - Eixo de uso misto que se destina à concentração de atividades comerciais e de prestação de serviços especializados de afluência ocasional e intermitente e a todos os usos permitidos no ECS/1, atividades classificadas com índice de risco ambiental até 2,0 (dois);

j) Eixo de Comércio e Serviços 3 (ECS/3) - Eixo de uso misto que se destina à concentração de atividades de comércio atacadista, depósitos para distribuição ao varejo, serviços de garagem de transportadoras, guarda de volumes e assemelhados e a todos os usos permitidos no ECS/1 e ECS/2, atividades classificadas com índice de risco ambiental até 3,0 (três).

§3º - As categorias de Solo urbanizável (SUR), são:

a) Solo urbanizável Programado (SUR-P): São as áreas previstas para o desenvolvimento segundo o programa do Plano, sujeito a alguma "Classificação do Solo";

b) Solo urbanizável não Programado (SUR-NP): Constitui-se por terrenos reservados para sua incorporação ao processo urbanizador acima do limite temporal estabelecido no programa do Plano Diretor Municipal, sujeito a alguma "Classificação do Solo".

CAPÍTULO III
DAS ATIVIDADES E USOS URBANOS

Art. 8º - O uso residencial será autorizado em qualquer local no Solo urbano e urbanizável, exceto no Solo não urbanizável, nas áreas Estritamente Industriais I e II (SU-EI/1 e SU-EI/2), no

pavimento térreo do Solo urbano Central (SU-CE), no Solo urbano de Uso Misto I (SU-UM/1), no Eixo de Comércio e Serviços 3 (ECS/3) e numa faixa de 70 m (setenta metros) ao longo das rodovias estaduais e federais.

Art. 9º - No Solo urbano Estritamente Residencial (SU-ER) e Solo urbano Predominantemente Residencial (SU-PR), não serão admitidos usos não residenciais, exceto aqueles pertencentes à categoria de profissionais autônomos, constantes no item 7 do Anexo IV, classificados como admissíveis, desde que não mantenham estoque no local, nem placa de identificação, não gerem fluxo de veículos, não haja transformação do imóvel e não gere perturbação de qualquer natureza.

Parágrafo Único - Qualquer alteração de uso nestas áreas, só será possível mediante justificativa técnica da Secretaria Municipal de Urbanismo e que seja de interesse público, após prévia consulta à associação de moradores ou entidade equivalente, que represente o interesse dos cidadãos residentes na área de influência, devendo também ser submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 10 - Os usos residenciais ou não residenciais junto às zonas de proteção de aeródromos deverão atender as disposições fixadas pelo Ministério da Aeronáutica.

SEÇÃO I

Do Uso Comercial e de Prestação de Serviços

Art. 11 - A autorização para o uso não residencial no Solo urbano e urbanizável dependerá do cumprimento das normas urbanísticas contidas nesta Lei, no Código Ambiental Municipal e no Código de Edificações do Município, além das relativas aos limites máximos admissíveis de geração de incomodidade em relação ao uso residencial, do potencial de intensificação do tráfego e do risco ambiental.

§1º - Os usos e atividades urbanas são classificados, quanto aos incômodos que geram no Anexo IV, parte integrante desta Lei.

§2º - A classificação apresentada na tabela a que se refere o parágrafo anterior deste artigo poderá ser alterada para níveis mais ou menos restritivos de localização, em função de análise especial realizada com base nos requisitos abaixo:

a) Exigências municipais com relação à poluição sonora;
b) Exigências sanitárias, municipais e estaduais com relação a emissões poluidoras de qualquer natureza;
c) Exigências municipais com relação à segurança pública;

d) Análise de trânsito.

Art. 12 - Os usos e atividades urbanas geradores de intensificação do tráfego de veículos automotores são aqueles em que:

I. À hora de pico da atividade coincide com o horário de pico no tráfego geral da cidade;

II. Utiliza veículos de grande porte com lentidão na execução de manobras;

III. Ocorre a atração simultânea de grande número de automóveis e/ou tráfego de carga.

Art. 13 - Os usos e atividades urbanas geradores de intensificação no tráfego de veículos automotores (ex. Indústrias, Supermercados, Centro de Eventos, Parques de Exposição Agropecuária, Escolas, etc.) classificam-se nos termos do Anexo IV desta Lei em:

I. GIT-1 - Geradores de Incômodo no Tráfego - Nível 1: os usos que, por sua natureza, atraem o tráfego de automóveis;

II. GIT-2 - Geradores de Incômodo no Tráfego - Nível 2: os usos que, por sua natureza, ocasionam grande intensificação do tráfego de automóveis e transporte coletivo e/ou de cargas.

Art. 14 - É obrigatória a construção e/ou a destinação de vagas para estacionamento de veículos, tanto para o uso residencial quanto para o não residencial, observando as exigências mínimas estabelecidas no Anexo VI, parte integrante desta Lei.

Art. 15 - Para a autorização de usos e atividades urbanas geradores do transporte de cargas, enquadrados na categoria - GIT-2, é obrigatória a reserva de área de terreno, internamente ao lote e com acesso separado daquele destinado ao estacionamento de automóveis, suficiente para a realização de manobras e de carga e descarga de mercadorias, com dimensão diferenciada em função das peculiaridades dos respectivos usos e da hierarquia funcional das vias lindeiras de circulação de veículos, conforme análise específica do órgão do Poder Executivo Municipal responsável pelo planejamento viário, trânsito e transporte coletivo.

Art. 16 - A instalação de usos e atividades urbanas não residenciais em edificações novas ou existentes só poderá ocorrer desde que atendidas todas as exigências relativas ao estacionamento e demais exigências quanto à edificação contidas no Código de Edificações do Município e obedecer às seguintes normas de localização:

I. Usos classificados como incômodos à vizinhança e geradores de incômodos de tráfego no nível 2 (GIT-2) somente poderão ser instalados ao longo das marginais das vias expressas e

avenidas, vedado o transporte de cargas perigosas nas vias desta última categoria, sujeitos às sanções do artigo 115 desta Lei;

II. Usos incômodos à vizinhança e geradores de incômodos de tráfego no nível 1 (GIT-1) poderão ser instalados ao longo das vias coletoras, avenidas e marginais às vias expressas, e das vias locais, exceto nos locais classificados como Solo urbano Estritamente Residencial (SU-ER) e Solo urbano Predominantemente Residencial (SU-PR), desde que atendidas as exigências relativas ao estacionamento e demais medidas que se fizerem necessárias, estabelecidas pelo órgão responsável pela análise de pólos geradores de tráfego;

III. Usos incômodos à vizinhança, mas não geradores da intensificação de tráfego poderão ser instalados em qualquer via não classificada como local, exceto naquelas integrantes do Solo urbano Central (SU-CE), onde é liberada sua localização;

IV. Usos não incômodos, nem geradores da intensificação de tráfego, ou seja, os usos admissíveis poderão ser instalados em qualquer via do Solo urbano, exceto nas vias locais pertencentes ao Solo urbano Estritamente Residencial (SU-ER).

§1º - Para efeito de aplicação desta Lei, as vias urbanas encontram-se classificadas em categorias funcionais na Lei Municipal do Plano Viário.

§2º - No caso de imóvel com frente para mais de uma via, será aplicado o critério exigido com relação à geração de incômodos no tráfego, para aquela via que for utilizada para acesso de veículos ao interior do lote.

§3º - Nas avenidas constantes do Solo urbano Estritamente Residencial (SU-ER), cujos loteamentos contenham restrições registradas em cartório, somente poderão ser instaladas as atividades contidas no registro.

§4º - As atividades de prestação de serviço com risco ambiental, listadas no do Anexo V, ficam também sujeitas ao enquadramento dentro das áreas industriais que constam do Mapa que compõe o Anexo I, parte integrante desta Lei, conforme o índice de risco ambiental que apresentar, de acordo com a análise ambiental.

SEÇÃO II

Do Uso Industrial

Art. 17 - O uso industrial no Solo urbano e urbanizável serão autorizados considerando-se o potencial de risco ambiental de cada uma das atividades, entendendo-se por este, a probabilidade de ocorrência de efeito adverso com determinada gravidade, de acordo com os aspectos de

periculosidade, nocividade e incomodidade no meio físico natural ou construído.

Art. 18 - Define-se periculosidade, nocividade e incômodo, de acordo com a norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, NBR 13.296 de abril de 1995, como segue:

I. Periculosidade é a repercussão adversa que se manifesta de forma aguda e acidental sobre o meio ambiente;

II. Nocividade é a alteração adversa de características do meio ambiente que resulte em dano de qualquer tipo;

III. Incomodidade é a alteração adversa de características do meio ambiente que resulte única e exclusivamente em desconforto ou inconveniência do bem estar público.

Art. 19 - As Áreas de Uso Industrial serão classificadas conforme alíneas "e" e "f" do §2º do artigo 7º, compatibilizando as atividades com a proteção ambiental:

§1º - Para efeito de aplicação desta Lei encontram-se demarcadas no Mapa que compõe o Anexo I, as áreas destinadas à instalação de indústrias, sendo que decreto do Executivo fará a descrição perimétrica das mesmas.

§2º - As atividades industriais e/ou de prestação de serviços, com riscos ambientais classificados com índice de 1,5 (um vírgula cinco) estarão sujeitas a análise especial de localização.

Art. 20 - Com relação ao risco ambiental, as atividades são consideradas de: alto, moderado e baixo risco ambiental.

I. As atividades que apresentam risco ambiental alto são classificadas com índice de 2,5 a 3,0 (dois vírgula cinco a três) e caracterizam-se por:

a) Periculosidade de grau médio, provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes;
b) Nocividade de grau elevado pela vibração e/ou ruídos fora dos limites da indústria.

II. As atividades que apresentam risco ambiental moderado são classificadas com índice 2,0 (dois) e caracterizam-se por:

a) Periculosidade de grau baixo, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes;
b) Nocividade de grau médio, em razão da exalação de odores e/ou material particulado;
c) Incomodidade de grau elevado decorrente do intenso tráfego e ruídos em níveis incômodos

fora dos limites da indústria.

III. As atividades que apresentam risco ambiental baixo são classificadas com índice de 1,0 a 1,5 (um a um vírgula cinco) e caracterizam-se pela:

a) Nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos;
b) Incomodidade de grau médio a baixo, apresentando movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos.

IV. As atividades sem risco ambiental são classificadas com índice 0,5 (zero vírgula cinco) e caracterizam-se pela incomodidade de grau baixo, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos.

Parágrafo Único - O Anexo V e VII contêm a relação de atividades industriais e seus respectivos índices de risco ambiental.

Art. 21 - O risco ambiental também poderá ser graduado em função da duração e reversibilidade dos efeitos provocados pelos efluentes e possibilidade de prevenir seus efeitos adversos, mediante o uso de dispositivos instaláveis e verificáveis, considerando-se ainda a natureza e a quantidade de substâncias tóxicas, inflamáveis e/ou explosivas, quer como matéria prima, quer como produto acabado.

§1º - O índice de risco ambiental atribuído à determinada atividade, de acordo com o Anexo V e VII desta Lei, poderá ser minimizado quando se verificar que as condições específicas da atividade a ser licenciada, tais como porte e controle efetivo de risco ambiental, assim o permitirem.

§2º - A alteração do valor de Índice de Risco Ambiental ocorrerá por análise criteriosa de cada caso e mediante parecer técnico de equipe multidisciplinar, retornando o mesmo ao seu valor inicial quando as características do empreendimento não mais justificarem tal alteração.

§3º - O índice de risco ambiental de atividades industriais ou de prestação de serviços, não previstas nos índices de riscos ambientais que compõe o Anexo V e VII parte integrante desta Lei, será determinado mediante parecer técnico formulado por equipe multidisciplinar.

Art. 22 - O Poder Executivo poderá, através de decreto, por similaridade, incluir nos Anexo V e VII desta Lei, as atividades dela não constantes, desde que não atentem contra a saúde pública, à segurança, ao bem-estar e ao direito de vizinhança.

Parágrafo Único - O Prefeito Municipal poderá, através de decreto, alterar o índice de risco ambiental de atividades constantes do Código Ambiental Municipal, e ou alterar o índice de risco

ambiental de determinado local, devidamente justificado por parecer técnico da Secretaria Municipal de Urbanismo e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 23 - Os empreendimentos instalados em áreas de afloramento do Arenito Caiuá, correspondente ao Solo urbano ou urbanizável, não poderão dispor seus resíduos de forma tal que possa haver infiltração no solo, considerando tratar-se de área de recarga do aqüífero subterrâneo.

Art. 24 - Os empreendimentos deverão conter mecanismos de tratamento e controle das emissões, mesmo estando em áreas compatíveis com o índice de risco ambiental.

Parágrafo Único - O empreendedor é responsável por manter as emissões dentro dos padrões vigentes.

Art. 25 - Os resíduos sólidos perigosos - classe 1, de acordo com a norma da ABNT, NBR 10.004, deverão ser armazenados no local de origem, em ambiente coberto, impermeável e protegido, até que sejam destinados a aterro industrial.

Parágrafo Único - O armazenamento desses resíduos deverá obedecer às determinações da norma da ABNT, NBR 1183 e de outras normas correlatas ou atualizações das mesmas.

SEÇÃO III

Do Pedido de Autorização do Uso do Solo Urbano

Art. 26 - A instalação de usos residenciais no Solo urbano e urbanizável dependerão de prévia autorização dada pelo poder executivo através da emissão do respectivo Alvará de Construção, nos locais em que determina o artigo 8º desta Lei, dependendo ainda do cumprimento das demais normas urbanísticas nela contida, e das disposições pertinentes contidas no Código de Edificações do Município.

Art. 27 - A instalação de usos e atividades residenciais e/ou não residenciais ficará sujeita ao traçado das diretrizes viárias fornecidas pelo órgão competente do Poder Executivo, devendo as áreas que compõe estas diretrizes ser respeitada como área não edificante.

Parágrafo Único - Para a aprovação de construções com frente para as rodovias as vias marginais deverão estar devidamente abertas e oficializadas com dimensão mínima conforme previsto no Plano Viário Municipal.

Art. 28 - A instalação de usos e atividades não residenciais no Solo urbano e urbanizável do Município seja comércio, prestação de serviços ou indústria, só poderá ser iniciada ou desenvolvida após obtenção de Autorização Prévia dada pelo Poder Executivo, através do estudo de viabilidade para instalação de atividades não residenciais.

§1º - A solicitação da Autorização a que se refere o *caput* deste artigo deverá ser feita em todos os casos de instalação de atividades não residenciais, seja ela, nova ou alteração de uso, em edificação existente ou a construir, reformar, ampliar ou legalizar.

§2º - A Autorização Prévia será emitida mediante documentação determinada pela Secretaria Municipal de Urbanismo em caráter precário, sendo o solicitante responsável civil e criminalmente pelas informações prestadas.

§3º - A emissão da Autorização Prévia da Secretaria Municipal de Urbanismo deverá ser anterior à licença do Órgão Ambiental Estadual bem como aos procedimentos de abertura, alteração e/ou do registro de firma nos órgãos Estaduais competentes.

§4º - Para a obtenção da Autorização Prévia para usos e atividades classificados como GIT - 1 e GIT - 2, do Anexo III, bem como os usos incômodos à vizinhança, da mesma tabela, que forem considerados pólos geradores de tráfego, deverão ser analisados pelos órgãos responsáveis pelo sistema viário, trânsito e transporte coletivo, os quais poderão, quando necessário, exigir número maior de vagas do que o estabelecido por esta Lei, bem como demais adequações a serem atendidas no projeto, dentre outros: localização das vagas, dos acessos de veículos particulares e de carga.

§5º - Os usos não residenciais classificados como admissíveis e pertencentes à categoria de profissionais autônomos no Anexo IV, poderão funcionar em Solo urbano Estritamente Residencial (SU-ER) e Solo urbano Predominantemente Residencial (SU-PR), desde que obtido o Alvará de Licença e Funcionamento, que será concedido após a emissão da Autorização Prévia através do Estudo de Viabilidade Para Instalação de Atividades Não Residenciais.

Art. 29 - Excepcionalmente será admitida no Solo urbano Estritamente Residencial (SU-ER) e Solo urbano Predominantemente Residencial (SU-PR), a instalação de usos e atividades não residenciais, *como: postos de gasolina, hospitais, escolas, hotéis, os quais dependerão* de autorização prévia fornecida pelo poder executivo conforme artigo 28, através da apresentação do Estudo de Viabilidade para Instalação de Atividades Não Residenciais, devendo também, ser atendidas as normas urbanísticas contidas nesta Lei, no Código de Edificações e no Código Ambiental Municipal.

Art. 30 - Os procedimentos para obtenção das autorizações, dos alvarás e das licenças citadas nesta Seção, bem como os respectivos documentos a serem apresentados, serão regulamentados

através de decreto pelo Poder Executivo.

SEÇÃO IV

Dos Empreendimentos de Grande Impacto Urbanístico e Ambiental

Art. 31 - Consideram-se empreendimentos de grande impacto urbanístico e ambiental aqueles cuja implantação possa causar sobrecarga na capacidade de suporte da infra-estrutura urbana instalada ou causar impactos ao meio ambiente natural ou construído fora de suas divisas, tais como, dentre outros especificados nesta Lei, aqueles com área de terreno igual ou superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados) ou área construída igual ou superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados), quer sejam de iniciativa pública ou privada, quer digam respeito a usos residenciais ou não residenciais.

§1º - No trâmite para a aprovação dos projetos de empreendimentos de grande impacto urbanístico (Hipermercados, Centro de Eventos, Estádios Esportivos, Conjuntos Habitacionais, etc.), para a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, será obrigatória e previamente apreciada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a apresentação pelo interessado, do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

a) Adensamento populacional;
b) Equipamentos urbanos e comunitários;
c) Uso e ocupação do solo;
d) Valorização imobiliária;
e) Geração de tráfego e demanda por transporte público;
f) Ventilação e iluminação;
g) Paisagem urbana, patrimônio natural e cultural.

§2º - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

§3º - As obras necessárias para atenuar, compensar ou superar os impactos causados pelo empreendimento serão determinadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, cabendo os custos das adequações exigidas unicamente ao empreendedor responsável.

Art. 32 - Parte integrante desta Lei, a elaboração do EIV não substitui a elaboração do Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA, requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO IV
DAS EDIFICAÇÕES

Art. 33 - Qualquer construção ou edificação, inclusive sua reforma ou ampliação, só poderá ser aprovada e realizada quando respeitadas as dimensões de: lote mínimo, frente e largura mínima, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação máxima, recuo mínimo, gabarito e solo natural não impermeável (taxa de solo natural), contidos nesta Lei e no Código de Edificações do Município.

§1º - É proibida a aprovação de projeto de edificação, bem como sua construção, com frente para via não oficializada legalmente.

§2º - É vedado ao Poder Público, à entidade da administração indireta ou à empresa concessionária de serviços públicos, sob as penas da lei, a execução de melhoramentos ou de equipamentos urbanos ou comunitários nas vias não oficializadas legalmente.

Art. 34 - No Solo urbano Central (SU-CE), o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas, além das de ordem geral:

I. Lote mínimo de 300 m^2 (trezentos metros quadrados) e para os lotes de esquina será de 375 m^2 (trezentos e setenta e cinco metros quadrados);

II. Frente de 12 m (doze metros), devendo os lotes de esquina ter no mínimo 15 m (quinze metros);

III. Coeficiente de aproveitamento 3 (três) ou 6 (seis) conforme delimitado no anexo I, parte integrante desta lei;

IV. Taxa de ocupação de 85% (oitenta e cinco por cento) da área livre do lote, 70% (setenta por cento) no primeiro pavimento, e de 50% (cinqüenta por cento) do lote nos demais pavimentos;

V. Recuo de frente de no mínimo 3,00 m (três metros) para os pavimentos acima do primeiro pavimento;

VI. Recuos laterais mínimos em todas as divisas do terreno para os pavimentos acima do

primeiro pavimento serão calculados de acordo com a seguinte fórmula matemática R=H/6, maior ou igual a 3, onde: R significa a dimensão dos recuos em metros lineares; H significa a altura do edifício em metros lineares, contada a partir da cota do piso do pavimento térreo, até a laje de cobertura do último pavimento. O recuo lateral ou de fundo para o pavimento térreo e primeiro pavimento será de no mínimo de 3,00 m (três metros) quando houver aberturas para iluminação e/ou ventilação. Caso não existam aberturas a edificação poderá avançar até o as divisas do lote no pavimento térreo e primeiro pavimento;

VII. Recuo de fundo mínimo de 4,00 m (quatro metros);

VIII. Gabarito de altura para 8 (oito) pavimentos.

Parágrafo Único - Não será permitido o uso residencial no pavimento térreo com recuo frontal inferior a 12 m (doze metros).

Art. 35 - No Solo urbano de Interesse Social I (SU-IS/1), o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas, além das de ordem geral:

I. Lote mínimo de 150 m^2 (cento e cinquenta metros quadrados) e para os lotes de esquina a área mínima será de 200 m^2 (duzentos metros quadrados);

II. Frente mínima de 8,00 m (oito metros), devendo os lotes de esquina ter no mínimo 8,00 m (oito metros);

III. Coeficiente de aproveitamento 1 (um);

IV. Taxa de ocupação de 70% (sessenta por cento) da área livre do lote;

V. Recuo de frente de no mínimo 3,00 m (três metros);

VI. Recuos laterais mínimos de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) quando houver aberturas para iluminação e/ou ventilação. Caso não existam aberturas a edificação poderá avançar até o as divisas do lote;

VII. Recuo de fundo mínimo de 3,00 m (três metros);

VIII. Gabarito de altura para 1 (um) pavimento.

Art. 36 - No Solo urbano Estritamente Residencial (SU-ER), o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas, além das de ordem geral:

I. Lote mínimo de 360 m^2 (quatrocentos e vinte metros quadrados) e para os lotes de esquina a área mínima será de 420 m^2 (quatrocentos e oitenta metros quadrados);

II. Frente de 12 m (catorze metros), devendo os lotes de esquina ter no mínimo 14 m (dezesseis metros);

III. Coeficiente de aproveitamento 1 (um);

IV. Taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) da área livre do lote;

V. Recuo de frente de no mínimo 3,00 m (cinco metros) para o pavimento térreo e primeiro pavimento;

VI. Recuos laterais mínimos de 2,00 m (dois metros) quando houver aberturas para iluminação e/ou ventilação. Caso não existam aberturas a edificação poderá avançar até o as divisas do lote;

VII. Recuo de fundo mínimo de 3,00 m (cinco metros);

VIII. Gabarito de altura para 2 (dois) pavimentos.

Art. 37 - No Solo urbano Predominantemente Residencial (SU-PR), o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas, além das de ordem geral:

I. Lote mínimo de 300 m^2 (trezentos e sessenta metros quadrados) e para os lotes de esquina a área mínima será de 360 m^2 (quatrocentos e vinte metros quadrados);
II. Frente de 11 m (doze metros), devendo os lotes de esquina ter no mínimo 13 (catorze metros);

III. Coeficiente de aproveitamento 1,5 (um vírgula cinco);

IV. Taxa de ocupação de 70% (setenta por cento) da área livre do lote;

V. Recuo de frente de no mínimo 3,00 m (cinco metros) para o pavimento térreo e primeiro pavimento;

VI. Recuos laterais mínimos de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) para o térreo e de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros) para o primeiro pavimento, quando houver aberturas para iluminação e/ou ventilação. Caso não existam aberturas a edificação poderá avançar até o as divisas do lote;

VII. Recuo de fundo mínimo de 3,00 m (cinco metros);

VIII. Gabarito de altura para 2 (dois) pavimentos;

IX. Os lotes lindeiros à Estrada Octavio Colli, localizados entre a Rua Ângelo Perini e a via proposta de interligação entre Maringá e Marialva (linha de alta tensão - eixo das redes ELETROSUL e COPEL) deverão ter recuo frontal de 7,00 m (sete metros) além do recuo já definido nesta Lei, para alargamento da via.

Art. 38 - No Solo urbano Estritamente Industrial I (SU-EI/1), o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas, além das de ordem geral:

I. Lote mínimo de 1.000 m^2 (um mil metros quadrados) e para os lotes de esquina a área mínima será de 1.500 m^2 (um mil e quinhentos metros quadrados);

II. Frente mínima e largura média de 20 m (vinte metros), devendo os lotes de esquina ter no mínimo 25 m (vinte e cinco metros);

III. Coeficiente de aproveitamento 1 (um);

IV. Taxa de ocupação de 70% (setenta por cento) da área livre do lote;

V. Recuo de frente de no mínimo 10 m (dez metros);

VI. Recuos laterais mínimos de 3,00 m (três metros) para ambos os pavimentos, quando houver aberturas para iluminação e/ou ventilação. A edificação não poderá ocupar nenhum dos alinhamentos do lote, mesmo que não apresente aberturas para iluminação e/ou ventilação.

VII. Recuo de fundo mínimo de 3,00 m (três metros);

VIII. Gabarito de altura para 2 (dois) pavimentos.

Art. 39 - No Solo urbano Estritamente Industrial II (SU-EI/2), o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas, além das de ordem geral:

I. Lote mínimo de 2.000 m^2 (dois mil metros quadrados) e para os lotes de esquina a área mínima será de 2.500 m^2 (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II. Frente mínima e largura média de 30 m (trinta metros), devendo os lotes de esquina ter no mínimo 35 (trinta e cinco metros);

III. Coeficiente de aproveitamento 1 (um);

IV. Taxa de ocupação de 70% (setenta por cento) da área livre do lote;

V. Recuo de frente de no mínimo 10 m (dez metros);

VI. Recuos laterais mínimos de 4,00 m (quatro metros) para ambos os pavimentos, quando houver aberturas para iluminação e/ou ventilação. A edificação não poderá ocupar nenhum dos alinhamentos do lote, mesmo que não apresente aberturas para iluminação e/ou ventilação.

VII. Recuo de fundo mínimo de 5,00 m (cinco metros);

VIII. Gabarito de altura para 2 (dois) pavimentos.

Art. 40 - No Solo urbano de Uso Misto I (SU-UM/1), o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas, além das de ordem geral:

I. Lote mínimo de 300 m^2 (trezentos metros quadrados) e para os lotes de esquina a área mínima será de 375 m^2 (trezentos e setenta e cinco metros quadrados);

II. Frente mínima de 12 m (doze metros), devendo os lotes de esquina ter no mínimo 15 m (quinze metros);

III. Coeficiente de aproveitamento 3 (três), 4 (quatro) ou 6 (seis) conforme delimitado no anexo I, parte integrante desta lei;

IV. Taxa de ocupação de 70% (setenta por cento) da área livre do lote, 65% (sessenta e cinco por cento) no primeiro pavimento, e de 50% (cinqüenta por cento) do lote nos demais pavimentos. No caso de ocupação residencial no pavimento térreo a taxa de ocupação será de 60% (sessenta por cento) da área livre do lote;

V. Recuo de frente de no mínimo 3,00 m (três metros) para todos os pavimentos acima do primeiro pavimento;

VI. Recuos laterais mínimos em todas as divisas do terreno para os pavimentos acima do primeiro pavimento serão calculados de acordo com a seguinte fórmula matemática R=H/6, maior ou igual a 3, onde: R significa a dimensão dos recuos em metros lineares; H significa a altura do edifício em metros lineares, contada a partir da cota do piso do pavimento térreo, até a laje de cobertura do último pavimento. O recuo lateral ou de fundo para o pavimento térreo e primeiro pavimento será de no mínimo de 3,00 m (três metros) quando houver aberturas para iluminação e/ou ventilação. Caso não existam aberturas a edificação poderá avançar até o as divisas do lote no pavimento térreo e primeiro pavimento;

VII. Recuo de fundo mínimo de 3,00 m (três metros) para os pavimentos acima do primeiro pavimento;

VIII. No caso de ocupação residencial no pavimento térreo o recuo de frente será de 5,00 m (cinco metros), inclusive para o primeiro pavimento;

IX. Gabarito de altura para 8 (oito) pavimentos.

Art. 41 - No Eixo de Comércio e Serviços 1 e 2 (ECS/1 e ECS/2), o lote e a edificação deverão obedecer às normas e requisitos dos Solos aos quais pertencem.

Art. 42 - No Eixo e Comércio e Serviços 3 (ECS/3), o lote e a edificação deverão obedecer às seguintes normas, além das de ordem geral:

I. Lote mínimo de 300 m^2 (trezentos metros quadrados) e para os lotes de esquina a área mínima será de 350 m^2 (trezentos e cinqüenta metros quadrados);

II. Frente mínima e largura média de 12 m (doze metros), devendo os lotes de esquina ter no mínimo 15 m (quinze metros);

III. Coeficiente de aproveitamento 2,8 (dois virgula oito);

IV. Taxa de ocupação de 70% (setenta por cento) da área livre do lote, 65% (sessenta e cinco por cento) no primeiro pavimento, e de 50% (cinqüenta por cento) do lote nos demais pavimentos. No caso de ocupação residencial no pavimento térreo a taxa de ocupação será de 60% (sessenta por cento) da área livre do lote;

V. Recuo de frente de no mínimo 5,00 m (cinco metros) para todos os pavimentos acima do primeiro pavimento;

VI. Recuos laterais mínimos em todas as divisas do terreno para os pavimentos acima do primeiro pavimento serão calculados de acordo com a seguinte fórmula matemática R=H/6, maior ou igual a 2, onde: R significa a dimensão dos recuos em metros lineares; H significa a altura do edifício em metros lineares, contada a partir da cota do piso do pavimento térreo, até a laje de cobertura do último pavimento. O recuo lateral ou de fundo para o pavimento térreo e primeiro pavimento será de no mínimo de 3,00 m (três metros) quando houver aberturas para iluminação e/ou ventilação. Caso não existam aberturas a edificação poderá avançar até o as divisas do lote no pavimento térreo e primeiro pavimento;

VII. Gabarito de altura para 4 (quatro) pavimentos.

Parágrafo Único - Não será permitido o uso residencial no pavimento térreo com recuo frontal inferior a 12 m (doze metros).

Art. 43 - O gabarito básico a que se referem os artigos anteriores somente poderá ser ultrapassado mediante outorga onerosa do direito de construir nas hipóteses e nos limites estabelecidos em Lei Complementar, para cada uma das Categorias de Solo urbano nela instituídas, exceto no Solo urbano de Proteção à Paisagem (SU-PP), onde nem mesmo mediante outorga onerosa do direito de construir, será permitido qualquer tipo de construção.

Art. 44 - Os recuos laterais e de fundos discriminados nos artigos 34 a 42 serão considerados quando houver aberturas para iluminação e/ou ventilação. O recuo frontal será obrigatório independentemente de se ter abertura para ventilação e/ou iluminação.

Art. 45 - A distância mínima admitida entre edificações distintas localizadas no mesmo lote será de 3,00 m (três metros).

SEÇÃO I
Do Solo Natural

Art. 46 - É obrigatória a manutenção de solo natural coberto com vegetação, na dimensão mínima determinada para cada imóvel, em qualquer terreno no qual se construa, mediante uma relação porcentual com a área do terreno, denominada taxa de solo natural, variável por Categoria de Solo da seguinte forma:

I. 15% (quinze por cento) da área total do lote, no Solo urbano Estritamente Residencial (SU-ER) e Solo urbano Predominantemente Residencial (SU-PR);

II. 10% (dez por cento) da área total do lote, no Solo urbano Central (SU-CE);

III. 15% (vinte por cento) da total do lote, no Solo urbano Estritamente Industrial I (SU-EI/1) e no Solo urbano Estritamente Industrial II (SU-EI/2);

IV. 90% (noventa por cento) da área total do lote, no Solo urbano de Proteção a Paisagem (SU-PP);

V. 10% (dez por cento) da área total do lote, nas demais subcategorias do Solo urbano (SU) e Solo urbanizável (SUR).

CAPÍTULO V
DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

SEÇÃO I
Das Disposições Gerais

Art. 47 - Qualquer modalidade de parcelamento ou uso condominial do solo seja ela loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobro, loteamento fechado, condomínio vertical e/ou horizontal e chácaras ou áreas de recreação de recreio, bem como suas alterações ou cancelamentos, parciais ou totais, ficam sujeitos à aprovação prévia da Prefeitura do Município, nos termos das disposições desta Lei, bem como à legislação federal e estadual pertinentes.

§1º - O disposto neste artigo aplica-se também aos casos de parcelamentos decorrentes de quaisquer negócios jurídicos e partilhas relativas a imóveis.

§2º - Para a aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei, na Lei Federal nº. 6.766/79 ou outra que a substitua.

Art. 48 - O interessado só poderá determinar e registrar em cartório, usos e requisitos urbanísticos específicos para os lotes resultantes do parcelamento, quando estes estiverem em consonância com as disposições previstas nesta Lei.

Parágrafo Único - Os usos, que se refere o *caput* deste artigo, só poderão ser diferenciados, nos novos loteamentos, com autorização prévia da Secretaria Municipal de Urbanismo.

Art. 49 - O parcelamento do solo para fins urbanos nas modalidades referidas no artigo 47, só será permitido no Solo urbano e urbanizável do Município.

Art. 50 - Excepcionalmente, será admitido parcelamento no Solo não urbanizável de Proteção Agrícola, desde que não resultem lotes de terreno com dimensão inferior à do módulo rural da região, estabelecido nos termos da legislação aplicável.

Art. 51 - Para efeito de aplicação desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III. Considera-se desdobro a divisão de um lote resultante de loteamento ou desmembramento anterior, em dois;
IV. Considera-se fracionamento a divisão de um lote, quadra ou gleba, em, no máximo 6 (seis) partes, com aproveitamento do sistema viário existente;

V. Considera-se remembramento a unificação de duas ou mais unidades autônomas.

Art. 52 - Para a aprovação das modalidades de parcelamento a que se refere o artigo 47, deverão ser atendidos os critérios gerais estabelecidos nesta Seção e suas Subseções, bem como critérios específicos para cada modalidade, contidas nas Seções subseqüentes desta Lei.

Art. 53 - É vedado o parcelamento do solo em:

I. Terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;

II. Terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; e devidamente comprovado por laudo técnico fornecido por entidade competente;

III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas específicas das autoridades competentes;

IV. Terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico específico do órgão responsável pelo controle do meio ambiente, independentemente de sua declividade;

V. Áreas de Solo não urbanizável de Proteção Agrícola (SNU-PA), nos termos do §1º, inciso I do artigo 7º desta Lei;

VI. Áreas de Solo não urbanizável de Proteção Ecológica (SNU-PE), nos termos do §1º, inciso II,

alínea "a", "b", "c", "d" e "e" do artigo 7º desta Lei;

VII. Áreas da paisagem natural de interesse público, a serem definidas em lei;

VIII. Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

Art. 54 - A Prefeitura poderá negar o pedido de parcelamento do solo mesmo em área que se encontre dentro do solo urbanizável, por motivos de interesse público, dentre os quais ausência de infra-estrutura e/ou de equipamentos comunitários, tais como: creches, pré-escola, posto de saúde.

Art. 55 - Nas margens dos cursos d'água, deverá ser executada pelo empreendedor, a recomposição das matas ciliares para evitar o assoreamento, conforme estabelecido pela legislação federal pertinente.

Art. 56 - Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

Art. 57 - A Prefeitura não aprovará parcelamento do solo para fins urbanos em glebas distantes da área urbana, cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infra-estrutura urbana, inclusive de vias de acesso, de abastecimento de água e outros conexos nas áreas adjacentes, salvo se tais obras ou serviços forem executados pelo interessado, às suas próprias expensas.

Parágrafo Único - Na hipótese de concordar com a execução das obras e serviços a que se refere o *caput* deste artigo, o interessado deverá firmar termo de compromisso de concluí-las dentro do prazo de até 1 (um) ano após a aprovação do parcelamento e dar caução idônea, com liquidez e em valor equivalente para a completa e perfeita execução das obras pela Prefeitura do Município, na hipótese de descumprimento da obrigação, nos termos das alíneas "a", "b", "c" ou "d" do §4º do artigo 83 desta Lei.

Art. 58 - Quando o parcelamento do solo visar à urbanização será exigido reserva de áreas públicas a serem doadas ao Poder Público, nos porcentuais estipulados nas seções subseqüentes.

Parágrafo Único - Caberá ao órgão Municipal responsável pela aprovação de parcelamentos do solo, examinar, com base em elementos de ordem objetiva, se trata ou não de hipótese de incidência de urbanização.

Art. 59 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes e/ou das quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos loteamentos aprovados, sendo esta de responsabilidade do parcelador.

SUBSEÇÃO I

Das Quadras e dos Lotes

Art. 60 - É vedada a instituição de qualquer modalidade de parcelamento do solo, bem como modificações ou cancelamentos, que resultem em lotes com área ou testada, inferiores às limitações e dimensões mínimas estabelecidas nos artigos 34 a 42 desta Lei:

§1º - Todos os lotes deverão ter frente para via pública oficial, devidamente doada ao Município.

§2º - Nos casos de loteamentos de interesse social localizados nas Áreas Especiais de Interesse Social I, e nos casos de urbanização específica de favelas, a Prefeitura do Município poderá admitir lotes com dimensões inferiores às estabelecidas no inciso I do artigo 35 desta Lei, e ainda, lotes com frente para via pública exclusiva de pedestre, desde que obedecido o disposto no artigo 83 desta Lei.

Art. 61 - O comprimento máximo das quadras será de 200 m (duzentos metros) lineares.

Parágrafo Único - Em caráter excepcional, poderão ser admitidas quadras de comprimento superior a 200 m (duzentos metros) em loteamentos para fins urbanos, desde que enquadrados como loteamento de grande impacto urbanístico e, como tal, previamente apreciado e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano o qual, quando necessário, definirá as contrapartidas necessárias para compensá-las.

SUBSEÇÃO II

Das Áreas Verdes e Institucionais Destinadas ao Uso Público

Art. 62 - Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I. Considera-se área verde o espaço livre, de uso público, com tratamento paisagístico efetivamente implantado reservado a cumprir funções e atividades de contemplação e repouso, em que se permite a instalação de mobiliário de apoio a estas atividades, tais como passeios, quiosques, bancos, iluminação, guaritas de segurança e similares;

II. Considera-se área ou sistema de lazer o espaço livre, de uso público, integrante das áreas verdes, destinado a usos recreativos no qual podem ser feitas construções afins àqueles usos;

III. Considera-se área institucional, a área, destinada exclusivamente à instalação de equipamentos comunitários, tais como, escolas, creches, e postos de saúde e similares.

Parágrafo Único - Após a aprovação do loteamento, fica o loteador obrigado a transferir, para a Prefeitura do Município, quando do registro do parcelamento, sem qualquer ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público.

Art. 63 - As áreas de terreno classificados como Solo não urbanizável (SNU), nos termos da do inciso II, §1º do artigo 7º desta Lei, poderão ser computadas em sua totalidade como área verde, desde que seja implantado pelo parcelador, plano de recuperação e/ou adequação para uso público, conforme diretrizes específicas fornecidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo.

Parágrafo Único - Quando não for indicado o uso público para o Solo não urbanizável (SNU), o Secretaria Municipal de Urbanismo poderá exigir reserva de área verde além daquela localizada no SNU, para destinação de sistema de lazer da população, conforme indicado nas diretrizes ambientais.

Art. 64 - É vedada a localização de área verde em terreno que apresente declividade superior a 15% (quinze por cento) a menos que haja razão paisagística de interesse coletivo, manifesto e reconhecido pelo órgão municipal responsável pela proteção ambiental.

Art. 65 - Só poderão ser computadas no cálculo das áreas verdes de uso público, as áreas em que, for possível traçar um círculo com raio de 10,00 m (dez metros).

Parágrafo Único - Os canteiros centrais das avenidas poderão ser computados no cálculo das áreas verdes de uso público quando for possível traçar um círculo com raio de 10,00 m (dez metros), em toda sua extensão.

SUBSEÇÃO III
Do Sistema Viário

Art. 66 - As vias que compõe o sistema viário do loteamento serão obrigatoriamente destinadas ao uso público, devendo ser transferidas para a Prefeitura do Município, quando do registro do parcelamento, sem quaisquer ônus para o Município e deverá articular-se com as vias adjacentes

oficiais, existentes ou projetadas; bem como adaptar-se às condições topográficas do terreno. As vias serão classificadas conforme a respectiva hierarquia funcional, e deverão atender as especificações técnicas e operacionais nos termos da Lei Municipal do Plano Viário com base no disposto no artigo 45 da Lei do Plano Diretor do Município de Sarandi.

Parágrafo Único - Para a aprovação de qualquer uma das modalidades de parcelamento previstas nesta Lei, fica o interessado obrigado a requerer preliminarmente, as certidões de diretrizes ambientais, de uso do solo, viárias e urbanísticas junto ao órgão do Executivo responsável pelo planejamento urbano e gestão ambiental, devendo cumpri-las, sob pena de sua aprovação, quando da apresentação do projeto definitivo e da sua implantação.

Art. 67 - O traçado e as dimensões das vias públicas obedecerão aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei Municipal do Plano Viário.

Art. 68 - Não é permitido o prolongamento de qualquer via, existente ou projetada, com redução de sua largura.

Art. 69 - Nos lotes de esquina será obrigatória a execução de chanfro, com dimensão mínima de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) no encontro da testada frontal e lateral.

Parágrafo Único - O alinhamento nos cruzamentos esconsos será efetuado de acordo com os parâmetros fixados pela Prefeitura caso a caso.

Art. 70 - Nas esquinas das vias públicas e nos canteiros centrais das avenidas, deverá o loteador executar dispositivo para facilitar a travessia de pessoas com dificuldade de locomoção, de acordo com a legislação vigente e com as normas da NBR 9050/94 da ABNT.

Art. 71 - O cruzamento entre avenidas será efetuado por meio de praça rotatória ou dispositivo equivalente, conforme as diretrizes estabelecidas pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal pelo planejamento do sistema viário.

Parágrafo Único - Fica vedada a implantação de lotes para quaisquer fins nos canteiros centrais ou laterais das rotatórias, sendo permitido apenas lotes com frente para as pistas marginais às rotatórias.

Art. 72 - À margem das faixas de domínio das rodovias municipais é obrigatória a reserva de faixa de terreno com, no mínimo, 20,00 m (vinte metros) de largura nas áreas industriais e de no mínimo 15,00 m (quinze metros) nas demais áreas, para a implantação de via de circulação. A dimensão da faixa de domínio das rodovias estaduais e federais será regulamentada conforme legislação própria.

Art. 73 - O loteador é responsável pela execução de todo sistema viário do loteamento, com exceção da construção da infra-estrutura da pista expressa segregada (via de acesso ao loteamento) que for prevista nas diretrizes do loteamento, cuja execução é de responsabilidade do Poder Executivo Municipal.

§1º - Na hipótese prevista neste artigo, o Poder Executivo promoverá a execução da pista expressa segregada, apenas no momento em que esta se fizer necessária.

§2º - A faixa destinada à implantação da pista expressa segregada deverá ser computada na porcentagem de área destinada ao sistema viário, e os canteiros entre as pistas expressa e segregada, poderão ser computados na porcentagem de área verde, desde que atendidas as exigências dos artigos 64 e 65 desta Lei.

Art. 74 - As ruas que terminarem nas divisas da gleba loteada terão largura de, no mínimo, 14,00 m (catorze metros), para viabilizar futuros prolongamentos.

Art. 75 - A praça de retorno denominada *cul de sac*, das ruas sem saída de acesso aos lotes, terá diâmetro de, no mínimo, 20 m (vinte metros), conforme autorização específica do órgão responsável Municipal.

Art. 76 - Nos fundos de vale é obrigatória a reserva do Solo não urbanizável contendo, no mínimo, as dimensões fixadas no Código Florestal (Lei Federal nº. 4.471/65) alterada pela Lei nº. 7.803/89 e resolução nº. 04/85 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, e no Código Ambiental do Município, podendo ter maiores dimensões a critério do Poder Executivo Municipal, para a implantação de obras necessárias para o controle de enchentes, bem como para a preservação e recomposição de matas ciliares e para implantação de sistemas de parques lineares, em cumprimento do disposto no inciso II do artigo 30 da Lei do Plano Diretor Municipal as quais poderão ser computadas como áreas verdes, desde que atendam os artigos 63, 64 e 65, desta Lei.

Parágrafo Único - Paralelamente às faixas a que se refere o *caput* deste artigo serão implantadas vias públicas, conforme classificação física e funcional constante na Lei Municipal do Plano Viário, respeitadas as dimensões mínimas fixadas em virtude da condição de áreas integrantes do Solo não urbanizável e das obras de contenção de enchentes.

Art. 77 - Junto a dutos e linhas de transmissão de energia elétrica poderá ser reservada faixa paralela de terreno *non aedificandi* destinada à via de circulação com, no mínimo, 15,00 m (quinze metros) de cada lado, conforme o fixado pelo Poder Público ou pela empresa concessionária responsável.

SEÇÃO II
Dos Loteamentos

Art. 78 - A aprovação de loteamentos deverá atender às disposições gerais contidas na Seção I e suas Subseções deste Capítulo, bem como às contidas nas Subseções subseqüentes.

SUBSEÇÃO I
Das Áreas Destinadas ao Uso Público nos Loteamentos

Art. 79 - A dimensão mínima das áreas destinadas ao uso público nos loteamentos, ou seja, as áreas verdes, institucionais e do sistema viário, será a seguinte:

I. No Solo urbano Estritamente Industrial I e II (SU-EI/1 e SU/EI/2), de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba a ser loteada, observando-se as seguintes reservas mínimas:
a) Mínimo de 5% (cinco por cento) para a área institucional;
b) Mínimo de 5% (cinco por cento) para a área verde.

II. No Solo urbano de Uso Misto I (SU-UM/1), de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba a ser loteada, observando-se as seguintes reservas mínimas:

a) Mínimo de 5% (dez por cento) para a área institucional;
b) Mínimo de 5% (cinco por cento) para a área verde.

III. No Solo urbano Estritamente Residencial (SU-ER) e Solo urbano Predominantemente residencial (SU-PR), de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba a ser loteada, observando-se as seguintes reservas mínimas:

a) Mínimo de 5% (dez por cento) para a área institucional;
b) Mínimo de 5% (cinco por cento) para a área verde.

IV. No Solo urbano de Interesse Social I (SU-IS/1), de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba a ser loteada, observando-se as seguintes reservas mínimas:

c) Mínimo de 5% (dez por cento) para a área institucional;
d) Mínimo de 5% (cinco por cento) para a área verde.

§1º - O percentual destinado à área de reserva legal será determinado conforme legislação

federal.

§2º - A área resultante para o sistema viário será definida de acordo com a Lei Municipal do Plano Viário.

§3º - A Prefeitura do Município poderá complementarmente exigir, além da área institucional, reserva de área para implantação de equipamentos urbanos tais como: serviços de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, dentre outros.

§4º - Os loteamentos de gleba com área total inferior a 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados) deverão reservar 1.250 m² (um mil e duzentos e cinqüenta metros quadrados), no mínimo de área institucional para implantação de equipamentos comunitários.

Art. 80 - Serão permitidos usos recreativos, caracterizados como área ou sistema de lazer, no qual podem ser feitas construções afins àquelas atividades, em até 30% (trinta por cento) das áreas verdes dos loteamentos, conforme autorização específica do órgão responsável pelo planejamento urbano e gestão ambiental.

Art. 81 - A localização da metade (cinqüenta por cento) das áreas verdes nos loteamentos será indicada pela Prefeitura do Município por meio de diretrizes.

Art. 82 - A localização da totalidade das áreas institucionais nos loteamentos será indicada pela Prefeitura do Município, por meio de diretrizes e/ou pareceres.

SUBSEÇÃO II
Das Obras de Infra-estrutura Urbana

Art. 83 - No loteamento para fins urbanos será obrigatória a execução por parte do loteador, no mínimo, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I. Abertura de vias de circulação e de acesso e colocação de guias e sarjetas;

II. Demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;

III. Galerias de águas pluviais com bocas de lobo e poço de visitação de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão municipal competente, inclusive com emissário até a rede principal ou até o córrego mais próximo;

IV. Projeto e execução de sistema estrutural de infiltração e de retenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo a normas técnicas e especificações formuladas pelos órgãos competentes;

V. Construção do sistema público de esgotamento sanitário com as respectivas derivações prediais, de acordo com normas e padrões técnicos da ABNT e do órgão ou entidade pública competente, sendo que todo o esgoto sanitário do loteamento deverá ser tratado, mediante termo de viabilidade expedido pela concessionária;

VI. Construção do sistema público de abastecimento de água potável e instalação de reservatório com as respectivas derivações prediais, de acordo com projeto previamente aprovado pela concessionária;

VII. Obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc.;

VIII. Colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente, de acordo com projeto previamente aprovado pela concessionária. Além das especificações discriminadas no projeto técnico, todas as luminárias deverão conter proteção de acrílico antivandalismo, reatores, e lâmpadas 100 W (cem watts) Vapor de Sódio;

IX. Pavimentação das vias com asfalto, conforme projeto previamente aprovado pelo Poder Público;

X. Sistema de sinalização viária horizontal e vertical, compreendendo placas, faixas, etc., conforme Lei Municipal do Plano Viário, Mobiliário Urbano e Código Nacional de Trânsito;

XI. Projeto de paisagismo das áreas verdes e de lazer, arborização das ruas e avenidas, bem como sua implantação de acordo com o Código Ambiental Municipal e diretriz da Secretaria responsável pela gestão ambiental.

§1º - As obras de infra-estrutura e equipamentos exigidos nos incisos deste artigo deverão ter projetos aprovados nos órgãos competentes, antes da concessão do alvará de licença para a implantação do loteamento.

§2º Os sistemas de abastecimento de água e de esgoto deverão obedecer também a outras exigências técnicas que forem necessárias, conforme indicação do órgão ou entidade pública competente.

§3º - As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do

loteador, após a aprovação do projeto, em obediência ao cronograma físico-financeiro por ele proposto e aprovado pela Prefeitura, respeitados os seguintes prazos:

a) 1 (um) ano para a execução das obras elencadas nos incisos deste artigo;
b) Este prazo poderá ser prorrogado por mais 1 (um) ano para obras de implantação de loteamentos desde que devidamente justificado.

§4º - O loteador dará ao Poder Publico em garantia da execução da obra e serviços mencionados neste artigo, caução de no mínimo 50% (cinqüenta por cento) superior, previsto pela prefeitura, da realização das obras e serviços legalmente exigidos, optando o município por uma das seguintes modalidades:

a) Dinheiro;
b) Fiança bancária;
c) Imóvel de propriedade do locador;
d) Lote ou lotes da gleba a ser parcelada.

§5º - Os loteamentos destinados à construção de conjuntos habitacionais, executados através da Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR ou Caixa Econômica Federal e com recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS ou Governo do Estado do Paraná ou outros órgãos públicos que possuam a mesma finalidade, ficarão isentos da caução referida no parágrafo acima.

SUBSEÇÃO III

Do Parcelamento do Solo em Áreas Especiais de Interesse Social

Art. 84 - O Poder Público admitirá loteamento de interesse social destinado a assegurar moradia à população de baixa renda, no Solo urbano de Interesse Social I e II (SU-IS/1 e SU-IS/2), quando caracterizado o interesse público e vinculado a planos e programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura do Município ou entidade autorizada por lei, ficando sua aprovação subordinada à apreciação prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, que poderá:

I. Vincular a aprovação do projeto de loteamento à construção das moradias, sendo que neste caso, será permitida a quota mínima de 60 m^2 (sessenta metros quadrados) de terreno por unidade residencial unifamiliar;

II. Autorizar a implantação de vias públicas com largura inferior às exigidas nesta Lei, desde que obedecidas as diretrizes viárias fixadas pelo Poder Executivo Municipal;

III. Admitir lotes com área inferior à área mínima estabelecida nesta Lei

Parágrafo Único - Entende-se por loteamento de interesse social aquele destinado à população com renda familiar de zero a três salários mínimos ou, para assentamento de população proveniente de área de risco do Município.

Art. 85 - Na hipótese prevista no artigo anterior, será obrigatória a implantação de rede de abastecimento de água, de esgotos, de energia elétrica e iluminação pública, de drenagem superficial, pavimentação e sinalização das vias e arborização.

Parágrafo Único - As obras exigidas no *caput* deste artigo deverão estar obrigatoriamente concluídas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de aprovação do projeto pela Prefeitura, dispensada a apresentação de garantia para sua conclusão, se o loteamento for implantado sob a responsabilidade do Poder Público ou entidade de sua administração indireta, ou em parceria com estes, sob a forma de Consórcio Imobiliário.

Art. 86 - Os empreendimentos residenciais de iniciativa particular situados no Solo urbano de Interesse Social I (SU-IS/1) destinados à população de baixa renda ficam isentos do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU durante 2 (dois) anos contados da data da aprovação do projeto de parcelamento do solo.

SUBSEÇÃO IV

Do Loteamento para Fins Industriais

Art. 87 - Serão permitidos loteamentos industriais no Solo urbano e urbanizável, desde que respeitada a Classificação do Solo Industrial contida no Anexo I, parte integrante desta Lei.

§1º - Nos loteamentos para fins industriais será obrigatória a execução, por parte do loteador, das obras e equipamentos urbanos que constam do artigo 83 desta Lei.

§2º - A aprovação de qualquer loteamento para fins industriais enquadra-se como empreendimento de grande impacto, ficando sujeito à apreciação e aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§3º - No caso de loteamentos estritamente industriais, poderá o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano permitir que, parte da área institucional a ser reservada ao uso público, seja doada à Prefeitura do Município fora dos limites do loteamento, em local a ser especificado pelo Conselho, em lote vazio ou edificado e em valor equivalente ao valor de mercado da área considerada urbanizada do loteamento.

§4º - No Solo urbano Estritamente Industrial I e II (SU-EI/1 e SU-EI/2), não será permitido loteamento misto, que implique na implantação de lotes residenciais.

SEÇÃO III
Do Desdobro

Art. 88 - O desdobro ou reagrupamento de lotes só será permitido no caso em que os lotes tenham frente para via pública oficial e que os lotes resultantes tenham as dimensões mínimas fixadas nos artigos 34 a 42 desta Lei, conforme o Solo em que estiver localizado.

Art. 89 - O desdobro nas chácaras, áreas de recreação e similares, existentes até a data da publicação desta Lei, com finalidade recreativa ou hortifrutigranjeira será autorizado pela Prefeitura do Município desde que:

I. Não haja restrição imposta pelo loteador devidamente registrada no cartório de imóveis competente;

II. Seja subdividido em no máximo duas partes;

III. Seja comprovada a existência de no mínimo dois melhoramentos construídos ou mantidos pelo poder Público, conforme disposto no artigo 32 da Lei Federal nº. 5.172/66 - Código Tributário Nacional;

IV. Havendo edificação, sejam atendidas as disposições contidas no Código de Edificações Municipal.

Parágrafo Único - Não será permitido o desdobro em chácaras ou áreas de recreação que, na data da publicação da presente Lei, já tenham sofrido desdobro anterior.

SEÇÃO IV
Do Desmembramento

Art. 90 - O desmembramento, conforme definição contida no inciso II do artigo 51 desta Lei poderá resultar em mais de 6 (seis) partes.

Art. 91 - São requisitos obrigatórios para o desmembramento de gleba:

I. Os usos, gabarito, taxa de solo natural, recuos e outras limitações urbanísticas aplicáveis, fixados nesta Lei.

SEÇÃO V
Do Fracionamento

Art. 92 - Os parcelamentos de solo que se enquadrarem na modalidade de fracionamento, em qualquer uma das zonas previstas nesta Lei, tanto para propriedades com uso urbano como para propriedades com uso rural, não poderão exceder a 6 (seis) partes, exceto quando as demais partes tratarem-se de áreas públicas, que deverão ser previamente doadas ao Poder Público, mediante escritura registrada em cartório, quando da aprovação do projeto.

Art. 93 - Quando a área a ser fracionada for superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados) e visar à urbanização, aplicar-se-á as mesmas exigências requeridas para o loteamento, de acordo com o Solo em que estiver localizado, bem como os usos, gabarito, taxa de solo natural, recuos e outras limitações urbanísticas aplicáveis, fixadas nesta Lei.

SEÇÃO VI
Do Remembramento

Art. 94 - O remembramento, conforme definição contida no inciso V do artigo 51 desta Lei é o procedimento administrativo destinado a realizar a fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, para a formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior.

Art. 95 - O terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área distinta, ou seja, maior, formada pela soma das áreas dos terrenos remembrados, como também possuirá limites e confrontações diferentes.

Art. 96 - O novo terreno deve ter frente para uma rua ou via oficial já existente, não podendo o remembramento implicar na abertura de novas vias nem no prolongamento de ruas ou logradouros públicos.

Parágrafo Único - O remembramento apenas altera as características dos imóveis particulares,

não podendo interferir na configuração das áreas públicas.

Art. 97 - Aplicam-se ao remembramento as mesmas exigências requeridas para o loteamento, de acordo com a zona em que estiver localizado.

Parágrafo Único - Os remembramentos não poderão ser realizados nas áreas destinadas ao Solo urbano de Interesse Social.

SEÇÃO VII

Das Chácaras ou Áreas de Recreação

Art. 98 - A área mínima destinada a chácaras ou sítio de recreio será de 3.000 m² (três mil metros quadrados).

Art. 99 - Os parcelamentos de solo a que se refere esta Seção deverão atender aos mesmos requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento, quanto às disposições gerais, ao comprimento máximo de quadra às reservas de área destinadas ao uso público (em conformidade com o tipo de Solo em que se encontrarem) e ao sistema viário.

SEÇÃO VIII

Dos Condomínios

Art. 100 - Os empreendimentos habitacionais, comerciais e industriais previstos no artigo 8º da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, organizados sob o regime jurídico do condomínio nela previsto, bem como no Código Civil, sejam verticais ou horizontais, só poderão ser implantados no Solo urbano e urbanizável, sendo que na área rural somente serão admitidos quando a fração ideal de cada unidade particular resultar em dimensão igual ou superior ao módulo rural mínimo, ou seja, 20.000 m^2 (vinte mil metros quadrados).

Art. 101 - Os Condomínios horizontais, constituídos por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou sobrepostas, bem como os condomínios verticais, serão permitidos no Solo urbano e urbanizável, exceto no Solo urbano Estritamente Residencial (SU-ER) e Solo urbano Predominantemente Residencial (SU-PR), devendo atender às seguintes condições:

I. Cota mínima de terreno por unidade habitacional de 80 m² (oitenta metros quadrados), para condomínios horizontais e de 40 m² (quarenta metros quadrados) para os condomínios verticais, considerando-se cota mínima a divisão do terreno ou gleba pelo número de unidades

habitacionais a serem implantadas;

II. As unidades habitacionais deverão respeitar todas as disposições do Código de Edificações e nesta Lei, no que lhes forem aplicáveis, ou as restrições convencionais do loteamento quando for implantado em loteamento já existente;

III. Previsão mínima de uma vaga de estacionamento por unidade habitacional, devendo esta estar situada na própria unidade, ou em bolsão de estacionamento, frontal, nos fundos ou no subsolo, não podendo estas ser instaladas nas vias de acesso;

IV. No caso do referido bolsão ser lindeiro à via pública, deverá ser prevista área de manobra dos veículos internamente ao lote ou gleba, não podendo o passeio nem a via pública serem utilizados para a manobra dos veículos;

V. Sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro do lote ou gleba, na frente do condomínio, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio público;

VI. Deverá o empreendedor executar as seguintes obras de infra-estrutura internamente à gleba ou lote, bem como a interligação das mesmas ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com as especificações contidas nos projetos aprovados pelos órgãos competentes:

a) Sistemas de distribuição de águas e coleta e disposição de águas servidas e esgoto;
b) Construção de sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive sistemas estruturais de infiltração e de retenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo as normas técnicas e especificações formuladas pelos órgãos competentes;
c) Sistema de iluminação;
d) Pavimentação da via particular de circulação de veículos quando houver, e do passeio ou via de pedestres;
e) Arborização na proporção de 1 (uma) árvore para cada unidade residencial nos condomínios horizontais, sendo que nos condomínios verticais esta proporção será de 1 (uma) árvore para cada 5 (cinco) unidades residenciais e, tratamento paisagístico das áreas de lazer e demais áreas comuns não ocupadas por edificações.

Parágrafo Único - Toda infra-estrutura executada internamente ao condomínio, de caráter particular, deverá ser mantida pelos condôminos.

Art. 102 - Os Condomínios horizontais implantados em lotes ou glebas com área de até 3.000 m^2 (três mil metros quadrados) deverão conter ainda:

I. Espaços de uso comum destinados ao lazer, ajardinados e arborizados, que não se

caracterize como circulação de acesso às unidades habitacionais, correspondentes a 5,00 m² (cinco metros quadrados) por unidade, com área mínima de 60 m² (sessenta metros quadrados) e dimensão mínima em toda sua extensão de 5,00 m (cinco metros);

II. Acesso às unidades habitacionais, independente e, através de via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:

a) A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 4,00 m (quatro metros), quando as unidades residenciais estiverem localizadas em um único lado da via; e de 6,00 m (seis metros) quando as unidades residenciais estiverem localizadas dos dois lados da via;

b) A via de circulação de veículos interna ao conjunto deverá ter largura mínima de 8,00 m (oito metros), dos quais dois deles destinados ao passeio de pedestres;

c) O raio de concordância entre a via pública e a via de acesso ao conjunto, será de 6,00 m (seis metros) de um lado, quando se tratar de via junto à divisa e dos dois lados quando se tratar de meio de lote ou gleba.

§1º - As vias de circulação de pedestres e/ou de veículos deverão ter declividade máxima de 10% (dez por cento), sendo que, quando o acesso às unidades residenciais se der somente através da via de pedestres, serão permitidas declividades maiores, desde que garantido o acesso a pessoas com dificuldade de locomoção, a pelo menos 5% (cinco por cento) das unidades residenciais e destas para os espaços comuns destinados ao lazer.

§2º - Nos espaços de uso comum destinados ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser feitas construções afins àquelas atividades, em até 30% (trinta por cento) destes espaços.

§3º - Não será admitida a implantação desta modalidade de condomínio em áreas resultantes de desmembramento ou fracionamento de área maior onde não tenham sido feitas as reservas de áreas verdes e institucionais.

Art. 103 - Os condomínios horizontais em lotes ou glebas com área maior que 3.000 m² (três mil metros quadrados), terão no máximo 200 (duzentas) unidades residenciais e deverão atender as seguintes exigências:

I. As vias que integrem as diretrizes viárias fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura, com necessidade de uso imediato ou não, sejam elas pertencentes ao sistema arterial, ao sistema principal ou ao sistema local apontados na Lei Municipal do Plano Viário, deverão ficar fora do perímetro fechado do condomínio;

II. As reservas públicas de áreas verdes, de lazer e institucionais deverão ser as mesmas especificadas para o loteamento no artigo 79 desta Lei, conforme o Solo em que se encontre, sendo que, a totalidade da área institucional bem como no mínimo 50% (cinqüenta por cento) da

área verde, deverá localizar-se externamente à área fechada e deverá ter frente para a via pública;

III. Nenhum condomínio poderá ser totalmente fechado. Além das vias públicas integrantes do sistema viário geral, parte da área deverá ser integrada por lotes ou unidades de uso misto, com frente para a via pública. A quantidade e a dimensão da área ocupada por estes lotes ou unidades de uso misto e os usos admitidos serão definidos por diretrizes municipais específicas para cada caso, conforme a localização do condomínio no Município;

IV. A área máxima de cada porção a ser fechada dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre em conformidade com o Plano Diretor Municipal, definidas por meio de diretrizes da Secretaria Municipal de Urbanismo.

§1º - O sistema viário, as áreas verdes e institucionais mencionadas nos incisos I e II deverão ficar externos ao perímetro fechado, devendo ser doados ao Poder Público Municipal, na condição de bens de uso comum e colocado à disposição de todos, quando do registro do empreendimento no cartório e sem qualquer ônus para o Município.

§2º - O restante da área verde e todos os sistemas viários que ficarem internos ao perímetro fechado, serão de propriedade particular dos condôminos, fazendo parte da fração ideal das áreas de uso comum, cuja manutenção e conservação serão de responsabilidade dos condôminos.

§3º - O sistema viário interno deverá atender às especificações técnicas e operacionais contidas na Lei Municipal do Plano Viário, e demais disposições pertinentes, contidas nos artigos 66 a 77 desta Lei.

Art. 104 - Os condomínios horizontais a que se refere o artigo 103, que forem implantados em áreas oriundas de parcelamento regular do solo, ficam dispensados das reservas externas, devendo internamente contemplar o empreendimento com espaços de uso comum, ajardinados e arborizados, que não se caracterizam como circulação de acesso às unidades habitacionais, correspondentes a 10,00 m² (dez metros quadrados) por unidade, com área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e dimensão mínima em toda sua extensão de 10,00 m (dez metros).

Art. 105 - Os condomínios verticais serão permitidos no Solo urbano e urbanizável, desde que atendam às imposições urbanísticas desta Lei inclusive quanto ao instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, ao Código de Edificações e ao Código Ambiental Municipal, devendo atender ainda às seguintes condições:

I. Espaços de uso comum destinados ao lazer, ajardinados e arborizados, que não se caracterize como circulação de acesso às unidades habitacionais, correspondentes a 10 m² (dez metros quadrados) por unidade, com área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados) e

dimensão mínima em toda sua extensão de 10 m (dez metros);

II. O sistema viário interno deverá atender às especificações técnicas e operacionais contidas na Lei Municipal do Plano Viário e demais disposições pertinentes contidas do artigo 66 a 77 desta Lei;

III. Quanto ao número de vagas, disposição e acesso às mesmas e demais disposições pertinentes, deverá atender o contido no Anexo VI desta Lei e no Código de Edificações Municipal.

Parágrafo Único - Nos espaços de uso comum destinados ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser feitas construções afins àquelas atividades, em até 30% (trinta por cento) destes espaços.

Art. 106 - Os empreendimentos a que se refere o artigo 105, serão admitidos, em glebas que ainda não tenham sido motivo de parcelamento regular do solo, quando, além das exigências contidas naquele artigo, sejam atendidos as duas condições que seguem:

I. A referida gleba tiver frente para via pública oficial;

II. O interessado doar 20% (vinte por cento) da área do empreendimento para uso público, fora do perímetro do condomínio, como área verde e/ou institucional, conforme indicado pelo órgão municipal responsável pela aprovação de parcelamento, devidamente registrado em Cartório.

Art. 107 - Os condomínios verticais constituídos por um único edifício isolado em um único lote, além de atender às disposições urbanísticas desta Lei, deverão conter espaços de uso comum destinados ao lazer, ajardinados, correspondente a 1,00 m^2 (um metro quadrado) por unidade residencial.

Art. 108 - Os condomínios constituídos com finalidade comercial ou de prestação de serviços deverão atender às disposições específicas relativas às edificações, contidas nesta Lei tais como gabarito, recuos, bem como no Código de Edificações, e no Código Ambiental do Município de Sarandi.

SEÇÃO IX

Da Regularização do Loteamento e do Desmembramento

Art. 109 - A Prefeitura do Município poderá adotar providências para a regularização do loteamento ou desmembramento não autorizado, ou executado, sem observância das

determinações constantes do ato administrativo de aprovação, para evitar lesão aos padrões municipais de desenvolvimento urbano e na defesa dos adquirentes de lotes sem prejuízo da aplicação das penalidades administrativas, civis e criminais ao loteador e a quem quer que tenha contribuído para a prática das irregularidades ou delas tenha se beneficiado nos termos da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pelas Leis Federais nº. 9.785/99 e nº. 10.932/04.

§1º - Para cumprimento do disposto neste artigo, a Prefeitura do Município tomará todas as providências judiciais e extrajudiciais junto ao loteador, aos adquirentes de lotes e a quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas interessadas ou envolvidas, inclusive, visando ao ressarcimento de todas as despesas que tiver efetuado para promover a regularização.

§2º - A regularização a que se refere este artigo alcançará também o loteamento irregular iniciado ou efetuado antes do início da vigência desta Lei ou da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pelas Leis Federais nº. 9.785/99 e nº. 10.932/04.

§3º - As normas e procedimentos para a regularização de loteamentos ou desmembramentos far-se-ão por lei específica.

CAPÍTULO VI
DA APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO E EDIFICAÇÃO

SEÇÃO I
Da Aprovação e das Diretrizes do Parcelamento do Solo

Art. 110 - Para todas as modalidades de parcelamento do solo previstas no artigo 47 desta Lei deverá o proprietário da área a ser parcelada, mediante requerimento por ele assinado, anteriormente ao processo de aprovação do projeto, solicitar Certidão de Viabilidade e de Diretrizes, junto ao órgão do Poder Executivo responsável pela aprovação de parcelamento, onde serão indicadas as diretrizes ambientais, de uso do solo, viárias e urbanísticas, as obras de infra-estrutura a serem executadas pelo parcelador, bem como da possibilidade da infra-estrutura existente comportar um novo loteamento.

Parágrafo Único - Os procedimentos, documentação e prazos para aprovação dos projetos de parcelamento e sua conseqüente implantação, serão encaminhados mediante decreto municipal.

Art. 111 - O registro em cartório dos loteamentos e desmembramentos deverá atender também às disposições contidas na Lei Federal nº. 6.766/79, alterada pelas Leis Federais nº. 9.785/99 e

nº. 10.932/04, ou outra que venha a substituí-la.

SEÇÃO II
Da Aprovação dos Pedidos de Edificações

Art. 112 - A execução de qualquer tipo de edificação, seja ela construção, reforma, reconstrução ou ampliação no Município, só poderá ser iniciada após a obtenção de Alvará de Construção fornecido pelo Poder Executivo e com integral cumprimento dos parâmetros e limitações urbanísticas de uso e ocupação estabelecidas nesta e em outras leis pertinentes, especialmente no Código de Edificações do Município.

Parágrafo Único - Tratando-se de uso não residencial, o interessado deverá solicitar, anteriormente ao pedido de Alvará de Construção, a Autorização Prévia conforme especificado no artigo 28 desta Lei.

Art. 113 - Os procedimentos para a solicitação do Alvará de Construção e respectivo "Habite-se", constarão de decreto a ser encaminhado pelo Poder Executivo.

CAPÍTULO VII
DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 114 - A fiscalização do cumprimento desta Lei será efetuada pelo Poder Executivo.

Art. 115 - Os infratores das disposições contidas nesta Lei, ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

I. Advertência;

II. Multa diária pelo cometimento de infração, com valor a ser definido em decreto municipal, conforme Lei do Código de Edificações do Município;

III. Reaplicação da multa, caso o infrator persista na prática da infração;

IV. Interdição imediata dos usos proibidos por esta Lei;

V. Embargo de parcelamento iniciado sem aprovação prévia da autoridade competente ou em desacordo com os termos do projeto aprovado e/ou com as disposições desta Lei;

VI. Embargo de obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente, em desacordo com os termos do projeto aprovado ou com as disposições desta Lei;

VII. Demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta Lei, e apreensão do material, das máquinas e dos equipamentos usados para cometimento da infração;

VIII. Perda de isenções e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Público Municipal;

IX. Cassação do Alvará de Construção, quando a obra não obedecer ao projeto aprovado.

§1º - As penalidades indicadas neste artigo poderão ser aplicadas simultânea e cumulativamente, e sem prévia advertência.

Art. 116 - Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza qualquer que tenha sido o local onde tenha se verificado a infração anterior.

Art. 117 - Responderá solidariamente pela infração o proprietário ou o possuidor da área de terreno na qual tenha sido praticada a infração, ou também quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

Art. 118 - Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, o infrator ou o responsável responderá por perdas e danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados por sua atividade, conforme disposições do Código Penal.

Art. 119 - Os débitos provenientes do descumprimento da presente Lei serão inscritos na dívida ativa e executados judicialmente.

Art. 120 - É assegurado ao infrator ou responsável o exercício administrativo do direito de defesa de acordo com procedimento fixado pelo Poder Executivo.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 121 - As disposições contidas nesta Lei somente poderão ser alteradas mediante parecer técnico justificativo elaborado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e depois de ouvidas as entidades afins, Sindicato Rural, Coordenadoria Municipal de Defesa Civil, CREA dentre outras - em audiência pública, conforme previsto no Estatuto da Cidade - Lei nº. 10.257, de

LEI COMPLEMENTAR Nº 217/2009.

10 de Julho de 2.001.

Art. 122 - Os pedidos de concessão de alvarás que impliquem em parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como na aprovação de projetos de construção, reforma, reconstrução ou ampliação, que tenham sido protocolados junto à Prefeitura do Município até a data de publicação da presente Lei, serão analisados nos termos desta legislação.

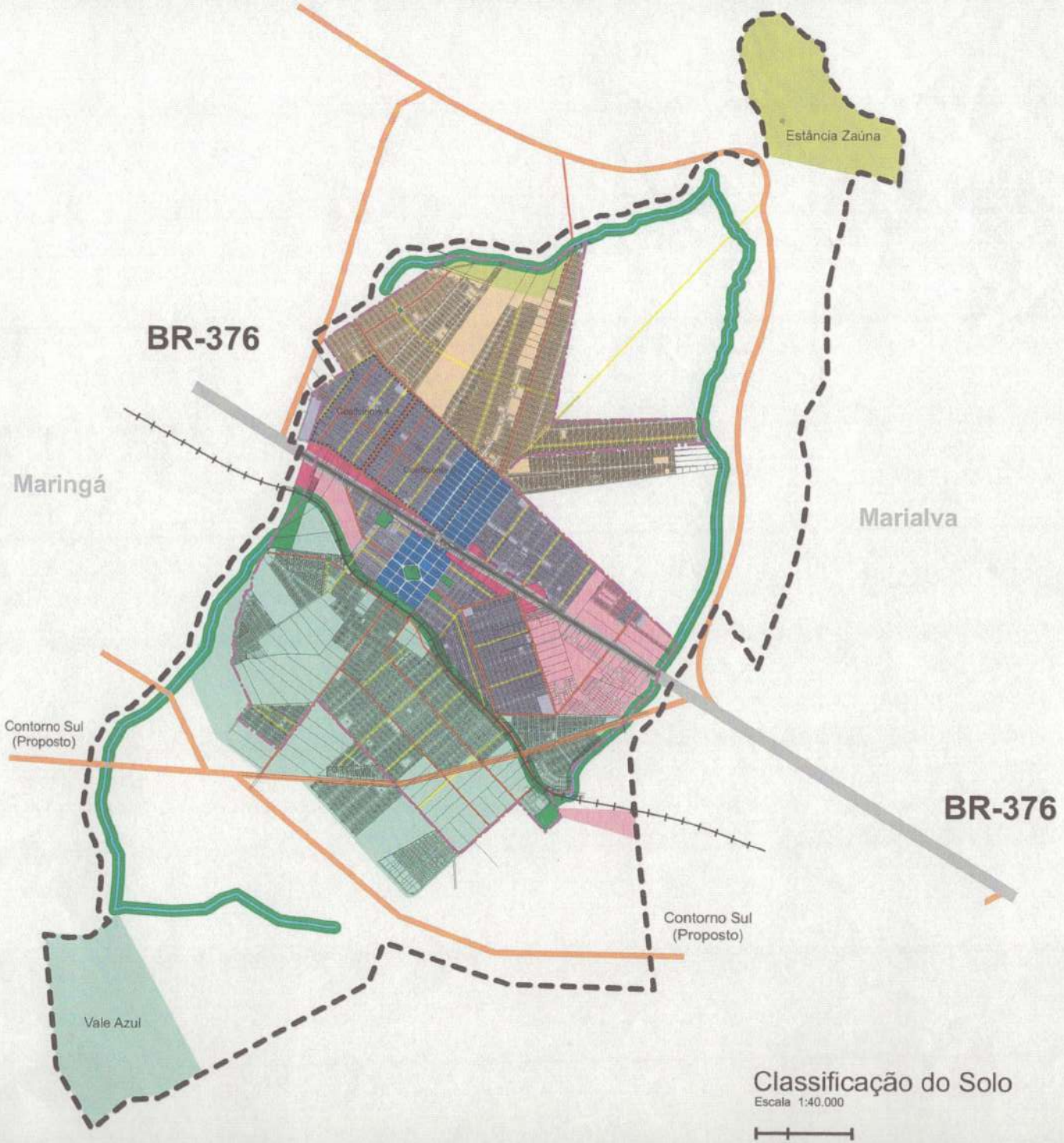
Parágrafo Único - Os usos não residenciais já instalados que estiverem em desacordo com a presente Lei, quando causarem incômodo à vizinhança ou risco ambiental, terão um prazo de 1 (um) ano para se enquadrarem às referidas determinações legais ou se transferirem para local adequado, compatível com o índice de risco ambiental.

Art. 123 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, bem como suas respectivas leis complementares.

Sala das Sessões da Câmara Municipal, aos 26 dias do Mês de Setembro do ano de 2009.

Cilas Souza Morais,
Presidente

João de Lara Vieira,
1º Secretário



Classificação do Solo

Escala 1:40.000

0 m 300 m 900 m

CLASSIFICAÇÃO E USO DO SOLO URBANO

LEGENDA

- Solo urbano de Proteção à Paisagem (SU-PP)
- Solo urbano Central (SU-CE)
- Solo urbano de Interesse Social I (SU-IS/1)
- Solo urbano Estritamente Residencial (SU-ER)
- Solo urbano Predominantemente Residencial (SU-PR)
- Solo urbano Estritamente Industrial I (SU-EI/1)
- Solo urbano de Uso Misto I (SU-UM/1)
- Eixo de Comércio e Serviços I (ECS/1)
- Eixo de Comércio e Serviços II (ECS/2)
- Eixo de Comércio e Serviços III (ECS/3)
- Contornos Norte e Sul (Proposto)
- Rio, ribeirão ou córrego
- Limite do perímetro urbano (Fonte: IBGE)
- Limite do perímetro urbano (Proposto)
- Linha Férrea



Figura 1 - Imagem satélite da área do município.

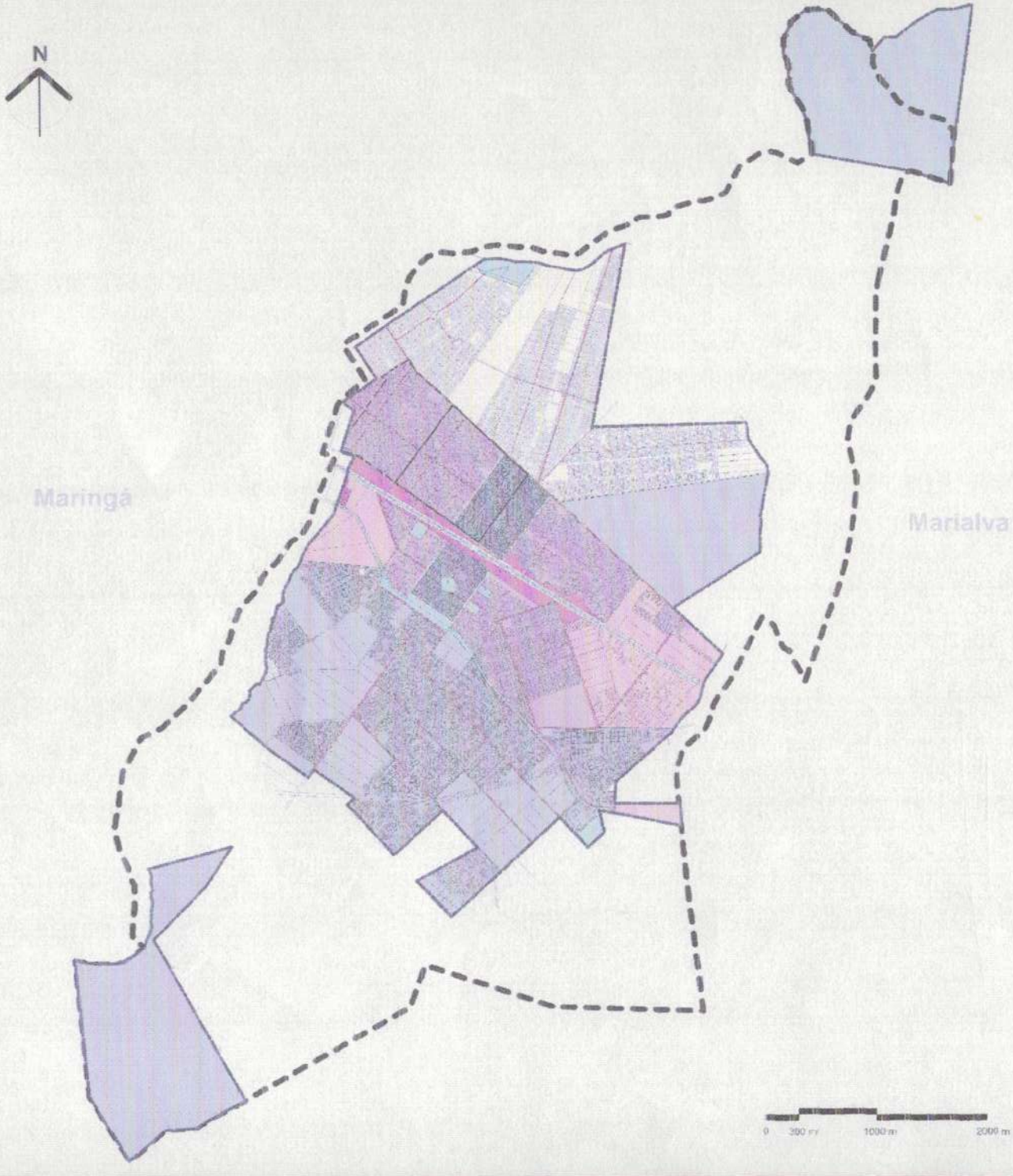
FONTE: Prefeitura do Município de Sarandi e Software Google Earth.

Identificação
Elaboração de Plano Diretor Municipal

Assunto
Classificação e Uso do Solo Urbano

Folha
Anexo I

Contratante



CLASSIFICAÇÃO E USO DO SOLO URBANO

LEGENDA

- Solo urbano de Proteção à Paisagem (SU-PP)
- Solo urbano Central (SU-CE)
- Solo urbano de Interesse Social I (SU-IS/1)
- Solo urbano Estritamente Residencial (SU-ER)
- Solo urbano Preponderantemente Residencial (SU-PR)
- Solo urbano Estritamente Industrial I (SU-EI/1)
- Solo urbano de Uso Misto I (SU-UM/1)
- Eixo de Comércio e Serviços I (ECS/1)
- Eixo de Comércio e Serviços II (ECS/2)
- Eixo de Comércio e Serviços III (ECS/3)
- Limite do perímetro urbano (PDM 2008)
- Limite expansão urbana
- Linha Férrea

- Coeficiente de aproveitamento 4
- Coeficiente de aproveitamento 6

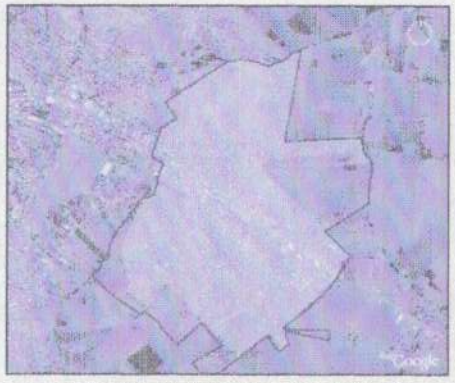


Figura 1 - Imagem satélite da área urbana (Perímetro urbano atual).

FONTE: Prefeitura do Município de Sarandi.
NOTA: Dados atualizados pela DIMENSÃO Arquitetura e Urbanismo.

Identificação

Plano Diretor Municipal

Assunto

Classificação e Uso do Solo Urbano

Folha

Anexo I

Contratante

Prefeitura do Município de Sarandi

Local

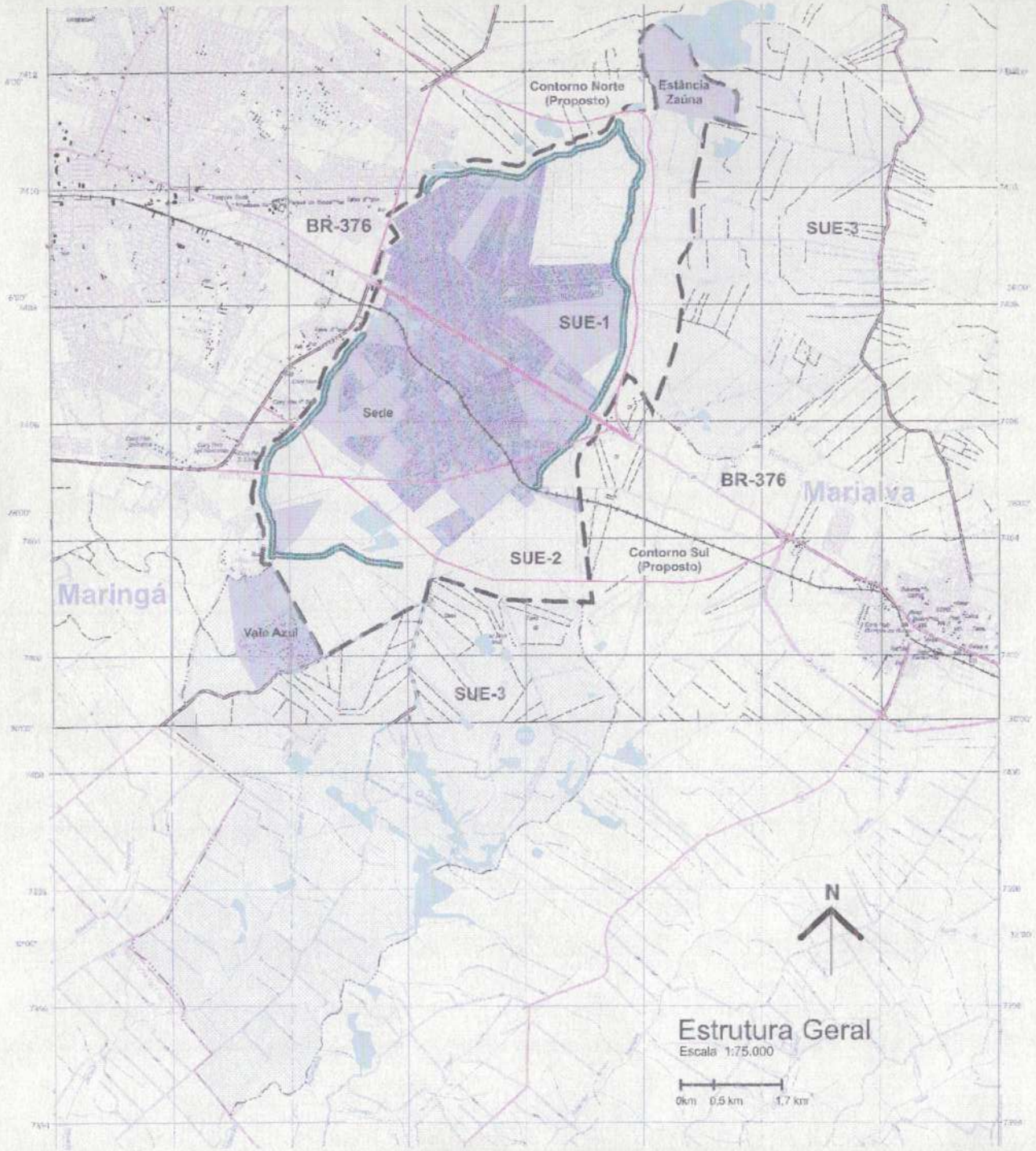
Sarandi - PR

Consultoria

DIMENSÃO Arquitetura e Urbanismo

Responsável Técnico

Fábio Freire - Arquiteto e Urbanista



CLASSIFICAÇÃO DO SOLO
Estrutura Geral e Orgânica do Território

LEGENDA

- Vegetação de interesse paisagístico
- Contorno viário (Proposto)
- Área prioritária para futura expansão urbana
- Solo urbano interno ao perímetro urbano
- Área rural
- Contornos Norte e Sul (Proposto)
- Linha Férrea
- Rio, ribeirão ou córrego
- Limite da expansão urbana (Proposto)
- Limite do município

SUE-1 Solo urbano interno ao perímetro urbano
SUE-2 Área de expansão urbana
SUE-3 Área rural



Figura 1 - Imagem satélite da área do município.

FONTE: Prefeitura do Município de Sarandi e Software Google Earth.

Identificação

Plano Diretor Municipal

Assunto
Estrutura Geral e Orgânica do Território

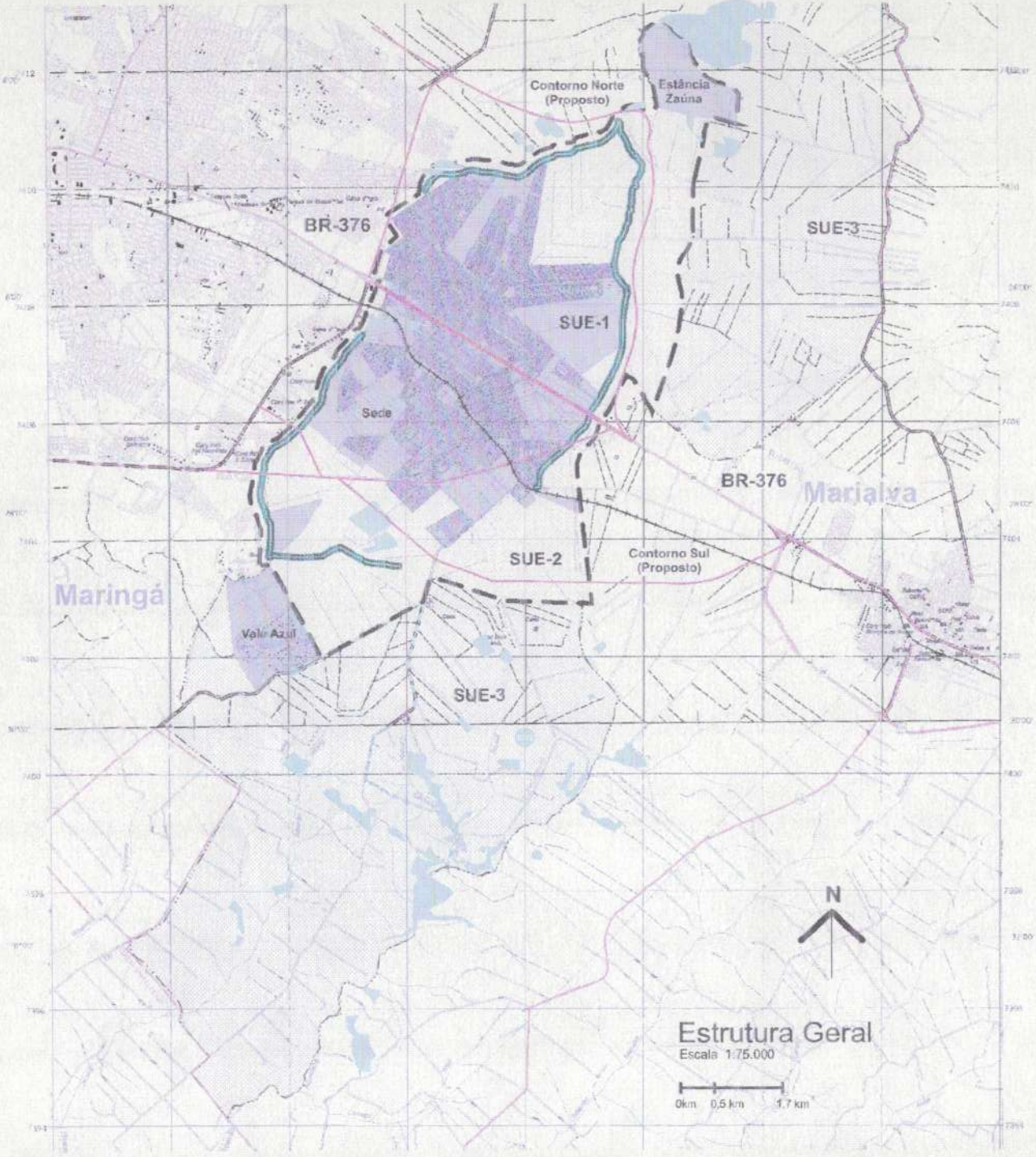
Folha
Anexo II

Contratante
Prefeitura do Município de Sarandi

Local
Sarandi - PR

Consultoria
DIMENSÃO Arquitetura e Urbanismo

Responsável Técnico
Fábio Freire - Arquiteto e Urbanista



CLASSIFICAÇÃO DO SOLO
Estrutura Geral e Orgânica do Território

LEGENDA

- Vegetação de interesse paisagístico
- Cinturão verde (Proposto)
- Área prioritária para futura expansão urbana
- Solo urbano interno ao perímetro urbano
- Área rural
- Contornos Norte e Sul (Proposto)
- Linha Férrea
- Rio, ribeirão ou corrego
- Limite da expansão urbana (Proposto)
- Limite do município

SUE-1 Solo urbano interno ao perímetro urbano
SUE-2 Área de expansão urbana
SUE-3 Área rural

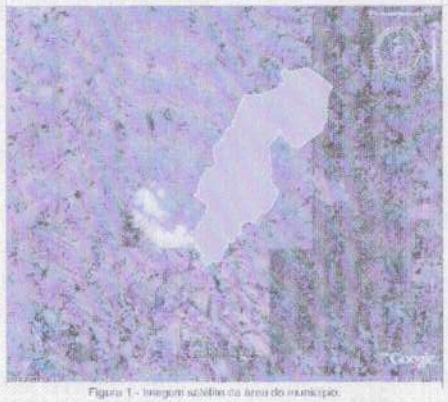


Figura 1 - Imagem satélite da área do município.

FONTE: Prefeitura do Município de Sarandi e Software Google Earth.

Identificação

Plano Diretor Municipal

Assunto
Estrutura Geral e Orgânica do Território

Folha
Anexo II

Contratante
Prefeitura do Município de Sarandi

Local
Sarandi - PR

Consultoria
DIMENSÃO Arquitetura e Urbanismo

Responsável Técnico
Fábio Freire - Arquiteto e Urbanista

ANEXO III

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES URBANAS
CRITÉRIOS DE LOCALIZAÇÃO DOS USOS

OCUPAÇÃO E USO DO SOLO	USOS E ATIVIDADES URBANAS			
	Comércio e Prestação de Serviços			
	Admissível	Incômodo à Vizinhança	Polo Gerador de Tráfego	
			GIT 1	GIT 2
			Incômodo à Vizinhança	Incômodo à Vizinhança
Solo urbano Central			Sujeito à análise especial	
Solo urbano Predominantemente Residencial	** Sujeito a análise de localização			
Vias locais				
Vias coletoras			Análise de trânsito	
Avenidas				
Quadras lindeiras às vias coletoras e avenidas			** Sujeito a análise de localização	
Vias expressas				*
Quadras lindeiras às vias expressas			** Sujeito a análise de localização	

* Excetuam-se as marginais das vias expressas que impliquem na circulação de cargas perigosas, conforme análise do orgão do Executivo responsável pelo planejamento viário.

** Os usos não residenciais classificados como profissionais autônomos não incômodos, poderão se localizar livremente no Solo urbano Predominantemente Residencial (SU-PR), obtendo para tal alvará cujo prazo de renovação não poderá ser superior a um ano, findo o qual, havendo registro de ocorrência de incômodo à vizinhança ou interferência no tráfego o mesmo não será renovado.

OBS.: As atividades industriais e/ou de prestação de serviços, com riscos ambientais classificados com índice 1,5 (um virgula cinco), estarão sujeitas a análise especial de localização mesmo nas áreas onde são permitidas.

ANEXO IV

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES URBANAS
CLASSIFICAÇÃO DOS USOS COMERCIAIS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

OCUPAÇÃO E USO DO SOLO	Parâmetros	Admissível	Incômodo à Vizinhança	Polo Gerador de Tráfego	
				GIT 1	GIT 2
1. Comércio de produtos alimentícios consumidos ou não no local	até 250 m^2				
	entre 250 a 1.000 m^2				
	acima de 1.000 m^2				
2. Comércio varejista e prestação de serviços em geral	até 250 m^2				
	entre 250 a 1.000 m^2				
	acima de 1.000 m^2				
3. Estabelecimentos de lazer e diversão	até 300 m^2				
	acima de 300 m^2				
4. Comércio atacadista					
5. Serviços e Comércio ligados à veículos					
6. Serviços de profissionais autônomos que utilizem equipamentos que provoquem incômodo por ruídos, trepidação e emissão poluidoras de qualquer espécie.					
7. Serviços de profissionais autonômos em geral					
8. Serviços ligados a educação	até 150 m^2				
	acima de 150 m^2				
9. Serviços de saúde	até 150 m^2				
	entre 150 a 500 m^2				
	acima de 500 m^2				
10. Hospitais, maternidades, pronto-socorro					
11. Capelas Mortuárias, cemitérios					
12. Serviços veterinários, serviços e comércio de animais					
13. Estabelecimentos que gerem riscos de					
14. Serviços de hospedagem	até 500 m^2				
	acima de 500 m^2				
15. Estabelecimentos financeiros e bancários	até 250 m^2				
	acima de 250 m^2				
16. Templos religiosos	até 250 m^2				
	acima de 250 m^2				

OBS. 1: Considera-se no cálculo da área, o total da área ocupada pelo(s) serviço(s), incluindo todas as atividades estabelecidas, exceto no caso dos edifícios comerciais verticalizados onde será computada a área total.

OBS. 2: A classificação colocada no quadro relativo aos usos comerciais e de serviços poderá ser alterada para níveis mais ou menos restritivos de localização em função da análise especial dos seguintes requisitos: exigências municipais com relação à poluição sonora; exigências sanitárias, municipais e estaduais com relação à emissões poluidoras de qualquer natureza; exigências municipais com relação a segurança pública; e finalmente a análise de trânsito.

OBS. 3: O agrupamento de profissionais estará sujeito à análise especial; as atividades de diversão eletrônica, jogos de azar, deverão obedecer uma distância mínima de 300 m (trezentos metros) das escolas de ensino fundamental e médio; as atividades que se encaixem em mais de um item, ou que impliquem em uso misto deverão ser classificadas no mais restritivo.

ANEXO V

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES URBANAS

ATIVIDADES COMERCIAIS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COM RISCO AMBIENTAL

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	ÍNDICE
Padaria com forno à lenha	1,0
Padaria com forno elétrico	0,5
Pastelaria, confeitaria, doceiras, sorveterias	0,5
Bares, botequins, cafés, lanchonetes	0,5
Restaurantes, pizzaria, churrascaria com forno à lenha	1,0
Restaurantes, pizzaria, churrascaria com forno elétrico	0,5
Preparação de refeições conservadas (inclusive supergeladas)	1,0
Fornecimento de refeições (cozinhas industriais)	1,0
Serviços de bufê com salão de festas	1,0
Varejões de verduras e legumes	0,5
Entrepostos de produtos alimentícios (atacadista)	1,5
Comércio de carnes, aves, peixes e produtos do mar	0,5
Frigoríficos/armazenamento	1,5
Supermercados	1,0
Postos de abastecimento, troca de óleo e lavagem de veículos	1,0
Recondicionamento de pneumáticos (borracharia)	0,5
Reparação e manutenção de veículos automotores, exceto caminhões, tratores e máquinas pesadas	1,0
Reparação e manutenção de caminhões, tratores e afins	1,5
Retificação de motores	1,5
Tornearias	1,5
Garagens e estacionamento de transportes de carga e passageiros	1,5 a 2,0
Lava-rápidos e polimento de veículos	1,0
Dedetização e desinfecção (depósito)	1,0
Aplicação de sinteco, pintura de móveis (depósito)	1,0
Tinturarias e lavanderias	0,5 a 1,5
Estamparia e silk-scream	0,5 a 1,0
Comércio de gás liquefeito de petróleo (depósitos)	1,0
Armazenamento e engarrafamento de derivados de petróleo	1,5
Comércio de produtos químicos	1,0 a 1,5
Comércio de fogos de artifício	1,0 a 3,0
Comércio de areia e pedra	1,5
Tapeçaria e reforma de móveis	1,0
Jateamento de superfícies metálicas ou não-metálicas, exceto paredes	2,0
Laboratório de análises clínicas	1,0
Laboratório de radiologia e clínicas radiológicas	1,0
Laboratório de prótese dentária	1,0
Reparação e manutenção de equipamentos hospitalares, otropédicos e odontológicos	1,0
Hospitais, clínicas e prontos-socorros	1,0
Hotéis que queimem combustível líquido ou sólido	1,5
Laboratório de ótica e prótese	0,5
Hospitais e clínicas veterinárias	1,0
Farmácias de manipulação	0,5
Comércio de produtos farmacêuticos, medicinais e perfumaria	0,5
Estúdios fotográficos e correlatos	0,5 a 1,0
Reparação e manutenção de equipamentos industriais, gráficos, etc.	1,5
Reparação e manutenção de aparelhos elétricos e eletrônicos	0,5
Consertos e restauração de jóias	1,0
Conserto e fabricação de calçados sem prensa hidráulica e sem corte	0,5
Conserto e fabricação de calçados com prensa hidráulica e com corte	1,5
Pintura de placas e letreiros	1,0 a 1,5
Dragagem e terraplanagem - pátio, estacionamento e oficina	2,0
Coletores de entulho (caçambeiros) - pátio, estacionamento e oficina	2,0
Serviços de funilaria e pintura para automóveis, camionetes, vans e motos, com instalação de equipamentos de retenção departículados e odores	1,5
Serviços de funilaria e pintura para ônibus, microônibus, caminhões, tratores e máquinas agrícolas, com instalação de equipamentos de retenção departículados e odores	2,0

ANEXO VI
VAGAS DE ESTACIONAMENTO

USOS E ATIVIDADES URBANAS	PARÂMETROS	EXIGÊNCIA DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO/GARAGEM	EXIGÊNCIA DE PÁTIO DE CARGA/DESCARGA
1. USO RESIDENCIAL			
Residência			
Residência geminada			
Habitação coletiva	unidades com área até 150 m^2	1 vaga por unidade	
	de 150 a 300 m^2	2 vaga por unidade	
	acima de 300 m^2	3 vaga por unidade	
2. USO NÃO RESIDENCIAL			
2.1 Comércio e Prestação de Serviços			
Comércio de serviços em geral	até 250 m^2 AT	Facultativo	
	acima de 250 m^2 AT	1 vaga/80 m^2 de AC	
Escritórios		Análise especial	
Supermercados e mercados	até 500 m^2 AT	1 vaga/80 m^2 de AC	de 1.000 a 2.500 m^2 1 vaga
	acima de 500 m^2 AT	1 vaga/25 m^2 de AC	de 2.500 a 4.000 m^2 2 vagas
			acima de 4.000 m^2 3 vagas
Restaurantes, salão de festas e baile, buffet		Análise especial	
Estabelecimentos bancários e financeiros	até 250 m^2 AT	a critério do projeto	1 vaga
	acima de 250 m^2 AT	1 vaga/25 m^2 de AC	
2.2 Cultura, Lazer, Diversão e Estabelecimentos Religiosos			
Cinemas, teatros, auditórios		Análise especial	
Parques e hortos	acima de 30.000 m^2 de área do terreno	Análise especial	
Pavilhão/feiras, exposições, parques de diversão	acima de 3.000 m^2	Análise especial	
Academias de ginática, de esportes, quadras e salões cobertos		1 vaga/25 m^2 de AC	
Estádios e ginásio de esportes	acima de 3.000 m^2	Análise especial	
Quadras de esporte descobertas	até 500 m^2	a critério do projeto	
	acima de 500 m^2	3 vagas/quadra	
2.3 Serviços ligados à Educação			
Maternal, pré-escolas, 1°. e 2°. Grau, ensino técnico profissional, ensino não seriado	até 250 m^2	a critério do projeto	
	de 250 a 500 m^2	1 vaga/100 m^2 AT	
	acima de 500 m^2	1 vaga/75 m^2 AT	1 vaga
2.4 Serviços ligados à Saúde			
Hospitais e maternidade		NL até 50 1 vaga/leito	2 vagas
		NL acima de 50 1 vaga/1.5 leitos	
Pronto socorro, clínicas, laboratórios, ambulatório		1 vaga/50 m^2 AC	2 vagas
2.5 Serviços de hospedagem			
Hoteis		1 vaga/cada 2 aptos com 50 m^2	2 vagas
Moteis		1 vaga/apartamento	
2.6 Indústrias			
Indústrias, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos		1 vaga/100 m^2 de AT	obrigatória

NOTAS:

AT - Área total construída
AC - Área
NL - Número de leitos

1. As atividades não mencionadas na tabela acima, estarão sujeitas a Análise Especial pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

2. Casos especiais: quando se tratar das atividades de *drive-in*, lanchonete serv-car, parque de exposições, circos, parques de diversão, cemitério, capelas mortuárias, inflamáveis e explosivos, terminais de transporte rodoviário e terminais de carga - o estacionamento será analisado caso a caso e será objeto de estudo sobre o impacto do empreendimento junto ao entorno e no sistema viário, a ser analisado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

3. Os imóveis que abrigarem 3 (três) ou mais atividades independentes estarão sujeitos a Análise Especial pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

4. Dentre as vagas determinadas para os estabelecimentos, deverão constar vagas específicas para pessoas portadoras de deficiência, nas dimensões estabelecidas pela ABNT/NBR 9050, e localizadas o mais próximo possível dos acessos das edificações, na seguinte proporção: a) até 10 (dez) vagas, facultativo; b) de 11 (onze) a 100 (cem) vagas, 1 (uma) vaga; e acima de 100 (cem) vagas, 1% (um por cento) do total.

5. Os estabelecimentos que apresentarem bicicletário poderão ter a área de estacionamento reduzida, mediante Análise Especial.

6. Não será permitida a utilização da via pública para espaço de manobra de veículos nem para vaga de carga e descarga.

ANEXO VII

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES INDUSTRIAIS

ÍNDICES DE RISCO AMBIENTAL DE FONTES POTENCIAIS DE POLUIÇÃO

ATIVIDADE	ÍNDICE
Indústria de Extração e Tratamento de Minerais	
Atividade de extração, com ou sem beneficiamento de minerais sólidos, líquidos ou gasosos, que se encontrem em estado natural	2,0
Indústria de Produtos Minerais Não-Metálicos	
Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras	1,5
Britamento de pedras	2,0
Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido, exclusive cerâmica	1,5
Fabricação de material cerâmico	2,0
Fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento, gesso e amianto	1,5
Beneficiamento e preparação de minerais não metálicos, não associados à extração	2,0
Fabricação e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos	1,5
Indústria Metalúrgica	
Produção de fundidos de ferro e aço, sem tratamento químico superficial e galvanotécnico	2,0
Serralheira, fabricação de artefatos metálicos com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou esmaltação	2,0
Serralheira, fabricação de artefatos metálicos sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico, pintura por aspersão e esmaltação	1,5
Fabricação de outros artigos de metal, não especificados ou não classificados com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou esmaltação.	2,0
Fabricação de outros artigos de metal, não especificados ou não classificados sem tratamento químico superficial, galvanotécnico, pintura por aspersão e esmaltação.	1,5
Estamparia, funilaria e latoaria, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação	2,0
Estamparia, funilaria e latoaria, sem tratamento químico superficial, galvanotécnico, pintura por aspersão, aplicação de verniz e esmaltação	1,5
Indústria Mecânica	
Fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios com tratamento térmico e/ou tratamento galvanotécnico e/ou fundição	2,0
Fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios com tratamento térmico, tratamento galvanotécnico e fundição	1,5
Indústria de Madeira	
Serrarias	1,5
Desdobramento de madeira, exceto serrarias	1,5
Fabricação de estruturas de madeira e artigos de carpintaria	1,5
Fabricação de artefatos de madeira	1,5
Fabricação de artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial	1,5
Fabricação de molduras e execução de obras de talha, exclusive artigos de mobiliário	1,0
Artigos de Mobiliário	
Fabricação de móveis de madeira, vime e junco	1,5
Fabricação de móveis de metal ou com predominância de metal, revestidos ou não com lâminas plásticas, inclusive estofado	1,5
Fabricação de artigos de colchoaria	1,0
Fabricação de armários embutidos de madeira	1,5
Fabricação de acabamento de artigos diversos do mobiliário	1,5
Fabricação de móveis e artigos do mobiliário, não especificados	1,5
Indústria da Borracha	
Vulcanização a vapor de pneus	2,0
Vulcanização elétrica de pneus	1,5
Todas as atividades de beneficiamento e fabricação da borracha natural e de artigos de borracha em geral	2,0
Indústria de Couros e Produtos Similares	
Secagem e salga de couros e peles	2,0
Curtimento e outras preparações de couros	3,0
Indústria Química	
Todas as atividades de fabricação de produtos químicos	3,0
Indústria de Produtos Farmacêuticos e Veterinário	
Todas as atividades industriais de fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários	3,0
Indústria de Perfumaria, Sabões e Velas	
Fabricação de produtos de perfumaria	2,0
Fabricação de sabões, detergentes e glicerina	3,0
Fabricação de velas	2,0

continuação...

ATIVIDADE	ÍNDICE
Indústria de Produtos de Matérias Plásticas	
Todas as atividades industriais que produzam artigos diversos de material plástico, injetados, extrudados, laminados prensados, e outras formas, exceto fabricação de resinas plásticas	1,5
Indústria Têxtil	
Beneficiamento de fibras têxteis vegetais	2,5
Beneficiamento de fibras artificiais sintéticas	2,0
Beneficiamento de fibras têxteis de origem animal	2,5
Fabricação de estopa, de materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis	1,5
Fiação, fiação e tecelagem, tecelagem	2,0
Malharia e fabricação de tecidos elásticos	1,5
Fabricação de tecidos especiais	2,0
Acabamento de fios e tecidos não processados em fiação e tecelagens	2,5
Fabricação de artefatos têxteis produzidos nas fiações e tecelagens	1,5
Indústria do Vestuário e Artefatos de Tecidos	
Todas as atividades industriais ligadas à produção de artigos do vestuário, artefatos de tecidos e acessórios do vestuário não produzidos nas fiações e tecelagens	1,0
Indústria de Produtos Alimentares	
Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares	2,0
Refeições conservadas, conservas de frutas, legumes e outros vegetais, fabricação de doces, inclusive de confeitaria e preparação de especiarias e codimentos	2,0
Abate de animais em matadouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal	2,5
Preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios	2,0
Fabricação e refinação de açúcar	2,0
Fabricação de balas, caramelos, pastilhas, dropes, bombons e chocolates, etc.	1,5
Fabricação de massas alimentícias e biscoitos	1,5
Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais	2,5
Fabricação de sorvetes, bolos e tortas gelados, inclusive coberturas	2,0
Preparação de sal de cozinha	1,5
Fabricação de vinagre	2,0
Fabricação de gelo, inclusive gelo seco	1,5
Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinha de carne, sangue, osso, peixe e pena.	3,0
Indústria de Bebidas	
Fabricação de aguardente, licores e outras bebidas alcoólicas	2,0
Fabricação de bebidas não alcoólicas, inclusive engarrafamento e gaseificação de água mineral	2,0
Destilação de álcool	2,0
Extração de polpa e suco natural	1,5
Indústria Editorial e Gráfica	
Todas as atividades da indústria editorial e gráfica	1,5
Outras Fontes de Poluição	
Usinas de produção de concreto e concreto asfáltico	1,5
Usinas de produção de álcool	2,5
Atividades que utilizem incinerador ou outro dispositivo para queima ou tratamento de lixo e materiais ou resíduos sólidos, líquidos ou gasosos	2,5
Fabricação de brinquedos	1,5
Fabricação de instrumentos musicais	1,5
Fabricação de escovas, brochas, vassouras e afins	1,0
Preparação de fertilizantes e adubos	1,5
Beneficiamento de sementes	2,0

L E I C O M P L E M E N T A R Nº 217/2009 – De Autoria do **PODER EXECUTIVO MUNICIPAL.**

Súmula:- Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Municipio de SARANDI.

Aprovada em Segunda Discussão e Dispensa a Terceira Discussão e última votação, nesta Casa de Leis, 26/09/2009, enviada ao Poder Executivo Municipal na mesma data e Publicada no "JORNAL DO POVO", em 23 de outubro de 2009. Edição nº 5.772 – SEXTA-FEIRA.