PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL

LEI ORDINÁRIA N.: 03175/84

Autor: CHEFE DO EXECUTIVO MUNICIPAL
Data: 05/12/1983
Classif.: ALTERA REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA
Ementa:

Dispõe sobre o Plano Diretor de Organização Físico - Territorial do Município e dá outras providências.

Texto:

O PREFEITO MUNICIPAL DE NATAL,
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre o Plano Diretor Físico - Territorial do Município do Natal, disciplinando o seu planejamento físico, orientando e controlando o seu desenvolvimento integrado.

Parágrafo Único - Integram esta Lei os seguinte anexos:

I - Planta da divisão territorial do Município em áreas integradas, respeitada a divisão em distritos estabelecidos na Organização Territorial do Estado - Anexo I;
II - Planta de Zoneamento do Uso do Solo das Áreas Urbanas, de Expansão Urbana e de Preservação Permanente - Anexo II (Articulação, Planta Geral de Zoneamento e detalhes de Zoneamento, totalizando 16 pranchas);
III - Planta do Sistema Viário Básico, contendo as vias de circulação classificadas de acordo com suas características funcionais e hierárquicas incluindo as que, situadas no território municipal, integram os sistemas rodoviários federal e estadual - ANEXO III;
IV - Quadro de Localização dos Usos do Solo nas zonas de atividades urbanas --ANEXO IV;
V -Quadro de Prescrição Urbanísticas para as diversas zonas de atividades urbanas - Anexo V. fls. De 1 a 24;
VI - Quadro de Classificação das Atividades Industriais, de Comércio Atacadista e de Prestação de Serviços de Natureza Industrial - Anexo VI;
VII - Quadro de Localização de Usos Mistos, Anexo VII;
VIII - Quadro de Prescrições para estacionamento e guarda de veículos - Anexo VIII;
IX - Elementos elucidativos para edificações - Anexo IX; (folhas 1 a 8).
X - Quadro de Gabaritos para Estrutura Viária Urbana - Anexo X;
XI - Classificação e codificação dos usos do solo - Anexo XI;
XII - Quadro de prescrições urbanísticas para arruamentos e loteamentos de interesse social - Anexo XII;
XIII - Classificação e codificação das zonas de uso do solo - Anexo XIII;

Art. 2º - Ficam sujeitos às disposições desta Lei os loteamentos, desmembramentos, remembramentos, arruamentos, edificações públicas e particulares, bem como quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos ou particulares, que afetam, direta ou indiretamente, a urbanização Físico - Territorial do Município, que dependerão, sempre de prévia aprovação do órgão incumbido de

sua fiscalização.

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS

Art. 3º - O Plano de Organização Físico - Territorial visa alcançar o desenvolvimento físico racional e harmônico da estrutura urbana no Município, capacitando-o a assegurar condições adequadas de habitação, circulação, trabalho e lazer, bem como a preservar prédios e sítios notáveis pelos valores históricos, culturais, paisagísticos e ecológicos e, de uma forma geral propiciar a melhoria das condições.

Art. 4º - São objetivos desta Lei:

a) Promover a ocupação do solo urbano de forma racional, permitindo a perfeita adequação da estrutura urbana ao bem estar da população;
b) Ordenar o alojamento da população, impedindo especulações que possam concorrer para o rebaixamento do nível econômico da propriedade imobiliária e à promiscuidade de uso e funções conflitantes numa mesma área;
c) Promover o adequado adensamento da população na área urbanizada, ocupando os vazios existentes, de forma da proporcionar melhor rendimento dos equipamentos e serviços básicos e obter o melhor aproveitamento econômico dos investimentos públicos;
d) Proporcionar a implantação do processo de planejamento, adotando uma sistemática que permita o acompanhamento e permanente atualização das disposições desta Lei, adequado-as à dinâmica do crescimento urbanístico e ao progresso da técnica de urbanização.

Art. 5º - Na aplicação desta Lei observar-se-ão as seguintes diretrizes gerais:

I - procurar fixar a divisão territorial e o Zoneamento do uso do solo do Município, definindo os locais próprios e cada atividade, evitando-se, sempre que possível, conflitos entre atividades incompatíveis;

II - intensificar e controlar o uso do solo, com a finalidade de otimizar a utilização de serviços básicos e permitir o adequado alojamento populacional;

III - definir a localização e o dimensionamento dos equipamentos necessários ao bem estar da população;

IV - organizar o espaço residencial em núcleos, unidades e setores de vizinhança, definindo normas para sua implantação;

V - propor a organização no espaço urbano das atividades econômicas, por meios de centros hierarquicamente polarizados;

VI - integrar ao sistema de unidades de vizinhança as populações de baixa renda, especialmente as consideradas sub-normais;

VII - ordenar os centros e eixos de atividades múltiplas, possibilitando o eficiente cumprimento de sua funções;

VIII - planejar de forma global a utilização da área de expansão urbana;

IX - coordenar os trabalhos desenvolvidos por entidades dos sistemas habitacional e de planejamento urbano;

X - ordenar:

a) o uso da orla marítima e áreas adjacentes a rios, córregos e outros cursos d'água , incentivando as atividades de turismo e lazer, desde que não prejudique o equilíbrio ecológico, a paisagem, a quantidade da água, ou provoque alterações no clima;
b) a preservação das dunas migrantes com a finalidade específica de fixá-las e promover a ocupação racional das dunas fixas com o fim de manter o equilíbrio da recarga dos aqüíferos subterrâneos;
c) o planejamento do sistema de áreas verdes, preservando as atuais e promovendo o aumento do índice de áreas verdes por habitante.
d) a distribuição dos equipamentos da rede escolar, compatibilizando-as com o sistema de áreas verdes e com os centros e setores vieinais;
e) e definir a estrutura viária, hierarquizando-a de forma a otimizar o sistema de

circulação, transporte e estacionamento;

f) a expansão dos serviços públicos, fixando as prioridades a serem observadas pelas concessionárias;

XI - manter permanente coordenação com órgãos federais, estaduais e municipais que atuam na mesma área geográfica, a fim de assegurar a programação e execução integrada dos investimentos.

Parágrafo Único - Os escalões urbanos previstos no inciso IV, tem a seguinte conceituação:

1- núcleo residencial - o espaço restrito de uma unidade de vizinhança, servido estritamente por vias de circulação local, caracterizado pelo uso exclusivamente residencial, dotado de área de recreação - lote de brinquedo - população máxima de 3.000 (três mil) habitantes e raio máximo de influência de 300m (trezentos metros);

2 - unidades de vizinhança - escalão básico de nucleação da cidade, caracterizado por englobar área cuja distância maior entre os seus limites externos não ultrapasse a 1.200m (hum mil e duzentos metros), dimensionado de forma a não conter uma população maior que 15.000 (quinze mil) habitantes e que justifique a manutenção de pelo menos, escola de1º (primeiro) grau; deverá a unidade de vizinhança se dotada de unidade própria de atividades residenciais, envolvendo interrelaçãoes físicas e sociais, com o objetivo de recriar o ambiente comunitário ativo, e preencher os seguintes requisitos físicos:

a) espaço necessário para abrigar a população exigida, dentro da densidade para a zona em que se situar;

b) recreação coletiva conjugada - parque de vizinhança;

c) centro de utilização coletivo, destinado aos usos comercial e social;

a) sistema de circulação tangencial e periféricos em que a penetração de veículos somente seja permitida em pontos estratégicos e que não admita seja atravessada por nenhuma via de trânsito de passagem.

3 - setor de vizinhança - escalão urbano constituído por núcleo populacional que abrigue de 15.000 (quinze mil) a 60.000 (sessenta mil) habitantes, decorrente do agrupamento de unidades de vizinhança integradas funcionalmente, desejável à implantação de uma zona de comércio e serviços em seu centro geométrico, para atendimento de sua população; distância máxima entre seus limites externos em torno de 3.000 m (três mil metros).

CAPÍTULO III
DIRETRIZES URBANÍSTICAS

SEÇÃO I
DIVISÃO TERRITORIAL EM ÁREAS INTEGRADAS

Art. 6º - Para fins de planejamento e controle do uso do solo, o território do Município será dividido em área, de acordo com a nomenclatura seguinte:

a) Área Urbana - AU
b) Área de Expansão Urbana - AEU
c) Área de Preservação Permanente - AEP

Art. 7º - Entende-se por Área Urbana a que abrange as edificações contínua, observado o requisito mínimo da existência de 3 (três) dos melhoramentos a seguir indicados, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

a) meio-fio ou calçadas, com ou sem canalização de águas pluviais;
b) sistema de esgotos sanitários;

c) rede de abastecimento de água potável;
d) rede de iluminação pública;
escola de 1º grau ou Posto de Saúde, a um distância máxima de 3 km (três quilômetros) do imóvel considerado;
linha regular de transporte coletivo urbano.

§ 1º - Na delimitação da área urbana são considerados beneficiados os imóveis situados a uma distância máxima de 100,00m (cem metros) do logradouro público servido diretamente pelos melhoramentos específicos nas letras a, b, e, d e f, do caput deste artigo.

§ 2º - Os limites da área urbana são aquelas previstas nesta Lei e destinadas a atender ao crescimento da população e ao desenvolvimento integrado e contínuo da área urbana.

Art. 9º - Por áreas de preservação permanente entendem-se as que por suas características físicas, ecológicas, culturais, históricas ou paisagísticas, exijam cuidados especiais de manutenção ou restauração de seu estado, a fim de proteger, preservar ou recuperar o meio ambiente e os patrimônios natural e cultural do Município.

SEÇÃO III
DA ESTRUTURA VIÁRIA

SUB-SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 10 - São consideradas Áreas de Preservação Permanentes:

a) as dunas migrantes;
b) os rios e demais cursos d'água;
c) as encostas ou partes destas;
d) os mangues e salinas;
e) as lagoas.

Art. 11 - Embora não se constituindo Zonas Especiais nos termos desta Lei, são consideradas ainda Áreas de Preservação Permanentes;

a) as áreas utilizadas como praças, parques, bosques ou jardins e todas as áreas de uso público;
b) os espaços reservados a áreas verdes e de recreação nos planos de arruamento e loteamento;
c) as demais áreas que contiverem os revestimentos florísticos e demais formas de vegetação a que se refere o Capítulo VI desta Lei.

Art. 12 - O Sistema Viário Urbano será constituído pelas vias existentes e projetadas nas áreas urbana e de expansão urbana, de conformidade com o Anexo III, desta Lei.

§ 1º - As vias, caminhos ou estradas públicas, projetadas em planos de urbanização, passarão a integrar o Sistema Viário Urbano após sua aprovação pela Prefeitura.

§ 2º - As modificações da estrutura Viária Urbano Principal, quando necessárias, serão efetivadas por Lei mediante proposta do Executivo com prévio parecer do Conselho Municipal do Planejamento.

Art. 13 - os logradouros públicos e as vias de circulação obedecerão a projeto de alinhamento e nivelamento, amarrados topograficamente a um sistema de referência adotado pela Prefeitura, observadas as normas técnicas pertinentes.

§ 1º - Os alinhamentos e nivelamentos serão incluídos nas plantas dos projetos de vias e logradouros públicos e nos planos de urbanização ou parcelamento do solo, passando a figurar no cadastro do Sistema viário Urbano após sua aprovação.

§ 2º - As vias ou logradouros públicos sujeitos a modificações para efeito de regularização ou alargamento, que importem em avanços, recuos ou alterações do alinhamento ou do nivelamento, obedecerão a projeto aprovado pelo Chefe Executivo.

§ 3º - Para os efeitos desta Lei considera-se a linha divisória entre o lote e o logradouro público ou via existente ou projetada.

Art. 14 - Os serviços ou redes de infra-estrutura somente poderão ser implantados nas faixas de domínio ou de rolamento das vias urbanas mediante prévia autorização da Secretaria Municipal de Planejamento, que baixará normas a respeito.

Art. 15 - As vias com deflexão acima de 10º (dez graus) terão sua concordância determinada por raio interno na forma do Anexo X.

Art. 16 - As vias, estradas e caminhos obedecerão a normas fixa das pelo Chefe do Executivo, mediante proposta da Secretaria Municipal de Planejamento.

SUB-SEÇÃO II
DA CLASSIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICA DAS VIAS URBANAS

Art. 17 - O Sistema Viário Urbano será planejado de forma atender à seguinte classificação hierarquizada vias, de conformidade com as funções que devam desempenhar, procurando-se garantir sua adequada conexão com os planos rodoviários federal de estadual.

I - Sistema Viário Principal:
a) Vias de Contorno - VC;
b) Vias de Penetração - VP;
c) Vias de Distribuição - VD

II - Sistema Viário Secundário:
a) Vias Coletoras - VCO
b) Vias Locais - VLO
c) Vias de Pedestre - VPE

Parágrafo Único - O nível de serviço das vias será medido por um índice, estabelecido em função da velocidade média de percurso dos veículos na via e a relação entre seu fluxo e a capacidade da via, de forma a estimar o maior ou menor grau de conforto por ela oferecido a seus usuários, permitindo-lhes imprimir, com segurança de ação, maior ou menor velocidade aos veículos.

Art. 18 - As vias urbanas, de acordo com a classificação contida no artigo anterior, deverão ter as seguintes características funcionais:

I - As vias de contorno deverão tangenciar as áreas urbana e de expansão urbana, estabelecendo conexões, rodoviárias externas do Município de forma a otimizar seu acesso.

II - As vias de penetração deverão possibilitar a ligação contínua das vias de contorno aos grandes pelos de geração de tráfego das áreas urbana e de expansão urbana.

III - As vias de distribuição interligarão as vias de penetração distribuindo seu tráfego para as vias coletoras.

IV - As vias coletoras deverão observar o fluxo de tráfego das vias de distribuição e penetração, levando-o para as vias locais.

V - As vias locais são os que atendem ao acesso aos lotes, estabelecendo sua ligação com as vias coletoras.

VI - As vias de pedestre deverão permitir o livre trânsito de pessoas no interior das unidades funcionais.

Art. 19 - As intercessões e conexões entre vias de diferentes níveis de serviço serão projetadas a partir do fluxo de veículos e de suas características funcionais.

Parágrafo Único - A articulação de vias locais com vias de outra categoria deverá ser feita por entroncamento, não admitindo o cruzamento.

Art. 20 - As vias de circulação terão as dimensões de caixa, passeio e faixa de rolamento compatíveis com as funções a serem desempenhadas, de forma a ajustar-se à natureza, uso e densidade das áreas servidas, observadas as normas a que se refere o Art. 16º.

Parágrafo Único - As dimensões a que ser refere o caput deste artigo serão estipuladas em função de múltiplos de filas de veículos ou pedestres, de acordo com os gabaritos mínimos a seguir fixados:

a) 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímentos), para cada fila de veículos estacionados paralelamente ao meio-fio.
b) 5,50 m (cinco metros e cinqüenta centímetros), para cada fila de veículos estacionados em ângulo de 45º (quarenta e cinco graus) em relação ao meio-fio.
c) 3,00 m (três metros) para cada fila de veículos em movimento e em velocidade moderada.
d) 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros), para cada fila de veículos em movimento e em grande velocidade;
e) 0,75 c (setenta e cinco centímetros) para cada fila de pedestres.

Art. 21 - Todas as vias projetadas, seja pelo setor público, seja por particulares em parcelamento ou remanejamento de imóveis, deverão ajustar-se ao sistema viário e às normas a que se refere esta Lei.

Art. 22 - O prolongamento de vias existentes ou já projetada quando da entrada em vigor desta Lei deverão ser feito de forma a atender ao disposto nesta Seção.

Art. 23 - As vias locais sem saída - cul de sac, serão admitidas desde que ao retorno , situado na extremidade interior possa inscrever um círculo de diâmetro igual a 18,00 m (dezoito metros).

Parágrafo Único - O cumprimento máximo da via em cul de sac não poderá exceder a 10 (dez) vezes a sua largura.

Art. 24 - As vias locais não poder ter mais de 500,00 m (quinhentos metros) de comprimento contínuo.

Art. 25 - As vias de pedestres deverão Ter, pelo menos 2 (dois) acessos e logradouros públicos com largura mínima de 12,00 m (doze metros).

CAPÍTULO IV
DO ZONEAMENTO URBANO

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 26 - As áreas urbanas e de expansão urbana do Município obedecerão ao Zoneamento do uso do solo e de sua ocupação, na conformidade com o estabelecimento nos Anexos I, II, IV, V, VI, VII, VIII e IX desta Lei.

Art. 27 - Por proposta da Secretaria Municipal de Planejamento ouvido (com prévio parecer) o Conselho Municipal de Planejamento de Natal - CONPLAN, o Prefeito poderá através de Lei, rever, atualizar e alterar o zoneamento de uso e densidade demográfica do solo, bem como expedir projetos de regulamentação, específicos em relação a determinadas áreas de uma zona, de forma a, permanentemente, atender ao desenvolvimento da Cidade.

Art. 28 - Os tipos de zona estabelecidos nesta Lei, referem-se ao solo das áreas urbana, de expansão urbana e da preservação permanente, aplicando-se a todo imóvel, edificado ou não, seja de propriedade pública ou particular.

Art. 29 - O zoneamento das áreas de preservação permanentes, classificar-se-á como de preservação rigorosa (ZPR) ou preservação moderada - (ZPM), em função dos cuidados especiais exigidos a fim de atender ao que determina o Art. 9º desta Lei.

Parágrafo Único - As zonas de que tratam esse artigo são consideradas zonas especiais sujeitas a regulamento nos termos desta Lei.

Art. 30 - Desde que não se comprometam as características a que se refere o Art. 9º desta Lei, o zoneamento das Áreas de Preservação Permanente deverá permitir sua utilização conforme os incisos abaixo, sendo-lhes vedado qualquer outra utilização.

I - ZPR - Onde serão permitidos usos controlados tais como: áreas públicas de lazer e cultura, bem como de pesquisas científicas, ou de equipamentos de relevantes interesse públicos que comprovadamente só se tornem viável nestas zonas.

II - ZPM - Onde serão permitidos usos controlados tais como: áreas de produção de alimentos, sítios, granjas, cemitérios, além dos usos previstos no inciso I deste artigo.

SEÇÃO II
DA AUTORIZAÇÃO DE USO DO SOLO

Art. 31 - O uso ou mudanças de uso do solo depende de alvará expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento, inclusive para instalação de publicidade.

Art. 32 - O interessado na obtenção do alvará de uso do solo deverá requere-lo à Secretaria Municipal de Planejamento, indicando expressamente o uso ou usos pretendidos.

Parágrafo Único - A concessão do alvará de uso do solo não implica em licença para construção ou para funcionamento, nem obriga à sua concessão posterior, que ficarão à legislação própria.

Art. 33 - O prazo de vigência do alvará de uso é de um ano, após o que caducará, salvo se o interessado solicitar sua prorrogação.

Art. 34 - Quando se cuidar de alvará para publicidade, o requerimento deverá ser acompanhado de projeto de memorial, nos termos do regulamento que venha a ser editado.

SEÇÃO III
DO USO DO SOLO

Art. 35 - A classificação dos usos do solo, por categoria é a constante do Anexo XI.

SEÇÃO IV
DOS USOS MISTOS

Art. 36 - Serão admitidos os usos mistos em lotes e edificações, nos termos do Anexo VII, desde que, pelo menos um dos usos pretendidos, seja o conforme da zona, devendo os outros serem toleradas, na forma do disposto nos Anexos IV e V.

Art. 37 - As edificações destinadas a usos mistos deverão obedecer as seguintes prescrições:

I - o lote atenderá, em testada e área mínima, às exigências próprias a cada um dos usos pretendidos, na forma do Anexo V;

II - os índices de ocupação a serem aplicados, são os prescritos no Anexo V, para cada uso, não se admitindo a soma;

III - os índices de utilização são os prescritos no Anexo V, para cada uso, prevalecendo como limite máximo o maior índice estabelecido para uso conforme zona;

IV - os estacionamentos deverão obedecer às determinações do Anexo VIII para cada uso;

V - os recuos são os estabelecidos no Anexo V, para cada uso.

Art. 38 - Quando um dos usos for residencial, ainda, a edificação destinada a uso misto atender às seguintes condições:

I - prover de acessos e circulações independentes a cada um dos usos;

II - atender ao índice de conforto estabelecido no Anexo V;

III - quando o uso residencial for classificado na categoria RM-3, dispor da área de recreação a que se refere o art. 60, na forma como ali se dispõe.

IV - o índice de utilização destinado a todos os usos que não os residenciais será limitado a 1,6 (um inteiro e seis décimos).

Art. 39 - Não será admitido o uso residencial na Zona de Comércio Central ZCC-1, nem no pavimento térreo de prédios de uso misto nas Zonas de Comércio Central (ZCC), de Comércio Setorial (ZCS) e de Prestação de Serviços (ZPS).

Art. 40 - Poderão ser admitidos, em edificações de uso misto, os usos institucionais considerados não conflitantes e compatíveis com os predominantes da zona em que estiver situado e com os demais usos da edificação, a juízo da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 41 - Somente será admitida a instalação de posto de serviço de atendimento a veículos automotores em edificações de uso misto, quando observadas as seguintes condições:

a) não tenham à venda ou em depósito, combustíveis inflamáveis;
no mesmo edifício ou no mesmo lote não haja utilização para fins residenciais;
as atividades de conserto, instalação ou reposição de peças ou acessórios seja processadas dentro do lote.

Art. 42 - Admitir-se-á a localização de atividades industriais de Categoria 1, em prédios do uso misto, nas seguintes condições:

a) quando o outro uso for residencial, exclusivamente;

nas Zonas de Comércio Central e Comércio Setorial, quando no mesmo lote ou a mesma edificação, funcionar atividade de comercialização a varejo dos produtos fabricados, desde que cada uso tenha dependências exclusivas, devendo, obrigatoriamente, a dependência destinada á atividade comercial estar localizada de frente para o logradouro público.

Art. 43 - Será admitida a atividade de prestação de serviços por profissional autônomo, bem como as de pequeno comércio ou de industria de categoria artesanal, na forma definida em regulamento, na própria residência, desde que:

a) a área da residência utilizada para o exercício da atividade não ultrapasse a 30% (trinta por cento) da área construída;

b) empregue número de auxiliares não superior ao que seria obtido em razão da área utilizada, na proporção de 10,00 m^2 (dez metros quadrados) por empregado.

Parágrafo Único - A atividade exercida na residência, na forma mantida no caput deste artigo, não descaracteriza o uso residencial do prédio.

Art. 44 - Não se considera uso misto a venda de jornais, revistas, livros, bebidas, artigos para fumantes, materiais fotográficos, salgados, doces, sorvetes, souvenirs", produtos de limpeza, acessórios e pneus, em postos de serviços de atendimento a veículos automotores.

Art. 45 - Nas edificações destinadas às atividades de comércio e serviço de âmbito local, será admitido o uso residencial unifamiliar, desde que a residência ocupe a parte posterior ou o pavimento superior da edificação e tenha acesso independente.

Art. 46 - A padaria somente poderá instalar-se em edificação de uso misto quando o outro uso for residencial unifamiliar, obedecidos os requisitos do artigo anterior.

SEÇÃO V
DOS TIPOS DE ZONA E DA LOCALIZAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 47 - Os tipos de zona constante do Anexo II serão designados por código, formado por 2 (duas) ou mais letras, retiradas das iniciais designativas do uso predominante, seguidas de um número de ordem indicativo para cada tipo de zona e de um último número, correspondente ao índice de densidade demográfica admitida, conforme Anexo XIII.

Art. 48 - As zonas diferenciam-se entre si pelos usos, aproveitamentos e dimensões dos lotes, índices urbanísticos e densidade demográficas.

Art. 49 - Os limites entre zonas serão determinados por vias e logradouros públicos.

§ 1º - Quando, por não existirem vias ou logradouros públicos, ou por conveniência em não utilizar-se delas, os limites de zonas forem traçados a partir de linhas deverão ser utilizados pontos conhecidos e perfeitamente definidos ou acidentes naturais.

§ 2º - Exceto para os limites das zonas industriais e da zona de comércio central ZCC-1, prevalecerão, para os terrenos lindeiros das vias ou logradouros delimitador, os usos, prescrições urbanísticas e demais condições da zona de maior densidade demográfica.

§ 3º - Quando o terreno estiver situado em rua ou logradouro público que delimita a zona de comercio central ZCC-1, aplicar-se-ão as prescrições relativas a essa zona.

§ 4º - Os limites de uma zona industrial com qualquer outra são definidos por uma linha que passe pelo eixo da via ou logradouro delimitador, aplicando-se aos imóveis nela existente as prescrições relativas às zonas em que estiverem situados.

§ 5º - Para os imóveis situados em vias ou logradouros que delimitem zonas de mesma

densidade demográfico, prevalecerão os usos, prescrições urbanísticas e demais condições que permitam maior quantidade de usos.

§ 6º - No lote situado em mais de uma zona opostos e voltados para logradouros público para o qual esteja voltada sua frente.

§ 7º - Tendo o lote duas frentes, em lados opostos e voltados para logradouros públicos de diferentes usos, poderá ter, em cada uma das frentes, o uso prescrito para o logradouro respectivo, desde que sejam cumpridos as prescrições urbanísticas para cada uso nos termos desta Lei.

§ 8º - Quando o lote situar-se em esquina, com duas ou mais frentes, aplicar-se-lhe-ão, para determinar o uso ou usos possíveis, as determinações dos parágrafos anteriores no que couber.

§ 9º - Os casos omissos e os conflitos resultantes de delimitação serão resolvidos pela Secretaria Municipal de Planejamento, que atenderá, sempre que possível, à necessidade de preservação da uniformidade de usos em um mesmo logradouro e aos princípios enunciados nos artigos 4º e 5º.

Art. 50 - Nas áreas que não tenham plano de arruamento ou parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura até a data da entrada em vigor desta Lei, a delimitação precisa das zonas será proposta pela Secretaria Municipal de Planejamento, à medida em que forem licenciados os planos do arruamento ou parcelamento, expedido pelo Chefe do Executivo.

Parágrafo Único - O ato que fixar a delimitação a que se refere o caput deste artigo, regulamentará também os usos e prescrições urbanísticas da área, respeitada a estrutura do plano estabelecido por esta Lei.

Art. 51 - Os usos institucionais IND-1 e INS-2 poderão ser localizados em qualquer zona, mediante autorização prévia da Secretaria Municipal de Planejamento, observados os seguintes critérios.

I - Os equipamentos urbanos destinados à servir à população de uma mesma Unidade de Vizinhança deverão situar-se em áreas tais que:

a) minimize as distâncias a serem percorridas pelos usuários;
b) evite aos usuárias a travessia de vias de elevado nível de serviço;
c) impeça a proximidade de usos incompatíveis com o seu funcionamento ótimo.

II - Os equipamentos urbanos de nível setorial, destinados à utilização de mais de uma Unidade de Vizinhança, devem situar-se de forma que:

a) o trânsito gerado ou atraído por ele minimize a interferência com o trânsito estritamente local;
b) seu acesso não compromete o fluxo de trânsito das vias de alto nível;
c) os logradouros públicos circundantes não sejam adotados para estacionamento de seus usuários;
d) evite a proximidade de usos incompatíveis com o seu funcionamento ótimo;

Parágrafo Único - O regulamento desta Lei estabelecerá as prescrições urbanísticas a serem aplicadas aos usos institucionais.

Art. 52 - Nos locais onde seja admitido comércio setorial será permitido também o comércio diário ou local e as atividades de prestação de serviços comercial e institucional.

Art. 53 - Classificada a atividade industrial, pelos critérios estabelecidos no anexo VI, sua localização quanto às zonas de uso permitido é a constante do Anexo IV.

§ 1º - A atividade industrial que na forma do Anexo IV, deva ser instalada em Distrito Industrial, não poderá estabelecer-se no território do Município enquanto não implantado o Distrito.

§ 2º - A atividade industrial classificada na categoria VI, do Anexo VI não poderá instalar-se no Município.

Art. 54 - A atividade industrial, de prestação de serviço de natureza industrial e a de comércio de atacado será classificado numa categoria quando preencha a todas as prescrições relativas aos critérios de nocividade e incomodidade que lhe correspondam, o não atendimento a tais critérios, leva à classificação da atividade na categoria correspondente ao critério de maior nocividade ou incomodidade.

§ 1º - Os valores atribuídos aos diferentes critérios de nocividade e incomodidade poderão ser alterados pelo Chefe do Executivo, através de Lei, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento Urbano, sempre que inovações tecnológicas o recomendem.

§ 2º - As indústrias de panificação não se aplica o critério de horário de trabalho referido no Anexo VI.

Art. 55 - As zonas especiais e as zonas de atividade múltiplas terão sua localização, usos, prescrições urbanísticas e demais condições fixadas em Lei, atendendo a projetos específicos elaborados pela Secretaria Municipal de Planejamento, ouvido previamente o Conselho Municipal de Planejamento - CONPLAN.

Parágrafo Único - Para os efeitos desta Lei, entendem-se como: Zona Especial - Área do território do Município que recomende disciplina especial em função de sua destinação específica, localização, características ecológicas, históricas, paisagísticas, culturais e sociais, Zona Eixo de Atividades Múltiplas - Eixo ou corredor de atividades diversas desde que compatíveis entre si, ao longo de vias principais, limitada aos lotes lindeiros, cuja prescrições urbanísticas serão disciplinadas de acordo com o caput deste artigo.

Art. 56 - Os usos institucionais INS-1 e ISN-2, de prestação de serviços S-1 e S-2 e de comércio varejista CV-1 e CV-2, instalados nas zonas residenciais ZR-1 e ZR-2, estão sujeitos a nucleação, nos termos e condições definidos em regulamento.

§ 1º - os usos que se refere o caput deste artigo, enquanto não congregados em núcleos, serão tolerados nas zonas onde estiverem localizadas, passando a usos conformes nas zonas próprias resultante da nucleação.

§ 2º - Ocorrendo a nucleação, as atividades não residenciais a que se refere o caput serão consideradas atividades não conformes e a zona será definida como exclusivamente residencial.

Art. 57 - As indústrias das categorias I e II, que se destinem à fabricação de produtos alimentícios tais como pão, massas, biscoitos, bolachas e doces, poderão ser localizadas nas zonas de comércio ZCS e ZCC, desde que exerçam no mesmo lote atividades de comércio e varejo de seus produtos.

Art. 58 - Os usos de comércio varejista - CV-3, de prestação de serviços - S3, e institucional - INS3 são considerados atividades especiais, dependentes da fixação de padrões próprios referentes às prescrições urbanísticas, inclusive quanto à localização, características de ocupações do lote, acesso, tráfego, serviços urbanos, níveis de ruído e de poluição, a serem objeto de regulamento, mediante proposta da Secretaria Municipal de Planejamento, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento - CONPLAN.

SE"CÃO VI
DAS PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS PARA EDIFICAÇÕES

SUB-SEÇÃO I
DOS GABARITOS, PILOTIS E DAS CIRCULAÇÕES VERTICAIS

Art. 59 - Nenhuma construção poderá ser iniciada sem que tenham sido fornecidos pela Prefeitura o alinhamento e o nivelamento do logradouro em que estiver situado o terreno, os quais deverão ser obedecidos rigorosamente.

§ 1º - Para edificações em lotes com mais de uma frente, serão fornecidos os alinhamentos e nivelamentos de todos os logradouros com que se limite o terreno.

§ 2º - Compete à Secretaria Municipal de Planejamento fornecer o nivelamento e o alinhamento, bem como expedir o certificado respectivo após ter procedido a vistoria.

Art. 60 - Em qualquer zona, nas edificações destinadas exclusivamente a uso residencial multifamiliar classificados nas categorias RM-3 e RM-4, com mais de três pavimento, aí compreendido o térreo, este será, obrigatoriamente em "pilotis", como tal se entendendo o andar vazado, sem qualquer vedação salvo quando destinado a serviços gerais, tais como, vestíbulos, caixas de escadas, cabines de medições.

§ 1º - A área de "pilotis" poderá ser destinado, total ou parcialmente, a abrigos de veículos e serviços gerais.

§ 2º - Será também exigida, nas edificações destinadas a uso residencial multifamiliar Rm-3, a reserva de área de recreação, coberta ou não à razaão de 12,00 m2 (doze metros quadrados) por habitação.

§ 3º - A área de recreação a que se refere o parágrafo anterior poderá ser localizada, total ou parcialmente em qualquer local do terreno ou da edificação, inclusive no "pilotis", sem prejuízo das demais exigências constantes desta Lei.

§ 4º - Quando a área de recreação estiver situada em qualquer pavimento acima do térreo, deverá ser protegida em seus parâmetros externos por meio de paredes ou elementos vazados, para segurança dos usuários, na forma do que for estabelecidos em regulamento.

§ 5º - As áreas de recreação e de estacionamento, quando cobertas, serão computados no cálculo de taxa de ocupação, admitida a taxa máxima de 60% (sessenta por cento), quando se situarem no pavimento térreo.

§ 6º - Na zonas, ZCC$_2$, ZCC3, ZCC4, ZCC5 e ZS, será admitida a taxa de ocupação de até 80% (oitenta por cento) nos 2 (dois) primeiros pavimentos quando para o uso de guarda de veículos, dispensados os recuos laterais e de fundos desde que seja garantida a constante renovação de ventilação por processo de eficiência comprovada a juízo da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 7º - No caso de que trata o parágrafo anterior, o pavimento imediatamente cima do 2 º (segundo) será obrigatoriamente vazado e destinado à recreação dos moradores, correspondendo sua área coberta no máximo à projeção dos pavimentos superiores.

§ 8º - Em qualquer hipótese os acesso de pedestres terão que ser totalmente independentes e perfeitamente definidos no projeto.

§ 9º - Não serão permitidas as construções para uso ou guarda de veículos nos logradouros localizadas na ZCC1.

Art. 61 - Em qualquer zona, os edifícios destinados exclusivamente para uso residenciais RM3 e RM4, que tenham até 3 (três) pavimentos, inclusive o térreo, serão dispensados da exigência de "pilotis", desde que ocupem no máximo:

a) 50% (cinqüenta por cento) da área do terreno, nas zonas residenciais ZR3 e ZR6;
b) 40% (quarenta por cento) da área do terreno nas demais zonas.

Parágrafo Único - No caso de que trata o caput deste artigo, a área de recreação deverá obedecer ao disposto nos § 2º, 3º, 4º e 5º do art. 60, devendo constar expressamente do projeto.

Art. 62 - Toda edificação será limitada ao gabarito medido entre o nível médio do meio-fio e um plano horizontal tangente ao seu último teto, qualquer que seja a finalidade do compartimento ou elemento construtivo correspondentes, devendo, observado o Anexo IX, fls. 6, ser esse gabarito obtido por meio da seguinte expressão:

G = 1,79 (L + R)
Onde:
G é gabarito ou altura a ser encontrado;
L é largura total da rua;
R é o recuo de frente do pavimento considerado.

§ 1º - Além da limitação de que trata o caput deste artigo, a edificação está sujeita ainda ao limite máximo de 65,00 m (sessenta e cinco metros) de altura, medidos entre a cota de soleira e o teto do último pavimento útil, como tal considerado aquele destinado ao uso ou usos específicos da edificação.
§ 2º - Não constituem pavimento útil, para os efeitos do disposto no parágrafo anterior, os destinados exclusivamente a serviços complementares da edificação, tais como torre de elevador, casa de máquinas e caixa d'água situados na sua extremidade superior.

§ 3º - Para determinação de altura a que se refere o § 1º, a cota de soleira será tomada como nível do patamar de acesso principal da edificação.

§ 4º - Nos lotes de esquina, fatores L e R da expressão prevista no caput serão considerados em relação a todas as testadas.

§ 5º - Estando os alinhamentos dos lotes situados em níveis diversos, em uma ou mais ruas, prevalecerá o nível médio do meio-fio para cada rua.

Art. 63 - O gabarito máximo para edificações em elevador será de 4 (quatro) pavimentos, inclusive o térreo, não podendo a altura da escada, tomada da cota de soleira do prédio ao piso do último pavimento ser superior a 10,00 m (dez metros).

§ 1º - Poderá ser admitido, nas edificações a que se refere o caput deste artigo um quinto pavimento destinado exclusivamente à recreação dos moradores, respeitada as condições do Art. 60 e parágrafos.

§ 2º - Dependendo do relevo de terreno, os blocos poderão ter até 7 (sete) pavimentos, desde que a cota de soleira fique situada de forma a não ultrapassar a altura de escada estabelecida no caput em sentido ascendente ou descendente.

§ 3º - No caso de que trata o parágrafo anterior, o recreio coberto e os estacionamentos de veículos serão obrigatoriamente situados no andar correspondente ao da cota de soleira, conforme Anexo IX, fls. 7.

Art. 64 - O gabarito máximo permitido para edificações servidas por um único elevador será de 8 (oito) pavimentos, inclusive térreo, desde que a altura máxima do último pavimento não

ultrapasse a 25,00 m (vinte e cinco metros) acima da cota da soleira de pavimento térreo.

Art. 65 - As edificações de mais de 8 (oito) pavimentos ou com altura superior à estabelecida no artigo anterior, serão servidos ao mínimo por dois elevadores de passageiros.

Art. 66 - Em caso algum será admitido o elevador como único meio de acesso aos pavimentos da edificação.

Art. 67 - Poderá ser dispensado o acesso por meio de elevador em qualquer edificação:

I - ao último pavimento:

a) quando de uso exclusivo do penúltimo pavimento;
b) quando destinado exclusivamente ao serviço do condomínio.

II - ao subsolo, desde que a distância vertical máxima entre a cota de soleira e piso do último pavimento em subsolo não exceda a 10,00 m (dez metros).

Parágrafo Único - Em qualquer caso, a circulação vertical, por qualquer meio, deverá atender às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 68 - Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - área de construção ou edificada - superfície definida pela projeção ortogonal da edificação sobre os planos horizontais dos seus pavimentos, não computados os beirais de cobertura;

II - pavimento térreo - o que seja definido como tal no projeto desde que seu piso corresponda ao nível da cota de soleira da edificação;

III - sobre - loja - compartimento com piso de, no mínimo 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e com área não superior a 50% (cinqüenta por cento) em relação ao piso do pavimento em que se situar e do qual faz parte integrante.

SUB-SEÇÃO II
DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS, DOS RECUOS MÍNIMOS E DAS ÁREAS LIVRES PARA ILUMINAÇÃO, VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO.

Art. 69 - Na ocupação dos lotes, as edificações deverão atender, além das demais prescrições urbanísticas, a:
I - fatores condicionantes constantes do Anexo V, em função do uso a que se destinarem e da zona em que estiverem situados;

II - índices urbanísticos de ocupação, de utilização e de conforto;

III - recuos obrigatórios frontais, laterais e de fundos.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

a) índice de ocupação - a relação percentual entre a área ocupada pela projeção horizontal da construção e a do terreno respectivo;

b) índice de utilização - a relação entre a área total de construção e a área do terreno;

c) índice de conforto - o fator de controle da densidade demográfica residencial, resultante da relação entre a área ao terreno e o número de unidades residenciais do prédio;

d) recuo ou afastamento - a menor distância medida entre a divisa do terreno e o limite extenso

da projeção horizontal da edificação, para cada um de seus pavimentos, podendo ser denominado de frente, ou frontal, de fundos e lateral, conforme se refira aos limites com logradouro ou vias públicas ou as divisas com outros lotes. Os limites com logradouros públicos serão sempre considerados como de frente. Na definição dos recuos não será levada em conta a projeção de beirais.

§ 2º - Para efeito de aplicação dos recuos, os lotes com mais de uma frente voltadas para logradouros públicos, serão considerados como não tendo divisa de fundos, tratando-se como laterais as divisas que não sejam frontais nos termos da letra d do parágrafo anterior.

Art. 70 - Do atendimento aos fatores constantes dos incisos I a III, do artigo anterior, deverá resultar a área máxima de ocupação do lote, que será obtida pela expressão:

AP = t x AT
Onde:
AP designa a área de projeção horizontal da edificação;
t é o índice de ocupação;
AT é a área total do terreno

Parágrafo Único - Não serão computados para efeitos de ocupação:

a) área de construção no subsolo.
b) pergolados e caramanchões
c) beirais de cobertura e marquises.

1 **Art. 71 -** A área máxima de construção dentro do lote será obtida pela expressão:

2 AC = u x AT
3 Onde:
4 AC designa a área total da construção a ser obtida;
5 u é o índice de utilização
6 AT é a área total do terreno.

7 § 1º - Não serão computados para efeito de utilização:

8 a) área de construção no subsolo, quando destinadas a usos complementares da edificação, tais com estacionamento ou compartimento de serviços gerais.
9
10 b) área de "pilotis" ou pavimento vazado, quando destinado a estacionamento, recreação ou outras finalidades de natureza social ou comunitária do condomínio.

11 c) área de compartimentos complementares de serviços gerais, situadas no pavimento de cobertura, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área do bloco ou edifício.

a) beirais de cobertura e marquises.
b) Áreas de sobrelojas nos termos do inciso III do Art. 68.

§ 2º - Entendem-se por compartimentos complementares de serviços gerais as áreas construídas dos edifícios de uso coletivo, destinadas a equipamentos e instalações de uso comum, tais como de máquinas ou de força, depósitos, sanitários, vestiários, vestíbulos, caixa de escada e de elevador, além de apartamento para zelador que não tenham área superior a 40,00 m^2 (quarenta metros quadrados).

Art. 72 - A quantidade de unidades residenciais permitidas em cada lote será obtida de pela

expressão:

$$N = \frac{AT}{b}$$

onde:
N designa o número máximo de unidades residenciais a ser obtido;
AT é a área total do lote;
b é o índice de conforto.

§ 1º - Resultando no quociente partes fracionárias iguais ou superior a 0,5 (cinco décimos), o número de unidades será arredonda para o número inteiro imediatamente superior.

§ 2º - No caso de lote resultante de remembramento de lotes padrão da zona, o arredondamento poderá ocorrer em frações de quociente inferiores a 0,5 (cinco décimos), desde que a quantidade resultante não seja superior à que seria admitida para os lotes originários.

Art. 73 - Todas as edificações deverão obedecer a recuos em relação aos alimentos frontais, as divisas laterais e de fundos e, se for o caso, às edificações vizinhas, de forma a obter-se espaços livres para ventilação, iluminação e insolação e condições ambientais necessárias à salubridade do próprio prédio e do meio ambiente que o circunde, conforme elucidação do Anexo IX.

Parágrafo Único - Os recuos de um modo geral constam do Anexo V, pada cada zona , válidos para os terrenos conformes nos termos desta Lei, podendo ser alterados ou mesmo dispensados a juízo da SEMPLA, quando não conforme nos termos do artigo 110 e seu parágrafo.

Art. 74 - Os recuos frontais mínimas são os estabelecidos no Anexo V e se referem ao afastamento entre o alinhamento do terreno e do recuo mínimo para edificações, podendo, nos pavimentos elevados, haver balanço sobre o recuo frontal até o máximo de 25% (vinte e cinco por cento) desse afastamento, aí não se computando, quando ocorrerem, os recuso adicionais.

Parágrafo Único - Alinhamento de recuo é uma linha, tomada em relação ao pavimento térreo, situada dentro do lote, paralela ao seu alinhamento, a partir da qual é permitida edificações.
Art. 75 - Nos lotes de esquina os recuos mínimos de 5,00 m (cinco metros) serão aplicados para a menor testada, sendo o recuo mínimo para a outra testada, denominado recuo frontal secundário, igual a 3,00 m (três metros), quando não houver disposições em contrário.

§ 1º - Não se aplica o disposto no caput deste artigo aos lotes cuja menor testada seja superior a 20,00 m (vinte metros), quando o recuo mínimo frontal será de 5,00 m (cinco metros) para todas as testadas.

§ 2º - Nos lotes com frente para dois logradouros opostos, os recuos frontais mínimos, para cada logradouro, serão os determinados no parágrafo anterior.

Art. 76 - Sobre a área dos recuos frontais serão admitidos:

I - marquises, toldos e coberturas leves, até o limite máximo d 2/3 (dois terços) do passeio existente ou projetos, desde que não constituam compartimento;
II - qualquer tipo de construção, desde que sua altura não ultrapasse a 1,25 m (um metro e vinte e cinco centímetros) acima da cota do meio-fio tomada de qualquer ponto da testada;
III - Desde que o somatório das áreas não ultrapasse a 20% (vinte por cento) da áreas do recuo, até o limite máximo de 100,00 m2 (cem metros quadrados) de área construída;

a) portaria, recepção e casa de força, nos usos industriais;
b) garagem de ônibus e depósitos, nos usos comerciais.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo somente poderá ser aplicado quando não houve, para

o logradouro considerado, plano de melhoramento que implique um recuo adicional ou mudança de alinhamento, salvo se levado em conta o novo alinhamento ou recuo.

Art. 77 - Os recuos mínimos, laterais e de fundo, prescritos nesta Lei, referem-se ao espaço livre resultante da distância a ser mantida entre a divisa lateral ou de fundo e um plano vertical paralelo às mesmas, denominado alinhamento de recuo lateral ou de fundo, que determina o limite máximo de aproximação da edificação ou qualquer elemento construtivo dela em relação à divisa.

Art. 78 - Os espaços livres a que se refere o artigo anterior são também denominados áreas de ventilação, iluminação e insolação, principais ou secundários, abertas e são características geometricamente pela inscrição, entre a linha de divisa e o alinhamento do recuo, de círculos de diâmetros variáveis em função dos usos e da serventia dos compartimentos beneficiados e das alturas dos pavimentos, de acordo com as seguintes expressões:

I - para edificações destinadas a uso residencial;

a) recuos laterais para áreas principais:

$$D0 = 1{,}50 + \frac{H}{5}$$

b) recuos de fundos para áreas principais:

$$D1 = 3{,}00 + \frac{H}{5}$$

c) recuos laterais para áreas secundárias:

$$D2 = 1{,}50 + \frac{H}{10}$$

d) recuos fundos para áreas secundárias:

$$D3 = 3{,}00 + \frac{H}{10}$$

II - para edificações destinadas aos usos do comércio e de prestação de serviço:

a) recuos laterais e de fundos para áreas principais:

$$D4 = 1{,}50 + \frac{H}{6}$$

b) recuos laterais e de fundos para áreas secundárias:

$$D5 = 1{,}50 + \frac{H}{10}$$

III - Os componentes das expressões constantes dos incisos I e II, designam:

D0, D1, D2, D3, D4 e D5 - Diâmetro dos círculos inscritos:

H - altura da edificação, contada do primeiro pavimento acima do térreo (2º pavimento), até o pavimento considerado.

§ 1º - A distância entre a cota de soleira da edificação e o nível do primeiro pavimento acima do térreo será considerada até o máximo de 6,00 m (seis metros), para início da contagem de "H", conforme Anexo IX, fls 4a, ou a 7,00 m (sete metros), na forma do Anexo IX, fls. 4b e 4c.

§ 2º - Os pavimentos vazados acima do térreo, quando destinados a recreação não serão computados na contagem de "H", desde que seu pé direito não ultrapasse a 3,00 m (três metros) não podendo em nenhuma hipótese mudar sua destinação em qualquer tempo.

§ 3º - No cálculo dos recuos não se computará, em nenhuma hipótese a área de recuo do imóvel vizinho.

§ 4º - Os recuos laterais e de fundos são considerados áreas principais ou secundárias conforme sirvam para ventilação, iluminação e insolação a compartimento de permanência prolongada, diurna ou noturna, tais como sala, dormitórios, escritórios, terrenos e varandas sociais, ou a compartimentos complementares ou de serviços, como copa, cozinha, área de serviço, depósitos, compartimentos, sanitários, circulação.

Art. 79 - Os recuos laterais ou de fundos e os constituídos entre blocos poderão ser compostos, uniforme ou alternativamente, por áreas principais ou secundárias em relação à mesma divisa, devendo, em qualquer hipótese, ser respeitado o recuo mínimo correspondente a uma área secundária, mesmo que naquele parâmetro da edificação não haja vão de iluminação, ventilação e insolação (fechada cega).

Art. 80 - Somente serão considerados iluminados, ventilados e insolados os compartimentos que tiverem seus vãos voltados para as áreas livres que se conformarem com o disposto neste Lei.

Parágrafo Único - Além dos vãos de que trata o caput deste artigo, poderão ser abertos outros vãos adicionais, a critério do autor do projeto, voltados para áreas secundárias, não sendo, porém, estas computadas para efeito de cálculo de iluminação, ventilação e insolação.

Art. 81 - No caso de edificações constituídas por mais de um bloco, o afastamento entre eles será igual à soma dos afastamentos prescritos para cada bloco, não podendo, em nenhuma hipótese, ser inferior a 5,00 m (cinco metros).

Art. 82 - Sobre os recuos laterais e de fundos serão admitidos saliência de até 0,75 m (setenta e cinco centímetros) desde que:

I - não constituem área de piso, devendo destinar-se apenas para utilização em equipamentos tais como armários, bancadas e lavanderias.

II - a extensão linear de cada saliência, da fachada, fique limitada a 5,00 m(cinco metros).
****
III - Os pontos mais próximos entre duas saliências consecutivas limitar-se-ão .....
necessário para cada caso Anexo XI, fls 4)

IV - em nenhuma hipótese a distância entre o plano da saliência e .....

§ 1º - As saliências poderão atingir o máximo de 1,35 (um metro e trinta e cinco centímetros), contados do alinhamento do recuo do pavimento predominante, até o ..... andar da atribuição, quando destinadas exclusivamente e circulação verticais, desde que atendidas as disposições dos incisos II, III e IV, do caput deste artigo.

§ 2º - Pare os efeitos desta Lei, designam-se:
a) fachada ou paramento - o plano vertical predominante, formado pela elevação dos limites externos de uma edificação, sendo denominada fachada principal quando voltada para uma via ou logradouro público.
b) saliência - a parte da edificação que avança além da fachada;
c) reentrância - a parte da edificação que adianta a partir do plano do parâmetro: quando a profundidade da reentrância for maior que sua largura será considerada como área fechada para efeito de ventilação iluminação e insolação.

Art. 83 - Somente serão consideradas iluminados, ventilados e insolados os vãos voltados para áreas fechadas, quando possibilitarem a inscrição de círculo dos diâmetros variáveis em função dos usos e das finalidades dos compartimentos beneficiados e da altura dos pavimentos, de

acordo com as seguintes expressões, aplicáveis para edificações residenciais, comerciais e de prestação de serviços:

$$D6 = 2{,}00 \frac{H}{1} > 10{,}00 \text{ m2} \text{ - para áreas principais fechadas.}$$

$$D7 = 2{,}00 \frac{H}{1} > 10{,}00 \text{ m2} \text{ - para áreas principais fechadas.}$$

onde:
D6 - D7 designam os diâmetros dos círculos a serem inscritos.
H - designa a altura da edificação, contada do primeiro pavimento acima do térreo até o pavimento considerado.

Art. 84 - As edificações destinadas a uso residencial unifamiliar RU, bem com aquelas afetadas ao uso do comércio varejista CV - 1 e CV -2 e de prestação de serviço S1 e S2, quando toleradas na forma do Art. 56, § 1º, poderão colar o pavimento térreo nas divisas laterais e de fundo, conforme indicação do Anexo IX, fls 1.

Art. 85 - Serão admitidas edículas:

I - Nas edificações de que trata o artigo anterior, de acordo com as indicações do Anexo IX, fls. 8, sendo sua área computada para efeito de cálculo dos índices de ocupação e de utilização.

II - em qualquer outro uso, desde que mantenham distância mínima em relação à edificações principal de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros), ocupem somente o pavimento térreo e atendam à demais prescrições relativas à zona em que estiver situada a edificação.

Parágrafo Único - Edícula é a edificação secundária, isolada e acessória da principal e de seu uso, não podendo constituir domicílio independente.

Art. 86 - As edificações desse prédio aos usos residenciais RM-1 e RM-2 - casas conjugadas e casas em série - estarão sujeitas às seguintes normas:

I - Somente poderão ser edificadas em lotes conforme para esses usos, de acordo com a zona em que se situem conforme Anexo V.

II - Todas as unidades deverão fazer frente para um logradouro público.

III - As unidades domiciliares, quando conjugadas, constituir-se-ão em uma única unidade arquitetônica - bloco, sendo separadas por elementos divisórios, o critério da Secretaria Municipal de Planejamento, e somente poderão ser desmenbrados após .....

Art. 87 - As parcela de terreno, resultante da divisão do lote para conjugação de cassas na ..... do artigo anterior, em nenhuma hipótese poderão ..... ao loteamento ou qualquer tipo de parcelamento ao solo, ... podendo ser liberais se vinculadas à respectivas edificações, devendo essa condição constar da licença respectiva a ser inscrita a margem do regimento competente.

Parágrafo Único - O vínculo a que se refere o caput deste artigo somente falecerá em caso de demolição das casas agrupadas e a requerimento dos interessados, voltando o lote a seu estado de conformidade anterior para todos o efeitos.

Art. 88 - O lote destinado a edificação para uso residencial multifamiliar RM-1 não poderá comportar mais de 2 (duas) unidades domiciliares, cabenda a cada parcela correspondente, em área e testada mínimas, à metade do lote, obedecidas as prescrições do Anexo v em relação a

cada zona.

Art. 89 - As edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar RM-2 somente poderão constar de constar de blocos horizontais, comportando no máximo 6 (seis) unidades domiciliares conjugadas, devendo caber a cada uma parcela de terreno com testada mínima de 6,00 m (seis metros) e área não menor que 150,00 m2 (cento e cinqüenta metros quadrados), aplicando-se-lhes o disposto no art. 87 e seu parágrafo único.

Art. 90 - Os recuos mínimos obrigatórios para as edificações destinada ao uso residencial multifamiliar Rm-1 são constantes das fls. 2 e 3 do Anexo IX, respeitados, entretanto os recuos frontais previstos para esquinas e a distância entre bicos não inferior a 3,00 m (três metros).

Art. 91 - Na zonas do comércio e de serviços, as edificações destinadas e esses usos poderão encostar nas divisas laterais o térreo e o segundo pavimento.

Art. 92 - Nas zonas de comércio central, de comércio setorial e de serviços, para os usos conforme ou toleradas, será dispensável o recuo na divisa lateral comum a dois lotes desde que assim o requeiram os respectivos proprietários e que:

I - Ambos os interessados assumam o compromisso de conjugar os prédios na divisa estabelecida, mediante termo averbado à margem do registro competente;

II - Nas divisas restantes, sejam mantidos os recuos mínimos prescritos para a zona e sejam obedecidas as demais prescrições urbanísticas do Anexo V.

§ 1º - Para a aplicação do disposto no caput deste artigo não será exigida a construção simultânea das edificações.

§ 2º - Tendo sido executado um dos blocos da edificação conjugada, o proprietário que ainda não tiver construído poderá abrir mão do direito à conjugação, desde que atendidas as prescrições urbanísticas da área para edificação isoladas e que o afastamento em relação ao outro bloco se faça nos termos do art. 81.

Art. 93 - Os poços de exaustão natural no corpo das edificações somente poderão servir a compartimentos de permanência transitória, como sanitária, depósitos e circulação, devendo atender às seguintes condições:

I - Dimensão mínima da secção horizontal do poço de 0,90 (noventa centímetros).

II - A área mínima do poço será calculada na razão de 0,06 m2 (seis decímetros quadrados) por cada metro de sua altura, não podendo ser inferior a 1,00 m2 (um metro quadrado).

Parágrafo Único - O regulamento definirá as dimensões dos poços de exaustão mecânica.

Art. 94 - Os recuos obrigatórios e as condições de ventilação, iluminação e insolação para as edificações ou mais de 2 (dois) pavimentos, destinadas aos usos residenciais multifamiliar Rm-3 e Rm-4, de comércio varejista CV-1 e CV-2, e de prestação de serviço S1 e S2, são as que se encontravam elucidadas no Anexo IX, números 4, 4a e 4 b.

SUB-SEÇÃO III
DOS ACESSO ÀS EDIFICAÇÕES E DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 95 - Nenhum projeto de construção será apreciado sem que nele esteja prevista a reserva de áreas, cobertas, ou não, destinadas a estacionamento ou guarda de veículos ou, nas edificações destinadas a usos comerciais ou industriais, à carga e descarga, nos termos desta Lei.

§ 1º - As áreas mínimas destinadas à carga e descarga serão estabelecidas em regulamento, estando os espaços mínimos requeridos para estacionamento ou guarda de veículo fixadas no Anexo VIII desta Lei.

§ 2º - Dos projetos de construção deverão constar as indicações gráficas relativas à localização de cada vaga e ao esquema de circulação e acesso dos veículos.

Art. 96 - As entradas e saídas dos estacionamentos e garagens, bem como dos pátios de carga e descarga, deverão ser projetadas de forma a não criar problemas de tráfego para vias a eles ligadas, devendo, quando o lote tenha frente para mais de um logradouro, ser feita preferencialmente pela via de menor hierarquia, na forma estabelecida desta Lei e a juízo da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 97 - As áreas de estacionamento ou guarda de veículos poderão não ser localizadas, total ou parcialmente, no mesmo lote ou edifício garagem existente ou a ser construído simultaneamente à edificação licenciada.

§ 1º - O disposto no caput deste artigo não se aplica às edificações residenciais.

§ 2º - As áreas a que se refere o caput deste artigo deverão estar situadas dentro de um círculo de raio máximo de 200,00 m (duzentos metros), cujo centro é o ponto médio da testada principal do lote.

§ 3º - As áreas referidas neste artigo deverão ter sua vinculação estabelecida mediante escrito público ou particular, averbado à margem do registro competente de ambos os imóveis, constando a circunstância de todos os documentos que venham a ser expedidos pela Prefeitura a respeito das edificações.

§ 4º - A concessão do "habite-se" do edifício garagem deverá preceder à da edificação a que esta vinculado, considerando-se edifício garagem os que destinarem para tal fim mais de metade de sua área construída total.

§ 5º - As áreas de estacionamento ou guarda de veículos vinculadas somente poderão ter sua destinação alterada quando seja assegurada a vinculação de outras vagas, em quantidade correspondente e dentro do raio referido no § 2 º deste artigo, mediante acordo com o proprietário do imóvel por elas servido.

§ 6º - O regulamento poderá estabelecer a dispensa ou redução das exigências do Anexo VIII, relativas a estacionamento de veículos, em função do tipo e dimensão do uso e de sua localização exceto para o uso residencial.

Art. 98 - Nas edificações de uso misto, a áreas a ser destinada a estacionamento e guarda de veículos será o resultado da soma das exigências de áreas relativas a cada uso.

Art. 99 - Para efeito de cálculo da área total de estacionamento, o espaço mínimo por veículo será de:

a) para automóveis de passeio - 20,00 m2 (quarenta metros quadrados), incluídas as faixas livres para acesso e manobra.

b) para caminhões e ônibus - 46,00 m2 (quarenta e seis metros quadrados), incluídas as faixas livres para acesso e manobra.

Parágrafo Único - Para o dimensionamento do espaço requerido por veículos em repouso, tomar-se-ão medidas mínimas de:

a) para automóveis de passeio - 5,10 m x 2,50 m.
b) para automóveis e ônibus - 8,00 m x 3,50 m.

Art. 100 - As áreas livres resultantes de recuo frontal não serão considerada para efeito de cálculo de área de estacionamento ou guarda de veículos nos usos residenciais.

§ 1º - Nos usos residenciais unifamiliares RU e multifamiliares - RM 1 e RM2, quando a testada do lote por unidades domiciliares for inferior a 10,00 m (dez metros) a área referida no caput deste artigo poderá ser utilizada para abrigo, correspondente a, no máximo, uma vaga de automóvel.

§ 2º - Nas vias para as quais haja qualquer projeto que implique em recuo adicional, somente será admitido o abrigo a que se refere o parágrafo anterior no novo alinhamento do lote, independente de ter ocorrido qualquer ato prévio de desapropriação.

Art. 101 - Nos lotes destinados a edificações de uso não residencial, somente serão admitidos o estacionamento, carga ou descarga nas áreas de recuo frontal se tal circunstância não criar problemas de tráfego para as vias respectivas.

Parágrafo Único - A área de recuo frontal a que se refere o caput deste artigo não será levada em conta, para o cálculo da área de estacionamento, se houver previsão de alargamento da via.

Art. 102 - Nos estacionamentos em níveis rebaixados ou elevados em relação ao passeio, as rampas de acesso deverão atender às seguintes condições mínimas:

Início - a 5,00 m (cinco metros) do alinhamento de recuo frontal.

	Estacionamento	Carga Descarga
Inclinação máxima	20%	12%
Altura máxima entre o piso e qualquer Obstáculo	2,20m	4,50 m
Raio mínimo para curva (interno)	6,00m	12,00m

§ 1º - o início da rampa poderá ser acrescido de uma faixa mínima correspondente ao recuo adicional previsto como resultado de projeto de alargamento da via, na forma do regulamento e a critério da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 103 - As áreas de estacionamento deverão permitir total independência de acesso a manobra, sem obstáculos de qualquer espécie, a cada veículo.

Art. 104 - Não será admitido, em estacionamentos comerciais, seja qual for o tipo de construção, o comércio de veículos.

Art. 105 - No caso de acréscimo em edificações existentes, a obrigatoriedade de reserva de estacionamento e guarda de veículos somente incidirá sobre as áreas ou unidades acrescidas.

Art. 106 - Estão dispensadas de reserva de área para estacionamento e guarda de veículos:

I - As edificações em lotes situados em logradouros onde não seja permitido o tráfego;

II - As edificações a serem executadas em lotes existentes a data desta Lei, que tenham testada inferior a 10,00 m (dez metros) ou área inferior a 200,00 m2 (duzentos metros quadrados).

III - As edificações em fundos de lotes em cuja frente haja outra construção executada antes da vigência desta Lei, desde que a passagem lateral seja inferior a 2,50 (dois metros e cinqüenta centímetros), exceto para os usos RM-3 e RM-4.

Parágrafo Único - No caso do inciso III, deste artigo, deverá o interessado adotar as providências para reserva de área em outro local, inclusive para a edificação já existente, na forma do Art. 97 e seus parágrafos.

SEÇÃO VII
DA CONFORMIDADE

Art. 107 - Para cada uma das zonas definidas nas áreas urbana e de expansão urbana, ficam estabelecidas as conformidades, quanto aos lotes , às edificações e aos usos, na forma do disposto nesta seção.

Art. 108 - Em relação a zona em que estiver situado, o lotes será considerado conforme, para um determinado uso, quando, atendendo às medidas de testada e de área mínima estabelecidas no Anexo V, permitir, também a inscrição de um circulo, com diâmetro igual a testada mínima, em qualquer trecho de sua superfície. Considera-se não conforme o lote que deixar de atender a qualquer dos requisitos estabelecidos neste artigo.

Art. 109 - São considerados próprios para edificar os lotes conforme, nos termos desta Lei.

Art. 110 - Serão admitidas edificações em lotes não conforme, desde que sua existência regular seja comprovadamente anterior à data da publicação desta Lei e sua constituição se tenha efetuado nos termos da legislação então em vigor, atendidas as condições do Anexo IX, fls.1 .

Parágrafo Único - Quando o lote a que se refere o caput deste artigo, por sua configuração ou dimensões não permita seu aproveitamento para edificação na forma do Anexo alí referido, a Secretaria Municipal de Planejamento fixará diretrizes para o efeito, na forma do que for estabelecido em regulamento.

Art. 111 - Em relação a zona em que estiver situada, a edificação será classificada como conforme quando atenda aos índices urbanísticos, recuos mínimos e demais prescrições relativas às edificações constantes do Anexo V, considerando-se não conforme as que deixarem de atender a qualquer desses requisitos.

Art. 112 - Serão admitidas edificações não conforme desde que sua existência regular, anteriormente à data da publicação desta Lei, seja comprovado pelo interessado.

§ 1º - Entende-se por existência regular;

a) as edificações que tenham sido executadas com obediência à legislação em vigor;
b) as edificações que, embora, licenciada e com a construção iniciada na forma da legislação anterior, ainda não tenham sido concluídas;
c) as edificações cujo licenciamento tenha sido requerido em data anterior a vigência desta Lei e cujos projetos sejam possíveis de aprovação nos termos da legislação então em vigor;
d) as edificações que tenha sido executadas sem licença, sejam possíveis de regularidade, na forma do que dispuser o regulamento desta Lei.

§ 2º - A prova da existência regular, salvo no caso da letra d, do parágrafo anterior, deverá ser feita a apresentação de qualquer documento hábil, como Alvará de licença, Termo de Vistoria, Alvará de Conservação ou Habite-se.

§ 3º - As edificações admitidas nos termos desta artigo poderão ser objeto de reformas, desde que não seja agravada a situação de não conformidade existente, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 4º - As edificações referidas neste artigo poderão ser, também, objeto de ampliação, desde que:

a) não tenham ainda atingido os índices máximos de utilização e ocupação do lote na forma prevista no Anexo V;
b) da ampliação não resulte serem ultrapassados os índices referidos no inciso anterior;
c) a parte a ser acrescida atenda às prescrições desta Lei relativas a edificações e estacionamento.

Art. 113 - Em relação á zona em que estiver situado, o uso do lote ou das edificações será classificado como:

I - conforme - quando, adequando-se as características estabelecidas para a zona, seja nela permitido sem restrições, tornando-se uso predominante ou exclusivo, conforme o caso.
II - não conforme - quando, por ser incompatível com as características estabelecidas para a zona, seja nela proibido.
III - tolerado, quando embora afastando-se das características estabelecidas para a zona, seja nela admitido com restrições, não se constituindo em uso predominante.

Art. 114 - Os usos tolerados não poderão ultrapassar a 30% (trinta por cento) da área líquida total da zona a partir do que passará a ser não conforme.

§ 1º - O disposto no caput deste artigo não se aplica ao uso residencial.

§ 2º - Considera-se área líquida total de uma zona a área de domínio particular e público, excluída a dos bens afetados ao uso comum.

Art. 115 - O uso não conforme somente terá admitido quando sua existência regular for comprovadamente anterior à data da publicação desta Lei, provada a circunstância por documento expedido pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º - Considera-se regular a existência de usos em edificações:
a) cuja construção iniciada no prazo fixado pela legislação anterior, ainda não tenha sido concluída;
b) cuja construção tenha sido requerida em data anterior à publicação desta Lei e cujo projeto seja passível de aprovação nos termos da legislação em vigor;
c) cuja construção não tenha sido objeto de licença, mas que, à data da publicação desta Lei, desejar sendo utilizadas mediante licença do órgão competente da Prefeitura.
§ 2º - A prova da existência regular poderá ser feita por qualquer documento hábil expedido por órgão competente da Prefeitura, tais como Alvará de Licença para Localização e Funcionamento, Habite-se, Auto de Vistoria, Alvará de Licença para Construção ou de Conservação, desde que tenham sido obedecidas as especificações e características técnicas do projeto aprovado ou expedido administrativo que deu origem ao documento.

Art. 116 - O uso não conforme, admitido nos termos do artigo anterior, deverá adequar-se aos níveis de poluição ambiental estabelecidos para a zona em que estiver situado, bem como aos horários para funcionamento carga e descarga estabelecido nesta Lei.

Art. 117 - As edificações a que se refere os artigos anteriores desta seção poderão ser reformadas ou ampliadas, a critério do órgão competente para o licenciamento, observado o disposto nos parágrafos 3º e 4º, do artigo 112.

CAPÍTULO V
DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 118 - Parcelamento do solo, por qualquer das formas a seguir definidas, é o ato por que, mediante licença ou por iniciativa da Prefeitura, se efetive a divisão da terra em unidades juridicamente independentes e individualizadas, obrigatoriamente integradas á estrutura urbana e conectada ao sistema viário municipal e às redes de serviços públicos existentes ou projetadas.

Parágrafo Único - o parcelamento do solo revestir-se-á das seguintes formas:

a) arruamento - divisão de glebas em quadras, mediante a abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos ou pelo prolongamento ou ampliação dos já existentes;
b) desdobramento ou desdobro - utilização de parte de área de um lote para formação de um ou mais novos lotes;
c) desmembramento - repartição de um lote para formar novos lotes, com o aproveitamento, sem qualquer alteração ou acréscimo, do sistema viário existente ou a subdivisão de um lote em parcelas para incorporação a lotes adjacentes;
d) loteamento - segmentação de quadras, resultantes de arruamentos aprovado ou em curso de aprovação, em lotes destinados a edificação, tendo todos eles testada para logradouros ou vias públicas;
e) reloteamento - modificação em loteamento existente ou licenciado, em que, sem afetar a área total, alteram-se as dimensões e o número de lotes;
f) remembramento - junção de dois ou mais lotes ou de parcelas de lotes adjacentes para constituir um único imóvel.

Art. 119 - Não será admitido o parcelamento do solo em:

I - Terrenos de baixa cota, alagadiça ou sujeitos a inundações ou acúmulo de águas pluviais, sem que antes sejam adotadas as medidas para escoamento e drenagem das águas;
II - Terrenos submetidos a aterros com material prejudicial á saúde ou com materiais cujas características técnicas sejam inadequadas a implantação de edificações, sem que sejam saneadas e adotadas medidas de correção das características;
III - A faixa de 50,00 m (cinqüenta metros), a partir do leito maior de cursos de água e das margens de lagoas, gamboas e mangues, medidas em seu nível máximo normal, sem prejuízo da conveniência de maior afastamento que venha a ser exigido em função de estudos relativos a áreas determinadas;

IV - Os terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências resultantes de projeto específico para o aproveitamento da área realizados pela Secretaria Municipal de Planejamento;
V - Em terreno cujas condições geológicas não permitam ou não aconselhem a edificação;
VI - Em áreas de preservação ecológica ou não onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até que essas condições sejam corrigidas.

Parágrafo Único - Nos casos previstos no caput deste artigo, o interessado no parcelamento deverá anexar ao projeto respectivo proposta de soluções técnicas de correção das condições do terreno para análise da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 120 - Os projetos de parcelamento do solo deverão ser elaborados de forma a não comprometerem ou prejudicarem direitos ou propriedades de terceiros, assumindo seu proprietário a responsabilidade por quaisquer danos que possam ocorrer.

Parágrafo Único - Os parcelamento não poderão, salvo se de iniciativa da Prefeitura, implicar em desapropriações ou recuos adicionais em relação aos imóveis próximos.

Art. 121 - Aprovado o parcelamento do solo, o projeto respectivo, com o alvará de licença fornecido pela Prefeitura, deverá ser averbado no registro de imóveis competente.

§ 1º - A partir da inscrição do alvará relativo a parcelamento no registro de imóveis, transferem-se patrimônio do Município as áreas destinadas a vias e logradouros, a edificações públicas e a equipamentos urbanos.

§ 2º - Somente com a prova da inscrição do alvará respectivo, no registro de imóveis será licenciado qualquer construção nos lotes resultantes do parcelamento.

Art. 122 - Os projetos de parcelamento do solo deverão ser apresentados sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado, salvo quando:
I - Atingirem apenas dois lotes ou área de pequenas dimensões, na forma do Regulamento desta Lei;
II - Cuidar-se da integração de pequena faixa de terreno a lote contínuo, na forma do regulamento.

Art. 123 - Não será admitida a urbanização de imóveis quando:

I - Possa desfigurar ou prejudicar locais de interesse histórico, artístico ou paisagístico;
II - Estejam incluídos em áreas de preservação ecológica, da paisagem natural, de formação de recarga de aquíferos, lagoas, aterros sanitários, áreas de formação geológica instáveis, dunas ou mangues, a serem definidas em regulamento.

Art. 124 - Não poderão ser aprovados projetos de parcelamento do solo ou de urbanização de imóveis que possam atingir ou comprometer áreas de segurança, de preservação histórica, artística, paisagística ou de salubridade pública.

Art. 125 - O Município deverá usar de todos os meios legais, para impedir a implantação de parcelamento clandestinos do solo e sua utilização, promovendo a responsabilidade civil e criminal dos seus autores.

Art. 126 - Em arruamentos e loteamentos licenciados a partir da vigência desta Lei, será exigida a reserva de uma faixa com largura mínima de 15,00 m (quinze metros), de cada lado da faixa de domínio de ferrovias e rodovias federais e estaduais, bem como ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, destinada a vias de tráfego local, de conformidade com o regulamento desta Lei.

Art. 127 - Será também reservada faixa nos fundos de vales e talvegues, em que não se permitirá qualquer tipo de construção, com a finalidade de garantir o escoamento superficial de águas pluviais e permitir a implantação de equipamentos urbanos de infra-estrutura.

§ 1º - A largura da faixa será determinada em cada caso, conforme estabelecer o regulamento desta lei, pela Secretaria Municipal de Planejamento, podendo ser exigido, em caso de constatada a conveniência, a implantação de vais públicas em um ou ambos os lados da faixa.

§ 2º - Na fixação da largura das faixas a que se refere o caput deste artigo e o artigo anterior, não se computarão os recuos previstos para as edificações.

Art. 128 - Todo lote, resultante de parcelamento do solo efetivado após a vigência desta Lei, deverá ter pelo menos uma de suas faces limitadas por logradouro que permita acesso livre a pessoa e veículos.

Art. 129 - As obras de abertura de logradouros públicos ou privados somente poderão ser realizadas mediante licença da Secretaria Municipal de Planejamento, inclusive as que forem executadas por iniciativa ou sob a responsabilidade de outras entidades públicas.

Parágrafo Único - Excluem-se ao disposto neste artigo as obras executadas pelo próprio Município ou sob sua responsabilidade.

Art. 130 - É da competência exclusiva do Município, projetar, executar e conservar a arborização nos logradouros públicos, sem prejuízo da colaboração que possa ser dada pelos particulares.

Parágrafo Único - O ajardinamento de passeios públicos poderá ser projetado, executado e conservado por terceiros, mediante licença do Município, que se reserva a fiscalização desses serviços.

Art. 131 - Quando se tratar de logradouros particulares, correrá por conta dos respectivos proprietários a promoção e o custeio dos serviços de arborização, que deverá obedecer a projeto elaborado pelo Município, na forma do Regulamento desta Lei.

Art. 132 - Nenhuma edificação será admitida em parcelamento de solo, antes de satisfeita pelo responsável as exigências desta Lei.

Art. 133 - A Prefeitura poderá promover o reloteamento de áreas visando a um melhor aproveitamento do solo, devendo cada área ser tratada com planos setoriais integrados à zona em que estiver situada e com obediência às disposições desta Lei.

§ 1º - O regulamento desta Lei estabelecerá as condições em que se pode processar o reloteamento, tendo em vista as exigências urbanísticas, a valorização de propriedade e o bem - estar social.

§ 2º - Os proprietários de imóveis situados numa mesma área poderão, requerer o reloteamento dos mesmos obedecidas as diretrizes desta Lei.

Art. 134 - Em planos de loteamento ou de arruamento, da área total deverão ser destinados pelo menos:

I - 20% (vinte por cento) para vias de circulação;
II - 15% (quinze por cento) para áreas verdes;
III - 5% (cinco por cento) para usos institucionais.

§ 1º - As áreas referidas nos incisos II e III serão proporcionais à densidade demográfica prevista para a gleba, na razão mínima de 28 m2 (vinte e oito metros quadrados) por habitantes e distribuídas de acordo com o escalão urbano em que se situem, nas seguintes proporções:

a) em Núcleo Residencial... 5,00 m2 (cinco metros quadrados) por habitantes;
b) em Unidade Vizinhança ... 14,00 m2 (quatorze metros quadrados) por habitantes;
c) em setor de Vizinhança ... 9,00 m2 (nove metros quadrados) por habitantes.

§ 2º - Em casos especiais, sendo comprovadamente necessário para satisfação dos interesses da coletividade urbana, poderá o Município, exigir a reserva de áreas além dos percentuais estabelecidos nos incisos I a III, deste artigo.

§ 3º - Quando, a juízo da Secretaria Municipal de Planejamento, o espaço necessário para vias de circulação for inferior ao estabelecido no inciso I, deste artigo, a área excedendo deverá ser adicionada à destinada a espaços verdes.

§ 4º - As áreas verdes e as destinadas a usos institucionais não poderão ser localizadas em

parcelas do terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade superior a 15% (quinze por cento), salvo se o proprietário promover a suas custas as correções necessárias, nem poderão ficar encravadas entre lotes, a juízo da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 135 - Em virtude do pequeno tamanho da gleba a ser loteado ou em vista da necessidade de melhor localizar as áreas verdes e as destinadas a usos institucionais, deverá a Secretaria Municipal de Planejamento autorizar o proprietário a fazer a reserva dessas áreas fora do loteamento em locais indicados pela Prefeitura.

§ 1º - As áreas referidas no caput deste artigo deverão ficar situadas de forma que possam à gleba a ser loteada, conforme o estabelecido em regulamento.

§ 2º - Ocorrendo a hipótese do caput deste artigo, a área reservada fora do loteamento não será acrescida à gleba para nenhum efeito.

§ 3º - A licença, nos casos deste artigo, ficará condicionadas à prévia transferência, pelo proprietário do loteamento, das áreas reservadas à propriedade do Município, devendo a circunstância constar do respectivo alvará.

Art. 136 - As áreas complementares exigíveis na forma do § 1º, do art. 134, deverão guardar consonância da densidade demográfica líquida de ocupação prevista para a área, na forma do regulamento desta Lei.

Art. 137 - Para os efeitos desta Lei, considera-se loteador a pessoa física ou jurídica que sendo proprietário de uma gleba ou por ele autorizado, execute o seus arruamento, tornando-se o principal responsável pela execução do projeto respondendo civil, penal e administrativamente pela sus inexecução ou pelas sanções aplicáveis na forma desta Lei.

Art. 138 - A Prefeitura poderá recusar ou alterar, total o parcialmente, qualquer projeto de parcelamento do solo antes de sua aprovação embora satisfaça eles as exigências desta Lei, tendo em vista:

I - Os objetivos e diretrizes fixados nos artigos 4º e 5º, desta Lei;
II - O desenvolvimento urbano e econômico do Município;
III - A defesa do meio ambiente e das reservas naturais ou turísticas;
IV - Localização, configuração topográfica e características físicas do solo e do sub-solo;
V - Intereses históricos, artísticos ou paisagístico.

Art. 139 - A testada e área mínima dos lotes e as prescrições urbanísticas do loteamento deverão atender às especificações da zona em que se situar a gleba, na forma do Anexo V, desta Lei, observado o disposto no art. 50.

§ 1º - Nos projetos de loteamento, não serão admitidos lotes que não possam ser classificados como conforme, na forma do Art. 108.

§ 2º - Quando o lote estiver situado em esquina, a menor testada será acrescida de uma medida linear correspondente ao recuo frontal secundário exigido pelo Art. 75.

Art. 140 - As características técnicas, declividade, dimensões máximas e mínimas das vias de circulação, em planos de arruamento e loteamento, deverão atender ao disposto no Anexo X e obedecer à hierarquia a especificações desta Lei.

§ 1º - O projeto de sistema de vias de circulação deverá ser feito de forma a evidenciar que as vias locais não se destinam a o trânsito de passagem de veículos, mas, exclusivamente, ao acesso aos lotes lindeiros.

§ 2º - As normas e especificações para a pavimentação das vias de circulação serão estabelecidas em regulamento, não podendo ser diferentes das adotadas pelo Município nas obras por ele executadas.

Art. 141 - As disposições desta Lei não prejudicam a aplicação da legislação que a União ou o Estado expeçam no âmbito de sua respectivas atribuições, nem dispensam do atendimento a especificações desta legislação relativamente à abertura de vias junto às ferrovias, rodovias e cursos d'água sujeitos às respectivas jurisdições.

Art. 142 - A via que venha a ser intercalada entre outras de larguras diferentes, já existentes ou constantes de projetos já licenciados, deverá concordar com a de maior largura.

Art. 143 - O loteador deverá executar, às suas expensas e antes de expor lotes à vendas, taludes ou muros de arrimo, na forma estipulada pelo órgão de planejamento, nas vias cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais.

Art. 144 - O comprimento das quadras, nos novos loteamentos, não poderá ser superior a 250,00 m (duzentos e cinqüenta metros).

§ 1º - As quadras com mais de 150,0 m (cento e cinqüenta metros) do comprimento serão divididas ao meio por passagem ou via de circulação de pedestres ou vielas sanitárias com largura não menos de 14% (quatorze por cento) do comprimento de passagem, observado o mínimo de 7,00 m (sete metros).

§ 2º - Nenhum lote poderá fazer frente para as vielas ou passagens de que trata o parágrafo anterior, tendo obrigatoriamente uma de suas frentes voltadas para uma via de circulação com largura mínima de 12,00 m (doze metros).

Art. 145 - Nenhum lote poderá distar mais de 600,00 (seiscentos metros) do eixo de uma via coletora, medida essa distância em linha normal do vértice mais próximo do lote em relação aquele eixo.

Parágrafo Único - As disposições do caput e do art. 144 não se aplicam aos loteamentos destinados exclusivamente a chácaras ou granjas.

SEÇÃO II
DOS ARRUAMENTOS E DOS LOTEAMENTOS

SUB-SEÇÃO I
DO PEDIDO DE DIRETRIZES PARA PLANOS DE ARRAUMENTO E DE LOTEAMENTO

Art. 146 - A elaboração de planos de arruamentos e de loteamentos deverá ser precedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, a requerimento do interessado com o os seguintes documentos:

I - Título de propriedade ou compromisso de alienação, sob qualquer forma admitida em direito, desde que em caráter irrevogável e que dele conste cláusula de omissão na posse do imóvel e não haja estipulação que possa impedir a livre disposição do bem, devendo constar, também, a sua inscrição no registro competente.
II - Certidão negativa de débitos emitida pela Secretaria Municipal de Finanças;
III - Certidão de inexistência de ônus de qualquer natureza sobre o imóvel ou declaração do credor, se houver, concordando com o arruamento ou loteamento;
IV - Mapas plani-altimétricos, em 4 (quatro) vias, de área objeto do pedido, em escala 1:1000 ou 1:2000, com curvas de nível de metro em metro, amarradas à rede de triangulação e a uma

referência de nível fornecidos pela Prefeitura, indicando com exatidão:
a) a área e seus limites;
b) referência de nível oficial (nivelamento básico de precisão);
c) sistema viário existente ou projetado no local e adjacência;
localização, se for o caso, de vertentes, cursos d'água, fontes naturais, vales, bacias, represas, comportas de inundação, locais aprazíveis, construções existentes que irão permanecer ou não, e características dos terrenos circundantes;
localização, características e dimensionamento de áreas e equipamentos públicos ou particulares existentes ou projetados para o local;
cotas dos níveis das redes de serviços públicos existentes ou projetadas;
outras indicações exigidas em regulamento ou solicitados pela Secretaria Municipal de Planejamento.

V - Planta de situação deverão ser assinados pelos interessados e pelo responsável técnico pelo levantamento topográfico.

§ 2º - Os documentos referidos nos incisos I a III poderão constar de cópia contida por qualquer processo, autenticada por tabelião ou pelo funcionário do protocolo mediante apresentação dos originais no ato da entrega.

Art. 147 - Entregue o requerimento com os documentos referidos no artigo anterior, a Secretaria Municipal de Planejamento deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, fixar sobre os mapas apresentados as diretrizes a serem observados no plano, compreendendo:

I - Características, dimensionais e localização das diversas zonas de uso, indicando índices urbanísticos, recuos, testadas e áreas mínimas nos lotes;
II - Características, dimensionamentos e traçado básico do sistema viário principal, de forma a adequá-lo à estrutura viária existente ou projetada e às condições locais;
III - Características, dimensionamento e localização de áreas verdes e das destinadas a usos institucionais;
IV - Determinação das áreas reservadas nos termos desta Lei e retificação, quando for o caso, de cursos d'água, bem como as faixas sanitárias necessárias ao escoamento de águas pluviais.

Parágrafo Único - A Secretaria Municipal de Planejamento deverá fornecer, ainda, as especificações, plantas, perfis, referências de nível, coordenadas, detalhes e normas complementares que se fizerem necessárias.

Art. 148 - Aprovadas as diretrizes pelo Secretario Municipal de Planejamento, após ouvido, se for o caso , o Conselho Municipal de Planejamento, será devolvida ao interessado uma das vias de cada planta, juntamente com a carta de diretrizes, que terá validade pelo prazo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição.

Parágrafo Único - A Prefeitura, mesmo durante o decurso do prazo referido na parte final do caput deste artigo, poderá alterar as diretrizes fixadas, desde que fundada em relevante interesse público.

SUB-SEÇÃOII
DA APROVAÇÃO DE PALNO DE ARRUAMENTO E DE LOTEAMENTO

Art. 149 - Recebidas as diretrizes, o interessado poderá elaborar o plano de arruamento e de loteamento, que deverá ser apresentado em 4 (quatro) cópias, sendo uma em papel vegetal copiativo, todas assinadas pelo proprietário ou representante legal, e por profissional habilitado, com os seguintes documentos:

I - Planta geral do arruamento ou loteamento, escala 1:1000 ou 1:2000, com curvas de nível de metro em metro, com vias de circulação quadras, zonas de uso, áreas verdes e destinadas a

usos institucionais amarradas a um do vértices da triangulação fornecida pela Prefeitura, indicando com precisão as áreas e percentuais de:

a) terreno a ser submetido a arruamento ou loteamento;
b) quadras;
c) vias de circulação;

áreas verdes e paisagísticas, áreas reservadas onde não sejam permitidas edificações, servidões, vias de pedestres e vielas sanitárias;
áreas destinadas a usos institucionais;
parcelamento das quadras em lotes, em cotas de todas as linhas divisórias, área e testadas de cada lote e número total dos lotes.

II - Identificação dos loteamentos e das vias e quadras, de acordo com o regulamento desta Lei.
III - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência, vértices de triângulação e ângulos centrais das vias de circulação curvilíneas.
IV - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos e áreas das ruas projetadas, amarrados à referência de nível oficial.
V - Disposição, forma de dimensionamento exato das áreas verdes e das destinadas a usos institucionais, das quadras, vias de circulação - hierarquizadas, servidões e vielas sanitárias.
VI - Perfis de todas as vias, áreas públicas e paisagísticas, com seções a cada 20,00 m (vinte metros), desenhados em dois sentidos normais, em escalas 1:1000 horizontal e 1:1000 vertical, definido declividade, concordância de curvas, aterros e cortes e respectivas dimensões, largura e interseções das vias, marcos de alinhamento e nivelamento, faixas de rolamento e passeio.
VII - Seções transversais e longitudinais, escalas 1:1000 horizontal e 1:1000 vertical, das quadras onde se efetuarão movimentos de terra, indicando os cortes e aterros nas convenções usuais.
VIII - Projeto completo do sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento dos condutores, bocas de lobo e demais equipamentos, observadas as normas técnicas e especificações da Superintendência Municipal de Obras e Viação.
IX - Projeto de retificação de córregos e rios, se for o caso, indicando-se as obras d'arte e forma de prevenção dos efeitos da erosão e da poluição.
X - Projeto completo do sistema de esgoto sanitário, a ser submetido à empresa concessionária do respectivo serviço, indicando o local do lançamento de resíduos.
XI - Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável, a ser submetido à concessionária desse serviço, indicando a fonte abastecedora e volume disponível.
XII - Projeto de locação topográfica e terraplanagem, com cálculos e detalhes de levantamento com demarcação de acordo com especificações do regulamento, indicando com precisão os cortes, aterros, empréstimos, bota-fora, com volume definitivos.
XIII - Projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias e praças, obedecidas as especificações e normas da Superintendência Municipal de Obras e Viação.
XIV - Projeto de urbanização, paisagismo e mobiliário urbano das áreas verdes, bem como de arborização dos logradouros, incluindo as áreas destinadas a usos institucionais que eventualmente não tenham sua utilização prevista como de imediato, devendo tratar as áreas de edificações futuras com vegetação de pequeno porte e obedecendo às normas que sejam editadas pela Secretaria Municipal de Serviços Urbanos.
XV - Projeto de iluminação pública e de distribuição de energia elétrica a ser submetido a respectiva concessionária.
XVI - Planta de situação, escala de 1:10.000, com a localização do imóvel referido as vias adjacentes oficializadas.
XVII - Memorial descritivo e justificativa de todos os projetos, com as explicações e informações técnicas necessárias à sua perfeita compreensão, contendo ainda os seguintes elementos:
a) descrição sucinta do arruamento, com suas características, destinação e densidades demográficas prevista;
b) condições urbanísticas do arruamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além das que constem das diretrizes fornecidas pela Prefeitura.
c) enumeração dos equipamentos urbanos, inclusive serviços públicos ou de utilização pública

disponíveis no loteamento e adjacências e previsão dos que deverão ser implantados;
d) demonstração técnica da viabilidade de execução dos melhoramentos exigidos e dos equipamentos de serviços públicos ou de utilidade pública de responsabilidade do loteador, de concessionários e do Município, com estimativa dos respectivos custos, devendo em relação às concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, telefone e água e esgotos anexar carta de compromisso a respeito;
e) indicação das ruas, espaços reservados e áreas destinadas a equipamentos que passarão ao domínio do Município.

XVIII - Cronograma de execução das obras a cargo do loteador.

§ 1º - Cada peça gráfica do projeto deverá conter na parte inferior direita, quadro destinado às legendas e convenções, obedecidas a padronização em vigor.

§ 2º - A planta de arruamento e loteamento, deverá conter, acima do quadro referido no parágrafo anterior, um outro com a indicação da área total do terreno e, em número absolutos e relativos à essa área total;
a) a área total de quadras;
b) área de vias de ciculação;
c) áreas verdes e de equipamentos urbanos;
d) quantidade e dimensões dos lotes.

Art. 150 - O requerimento deverá ser apreciado pela Secretaria Municipal de Planejamento no prazo de 60 (sessenta) dias úteis contados da data de sua entrada no protocolo, aí não se computando os dias em que tenha sido ele submetido à apreciação de órgãos outros da Prefeitura, em função da necessidade de esclarecimentos, ou ao Conselho Municipal e Planejamento, bem como o tempo dispendido no aguardo de esclarecimentos ou diligências solicitadas ao loteador.

Art. 151 - Apreciado o projeto de arruamento ou loteamento, o órgão competente da Secretaria Municipal de Planejamento emitirá parecer conclusivo, submetendo-o à decisão do respectivo titular.

Art. 152 - Em função da relevância que o loteamento ou arruamento possa assumir, bem como ocorrendo a hipótese do Art. 50, desta Lei, o Secretário Municipal de Planejamento, submeterá o projeto de loteamento ou arruamento e prévia apreciação do Conselho Municipal de Planejamento, que deverá emitir parecer no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis.

Art. 153 - Aprovando o projeto, o Secretário Municipal de Planejamento determinará a expedição de Alvará de Licença, que será entregue ao interessado mediante e prova do pagamento dos tributos incidentes, devendo dele constar:
a) denominação do loteamento;
b) zoneamento de uso do solo do terreno;
prescrição urbanísticas para a zona ou zonas em que se situar, observando o disposto no art. 50;
obras e serviços a cargo do interessado e prazo para sua execução;
quaisquer condições especiais que, a juízo da Secretaria Municipal de Planejamento, devem ficar expressas;

Parágrafo Único - Aprovado o projeto, a Secretaria Municipal de Planejamento proporá ao Prefeito a expedição de ato denominado as vias e logradouro público, o qual, sempre que possível, deverá ser anterior ao alvará de licença, para dele constar.

Art. 154 - Recebido o alvará, o interessado deverá, obedecidas as disposições em vigor e no prazo que lhe for assinado, promover sua inscrição no registro competente.

§ 1º - Inscrito o loteamento, o interessado encaminhará certidão a respeito ao órgão de Planejamento, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º - A falta de cumprimento dos prazo a que se refere o caput e o parágrafo anterior, implica na caducidade do alvará.

Art. 155 - O despacho que indeferir o pedido de aprovação de loteamento e de arruamento deverá ser, necessariamente, fundamentado.

Art. 156 - O proprietário de loteamento ou arruamento somente poderá expor lotes a venda após o cumprimento das obrigações que lhe sejam impostos em virtude de disposição legal ou da hipótese prevista na letra e, do art. 153, constantes do alvará respectivo, além daquelas referidas no § 1º deste artigo.

§ 1º - Deverá o proprietário, antes de expor lotes à venda promover, as suas expensas, os seguintes serviços:

I - Abertura d vias, praças e outros logradouros, além das áreas destinadas a equipamentos urbanos, e obras de terraplanagem e retirada de edificações, se for o caso.

II - Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, galerias, pontes, pontilhões, boeiros, muros e outras benfeitorias constantes do projeto.

III - Colocação de guias e sargetas em todos os logradouros, obedecido o projeto respectivo.

IV - Pavimentação das vias de pedestres e vielas sanitárias, executando escalas quando a declividade for superior a 15 (quinze por cento) e obedecidas as especificações e normas adotadas pela Superintendência Municipal de Obras e Viação.

V - Colocação de marcos de concreto nos alinhamentos das vias, praças e outros logradouros, com locação de todas as quadras amarradas.

VI - Pavimentação ou outro tipo de revestimento, conforme especificado no alvará das demais vias de circulação.

VII - Extensão da rede de energia elétrica para consumo domiciliar em todas as vias, praças e outros logradouros, de acordo com o projeto e promover sua ligação ao sistema pela concessionária.

VIII - Extensão de rede de abastecimento de água, na forma do inciso anterior.

IX - Quando possível a juízo da respectiva concessionária, execução da rede de esgotos sanitários.

X - Retificação de córregos e rios e execução das obras d'arte e demais serviços necessários à prevenção dos efeitos da erosão e polução.

§ 2º - A Prefeitura fornecerá os elementos e normas necessárias à execução dos serviços referidos no parágrafo anterior.

Art. 157 - A Prefeitura poderá dispensar, total ou parcialmente, qualquer das exigências referidas no artigo anterior, mediante parecer prévio e favorável do Conselho Municipal de

Planejamento, salvo as constantes dos incisos I, VI, VII e VIII, do § 1º .

Art. 158 - As obras referidas no artigo 156 e seu § 1º deverão ter início no prazo de 1 (um) ano da data da expedição do alvará, devendo estar constituídas no prazo de 3 (três) anos contados da mesma data.

§ 1º - O prazo de conclusão das obras poderá ser prorrogado uma única vez, por 1 (um) ano.

§ 2º - Caracteriza-se o início dos serviços pela abertura e nivelamento das vias de circulação comunicado no setor competente da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 3º - O descumprimento dos prazos estabelecidos neste artigo, implica na caducidade do alvará.

SUB-SEÇÃO III
DA ACEITAÇÃO DO ARRUAMENTO E LOTEAMENTO

Art. 159 - Concluídos o serviços a cargo do loteador, fica ele obrigado a solicitar ao órgão competente da Secretaria Municipal de Planejamento seja efetuada vistoria para aceitação do arruamento e do loteamento e consequente oficialização das vias e logradouros.

Art. 160 - Os serviços poderão ser efetuados por partes, desde que tal circunstância conste de cronograma aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento, poderão, nessa hipótese, a aceitação e oficialização ser feita em relação às partes do loteamento ou arruamento beneficiadas e dependendo a continuidade dos serviços de aceitação e recebimento em relação às etapas vencidas.

Art. 161 - na hipótese do artigo anterior, cada parte do loteamento a ser beneficiada nos termos do cronograma deverá atender aos valores mínimos estabelecidos no art. 134, desta Lei, em relação às vias de circulação, áreas verdes e às destinadas a usos institucionais.

Art. 162 - Ocorrendo a hipótese do art. 160, concluídos os serviços em relação à área total, deverá ser efetuada vistoria em todo o conjunto para aceitação definitiva do loteamento e arruamento.

Art. 163 - Para garantia da execução dos serviços referidos nos artigos anteriores, o loteador caucionará o equivalente a 30% (trinta por cento) dos lotes, que ficarão clausulados da inavienabilidade e impenhabilidade, devendo a circunstância constar do respectivo alvará de licença.

Art. 164 - Aceito o loteamento, os lotes caucionados serão liberados, devendo a liberação, na hipótese do art. 160, ser proprocional à área beneficiada.

Art. 165 - Não cumprindo o loteador as obrigações a que se refere o art. 156 e seu parágrafo 1º, os lotes caucionados passarão ao domínio do Município pelo só fato da extinção do prazo, sem prejuízo das comunicações que lhe sejam imputáveis, ficando a Prefeitura obrigada a executar os serviços a carga do loteador.

Parágrafo Único - Caso o custo dos serviços seja superior ao valor dos lotes, a Prefeitura cobrará do loteador a diferença que venha a ser apurada.

SUB-SEÇÃO IV
DA MODIFICAÇÃO DE PLANO DE ARRUAMENTO E DE LOTEAMENTO

Art. 166 - O loteador, até a conclusão dos serviços referidos no art. 156 e § 1º, poderá propor modificações no plano de arruamento ou de loteamento, desde que:

I - Não prejudique os lotes prometidos à venda ou vendidos;

II - Não implique em alterações ou remanejamento de áreas destinadas aos usos públicos, tais como: sistema viário, equipamentos institucionais e áreas verdes.

Art. 167 - Os planos e projetos de modificação deverão ser anexados ao projeto original, devendo ser submetidos ao mesmo procedimento a que estão sujeitos os projetos originais, até a sua conclusão.

Parágrafo Único - Aprovado o projeto de modificação, deverá ser expedido alvará de licença, nas mesmas condições e sujeito às mesmas exigências do alvará original.

SEÇÃO III
DO PLANEJAMENTO

Art. 168 - A Prefeitura poderá promover ou autorizar o remanejamento de áreas, visando erradicar áreas não utilizadas, sub-utilizadas ou cujos usos ou traçados tenham se revelado inadequados.

Art. 169 - Considera-se remanejamento de área a modificação, feita por iniciativa da Prefeitura ou por terceiros mediante licença, de parcelamento, dos usos da localização ou intensidade dos usos, visando a reurbanização da área atingida.

§ 1º - O remanejamento da área poderá ser feito com relação apenas às áreas reservadas nos termos do art. 134, desta Lei, sendo, nessa hipótese, de iniciativa exclusiva da Prefeitura.

§ 2º - O remanejamento de áreas, após autorizado, servirá de diretriz para futuros loteamentos ou arruamentos de áreas adjacentes.

Art. 170 - O remanejamento poderá ser autorizado pela Prefeitura em relação a quadras situadas em loteamento aprovado quando:
a) estiverem desprovidas de edificações;
a situação das edificações existentes o permitir, sem prejuízo para seus proprietários e a juízo da Secretaria Municipal de Planejamento;
necessários para melhor adequação de equipamentos comunitários.

Art. 171 - Pretendendo obter autorização para remanejamento, de área, o proprietário, entidade pública ou particular, deverá apresentar projeto, obedecidas, no que for aplicável, as regras concernentes a loteamentos, devendo ser submetido ao Conselho Municipal de Planejamento quando implicar em alteração de usos, na sua localização e intensidade ou quando atingir áreas reservadas nos termos do art. 134.

Art. 172 - O remanejamento de áreas loteadas anteriormente à vigência desta Lei somente poderá ser autorizado quando adequar-se às exigências do art. 134, não podendo, em nenhum caso, implicar em redução das áreas destinadas a áreas verdes e equipamentos institucionais.

SEÇÃO IV
DOS DESDOBRAMENTOS, REMEMBRAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS DE LOTES

Art. 173 - Não será admitido desemembramento, rememebramento ou desdobramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências mínimas para a zona respectiva para constituição de lote independente, nos termos do anexo V ou quando implicar na desconformidade de edificação existente.

Art. 174 - A construção de mais de um edifício em um mesmo lote, quando possível nos termos desta Lei, não constitui desmembramento.

Art. 175 - Aplicam-se, no que couber, aos desmembramentos, desdobramentos e rememebramentos as regras relativas a loteamento.

Art. 176 - A Prefeitura poderá regularizar os lotes que, à data da publicação desta Lei, já haviam sido subdivididos ou remembrados, desde que o interessado comprove a circunstância por meio de qualquer documento hábil.

Art. 177 - Os projetos de desmembramentos, desdobramentos e remembramentos dependerão, quando de iniciativa do proprietário, de licença da Secretaria Municipal de Planejamento, devendo o interessado juntar a seu requerimento.

I - Projeto completo, em 5 (cinco) vias, sendo uma em original copiativo, na escala 1:1000, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação da situação que resultará do projeto, com todas as linhas divisorias, recuos mínimos obrigatórios e dimensões e áreas dos lotes resultantes.

II - Uma via de planta, na mesma escala estabelecida no inciso anterior, com indicação da situação atual da área, curvas de nível de metro em metro, vias lindeiras, dimensões, confrontações, recuos mínimos obrigatórios e superfícies.

III - Planta de situação, em 4 (quatro) vias, escala 10.000, que permita o perfeito reconhecimento e localização da área.

IV - Título de propriedade.

Parágrafo Único - Será dispensável a assinatura de profissional habilitado quando o projeto abranger apenas 2 (dois) lotes.

Art. 178 - Quando o desmembramento, desdobramento ou remembramento vincular-se a projeto de edificação, deverá ser apreciado conjuntamente com ele.

SEÇÃO V
DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS E DAS EDIFICAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Art. 179 - Os programas habitacionais e as edificações de interesse social, desenvolvidas pelo Município ou dentro de programas financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, que tenham como objetivo o desenvolvimento e a integração à comunidade de população de baixa renda, constituindo conjuntos habitacionais ou recuperando assentamentos já existentes, ficarão sujeitos às normas desta Lei, com as exceções estabelecidas nesta Seção.

Art. 180 - Para os efeitos desta Lei, os programas referidos no artigo anterior classificam-se pelas seguintes categorias:

I - Os que beneficiem famílias sem renda fixa ou com renda igual ou inferior ao salário mínimo regional.
II - Os que atingem famílias com renda superior a 1 (um) e igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos regionais.
III - Os que se destinam a família com renda superior à prevista no inciso anterior, mas inferior ou igual a 10 (dez) salários mínimos regionais.

Art. 181 - Aos programas referidos nos artigos anteriores não se aplicar as disposições do art. 144, relativas a testada, área mínima e índice de conforto.

Art. 182 - Não se aplicam aos programas referidos no inciso I, do art. 158, o disposto no art. 128 e no § 1º, do art. 144.

Art. 183 - Os projetos de arruamentos e loteamentos de interesse social, inclusive os conjuntos habitacionais, deverão ser precedidos de consulta ao órgão de planejamento quanto à sua localização, devendo a respeito ser ouvido o Conselho Municipal de Planejamento - CONPLAN.

Art. 184 - Os arruamentos e loteamentos referidos nesta seção terão tratamento diferenciado no que respeita a áreas e testadas mínimas dos lotes, características das vias locais e de pedestres, índices de aproveitamento das glebas e densidades demográficas, conforme Anexo XII.

Art. 185 - Nos arruamentos e loteamentos previstos no inciso I, do art. 180, nenhum lote poderá ter frente para via de circulação com largura inferior a 10,00 m (dez metros), podendo, contudo, estar voltado para rua de pedestres, com largura mínima de 8,00 m (oito metros), desde que seu comprimento não ultrapasse a 20 (vinte) vezes a largura.

Art. 186 - As quadras com mais de 150,0 m (cento e cinqüenta metros) de comprimento serão obrigatoriamente divididas ao meio por via de pedestres ou viela sanitária, com largura mínima de 4,00 m (quatro metros), não podendo, nesse caso, nenhum lote Ter frente para ela, resalvado o disposto na parte final do artigo anterior.

Art. 187 - Poderão ser incluídos espaços livres de uso comum interno às quadras edificadas com apartamentos, até o limite de 5% (cinco por cento) do total de áreas verdes, não podendo eles ser usados para estacionamento ou guarda de veículos.

Art. 188 - As habitações de interesse social, sejam unifamiliares ou multifamiliares, serão como tais consideradas quando tenham área mínima de 30,00 m2 (trinta metros quadrados) e máxima de 100,00 m2 (cem metros quadrados).

Parágrafo Único - Na hipótese de edificações unifamiliares, poderá ser admitida área inferior à mínima estabelecida no caput deste artigo, desde que do projeto respectivo, conste a previsão de execução por etapas, patindo de núcleo embrião com área mínima de 18,00 m2 (dezoito metros quadrados).

Art. 189 - Os espaços para estacionamento serão dispensados nos programas referidos no inciso I, do art. 180, podendo, nos demais casos, ficar situados fora dos lotes, junto às vias de circulação, desde que sejam estas arborizadas e que fique desimpedida a faixa carroçavel.

Art. 190 - Toda gleba destinada a fins urbanos, mesmo quando não parceladas em lotes individualizados, obedecerá ao disposto no Capítulo V, no que couber.

CAPÍTULO VI
DAS ÁREAS VERDES

SEÇÃO I
DAS ÁREAS VERDES DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE DE RECREAÇÃO

Art. 191 - As áreas verdes destinam-se a assegurar a amenidade do clima, convenientes condições de salubridade e espaços destinados a recreação ativa e contemplativa.

Art. 192 - Serão considerados de preservação permanente os revestimentos florísticos e demais formas de vegetação, natural ou implantados, inclusive arborização, situados:

I - Ao longo de cursos de água, na faixa a esse fim destinada por esta Lei, sem prejuízo da legislação federal a respeito;
II - Em volta de lagos ou reservatório de água, natural ou artificial;
III - Nas bacias de infiltração estabelecidas no Plano Diretor de Drenagem;
IV - Nas nascentes ou olhos d'água, seja qual for sua situação topográfica;
V - Nas encostas ou em partes delas;
VI - Nas zonas localizadas na orla marítima.

Art. 193 - Consideram-se também de preservação permanente as coberturas vegetais destinadas:
I - A atenuar a erosão ;
II - A faixa de proteção ao longo de vias, parque, rodovias e ferrovias;
III - A faixa de proteção entre as zonas industriais e as afetadas a outros usos;
IV - A proteger sítios de beleza e valor paisagístico natural científico ou histórico;
V - A área resultante de limites fixados pelos índices de ocupação, ressalvados os acesso e passeios.

Art. 194 - Os espaços reservados em planos de arruamento e loteamento passarão, a integrar , automaticamente e de conformidade com os projetos específicos de equipamentos urbanos de área, o sistema de áreas verdes do Município.

Art. 195 - As indústrias localizadas em áreas adjacentes aos limites com zonas não industriais manterão faixa arborizada de proteção sanitária, ao longo desses limites, com largura correspondente a 50% (cinqüenta por cento) do recuo frontal estabelecido, não podendo entretanto ser inferior a 5,00 m (cinco metros).

Parágrafo Único - A área referida no caput deste artigo deverá utilizar vegetação decorativa, constituindo-se de espécies que formem um conjunto harmonioso e uniforme, de folhagens não caducas e densas em toda a altura, devendo o projeto respectivo ser submetido à Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 196 - Nas vias que sirvam de limite entre zonas industriais e outras destinadas a outros fins, a Prefeitura adotará sistema de arborização semelhante ao exigido no artigo anterior.

Art. 197 - O disposto nos artigos 195 e 196 aplica-se ao Distrito Industrial, devendo o projeto respectivo estabelecer, desde logo, a faixa sanitária ali exigida.

Art. 198 - As áreas de recreação ativa e contemplativa serão classificadas e caracterizadas na forma a seguir estabelecida, de acordo com o escalão urbano:
I - Parque local - CNR - Centro de Núcleo Residencial: o destinado a atender as necessidades recreativas de crianças de 5 (cinco) a 14 (quatorze) anos, num raio de até 300,00 m (trezentos metros);
II - Parques de vizinhança: CUV - Centro de Unidade de Vizinhança - quando afetada a centro de atividades ao ar livre para crianças de 10 (dez) a 14 (quatorze) anos, com um raio de ação máximo de 600,00 m(seiscentos metros);
III - Parques de setor - CSV - Centro de Setor de Vizinhança: o que funcionar como centro principal de atividades ao ar livre de crianças e adultos, num raio de até 1.900,00 m (um mil e novecentos metros);
IV - Parques Urbano - a área verde de grandes dimensões, que abrigue elementos do sistema de recreação e tenha considerável proporção de sua superfície conservada ao natural, servindo a parte ou a toda população da Cidade.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES PENAIS

SEÇÃO I
DAS PENALIDADES

Art. 199 - Salvo disposição especial, as infrações às disposições desta Lei ficam sujeitas às seguintes penalidades:
I - embargo da obra ou serviço;
II - multa;
III - cassação da licença;
IV - demolição.

Parágrafo Único - A multa será aplicada comulativamente com as demais penalidades.

Art. 200 - O embargo da obra será aplicado liminarmente nos casos de:
I - Execução de obra ou serviço sem que o projeto respectivo tenha sido licenciado;
II - Execução de obra ou serviços em desacordo com o projeto licenciado ou com norma técnica em vigor ou, ainda, contrariamente a disposição especial desta Lei;
III - grave prejuízo ao interesse ou patrimônio público.

Art. 201 - Presume-se solidariamente responsáveis pela infração o proprietário da obra e o seu responsável técnico, bem como o construtor, devendo a penalidade pecuniária ser aplicada cumulativamente a cada um.

Parágrafo Único - Na hipótese de infração envolvendo pessoa jurídica, a penalidade será cumulativamente aplicada à empresa e seus responsáveis técnicos.

Art. 202 - A Prefeitura representará ao órgão incumbido da fiscalização do exercício da engenharia e a da arquitetura contra os profissionais ou empresas contumazes na prática de infrações a esta Lei, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

Art. 2 03 - Em caso de prática contumaz de infrações a dispositivos desta Lei por parte de profissionais ou firmas de engenharia e de arquitetura, a Prefeitura poderá aplicar-lhe pena de suspensão, por período não inferior a 2 (dois) meses e não superior a 2 (dois) anos, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis, durante os quais não será aceito para apreciação qualquer projeto sob sua responsabilidade.

Art. 204 - Se após o decurso do prazo referido no artigo anterior, persistir o profissional ou firma na prática dos atos que deram lugar à aplicação da penalidade, a Prefeitura declara-lo-á inidoneo.

Art. 205 - A aplicação de penalidades decorrentes de infrações a esta Lei não prejudica:
a) o reconhecimento e conseqüente sanção de infrações à legislação federal, estadual e municipal, inclusive de natureza tributária;
a) a adoção de medidas judiciais cabíveis.

Art. 206 - A pena de multa consiste na aplicação de sanção em dinheiro, a ser paga pelo infrator no prazo que lhe for fixado, classificando-se da seguinte forma:

I - Classe 1 - de 5 (cinco) a 1.000 (um mil) unidade fiscais de referência;
II - Classe 2 - de 2 (duas) a 500 (quinhentas) unidades fiscais de referências;
III - Classe 3 - de 1 (uma) a 20 (vinte) unidades fiscais de referência.

§ 1º - Na aplicação das multas, atender-se-á á natureza e gravidade de infração, à situação econômica do agente, ao prejuízo concreto que sua atividade tenha causado ao interesse público, bem como á natureza, valor e destinação da obra.

§ 2º - Quando para a infração não esteja expressamente prevista a classificação da multa, a autoridade administrativa deverá aplicá-la com especial atenção ao disposto no parágrafo anterior.

§ 3º - A autoridade administrativa deverá evitar a aplicação de penalidades de caráter meramente confiscatório.

§ 4º - A reincidência, específica ou genérica, são causas de agravação da penalidade que, no caso de reincidência específica dentro do período de 1 (um) ano consistirá na agravação da multa no dobro anteriormente prevista, no mínimo.

Art. 207 - O embargo da obra consiste na proibição de prosseguir na sua execução enquanto

não sanada a falta que deu lugar á sua aplicação e não paga a multa aplicada.

Art. 208 - A cassação da licença implica no cancelamento do alvará concedido para execução da obra, que somente poderá prosseguir após novo processo de licenciamento.

Art. 209 - Demolição e a determinação administrativa para que o agente faça, às suas expensas, a demolição total ou parcial da obra executada em desacordo com as determinações desta Lei.

§ 1º - A aplicação da pena de demolição implica na obrigação de restaurar a situação existente anteriormente ao fato que deu lugar á sua aplicação, sempre que possível.

§ 2º - Recusando-se o infrator a executar a demolição, a Prefeitura poderá fazê-lo, cobrando por via executiva o custo do serviço.

SEÇÃO II
DAS INFRAÇÕES

Art. 210 - Concorrer, de qualquer modo, para prejudicar o clima da região ou desfigurar a paisagem. Penalidade: multa classe 1 e demolição.

Art. 211 - Acelerar o processo de erosão das terras, comprometendo-lhes a estabilidade ou modificando a composição e disposição das camadas do solo, prejudicando-lhe a porosidade, permeabilidade e inclinação dos planso de clivagem. Penalidade: multa classe 1 e restauração.

Art. 212 - Promover o ressecamento do solo - Penalidade: multa classe 1 e restauração.

Art. 213 - Promover a criação de coletores de água, concentrando ou produzindo unidade. Penalidade: multa classe 3 e restauração.

Art. 214 - Comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais. Penalidade: multa classe 2.

Art. 215 - Concorrer para modificar de forma prejudicial o escoamento de águas de superfície e a velocidade dos cursos de água. Penalidade: multa classe 1 e restauração.

Art. 216 - Concorrer para modificar, de forma prejudicial, o armazenamento, pressão e escoamento das águas de sub-solo, com alteração do perfil dos lençóis freatico e profundo. Penalidade: multa classe 1 e restauração ou demolição.

Art. 217 - Alterar ou concorrer para alterar as qualidades físicas, químicas e biológicas das águas de superfície de sub-solo - Penalidade: multa classe 1 e restauração.

Art. 218 - Atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos e aspectos urbanos remanescentes de culturas passadas, tenham ou não sido declaradas integrantes do patrimônio cultural da cidade. Penalidade: multa classe 1 e restauração.

Art. 219 - Promover uso proibido do imóvel - Penalidade: multa classe 1 e embargo do uso.

Art. 220 - Promover uso permissível do imóvel, sem prévia licença da autoridade administrativa. Penalidade: multa classe 2.

Art. 221 - Deixar de observar as regras relativas a alinhamento, índices de ocupação, de utilização e de conforto, recuos, gabaritos, acessos ou valor divisas, quando proibido. Penalidade: multa classe 2 e demolição.

Art. 222 - Promover loteamento ou qualquer forma de parcelamento do solo, sem prévia licença da autoridade administrativa, sem cumprimento de formalidades legais ou regulamentares ou em desacordo com a licença concedida. Penalidade: multa classe 1.

Art. 223 - Construir em loteamento não aprovado ou em lote em desacordo com as disposições desta Lei. Penalidade: multa classe 3 e demolição.

Art. 224 - Deixar o proprietário ou loteador de cumprir as obrigações estipuladas em Leis regulamento ou em projeto licenciado: Penalidade: multa classe 2.

Art. 225 - Deixar o proprietário de loteamento de realizar as obras de infra-estrutura. Penalidade: multa classe 1.

Art. 226 - Executar obra com a finalidade de empregá-la em atividade nociva ou perigosa, sem prévia licença da autoridade administrativa. Penalidade: multa classe 2. Se a atividade não puder ser instalada no Município: multa classe 1 e demolição.

Art. 227 - Exercer atividades nociva ou perigosa, sem licença ou sem observar disposições de Lei o regulamento. Penalidade: multa classe 1.

Art. 228 - Deixar de construir, quando regulamente notificado, de conservar ou recompor muros ou cercas vivas em terrenos não edificados ou com edificações em ruínas. Penalidade: multa classe 3.

Art. 229 - Modificar projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações contrárias a disposições desta Lei, seu regulamento ou diretrizes administrativas. Penalidade: multa classe 3.

Art. 230 - Apresentar projeto em flagrante descordo com o local onde devam ser executados os serviços ou obras. Penalidade: multa classe 2.

Art. 231 - Iniciar a execução de obras ou serviços sem licença da autoridade administrativa. Penalidade: multa classe 2 e embargo. Se a obra ou serviço não puder se licenciada: demolição.

Art. 232 - Executar obra ou serviço em desacordo com projeto licenciado. Penalidade: multa e embargo. Se a obra ou serviço não puder ser regularizado: demolição.

Art. 233 - Falsear cálculos de projeto ou elementos de memorial justificativo, viciar projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações contrarias á legislação em vigor. Penalidade: multa classe 2 e embargo. Se a obra já tiver sido iniciada: multa classe 1 e demolição.

Art. 234 - Assumir responsabilidade pela execução e projeto entregando-se a pessoa não habilitada. Penalidade: multa classe 3.

Art. 235 - Não atendimento a intimação conseqüente de vistoria administrativa ou de fiscalização de rotina. Penalidade: Agravação da multa respectiva, até o dobro, a embargo da obra.

Art. 236 - Colocar cartazes, letreiros, anúncios, placas, tabuletas, quadros luminosos ou qualquer forma de publicidade, sem licença da autoridade administrativa ou em desacordo com a legislação aplicável. Penalidade: multa classe 3, e retirada.

SEÇÃO III
DO PROCEDIMENTO

Art. 237 - Na apuração das infrações a dispositivos desta Lei ou seu regulamento, aplicar-se-á no que couber, o procedimento estabelecido no Código Tributário do Município.

Art. 238 - Constatada a infração, expedir-se-á intimação ao proprietário ou responsável pela obra ou serviço concedendo-lhe prazo para regularização.

Parágrafo Único - Da intimação constará, quando aplicável, a determinação de embargo da obra, que deverá ser atendido imediatamente.

Art. 239 - Não atendida a determinação do artigo anterior, no prazo que for fixado, será o proprietário ou responsável intimado a apresentar defesa, prosseguindo-se nos demais tramites do processo, na forma estabelecida no Código Tributário do Município.

Art. 240 - As intimações e autos de infração serão assinados por servidor municipal, lotado no setor competente da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 241 - Os autos de infração e as intimações deverão conter, de forma resumida:
a) descrição do motivo que deu lugar a sua lavratura;
b) indicação dos dispositivos de Lei ou regulamento infrigidos;
nome do proprietário e, quando possível do construtor e do responsável técnico pela obra ou serviço;
endereço ou determinação do local da infração;
dispositivos em que a penalidade esteja cominada;
prazo concedido para regularização, quando cabível;
determinação da paralização do serviço ou obra, quando aplicável;
prazo para apresentação da defesa, com indicação do local e horário onde deverá ser apresentada.

Art. 242 - Compete ao Coordenador de Desenvolvimento Urbano o julgamento, em primeira instância dos autos de infração.

Art. 243 - Das decisões de primeira instância cabe recurso, comefeito suspensivo apenas em relação à aplicação de penalidades pecuniárias, demolição, suspensão ou declaração de indoneidade, para o Secretário Municipal de Planejamento.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS E DIRETRIZES ADMINISTRATIVAS

Art. 244 - A Prefeitura manterá, para a boa aplicação desta Lei e como forma de auxílio a população de baixa renda, setor próprio da Secretaria Municipal de Planejamento incumbido da elaboração de projetos de residência destinados a essa população.

Art. 245 - Os investimentos constantes das propostas orçamentárias anuais e plurianuais deverão ser definidos de acordo com as diretrizes e objetivos desta Lei.

Art. 246 - A implantação e implementação desta Lei ficará a cargo da Secretaria Municipal de Planejamento, com apoio técnico de um órgão competente a ela diretamente vinculado.

§ 1º - Compete ao órgão de que trata o caput deste artigo, a fixação de diretrizes de implantação do Plano Diretor e seu acompanhamento.

§ 2º - Compete ainda à este órgão propor projetos de alteração, atualização, detalhamento e solução de casos omissos.

Art. 247 - Fica considerada área de Expansão Urbana a parcela do território municipal compreendida entre os limites estabelecidos pelo artigo 1º, da Lei nº 2.221, de 23 de julho de 1974, para a Zona Urbana, e o limite do Município.

CAPÍTULO IX
DO CONSELHO DE PLANEJAMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DO NATA - CONPLAN

Art. 248 - O Conselho de Planejamento Urbano do Município do Natal - CONPLAN, órgão consultivo em matéria de planejamento urbano, compõe-se de:

I - Presidente: Secretário Municipal de Planejamento.
II - Membros representantes:

a) Um Vereador da Câmara Municipal de Natal;
b) Um do Governo do Estado;
c) Um da Federação das Indústrias;
d) Um da Federação do Comércio;
e) Um da Universidade Federal do Rio Grande do Norte;
f) Um do Exército Nacional;
g) Um da Marinha de Guerra do Brasil;
h) Um da Força Aérea;
i) Um do Instituto Histórico e Geográfico do RN;
j) Um do Clube de Engenharia;
k) Um do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB);
l) Um da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB);
m) Um da Associação Profissional dos Geólogos;
n) Um da Federação dos Conselhos Comunitários;
o) Um dos Sindicatos dos Economistas;
p) Um da Associação Profissional dos Sociólogos.

§ 1º - Os membros representantes serão credenciados pelos Órgãos ou Entidades representativas no Estado.

§ 2º - Cada titular terá um suplente, credenciado como no parágrafo anterior.
§ 3º - É de dois anos o mandato dos membros do Conselho de Planejamento Urbano do Município do Natal (CONPLAN), podendo ser reconduzidos.

§ 4º - O CONPLAN funcionará junto à SEMPLA, que lhe proporcionará o apoio em pessoal e material necessários.

Art. 249 - O Conselho de Planejamento Urbano do Município do Natal - CONPLAN, reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês, e, extraordinariamente, quando convocado pelo Presidente, ou a requerimento da maioria de seus membros.

§ 1º - O quorum mínimo necessário a instalação das sessões é de 11 (onze) membros.

§ 2º - As decisões do CONPLAN serão tomadas por um mínimo de 09 (nove) membros.

Art. 250 - São as seguintes as atribuições do Conselho:

a) Apreciar e opinar sobre as diretrizes e normas do planejamento urbano do Município do Natal;
b) Apreciar e opinar sobre projetos de regulamentação e revisão para a legislação concernente ao desenvolvimento urbano e regional do Município;
c) Funcionar como órgão consultivo, emitindo pareceres sobre assuntos urbanos ainda não regulamentados, a ele submetidos pela Secretaria Municipal de Planejamento;
d) Apreciar e opinar sobre os casos que lhe forem submetidos pela Secretaria Municipal de Planejamento ou pelas partes interessadas;
e) Apreciar e opinar sobre anteprojetos de alterações do Plano Diretor a serem submetidos ao Poder Legislativo;
f) Elaborar, aprovar e reformar seu próprio Regimento, dispondo sobre a ordem dos trabalhos e

sobre a constituição, grau de competência e funcionamento das Câmaras em que se desdobrar o Conselho Pleno.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 251 - Nas zonas especiais ou áreas de preservação permanente, nenhuma nova construção, reforma ou ampliação poderá ser executada, nem poderá se licenciado qualquer parcelamento do solo ou alterações na utilização dos imóveis nelas existentes, enquanto não forem baixados regulamentos, nos termos desta Lei.

Parágrafo Único - Nas zonas especiais, executando-se as de Preservação Permanente, serão permitidos transitoriamente até o regulamento, as reformas, ampliação e edificações, até o limite máximo de 2 (dois) pavimentos (térreo e segundo), destinados a usos residenciais, de comércio e serviços e usos institucionais, CV-1, CV-2, S , S2, INS-1 e INS-2, dependendo de consulta

prévia ao órgão competente.

Art. 252 - A Prefeitura expedirá certidão de regularização para os lotes cuja existência de fato seja comprovadamente anterior à data da vigência desta Lei.

Parágrafo Único - Idêntica medida será adotada em relação às construções existentes à data de vigência desta Lei.

Art. 253 - Serão consideradas caducas as licenças para parcelamento do solo concedidas em data anterior à entrada em vigor desta Lei, se o interessado não promover os atos, serviços e obras estabelecidos, nos prazos fixados pela legislação anterior ou, quando inferiores, no prazo de 01 (um) ano da publicação desta Lei.

Art. 254 - O Executivo promoverá a regulamentação da presente Lei no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da sua vigência.

Art. 255 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em Natal, 05 de dezembro de 1983

LAURO ANTÔNIO MELO	-	PRESIDENTE
SID MARQUES FONSECA	-	PRIMEIRO SECRETÁRIO
JOSÉ BARBOSA DA SILVA	-	SEGUNDO SECRETÁRIO

Publicado no diário oficial de 29/02/84.

ANEXO XI

CLASSIFICAÇÃO E CODIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO

À Para os efeitos desta Lei são estabelecidas as categorias de uso, a seguir individualizadas, com as respectivas siglas:

1 - R - USO RESIDENCIAL

1.1 RU - Residencial Unifamiliar. 1 (uma) unidade domiciliar permanente por lote;

1.2 RM1 - Residencial Multifamiliar. 2 (duas) unidades domiciliares permanentes por lote, agrupadas

horizontalmente (conjugadas);

1.3 RM2 - Residencial Multifamiliar. Conjunto de até 6 (seis) unidades domiciliares permanentes por lote, agrupadas horizontalmente (em série);

1.4 RM3 - Residencial Multifamiliar. 2 (duas) ou mais unidades domiciliares permanentes por lote, agrupadas verticalmente;

1.5 RM4 - Residencial Multifamiliar. 2 (duas) ou mais unidades domiciliares permanente por lote, agrupadas verticalmente, caracterizadas por apartamentos de apenas 1 (um) dormitório, além das demais dependências, tais como: sala, cozinha ou kitinete, sanitário (s) e dependência de serviço, sendo o mínimo permitido nesta categoria, de área útil igual ou maior de que 28,00 m^2 (vinte e oito metros quadrados) e constituído no mínimo das seguintes dependências: sala, quarto, kitinete e banheiro.

2 - C - USO COMERCIAL

2.1 CV - Comércio Varejista

2.2 CV1 - Usos comerciais varejistas de âmbito local, tais como: mercearia, mercadinho, açougue, leiteria, padaria, farmácia, drogaria, cigarreira, jornaleira, quitanda, boutique, confeitaria, cafés, lanchonete, sorveteria, restaurante, bares, bilhares, casas de jogos;

2.3 CV2 - Usos comerciais varejista de âmbito setorial, tais como: lojas de confecções de roupa, calçados, artigos de cama e mesa, utilidades domésticas, peças e acessórios para veículos, máquinas, aparelhos e material elétrico, ferragens e produtos metalúrgicos, artigos sanitários e materiais de construção, venda de automóveis, barcos, artigos de vestuário, artigos da habitação, papel, impressos e artigos para escritório, supermercados, artigos usados e similares;

2.4 CV3 - Usos comerciais varejistas especiais, tais como: hipermercados, lojas de departamentos, shoping center, mercado público e feiras, revenda autorizada de veículos.

3 - CA - Comércio Atacadista, incluindo, para efeito de localização, armazéns de estocagem de mercadorias, entrepostos de mercadoria, armazéns de frios, frigoríficos, silos, depósitos e estabelecimentos congêneres. Classificados em níveis de I a VI segundo critérios de nocividade e incomodidade do quadro de atividades industriais, de prestação de serviços de natureza industrial e de comércio atacadista, AnexoVI.

4 - 5 - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

4.1 S1 - Prestação de serviços de âmbito local, tais como: alfaiataria, costureira, modista, reparação de artigos do vestuário, barbearia, instituto de beleza, oficinas de consertos de utensílios domésticos, sapateiro, lavanderia e tinturaria, execução de chaves ou carimbos, artesanato em geral, conserto de jóias e relógios, conserto de objetos caseiros, consultórios (sem atendimento hospitalar), serviços de profissionais autônomos, higiene pessoal, laboratório de análise, casas de banho e fisioterapia, estúdio fotográfico;

4.2 S2 - Prestação de serviços de âmbito setorial, tais como: De Natureza Comercial: imobiliário, administradora de bens imóveis, escritórios de importação e exportação, agências de publicidade , locação de automóveis, escritórios de representação comercial e industrial, escritório de transportadoras, empresas de saneamento e higienização, empresa de segurança, copiadoras em geral, boite, hotéis, motéis.

Em Natureza Institucional, tais como: bancos, financeiras, seguradoras, escritórios de assessoria e consultoria, administração em geral, cartórios, agências de emprego, escritórios de contabilidade e despachos;

Em Natureza Industrial, tais como: oficinas mecânicas, oficinas de montagem industrial, tapeçarias, instalações de máquinas e equipamentos, funilaria e pintura em geral, tipografia, empresas funerárias, classificadas em níveis de I a VI, segundo critérios de nocividade e incomodidade do Anexo VI.

4.3 S3 - Prestação de serviços especiais, tais como: garagens para estacionamento de caminhões, frota de ônibus, de tratores, de taxis, postos de abastecimento e lavagem de veículos, edifícios garagem, parques de estacionamento, embalagens e despachos de carga pesada.

5 - INS - USO INSTITUCIONAL

5.1 INS1 - Usos institucionais de âmbito local, tais como: escolas maternais, cheches, jardins de infância, escolas primárias, escolas de 1º grau, postos de saúde, postos de puericultura, ambulatórios, teatros, bibliotecas, auditórios, clubes sociais e esportivo, postos telefônicos, telegráficos ou postais, postos policiais, templos religiosos, centros paroquiais, lotes e pátios de brinquedo, praças, cinemas, campos e quadras de esportes, alojamentos, pensões e casas de cômodos, pensionatos, galerias de arte;

5.2 INS2 - Usos institucionais de âmbito setorial, tais como: escolas técnicas, escolas de 2º grau, escolas especializadas de nível médio, cursos pré-vestibulares, escolas superiores, pronto socorro, centros de saúde, clínicas com internamento, hospitais e casas de saúde, hospitais especializados, maternidade, dispensários, asilos e orfanatos, bibliotecas distritais, escolas de artes, escolas de música, escolas de dança, museus, planetários, pinacotecas, estações de rádio e televisão, repartições públicas, delegacias de polícia, postos de bombeiro, agências e rádio, associações profissionais, sindicatos;

5.3 INS 3 - Usos institucionais especiais, tais como: hospitais e ou maternidades distritais (com mais de 250 leitos), centros administrativos, centros de convenções, centros de abastecimentos, centros educacionais e culturais, parques de exposições, estádios, hospitais de doenças infecto-contagiosas, quartéis, corporação de bombeiros, cárceres judiciais e estabelecimentos penais, cemitérios, matadouros, praças cívicas, monumentos em geral, mausoleus, centros esportivos, autódromos e similares, hipódromos, ginásios esportivos, paques aquáticos, parques urbanos, jardins zoológicos, jardins botânicos, horto florestal, bosques e parques florestais, rodoviários, ferroviários, aeroviáreos, fluviais, portuários e de carga, parques de manobras e estacionamento de ônibus e caminhões, subestação e energia elétrica, estações de tratamento de água de esgoto, de transmissores de rádio, de televisão e comunicação, conventos, drive-in, circos, parques de diversões, comércio atacadista e congêneres.

5.4 I - Usos Industriais - Classificados em níveis de I a VI, segundo critérios de nocividade e incomodidade do quadro de classificação de atividades industriais, de prestação de serviços de natureza industrial e de comércio atacadista - Anexo VI.

ANEXO III
CLASSIFICAÇÃO E CODIFICAÇÃO DAS ZONAS DE USO

I - Quanto ao uso:

ZR - Zona Predominantemente Residencial (ZR1 a ZRB)
ZCC - Zona de Comércio Central (ZCC1 a ZCC5)
ZCS - Zona de Comércio Setorial (ZCS1 a ZCS3)
ZCL - Zona de Comércio Local
ZS - Zona de Prestação de Serviço
ZCA - Zona de Comércio Atacadista (ZCA1 e ZCA2)
ZI - Zona Industrial (ZI1 e ZI2) e Distrito Industrial (ZI3)
ZER - Zona Especial de Recuperação Urbana
ZET - Zona Especial de Interesse Turístico
ZEM - Zona Especial Militar
ZEA - Zona Especial Administrativa
ZEU - Zona Especial Universitária
ZEAM - Zona Eixo de Atividades Múltiplas
ZEEU - Zona Especial de Expansão Urbana

II - Quanto a densidade demográfica líquida:

ZONAS	ÍNDICE NUMÉRICO	DENSIDADE
Alta Densidade	5	733 hab/há líquida
Médias Densidades	4	550 hab/há líquida
	3	366 hab/há líquida
Baixas Densidades	2	152 hab/há líquida

1	122 hab/há líquida