



LEI Nº 1.541/2006

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



SUMÁRIO

	<i>Página</i>
CAPÍTULO I – Das Disposições Preliminares	2
CAPÍTULO II – Da Divisão Territorial.....	2
SEÇÃO I – Dos Objetivos	2
SEÇÃO II – Das Áreas Urbana e Rural	3
SEÇÃO III – Do Zoneamento Urbano	3
CAPÍTULO III – Da ocupação do Solo	6
SEÇÃO I – Do Parcelamento do Solo Urbano	7
SEÇÃO II – Dos Requisitos Urbanísticos do Parcelamento do Solo	8
SEÇÃO III – Da Aprovação e Implantação do Loteamento e do Desmembramento	10
SEÇÃO IV – Do Registro e Comercialização do Loteamento e Desmembramento	13
SEÇÃO V – Das vias Urbanas	14
SEÇÃO VI – Do Remanejamento de Áreas	16
CAPÍTULO IV – Dos Usos do Solo	17
SEÇÃO I - Das Disposições Gerais	17
SEÇÃO II – Dos Parâmetros Urbanísticos	19
SEÇÃO III – Dos Lotes Próprios para Edificar	20
SEÇÃO IV – Dos Usos Geradores de Incômodos à Vizinhança	20
SEÇÃO V – Dos Grandes Empreendimentos	22
SEÇÃO VI – Das Vagas de Estacionamento de Veículos	23
CAPÍTULO V – Dos Instrumentos de Política Urbana	25
SEÇÃO I – Da Política Urbana	26
SEÇÃO II – Dos Instrumentos Urbanísticos	26
SUBSEÇÃO I – Do Parcelamento ou Edificação Compulsórios, da Taxação Progressiva e da Desapropriação	27
SUBSEÇÃO II – Das Operações Urbanas Consorciadas	29
SUBSEÇÃO III – Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	30
CAPÍTULO VI – Do Conselho de Desenvolvimento Urbano	31
CAPÍTULO VII – Disposições Finais	32
ANEXO I – Glossário – Termos Técnicos Utilizados	35
ANEXO II – Área Urbana da Sede Municipal – Definição e apeamento	37
ANEXO III – Área Urbana do Distrito de Conceição das Crioulas	38
ANEXO IV – Área do Distrito de Umas	38
ANEXO V – Área Urbana do Distrito de Vasques	38
ANEXO VI – Área Urbana do Distrito do Pau Ferro	39
ANEXO VII – Classificação e Codificação de Usos do Solo	40
ANEXO VIII – Zoneamento do Uso do Solo Urbano – Parâmetros Urbanísticos	42



LEI Nº 1.541/2006.

EMENTA : Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município do Salgueiro.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SALGUEIRO, no uso de suas atribuições legais que lhe confere o art. 66, inc. III e IV, da Lei Orgânica do Município, faz saber que o **PLENÁRIO** da Câmara Municipal em Reunião Ordinária realizada aos **12.06.2006**, aprovou o projeto de lei nº 21/2002, e eu sanciono com vetos parcial a seguinte LEI.

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º - Fica instituída a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município do Salgueiro, consubstanciada nos objetivos, nas diretrizes e nos demais dispositivos desta Lei, e da Lei Orgânica do Município.

Art. 2º - O desenvolvimento urbano do Município, e o controle da evolução urbana, obedecerão às diretrizes gerais fixadas em lei federal, e terá por objetivos ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e do espaço urbano e garantir o bem-estar de seus habitantes, em consonância com a Lei Orgânica do Município, art. 175 e com o Plano de Desenvolvimento Urbano do Salgueiro.

Art. 3º - As disposições desta Lei aplicam-se à produção, organização, uso e ocupação do solo urbano do Salgueiro, em quaisquer uma das atividades de urbanização, obras, revitalização, construções, reformas, infraestruturas, instalação de usos, aprovação de projetos de loteamentos e de edificações, licenças de construção, alvarás, habite-se, aceite-se e certidões.

Art. 4º - Fica instituído o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da área urbana do Salgueiro, com o objetivo de ordenar e disciplinar o uso e ocupação do solo, de acordo com os dispositivos desta Lei, e com as diretrizes fixadas nas Leis Federais 6.766/79, 9.785/99, 10.257/2001 e na Lei das Águas.

Art. 5º - É parte integrante e complementar do texto desta Lei, os seus anexos de números I a VII.

CAPÍTULO II

Da Divisão Territorial

SEÇÃO I

Dos Objetivos

Art. 6º - São os objetivos desta Lei de Uso e Ocupação do Solo, e de sua divisão territorial:

- I - Planejar o uso e ocupação do solo urbano de acordo com a Lei Orgânica, do Município, no art. 10, inciso XIII e art.175;
- II - Normatizar, disciplinar, orientar e incentivar o desenvolvimento urbano e as condições de vida urbana, para produzir níveis desejáveis de qualidade de vida;
- III - Estabelecer o controle da evolução urbana, e da função social da propriedade;



- IV - Conciliar o desenvolvimento urbano com a preservação do meio-ambiente e com os bens culturais;
- V - Criar os requisitos básicos de acompanhamento, avaliação e controle do desenvolvimento urbano.

PARÁGRAFO ÚNICO - A propriedade urbana cumpre sua função social, quando atende às exigências fundamentais do ordenamento espacial da cidade, de acordo com a Lei Orgânica do Município.

SEÇÃO II

Das Áreas Urbana e Rural

Art. 7º - Para fins de aplicação desta Lei, ficam instituídas a área urbana do Município do Salgueiro, sua área de expansão urbana e a área rural.

Art. 8º - A área urbana do Município é constituída pela sede municipal e áreas urbanas dos distritos.

- I - A área urbana da sede municipal é definida pelo perímetro urbano, descrito e mapeado constante no Anexo II, desta Lei.
- II - As áreas urbanas dos Distritos de Conceição das Crioulas, Umãs, Vasques e Pau Ferro, são definidas nos Anexos III, IV, V e VI desta Lei.
- III - É considerada, ainda, área urbana a que for objeto de urbanização específica de interesse social destinado à habitação, mesmo que localizada fora das zonas definidas nos parágrafos anteriores, onde o parcelamento do solo obedecerá às normas da Zona de Interesse Social, definidas por esta Lei.

Art. 9º - A área rural compreende toda a área do Município, excluídas as áreas urbanas e de expansão urbana, definidas no artigo anterior.

SEÇÃO III

Do Zoneamento Urbano

Art. 10 - O zoneamento do uso e ocupação do solo da área urbana Sede Municipal compreende as seguintes zonas, a seguir definidas, e com o seu mapeamento constante no Anexo VII:

I - ZONA I - ZCCS - Zona Central de Comércio e Serviços:

A zona Central de Comércio e Serviços tem como limites:

- Ao norte ela se estende até a rua Joaquim Sampaio; na interseção desse logradouro, com a Av. Major Antônio Rufino e com a Rua Alfredo Soares, ela inflete a leste e desce pela Rua Francisco Augusto até encontrar-se com o Córrego do Caldeirão;
- A leste a ZCCS faz limite com o Córrego do Caldeirão, com o Açude Velho e se projeta a sul pelo Córrego do Açude, até o Riacho Salgueiro;
- Ao sul a ZCCS é delimitada pelo Riacho Salgueiro;
- A oeste a ZCCs expande-se até a Trav. Antônio Angelim, iniciando-se na sua porção norte no girador da Rua Joaquim Sampaio com a rua Poeta Levino Neto; desce por essa



travessa em direção sul, até encontrar-se com a rua Francisco Correia; tem continuidade pela rua Inácio de Sá; e por essa se projeta até o encontro com o Riacho Salgueiro.

II - ZONA II – ZECS – Zona Expandida de Comércio e Serviços dos Corredores Viários.

Essa Zona é composta pelos eixos viários que seguem:

- Rua Major Antônio Rufino
- Rua Poeta Levino Neto
- Av. Central ou Rua José Fernandes de Oliveira
- Rua Getúlio Vargas
- Rua Valdemar Menezes.

III - ZONA III – Zona de Eixos de Usos Múltiplos da BR. 232 ou Av. Coronel Veremundo Soares e da Br. 116 ou Rua João Veras de Siqueira.

IV – ZONA IV – ZR 1 - Zona Residencial I.

A Zona Residencial I, limita-se:

- Ao norte, com o Eixo de Usos Múltiplos da BR. 232;
- Ao sul a Zona expande-se até a ZCCS na sua porção sudeste; e até a Zona Expandida de Comércio e Serviços do Corredor Viário da rua Poeta Levino Neto, no seu quadrante sudoeste;
- A leste a Zona estende-se até o eixo viário da rua Major Antônio Rufino, da Zona Expandida de Comércio e Serviços;
- A oeste a zona residencial faz suas delimitações com o Eixo de Usos Múltiplos da BR. 116.

V - ZONA V – ZR 2 - Zona Residencial II. – Zona Norte

A Zona Residencial II – localiza-se a norte do Eixo de Usos Múltiplos da BR. 232 ou Av. Coronel Veremundo Soares tem os seguintes limites:

- Ao norte projeta-se até o perímetro urbano;
- Ao sul, limita-se com a Zona III;
- A leste, expandindo-se até o perímetro urbano e ao sul limita-se com a BR. 232;
- A oeste, estende-se até o perímetro urbano.

VI – ZONA VI – ZR 3 – Zona Residencial III. – Zona Oeste

A Zona Residencial III, limita-se:

- Ao norte com o Eixo de Usos Múltiplos da BR. 232 ou Av. Coronel Veremundo Soares;
- Ao sul, a Zona expande-se até o perímetro urbano;
- A leste ela se projeta até o Eixo de Usos Múltiplos da BR. 116 ou Rua João Veras de Siqueira;
- A oeste, ela se estende até o perímetro urbano.



VII – Zona VII – ZR 4 – Zona Residencial IV.

A Zona Residencial IV, limita-se:

- Ao norte, com o Riacho Salgueiro e a ZCCS;
- Ao sul, ela se expande até o perímetro urbano;
- A leste, ela se expande até o perímetro urbano;
- A oeste, a Zona projeta-se do Riacho Salgueiro pela Rua Industrial Antônio Filgueira Soares, até a altura da Travessa de mesma denominação; segue por essa travessa, por um segmento de reta, até encontrar-se com o perímetro urbano.

VIII - Zona VIII – ZR 5 – Zona Residencial V. – Zona de Interesse Social 1.

A Zona de Interesse Social 1, tem os seguintes limites:

- Ao norte, ela é limitada pelo Eixo Viário da Rua Poeta Levino Neto;
- Ao sul, a zona estende-se até o perímetro urbano;
- A leste, a zona se projeta até a ZCCS e a ZR 4;
- A oeste, ela se estende até o Eixo de Usos Múltiplos da BR. 116 ou Rua João Veras de Siqueira.

IX - ZONA IX – ZR 6 – Zona Residencial VI. – Zona de Interesse Social 2.

A Zona de Interesse Social 2, apresenta as delimitações que seguem:

- Ao norte a ZIS – 2, estende-se até o Eixo de Usos Múltiplos da BR. 232 ou Av. Coronel Veremundo Soares;
- Ao sul ela se confronta com o Riacho Salgueiro ou a ZR – IV;
- A leste, ela se projeta até o perímetro urbano;
- A oeste ela se estende até o Eixo Viário da Rua Alfredo Soares, projetando-se, em direção sul, pela ZCCS, pelo Açude Velho e pelo Córrego do Açude.

X - ZONA X – Zona de Preservação Ambiental.

A Zona de Preservação Ambiental é constituída pelos cursos de água, as canalizações de córregos e riachos, açudes, lagos ou lagoas, barragens e por seus entornos.

- Principais cursos de água: Riacho Salgueiro; Córrego do Caldeirão; Riachinho e seu Açude; Córrego de Caibros e seu Açude; Córrego Grota Funda;
- Principais açudes: Açude Velho; Açude Novo; Açude de Pedra e Cal; Açude perto da Honda e os demais espelhos d'água, mapeados e sem denominação precisa.

Tais espaços, e as canalizações de córregos e seus entornos, são áreas "*non aedificandi*", devendo ser obedecidas as exigências das leis estaduais e federais.



Art. 11 – O município poderá instituir Unidades de Conservação do Meio-Ambiente, para ampliar e utilizar de forma mais apropriada os recursos ambientais, no contexto do desenvolvimento sustentável, visando a melhoria da qualidade de vida e do ambiente.

- I - As unidades de conservação visam a proteção e recuperação:
 - a) Dos recursos hídricos e edáficos;
 - b) Dos recursos naturais de notável beleza cênica e de “ilhas verdes” ou áreas verdes, de interesse ambiental;
 - c) A preservação e restauração da diversidade e da biodiversidade dos ecossistemas naturais.
- II - As unidades de conservação serão criadas por regulamento do Executivo;
- III - O município poderá criar mecanismos de incentivos para usos específicos do solo das unidades de conservação, visando a sua preservação.

CAPÍTULO III

Da Ocupação do Solo

SEÇÃO I

Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 12 – O parcelamento do solo urbano do município do Salgueiro reger-se-á por esta Lei, sem prejuízo das Leis estaduais, federais, complementares e suplementares.

PARÁGRAFO ÚNICO – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, definidas pelo Plano Diretor e por esta Lei.

Art. 13 – Para efeito desta Lei, considera-se solo urbano, as áreas contidas pelos perímetros urbanos, relacionados no artigo 8º desta Lei, e definidas pelo Plano de Desenvolvimento Urbano.

Art. 14 – Considera-se parcelamento do solo a subdivisão de gleba(s) em lotes destinados à edificação, em unidades jurídicas independentes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, com prolongamentos ou ampliação ou modificação das vias existentes.

- I - O parcelamento do solo urbano poderá ser realizado por iniciativa pública ou privada;
- II - Os parcelamentos do solo, são classificados em função do uso a que se destinam, podendo ser:

§ 1º - Para uso residencial, quando sua função básica se destina ao uso residencial, e de suas atividades complementares; e de outras atividades compatíveis com o uso habitacional.

§ 2º - Para uso residencial destinado a conjunto habitacional de interesse social; e de outras atividades compatíveis com o uso habitacional.

§ 3º - Para urbanização específica para atender a projeto de interesse social e de atividades compatíveis com o tipo do uso conforme dispositivo da Lei Federal 9.785/99.

§ 4º- Para uso industrial, quando sua função predominante se destina à implantação de atividades industriais e de outras atividades complementares ou compatíveis com o tipo do uso

- III - Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, e que apresentem outros tipos de obstáculos à urbanização e à edificação, previstos em Lei Federal nº 6.766/79 e Lei 9.785/99, como o de elevadas declividades, antes da realização de obras de drenagem e de regularização do relevo e outras que se fizerem necessárias.

Art. 15 – O parcelamento do solo ocorre segundo 04(quatro) possibilidades denominadas: arruamento, loteamento, remembramento e desmembramento.

- I - Considera-se arruamento, a abertura de novas vias, integrando-as ao sistema viário existente;
- II - Considera-se loteamento, a subdivisão de uma área em lotes, para fins, urbanos, de acordo com projetos urbanísticos, aprovados pelo poder público em conformidade com o que determina esta Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- III - Considera-se desmembramento, a subdivisão de uma área em lotes, desde que seja respeitado o sistema viário existente, e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se modifiquem os existentes;
- IV - Considera-se remembramento a integração de 02(dois) ou mais lotes e/ou terrenos para constituir uma nova e única unidade jurídica ou propriedade.

Art. 16 – Para efeitos desta Lei, o loteador, é o principal responsável pela execução do projeto urbanístico, respondendo civil e penalmente pela sua inexecução, na forma da legislação federal.

PARÁGRAFO ÚNICO – Considera-se loteador, a pessoa física ou jurídica, que sendo proprietário da terra, pratique os atos definidos nesta lei, para fins de parcelamento do solo.

Art. 17 – (VETADO).

§ 1º – Os loteamentos contíguos às rodovias federais – BR 232 e BR 116 deverão projetar as interseções da(s) via(s) do loteamento com as mesmas.

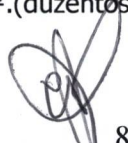
§ 2º - Nos fundos de vales, fundos de bacias de acumulação ou talvegues é obrigatória a reserva de uma área "non aedificandi", para preservação natural.

SEÇÃO II

Dos Requisitos Urbanísticos do Parcelamento do Solo

Art. 18 – Os loteamentos deverão atender, aos seguintes requisitos:

- I - Os lotes terão a área mínima definida, nesta Lei, para cada tipo de Zona Urbana, em conformidade com o zoneamento do uso do solo;
- II - O lote da Zona de Interesse Social deverá ter área mínima de 120,00 m².(duzentos metros quadrados) com uma testada mínima de 08,00 m.(oito metros);





- III - O Poder Executivo poderá definir áreas de lotes inferiores às de cada uma das zonas urbanas para programas habitacionais especiais e específicos de interesse social, respeitadas a área e a testada mínimas do Inciso anterior, deste artigo;
- IV - Nos projetos de loteamento de áreas urbanas definidas nos Incisos I, II e III do artigo 8º desta lei, serão reservados ao município, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, destinados exclusivamente ao sistema de circulação, a equipamentos urbanos e comunitários, e a áreas verdes de praças e parques;

Art. 19 – A área a que se refere o Inciso IV do artigo anterior, deverá ser transferida ao Município, livre de quaisquer tipos de ônus ou obstáculos à urbanização, mediante a transcrição de escritura pública e respectivo registro no cartório imobiliário competente.

§ 1º - Nos loteamentos, serão destinados no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba para praças, parques, áreas verdes, e equipamentos comunitários em condições normais de topografia, com declividade, não superior a 20%(vinte por cento), e em condições normais de drenagem.

§ 2º - A área do Parágrafo anterior, deverá ter no mínimo 50%(cinquenta por cento) da área prevista, em espaço contínuo.

§ 3º - Nos loteamentos serão destinados, 20%(vinte por cento) da gleba para o sistema viário.

§ 4º - No parcelamento do solo, não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para logradouro público.

Art. 20 – Obedecidas as normas gerais desta Lei, e da Lei Orgânica do Município, para o loteamento o Poder Executivo poderá obrigar a subordinação do parcelamento do solo às necessidades municipais, inclusive quanto à sua destinação e utilização das parcelas do solo, em função do desenvolvimento local integrado.

§ 1º – Poderá ser recusada a aprovação do loteamento, ainda que seja tão somente para evitar uma excessiva expansão urbana, com o conseqüente aumento dos custos de urbanização e dos custos do desempenho urbano.

§ 2º - O Poder Executivo poderá utilizar os institutos jurídicos e políticos previstos no inciso V do art. 4º da Lei Estatuto da Cidade, número 10.257, de 10.07.2001.

Art. 21 – A quadra terá o seu comprimento padrão de 120,00 m. (cento e vinte metros), não podendo ser superior a 180,00 m. (cento e oitenta metros), salvo em casos excepcionais de distrito ou área industrial, áreas comerciais e outras, a critério do órgão competente.

Art. 22 – Os loteamentos destinados ao uso industrial, devem apresentar os requisitos de proteção ao meio-ambiente e de área de proteção ambiental ou anéis verdes de isolamento e proteção às áreas vizinhas, que minimizem os efeitos da poluição e incômodos à vizinhança, e obedecerão às normas específicas de A.D. Diper.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os loteamentos destinados ao uso, industrial só poderão ser localizados na Zona III e na Zona VI, do Zoneamento do Uso do Solo, conforme o art. 10, desta Lei.

Art. 23 – O loteador deverá apresentar planta do imóvel na escala de 1:2.000 ou 1:1.000 contendo as seguintes informações prévias:

- I - Perímetro da gleba a ser loteada;



- II - A identificação dos arruamentos e do sistema viário, contíguos a todo o perímetro;
- III - A indicação das áreas verdes e dos equipamentos comunitários existentes, até uma distância de 100 m.(cem metros);
- IV - A localização dos cursos d'água, espelhos d'água, bosques e construções existentes;
- V - As curvas de nível à distância de 5 em 5 metros.

Art. 24 – O loteador deverá submeter, previamente, à Prefeitura, a definição do projeto básico do sistema viário principal, que orientará o traçado das vias secundárias e coletoras do loteamento, e norteará o parcelamento do solo, assim como, a localização da área para equipamentos urbanos e comunitários, de acordo com o art. 19 desta Lei.

Art. 25 – Elaborado o projeto do loteamento, esse deve ser objeto de uma anuência prévia do órgão competente da Prefeitura, para análise do sistema viário principal, dos dispositivos dos artigos 18 e 19 desta Lei, dos parâmetros urbanísticos, e análise da área para equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 26 – Aplicam-se ao projeto de desmembramento, as disposições urbanísticas exigidas no artigo 14 e Incisos, do artigo 15, Inciso III, e os parâmetros urbanísticos da Zona Urbana, onde se localiza a área a ser desmembrada.

§ 1º - (VETADO).

§ 2º - É vedada a realização de loteamentos com áreas de porte significativo do lote para depois ser realizado o desmembramento.

Art. 27 – A Prefeitura terá um prazo máximo de 90(noventa) dias corridos, para definir o traçado básico do sistema viário principal, de acordo com o art. 24 desta Lei; e o mesmo prazo para análise da anuência prévia de acordo com o art. 25 desta Lei.

SEÇÃO III

Da Aprovação e Implantação do Loteamento e do Desmembramento

Art. 28 – O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, de acordo com os requisitos desta Lei, atendidos os requisitos das Leis Federais e Estaduais.

Art. 29 – Definido o traçado básico do sistema viário e a localização de áreas públicas para equipamentos públicos, o projeto de loteamento será elaborado, e apresentado em 04(quatro) vias, acompanhado do título de propriedade da gleba e memorial descritivo. O projeto e o memorial descritivo deverão ser assinados pelos proprietários ou cessionários e por um profissional habilitado, no registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA.

§ 1º - O projeto deverá ser apresentado na escala de 1:1.000 ou 1.2.000, a critério do órgão competente.

§ 2º - O projeto deverá indicar, com exatidão, os seus elementos físicos e construtivos.

Art. 30 – O projeto de loteamento deverá constar de:

- I - Requerimento ao Chefe do Executivo, solicitando aprovação do projeto do loteamento, acompanhado de prova de propriedade da gleba, de comprovante do imposto territorial e certidão negativa de ônus reais;



- II - Cópia da anuência ou aprovação prévia do projeto de loteamento, expedida pela Prefeitura Municipal, em conformidade com o Zoneamento do Uso do Solo desta Lei;
- III - O projeto de loteamento deverá apresentar os limites e orientação do terreno; geomorfologia do solo, com curvas de nível com espaçamento máximo de 2,00 m.(dois metros) em 2,00(dois metros), mananciais, cursos d'água ou valas, construções existentes, loteamentos adjacentes, área total do terreno, dimensões e áreas dos logradouros projetados.
- IV - O projeto de loteamento deverá, ainda, apresentar divisão em quadras numeradas, com os respectivos lotes, também numerados, contendo as dimensões e áreas dos mesmos, de acordo com os índices de uso e ocupação urbana desta Lei:
- V - O projeto do loteamento deverá apresentar o tipo de uso predominante a que se destina, de acordo com os usos permitidos e os índices urbanísticos do zoneamento urbano desta Lei;
- VI - Consta do projeto do loteamento, as dimensões lineares e angulares e os perfis transversais de todas as vias de circulação e praças, na escala de 1:50;
- VII - Consta, ainda, do projeto do loteamento a indicação em planta dos perfis de todas as linhas de drenagem das águas;
- VIII - O projeto de loteamento deverá apresentar o projeto da iluminação pública, aprovado pelo órgão competente;
- IX - VETADO.
- X - O projeto de loteamento deverá apresentar um documento da concessionária dos serviços públicos de esgotos, aprovando o sistema de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários, nos termos da legislação vigente;
- XI - O projeto do loteamento deverá apresentar o Memorial Descritivo;
- XII - O projeto de loteamento e o Memorial Descritivo devem ser apresentados em 04(quatro) vias.

Art. 31 – O Memorial Descritivo deverá conter, obrigatoriamente, no mínimo, os seguintes elementos para análise e aprovação:

- I - Descrição sucinta do loteamento, contendo suas características e destinação, em função desta Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - Condições urbanísticas do loteamento, definidas por esta Lei de Uso e Ocupação do Solo, expondo o partido urbanístico adotado na implantação de ruas, de lotes, de áreas públicas, do "grade" de ruas e águas pluviais, e de esgotos sanitários.
- III - Indicação das áreas públicas para equipamentos urbanos, serviços públicos e áreas verdes;
- IV - Indicação das vias de circulação, de acordo com as normas desta Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- V - Indicação da área útil das quadras e lotes, com descrição daqueles que estão sujeitos a duas fachadas;



VI - Indicação da área de ruas, discriminando suas larguras, seus passeios, e os afastamentos das edificações, de acordo com as exigências desta Lei;

VII - Títulos de propriedade da gleba a ser loteada:

§ 1º - Prova de que a gleba não está gravada de hipotecas ou ônus real e que os proprietários não sofrem ação judicial, por cuja execução possam os terrenos vir a responder.

§ 2º - Declaração expressa do credor hipotecário, se houver, autorizando a execução do projeto.

VIII - A Planta de loteamento, devidamente cotada, em 04(quatro) vias assinadas pelos proprietários e pelo profissional legalmente habilitado;

IX - Memorial e cronograma das obras, indicando prazos para a execução das obras previstas, de acordo com as normas desta Lei.

Art. 32 – O projeto de loteamento obedecendo às normas e diretrizes desta Lei de Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6.766/79 e suas alterações pela Lei 9.785/99, e contendo as documentações previstas nesta Lei, será considerado aceito para análise e aprovação.

PARÁGRAFO ÚNICO – O projeto de loteamento deverá ser analisado e aprovado, se for o caso, pela Prefeitura Municipal em um prazo máximo de 90(noventa) dias, contanto que inexista, no processo qualquer pendência de documentos, e de impugnação ou restrição técnica ou legal dos órgãos competentes.

Art. 33 – Fica o proprietário obrigado a executar às próprias custas, os serviços previstos no artigo 17 desta Lei, para a implantação do loteamento, obedecendo aos requisitos da Lei Federal.

PARÁGRAFO ÚNICO – Aprovado o projeto de loteamento, será expedida a licença para execução dos serviços previstos no artigo 17 desta Lei, com prazo máximo de 03(três) anos para sua execução, prorrogável a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 34 – Julgado o projeto de loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal, serão doados, automaticamente por força de Lei, ao município e sem ônus, os logradouros e áreas destinadas a equipamentos urbanos, serviços públicos e áreas verdes de que tratam os Inciso IV do artigo 18, desta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO – Todos os serviços, equipamentos e melhorias realizadas pelo loteador, nas áreas doadas à Prefeitura Municipal, passarão a fazer parte do patrimônio desta, sem qualquer ônus.

Art. 35 - (VETADO).

- I - A caução será liberada à medida que as obras previstas sejam executadas, em função do prazo máximo estabelecido de 03(três) anos;
- II - Decorrido o prazo máximo de 03(três) anos para execução das obras de urbanização e as mesmas não tendo sido executadas, ou não tendo sido renegociado, com os órgãos competentes, um novo prazo para sua execução, será revertida à Prefeitura Municipal a caução, total ou parcial, para se ressarcir das despesas com a execução total ou parcial das mesmas.



PARÁGRAFO ÚNICO – Para garantir a política urbana de cidade sustentável, o poder executivo municipal, poderá recorrer ao instituto jurídico e político de operações urbanas consorciadas, em conformidade com a Seção X, do Cap II, artigos 32, 33 e 34 da Lei Federal Estatuto da Cidade, de número 10.257/2001.

Art. 36 – Concluídas as obras de urbanização do loteamento, exigidas por Lei, deverá o interessado apresentar requerimento ao Prefeito, solicitando a aceitação das referidas obras.

§ 1º - A aceitação das obras, poderá ser feita parcialmente mediante requerimento do interessado e concordância da Prefeitura.

§ 2º - Constatada pelo órgão competente fiscalizador da Prefeitura, a existência de falhas ou a inexecução parcial nas obras de urbanização, será solicitado ao loteador, o cumprimento das exigências formuladas, no prazo determinado.

§ 3º - O certificado de aceitação das obras de urbanização será encaminhado, ao Prefeito pelo órgão fiscalizador competente, quando cumpridas as exigências dos artigos 17 e 33 desta Lei.

Art. 37 – Atendidas as prescrições do artigo anterior, e sendo favorável o parecer do órgão fiscalizador, o Prefeito deverá considerar o loteamento APROVADO.

SEÇÃO IV

Do Registro e Comercialização do Loteamento e Desmembramento

Art. 38 – Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá registrá-lo no Cartório do Registro Geral de Imóveis.

Art. 39 – A inscrição no Cartório do Registro Geral de Imóveis tornam inalienáveis, por qualquer título, as vias de circulação e as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos, serviços públicos e áreas verdes, as quais passam a integrar o domínio do Município, a partir do dispositivo do artigo 34, desta Lei.

Art. 40 – (VETADO).

§ 1º - As parcelas de loteamentos só poderão ser comercializadas com suas características do lote, de acordo com a Lei Federal 9.785/99, alterando a Lei Federal 6.766/79, considerando-se lote, o terreno servido de infraestruturas básicas e compatíveis com os índices urbanísticos de cada Zona Urbana.

§ 2º – Consideram-se infraestruturas básicas, aquelas definidas pela Lei Federal 9.785/99, no § 4º e § 5º do art. 2º.

Art. 41 – Os proprietários de gleba que promoverem clandestinamente o parcelamento de áreas, serão multados e autuados em infração e terão as obras embargadas, até que, seja procedida a regularização do parcelamento e das obras clandestinas, sem prejuízo das penalidades da Legislação Federal ou Estadual.

PARÁGRAFO ÚNICO – A falta de regularização do parcelamento do solo e das obras clandestinas, sujeitará o proprietário ao instituto jurídico da desapropriação compulsória, em conformidade com a lei federal Estatuto da Cidade; e ao imediato imposto progressivo no tempo, conforme lei 10.257/2001.



SEÇÃO V

Das Vias Urbanas

Art. 42 – Para efeito de regulação urbanística de que trata esta Lei, o sistema viário do Município é composto pelas vias Primárias, Secundárias e demais vias urbanas.

§ 1º – O traçado do sistema viário principal (vias Primárias e Secundárias) é de competência exclusiva da administração municipal.

§ 2º - A abertura de vias urbanas depende sempre de aprovação pela Prefeitura Municipal, do projeto de loteamento ou arruamento.

Art. 43 – As vias urbanas classificam-se de acordo com as funções que desempenham na estrutura física da área urbana.

- I - Vias Primárias ou Principais Arteriais – VP;
- II - Vias Secundárias – VS;
- III - Vias Coletoras – VC;
- IV - Vias Locais – VL.

§ 1º - As vias Primárias ou Principais Arteriais compreendem, por sua função, as rodovias federais – BR. 116 e BR 232.

§ 2º - Vias Secundárias fazem conexão entre bairros e destes com a(s) via(s) primária(s).

§ 3º - Vias Coletoras articulam-se diretamente com as primárias ou principais e secundárias.

§ 4º - Vias Locais compreendem as demais vias urbanas excluídas das classificações anteriores.

Art. 44 - As vias urbanas terão definidas as dimensões dos passeios e da pista de rolamento, dependendo de sua função urbana ou classificação, de acordo com esta Lei.

Art. 45 – As Vias Primárias e as Secundárias serão projetadas com pistas duplas, a fim de manter sua segurança e alta capacidade de trafegabilidade.

PARÁGRAFO ÚNICO – As interseções com as Vias Primárias serão controladas, de alta capacidade, e a uma distância mínima de 360,00 m.(trezentos e sessenta metros), entre as interseções.

Art. 46 – As Vias Secundárias terão largura normal de 16,00 m.(dezesseis metros) de pista de rolamento e 3,00 m.(três metros) de passeio de cada lado.

PARÁGRAFO ÚNICO – A distância mínima entre as interseções de Vias Secundárias será de 240,00 m.(duzentos e quarenta metros);

Art. 47 – As Vias Coletoras terão largura normal de 12,00 m.(doze metros) de pista de rolamento e 2,50 m.(dois metros e cinquenta centímetros) de passeio de cada lado.

Art. 48 – As Vias Locais terão largura normal de 08,00 m.(oito metros) de pista de rolamento e 2,00 m.(dois metros) de passeio, de cada lado.



Art. 49 – Nos loteamentos, o percentual de área utilizado pelo sistema viário é de 20%(vinte por cento) da gleba a ser loteada.

Art. 50 – No projeto de loteamento de gleba igual ou superior a 20 ha.(vinte hectares), é obrigatória a projeção de, no mínimo, duas vias secundárias; e no projeto de loteamento de gleba igual ou superior a 10 ha. (dez hectares), e não superior ou igual a 20 ha. (vinte hectares) é obrigatória a projeção de no mínimo, uma via secundária; e de vias coletoras, além das vias locais, seguindo as diretrizes e orientações, do órgão competente.

Art. 51 – A administração municipal deverá fazer um planejamento do sistema viário principal, do seu traçado urbano, cobrindo toda área urbana e de expansão urbana do município.

§ 1º - No planejamento do sistema viário urbano, a que se refere o "caput" desse artigo, torna-se obrigatória a implantação de uma via secundária, a cada 600,00 m. (seiscentos metros) no sentido norte/sul, ou em suas variações geográfico-espaciais (nordeste/sudeste, ou nordeste sudoeste, ou noroeste/sudoeste, ou noroeste/sudeste) considerando as condições do traçado do sistema viário já existente, e as condições geográficas do(s) espaço(s) urbano(s).

§ 2º - No planejamento do sistema viário urbano, a que se refere o "caput" desse artigo, torna-se obrigatória a implantação de uma via secundária a cada 600,00 m.(seiscentos metros) no sentido leste/oeste, ou em suas variações geográficas, de modo a permitir as interligações do espaço urbano.

§ 3º - O planejamento do traçado viário deve permitir as grandes ligações entre os bairros e áreas urbanas na morfologia de xadrez.

Art. 52 – É proibida a ocupação e uso das faixas de domínio das BRs., conforme a legislação vigente.

Art. 53 – É vedado o uso do passeio público, rampa, calçada, para fins diversos de trânsito de pessoas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Deve ser assegurada a continuidade do passeio público, tanto na sua largura, quanto na sua extensão, sendo proibido qualquer rebaixamento, rampamento ou descontinuidade da calçada, fora das normas definidas pelo órgão competente da administração municipal, e por esta lei.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O Poder Executivo, através de Decreto, definirá prazo e condições de adaptação dos atuais passeios às condições estabelecidas no parágrafo anterior, atribuindo aos proprietários envolvidos a responsabilidade pelos serviços, podendo oferecer-lhes, se for o caso, incentivos para tal fim.

SEÇÃO VI

Do Remanejamento de Áreas

Art. 54 – A iniciativa para o remanejamento de áreas pode ser pública ou privada.

- I - A iniciativa será pública, quando o poder público verificar inadequações no projeto de loteamento aprovado, que contrariam a política de desenvolvimento urbano ou a função social da propriedade urbana, de acordo com a Constituição Federal, a Lei Orgânica do Município, e as Leis Federais 6.766/79, 9.785/99 e 10.257/2001, a Lei Estatuto da Cidade;



- II - A iniciativa é privada quando o proprietário do terreno provocar o poder público, apresentando a proposta de remanejamento de áreas, atendendo aos requisitos das leis vigentes.

Art. 55 – É permitido o remanejamento de quadras, situadas nos atuais logradouros públicos, observados os demais dispositivos desta Lei que lhe são aplicáveis, nos seguintes casos:

- I - Quando estiverem desprovidas de edificações;
- II - Quando a situação das edificações o permitir, a critério do órgão competente;
- III - Quando o sistema viário e as áreas públicas o permitirem, a critério do órgão competente.

Art. 56 – As plantas de remanejamento de áreas, modificadas, desmembradas, ou remembradas, de lotes ou quadras já aprovados, deverão indicar as áreas de quadras e lotes já aprovados, e as alterações solicitadas, em cumprimento dos dispositivos desta Lei.

Art. 57 – A construção de mais de uma edificação dentro de um mesmo lote, obedecidos os requisitos urbanísticos nos casos permitidos por Lei, não constitui desmembramento.

PARÁGRAFO ÚNICO – É vedada a construção de uma edificação em duas ou mais unidades imobiliárias independentes.

CAPÍTULO IV

Dos Usos do Solo

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 58 – Considera-se uso do solo, para fins desta Lei, a utilização de áreas do município, segundo sua destinação urbanística, objetivando a ocupação integrada e harmônica do espaço urbano e a qualidade de vida do cidadão.

PARÁGRAFO ÚNICO - Todos os usos do solo poderão instalar-se no espaço urbano, desde que respondam aos requisitos do zoneamento urbano, e não se constituam enquanto incômodos nocivos à vizinhança.

Art. 59 – Para fins desta Lei, os usos urbanos classificam-se nas seguintes tipologias:

- I - Habitacional;
- II - Produtivos: industriais, comerciais e prestação de serviços;
- III - Misto;
- IV - Institucional;
- V - Lazer;
- VI - Área de Preservação Ambiental.

Art. 60 – As tipologias de usos do solo poderão instalar-se no espaço urbano municipal, obedecidas às normas e condições urbanísticas, do zoneamento urbano desta Lei.



- I - Entende-se por habitacional, o uso destinado à moradia;
- II - Considera-se uso produtivo aquele destinado às atividades econômicas: comerciais, de prestação de serviços e industriais;
- III - Considera-se uso misto aquele destinado a mais de um tipo de atividade urbana, dentro de uma mesma unidade de lote;
- IV - Entende-se por Uso Institucional o planejamento físico-territorial do espaço urbano destinado aos setores administrativos, sócio-culturais, educacionais, e de saúde, e aos usos mantidos como serviços básicos das administrações governamentais;
- V - Entende-se por Uso de Lazer, o conjunto de áreas verdes, praças, parques e similares, e aqueles destinados ao lazer ativo, educativo e passivo do cidadão;
- VI - Considera-se o Uso de Preservação Ambiental, as áreas destinadas à proteção e recuperação do patrimônio ambiental, com a regulamentação restritiva dos usos.

Art. 61 – Os usos do solo urbano, quaisquer que sejam a categoria, pelo seu caráter de incomodidade, são classificados em:

- I - Geradores de incômodos a Vizinhança;
- II - Grandes Empreendimentos de Impactos;

§ 1º – Os usos, de qualquer tipologia, geradores de poluição atmosférica, de sons e ruídos, de riscos de segurança e que afetarem a saúde pública, são considerados de incômodos à vizinhança e deverão obedecer aos requisitos desta Lei.

§ 2º – Os usos, de qualquer tipologia, que modificarem o meio-ambiente, natural ou construído, ou que acarretarem uma sobrecarga da malha de infraestruturas urbanas, são considerados geradores de impactos urbanos ou ambientais, e deverão obedecer aos requisitos desta Lei e da Lei Estadual.

Art. 62 – O uso produtivo industrial obedecerá aos requisitos dessa Lei, e aos dispositivos do zoneamento do uso e ocupação do solo.

- I - As indústrias que apresentarem elevados níveis de riscos de segurança e se enquadrarem na tipologia de indústrias perigosas deverão ser localizadas em áreas não residenciais e que distem, no mínimo 2,0 Km. da malha urbana, e em área aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º - A localização dessas indústrias deverá considerar o tipo da atividade, a capacidade de produção, os riscos de segurança e de poluição, e o direcionamento dos ventos predominantes.

§ 2º - A instalação das indústrias perigosas, deverá obedecer a todos os requisitos ambientais para sua localização.

- II - As indústrias consideradas nocivas, obedecidos os requisitos técnicos de controle de quaisquer tipos de poluição, deverão ser localizadas em área industrial, ou obedecerão aos dispostos do inciso I desse artigo.
- III - As indústrias consideradas incômodas, obedecerão aos dispositivos desta Lei.



Art. 63 – Os grandes equipamentos, que forem potencialmente geradores de incômodos de magnitude à vizinhança, só poderão ser instalados, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano, que deverá aprovar as instalações após cumpridas as exigências desta Lei, no seu capítulo IV, seção V, como também do Conama, dos órgãos estaduais, e ao dispositivo da Lei Federal 10.257/2001.

I - Entende-se por grandes equipamentos, aqueles que quando instalados, poderão gerar grandes impactos nas condições ambientais e de vida urbana da população vizinha.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os grandes empreendimentos só poderão ser instalados, após a realização de estudos prévios de impacto ambiental(EIA) e estudos prévios de impacto de vizinhança(EIV).

SEÇÃO II

Dos Parâmetros Urbanísticos

Art.64 – Os parâmetros urbanísticos que regulam a intensidade de uso e ocupação do lote definidos a seguir, constam no Anexo VIII, desta Lei:

- I - Taxa de Ocupação do Lote;
- II - Coeficiente de Utilização ou de Aproveitamento do Lote;
- III - Afastamentos das Divisas do Lote.

Art. 65 – A Taxa de Ocupação do Lote é definida pela relação entre a área da projeção ortogonal da edificação e a área do lote.

PARÁGRAFO ÚNICO – A taxa de ocupação do lote é o percentual máximo desejável de área do lote, a ser ocupado pela edificação.

Art. 66 – O Coeficiente de Utilização ou de Aproveitamento do Lote é definido pelo índice que, multiplicado pela área do lote, dá a intensidade máxima permitida por esta Lei, para ocupação do lote em área construída máxima.

PARÁGRAFO ÚNICO – O Coeficiente de Utilização do Lote é definido pela relação entre a soma das áreas construídas de todos os pavimentos da edificação e a área total do lote.

Art. 67 – Para o cálculo da área total da construção, definido pelo coeficiente de utilização, não serão computadas as seguintes áreas:

- I - Dos pavimentos de sub-solo e semi-enterrado;
- II - Dos pavimentos destinados a garagem, estacionamento ou guarda de veículos;
- III - Dos pavimentos térreos vazados, ocupados no máximo, até 25% (vinte e cinco por cento) de sua superfície;
- IV - Dos pavimentos vazados, utilizados para fins comuns;
- V - Dos compartimentos destinados a depósitos de lixo.



Art. 68 – Os afastamentos das Divisas do Lote, são definidos pelas distâncias mínimas ou as distâncias iniciais mínimas da edificação a cada uma das divisas do lote, resultando em afastamento frontal, lateral e de fundos.

PARÁGRAFO ÚNICO – Nos casos de lote com mais de uma frente, existirão tantos afastamentos frontais, quantas forem as frentes do lote para logradouros, existindo os afastamentos laterais e reduzido o afastamento de fundo, a critério do órgão competente.

Art. 69 – As condições relativas à taxa de ocupação do lote, ao coeficiente de utilização do lote, e aos afastamentos das divisas do lote, para os usos do solo em cada Zona definida no Capítulo II, Seção III desta Lei, são as constantes do Anexo Específico desta Lei.

Art. 70 – Não são computados, para efeito de afastamento e de taxa de ocupação:

- I - Áreas de construção no subsolo;
- II - Pergolados, marquises e toldos.

SEÇÃO III

Dos Lotes Próprios para Edificar

Art. 71 – É considerado próprio para edificar o lote que satisfaça aos requisitos seguintes:

- I - Tenha frente para logradouro público;
- II - Tenha dimensões e forma que atendam às exigências mínimas estabelecidas no Zoneamento Urbano desta Lei;
- III - Tenha aprovação do lote ou do loteamento pela Prefeitura Municipal.

Art. 72 – Os terrenos encravados entre lotes onde existam construções, também são considerados próprios para edificar, desde que essas dimensões constem de documentos públicos e sejam observadas as determinações desta Lei, e da regulamentação da Prefeitura.

* PARÁGRAFO ÚNICO – O lote encravado para ter o direito de construir deverá ter frente ou testada mínima de 5,00 m.(cinco metros) e uma área mínima de 75,00 m².(setenta e cinco metros quadrados).

SEÇÃO IV

Dos Usos Geradores de Incômodos à Vizinhança

Art. 73 – Os usos geradores de incômodos à vizinhança, só poderão instalar-se, de acordo com os requisitos desta Lei, e outros definidos pelo órgão competente, sem prejuízo das legislações Federal e Estadual, com suas exigências específicas.

Art. 74 – Os usos geradores de incômodos por ruídos ou sons obedecerão às legislações específicas da União, do Estado e do Município de Salgueiro, observados os dispositivos desta lei:

- I - Em área de uso predominantemente habitacional, os níveis de ruídos ou sons não devem ultrapassar os limites de tolerância de 65(sessenta e cinco) decibéis nos períodos diurno e vespertino; e de 50(cinquenta) decibéis no período noturno, medidos a partir de 01(um) metro da fonte geradora do incômodo;



- II - Em áreas de usos produtivos, com exclusão do analisado no Inciso I, os usos geradores de incômodos à vizinhança por ruídos ou sons, deverão obedecer às exigências da legislação específica, a ser elaborada pelo órgão competente da Prefeitura;
- III - Fica proibida a instalação de usos geradores de incômodos de ruídos ou sons, nas proximidades de hospitais, escolas, igrejas, clínicas com leitos e repartições públicas, quando os ruídos ou sons gerados atingirem os níveis iguais ou superiores a 50(cinqüenta) decibéis, a partir das divisas do lote;
- IV - Nas áreas industriais, é permitida a instalação de usos geradores de incômodos de ruídos ou sons, desde que o nível de pressão sonora seja igual ou inferior a 70(setenta) decibéis, a partir das divisas do lote.

§ 1º - Nos períodos festivos, e em situações eventuais, a critério do órgão competente, será permitido um acréscimo de 25% (vinte e cinco por cento) nos níveis de ruídos ou sons como limites de tolerância, em relação aos dispositivos dos Incisos I e II, desse artigo.

§ 2º - Os hospitais, escolas, clínicas com leitos, igrejas e repartições públicas que se instalarem nas proximidades de usos geradores de ruídos ou sons, terão que se adequar às exigências de nível de pressão sonora inferior a 50(cinqüenta) decibéis, a partir das divisas do terreno, onde se encontra o uso incômodo.

§ 3º - Os tipos de usos do solo que se instalarem nas proximidades de áreas industriais terão que se adequar às exigências de nível de pressão sonora previstas no Inciso I deste artigo e de outras exigências desta Lei.

Art. 75 - É proibida a instalação de empresas que produzam poluição atmosférica, em níveis de emissão superior a 100 Kg./dia, nas áreas de uso habitacional, de uso misto com habitação e usos comercial e prestação de serviços.

Art. 76 - Na área industrial são permitidas as instalações de indústrias com emissão de poluição atmosférica igual ou superior a 100 Kg./dia, desde que obedecidos os requisitos das Resoluções Conama 03/90 e 08/90, com os dispositivos de filtros e outros para baixar as concentrações das emissões.

Art. 77 - É proibido a instalação na área urbana, de indústrias de artigos pirotécnicos, pólvoras, explosivos, de materiais radioativos, produtos químicos explosivos e outros similares, que envolvam riscos de segurança.

PARÁGRAFO ÚNICO - As empresas que utilizarem produtos tóxicos em sua produção ou para comercialização deverão obedecer aos requisitos exigidos em regulamento, pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 78 - A instalação de usos para a comercialização e a estocagem de produtos que envolvam riscos de segurança deverão ter normas rígidas de segurança, definidas pelo órgão competente, e quando permitidas só poderão ser localizados eixos viários da BR 116 e BR 232 nos demais eixos viários de maior dimensão, e em imóveis que não tenham o uso misto com habitação.

Art. 79 - As atividades potencialmente geradoras de incômodos à vizinhança por resíduos com exigências sanitárias para se instalarem deverão obedecer aos requisitos desta Lei, aos dispositivos das legislações estadual e das resoluções do Conama.

- I - As atividades que produzirem resíduos com exigências sanitárias até 100(cem) litros por dia ou até 30 Kg.(trinta quilos) por dia, poderão lançar os efluentes líquidos na rede de esgotos, segundo Resolução

Conama 020/86; e para o destino final do lixo, devem ser obedecidas as exigências das Normas Brasileiras: EB-588, P-EB-588 e MB-732;

II - As atividades que produzirem resíduos com exigências sanitárias de 100 (cem) litros até 1.000 (um mil) litros por dia ou até 300 (trezentos) Kg. por dia, estão proibidas de lançar seus efluentes líquidos na rede de esgotos conforme Resolução Conama 020/86, com volume até 1.000 litros/dia. A instalação destas atividades requer:

- a) A coleta separada, ou tratada previamente, dos efluentes líquidos para compatibilizar seu lançamento na rede de esgotos;
- b) O acondicionamento do lixo em recipientes especiais, caixas ou containers, com tampas.

III - Para as atividades que produzirem acima de 1 (uma) tonelada por dia, de efluentes líquidos e acima de 300 Kg./dia de lixo, são requisitos de sua instalação:

- a) A coleta separada ou tratada previamente dos efluentes líquidos, para compatibilizar seu lançamento na rede esgotos, segundo Resolução Conama 020/86;
- b) O acondicionamento do lixo em containers.

Art. 80 – Para as atividades que produzam resíduos classificados como agressivos à comunidade deverão ser exigidos o tratamento dos efluentes e a disposição final do lixo através de meios apropriados, sem riscos sanitários.

SEÇÃO V

Dos Grandes Empreendimentos

Art. 81 – Consideram-se grandes empreendimentos urbanos aqueles que geram uma sobrecarga nas infraestruturas básicas existentes.

Art. 82 – A instalação de grande empreendimentos é condicionada à aprovação pelo órgão competente da Prefeitura, do Memorial Justificativo que deverá analisar o sistema de transporte, capacidade do sistema viário, meio-ambiente, infraestruturas urbanas, padrões urbanísticos da área de localização, e outros elementos urbanos a critério do poder municipal.

§ 1º – O Poder Executivo poderá condicionar a aprovação de instalação ou do Memorial Justificativo, à realização de obras necessárias para atenuar os impactos que o empreendimento poderá acarretar, e às expensas do empreendedor.

§ 2º - A carga e descarga de mercadorias deve ser realizada dentro do lote ou área do empreendimento, salvo para a Zona Central de Comércio e Serviços e atendendo aos dispositivos desta lei e demais normas que tratem da matéria.

SEÇÃO VI

Das Vagas de Estacionamento de Veículos



21



Art. 83 – Todo projeto de construção deverá determinar a área para estacionamento e guarda dos veículos, salvo na Zona de Interesse Social, e outras definidas nesta Lei a critério do órgão competente.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para reduzir os impactos na infraestrutura viária, com a geração de tráfego, tornam-se obrigatórios os requisitos de vagas de estacionamento ou vagas de garagem em função dos tipos de usos do solo.

Art. 84 – Os estabelecimentos produtivos de comércio e serviços com área igual ou superior a 200,00 m².(duzentos metros quadrados) oferecerão vagas de estacionamento, obedecendo aos seguintes dispositivos, exceto para os casos especiais previstos no art. 85 desta Lei.

- I - Toda e qualquer unidade produtiva de comércio e serviços, com área construída superior a 200,00 m²(duzentos metros quadrados) e inferior a 500,00 m².(quinhentos metros quadrados) oferecerá 01(uma) vaga de estacionamento para cada 50,00 m².(cinquenta metros quadrados) ou fração que exceder a área limite do "caput" deste artigo;
- II - Toda e qualquer unidade produtiva de comércio e serviços, com área construída superior a 500,00 m².(quinhentos metros quadrados) obedecerá aos requisitos:
 - a) Até o limite construtivo estabelecido no Inciso I deste artigo, serão obedecidas as exigências deste referido Inciso.
 - b) A unidade produtiva com área construída superior a 500,00 m².(quinhentos metros quadrados) oferecerá uma vaga adicional de estacionamento a cada 40,00 m².(quarenta metros quadrados) que exceder o limite dos 500,00 m².(quinhentos metros quadrados), que serão somadas às vagas exigidas na letra "a" deste Inciso, salvo os casos especiais previstos no art. 77 desta Lei.

Art. 85 - Os estabelecimentos produtivos de supermercados, hipermercados, hortomercados, galerias comerciais, centros comerciais, mercados atacadistas, clubes recreativos, casas de festas, estádios esportivos e outros usos similares geradores de interferência no tráfego, a critério do órgão competente, oferecerão as vagas de estacionamento, atendendo as exigências:

- I - Com área construída de 150,00 m².(cento e cinquenta metros quadrados) a 500,00 m².(quinhentos metros quadrados) há o requisito de uma vaga de estacionamento a cada intervalo ou fração de 40,00 m².(quarenta metros quadrados), a partir do limite inferior de área;
- II - Com área construída acima de 500,00 m².(quinhentos metros quadrados) é exigida uma vaga adicional de estacionamento, a cada intervalo ou fração de 30,00 m².(trinta metros quadrados) que exceder o limite dos 500,00 m².(quinhentos metros quadrados), que serão somadas às vagas exigidas no intervalo inferior de área do Inciso I, deste artigo.

PARÁGRAFO ÚNICO – Para os empreendimentos que requeiram um número de vagas de estacionamento superior a 20(vinte), será exigida uma análise especial do órgão competente.

Art. 86 – As vagas de estacionamento para os estabelecimentos de hotéis, motéis, pousadas, apart-hotel e similares, serão oferecidas, obedecidas as exigências:



- I - Os estabelecimentos de motéis oferecerão uma vaga de garagem por apartamento ou unidade privativa;
- II - Os estabelecimentos de hotéis, pousada, apart-hotel e similares oferecerão uma vaga de estacionamento para cada conjunto de 03(três) apartamentos; ou 01(uma) vaga para o conjunto de 04(quatro) quartos privativos simples sem ducha nem WC.

Art. 87 – As unidades produtivas industriais oferecerão 01(uma) vaga de estacionamento para cada 80,00 m².(oitenta metros quadrados) de área construída.

PARÁGRAFO ÚNICO – A oferta de vagas de estacionamento que exceder a 20 (vinte), será objeto de uma análise especial do órgão competente.

Art. 88 – As áreas de carga e descarga de mercadorias, e os parques de manobras dos estabelecimentos produtivos terão as seguintes exigências:

- I - As áreas de carga e descarga e os parques de manobras dos estabelecimentos comerciais, industriais e prestação de serviços com área construída igual ou superior a 400,00 m². (quatrocentos metros quadrados) são obrigatórias dentro da área ou lote da atividade produtiva;
- II - Não são obrigatórias áreas de carga e descarga das unidades produtivas com área construída inferior a 400,00 m².(quatrocentos metros quadrados);
- III - No caso das áreas do Inciso II, deste artigo, poderá ser utilizado o logradouro público, conforme regulamento do órgão competente da Prefeitura.

Art. 89 – Os imóveis novos, de uso habitacional, deverão oferecer vagas de garagem, de acordo com as definições desta Lei e com suas áreas construídas:

I - Os imóveis novos de uso habitacional unifamiliar, deverão oferecer:

- A partir de 100,00 m². até 250,00 m². – 01(uma) vaga de garagem, no mínimo;
- Acima de 250,00 m². – 02(duas) vagas, de garagem no mínimo.

II - Os imóveis novos de uso habitacional multifamiliar deverão oferecer, no mínimo, 01(uma) vaga de garagem por unidade habitacional, até 150,00 m²(cento e cinquenta metros quadrados); para as unidades habitacionais com área superior a 150,00 m²(cento e cinquenta metros quadrados), serão oferecidas, no mínimo, 02(duas) vagas de garagem, por unidade imobiliária;

III - Para os imóveis novos da Zona de Interesse Social, e Projetos de interesse do Município, não há a obrigatoriedade das vagas de estacionamento, a critério do órgão competente;

Art. 90 – Para efeito de dimensionamento da vaga de estacionamento, ou de garagem as dimensões mínimas serão de 5,00 m. X 3,00 m.(cinco metros por três metros).

§ 1º - À todas as áreas ou vagas de garagem devem ser asseguradas a livre circulação de veículos.

§ 2º - É vedado o uso de "vagas presas", sem livre circulação de veículos, para os novos imóveis habitacionais.

Art. 91 – Para o acesso às áreas de estacionamento de veículos, será permitido o rebaixamento do meio-fio.



- I - Deve ser assegurada a continuidade do passeio público, sendo proibido o rebaixamento da largura total da calçada, permitindo-se o rebaixamento equivalente a 1/3(um terço), mantendo-se 1,0 m.(um metro) ou 50% de sua largura, o que for maior, no mínimo, no sentido da largura dos passeios;
- II - Nos terrenos de esquina, o rebaixamento do meio-fio poderá ser permitido, desde que o seu início fique a uma distância mínima de 5,0 m.(cinco metros) da esquina da via, e obedecidas as exigências do Inciso anterior.

PARÁGRAFO ÚNICO – Excetuam-se do disposto nos Incisos I e II deste artigo, o rebaixamento do meio-fio, para o acesso do deficiente.

CAPÍTULO V

Dos Instrumentos de Política Urbana

SEÇÃO I

Da Política Urbana

Art. 92 – São objetivos da Política Urbana:

- I - O pleno desenvolvimento das funções sociais e econômicas da cidade, assim como da propriedade urbana, ou a garantia do direito a uma cidade sustentável;
- II - A melhoria da qualidade de vida dos cidadãos;
- III - A proteção e uso adequado do meio-ambiente e da paisagem urbana;
- IV - A justa e adequada ordenação e controle do uso do solo;
- V - A justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- VI - A articulação dos agentes públicos e privados no processo do desenvolvimento urbano;
- VII - A gestão democrática do desenvolvimento urbano;
- VIII - A adequação dos instrumentos e institutos jurídicos, econômicos, políticos, tributários e financeiros aos objetivos do desenvolvimento urbano.

PARÁGRAFO ÚNICO – A cidade cumpre suas funções sociais na medida em que assegura a todos os cidadãos o acesso às condições básicas de uma vida digna e a um centro urbano sustentável.

Art. 93 – A propriedade urbana cumpre sua função social quando nela se realizam atividades de interesse urbano, atendidos conjuntamente os seguintes requisitos:

- I - Intensidade de uso do solo ou parâmetros urbanísticos compatíveis com a disponibilidade de infraestruturas urbanas e serviços e equipamentos públicos;
- II - Usos compatíveis com a proteção e preservação do meio-ambiente e da paisagem urbana;



III - Usos compatíveis com a garantia de segurança e saúde dos seus usuários e vizinhos;

IV - Assegura a justa distribuição de benefícios e ônus do processo urbano.

PARÁGRAFO ÚNICO – O cumprimento da função social da propriedade urbana, decorre de sua efetiva utilização e emprego na realização de atividades de interesse urbano e do bem estar coletivo.

SEÇÃO II

Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 94 – São instrumentos urbanísticos da política de produção, uso, ocupação e organização do solo urbano:

I - O parcelamento ou edificação compulsórios, a taxaçoão progressiva e a desapropriação;

II - As legislações pertinentes ao uso e ocupação do solo e a edificações e posturas urbanas;

III - As operações urbanas consorciadas.

SUBSEÇÃO I

Do Parcelamento ou Edificação Compulsórios, da Taxação Progressiva e da Desapropriação

Art. 95 – O parcelamento compulsório ou a edificação compulsória, taxaçoão progressiva e a desapropriação, de que tratam a Constituição Federal, artigo 182 § 4; o Estatuto da Cidade, Seção II, do Capítulo II, e a Lei Orgânica Municipal, incidem sobre os imóveis que não cumprem a função social da propriedade urbana, conforme requisitos desta Lei e da Constituição Federal.

§ 1º – A propriedade cumpre sua função social, quando atender às exigências fundamentais de ordenação urbana, como trata a Lei Orgânica Municipal, e a Constituição Federal.

§ 2º - Sujeitar-se-ão às sanções previstas em lei, os proprietários de imóveis urbanos, prediais ou territoriais que por qualquer meio, artifício ou omissão, dificultarem a realização de atividades urbanas em sua propriedade.

Art. 96 – O Poder Executivo fará cumprir a aplicação do instrumento do parcelamento compulsório, para as áreas de urbanização intermitente, vazios urbanos, e glebas, que geram custos adicionais no desempenho urbano e áreas de urbanização preferencial dentro do perímetro urbano.

Art. 97 – (VETADO).

PARAGRAFO ÚNICO – (VETADO)

Art. 98 – Para aplicar o dispositivo do parcelamento ou edificação compulsórios dos imóveis que não cumprem a função social da propriedade, o Município deverá cumprir os seguintes requisitos:

I - Identificar os imóveis que não cumprem a função social da propriedade;

II - Notificar os proprietários, titulares do domínio útil ou ocupantes, para que promovam, no prazo máximo de 12 (doze) meses, após a notificação, averbada no cartório de



registro de imóveis, o protocolo do projeto do parcelamento do solo ou da edificação, no órgão competente da Prefeitura;

- III - Iniciar as obras do empreendimento no prazo máximo de 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto;
- IV - A edificação ou o parcelamento iniciados e paralisados, de imóveis notificados, por período igual ou superior a 06 (seis) meses estará sujeita à aplicação do instrumento da desapropriação;
- V - É facultativo ao Poder Executivo, o direito de imediata desapropriação de imóveis que, além de não cumprirem a função social da propriedade, causarem transtornos ou implicarem em ônus ao desempenho urbano.

PARÁGRAFO ÚNICO – Enquadram-se no dispositivo do “caput” deste artigo os loteamentos clandestinos e as edificações clandestinas.

Art. 99 – Esgotado o prazo, a que se refere o inciso II, do artigo anterior, o Município deverá aplicar de imediato, alíquotas progressivas, na cobrança do IPTU – Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, da seguinte forma:

- I - O valor da alíquota a ser aplicado, será o equivalente a duas vezes, o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), com a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos;
- II - O não pagamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, por período igual ou superior a 01 (um) ano, de um imóvel notificado de acordo com o artigo anterior, sujeita o imóvel a aplicação do instrumento da desapropriação;
- III - Caso a obrigação de parcelar ou edificar não esteja atendida em 05 (cinco) anos, o poder municipal manterá a cobrança do IPTU pela alíquota máxima ou iniciará o processo de desapropriação do imóvel.

Art. 100 – A aplicação da alíquota progressiva, a que se refere o artigo anterior, será suspensa, a pedido do contribuinte, a partir da data em que seja iniciado o processo de parcelamento do solo ou iniciada a edificação, com a aprovação do projeto de licença pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º – As condições da alíquota progressiva serão restabelecidas em caso de fraude; e em caso de interrupção do parcelamento do solo ou da edificação, por período igual ou superior a 03 (três) meses, quando não requerida, não justificada ou não aceita pela administração municipal.

§ 2º - Os imóveis notificados de acordo com o art. 98, desta Lei, não poderão ter prorrogação do prazo previsto.

Art. 101 – Findo o prazo de 05 (cinco) anos, de que trata o artigo 99, inciso I, os imóveis que não cumprirem a função social da propriedade urbana, poderão ser desapropriados, na forma prevista da Constituição Federal, no artigo 182, § 4 inciso III.

PARÁGRAFO ÚNICO - O pagamento das desapropriações de que trata o “caput” deste artigo, será feito em conformidade com a Lei Federal Estatuto da Cidade, Seção IV do Capítulo II, de 10 de julho de 2001.

Art. 102 – Os imóveis desapropriados na forma do artigo anterior serão destinados:



- I - A projetos de habitação popular;
- II - A equipamentos urbanos e infraestruturas básicas;
- III - À alienação a particulares.

§ 1º - Os imóveis desapropriados poderão ser alienados a particulares, mediante o instrumento licitatório, e preços de mercado, desde que o adquirente apresente projeto de utilização adequada do imóvel, ou de urbanização de suas áreas, nos casos de imóveis territoriais.

§ 2º - As edificações desapropriadas, poderão ser alienadas, com suas construções inacabadas ou após o término das obras e conclusão do projeto, a critério do Poder Executivo.

§ 3º - Os imóveis territoriais desapropriados só poderão ser alienados, com suas áreas urbanizadas dotadas das infraestruturas urbanas básicas; ou cumpridas as exigências do § 1º desse artigo.

§ 4º - O poder executivo municipal, poderá, também, exercer o seu direito de preempção para a aquisição de imóveis urbanos objeto de alienação onerosa entre particulares, com o objetivo de executar projetos de interesse coletivo.

SUBSEÇÃO II

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 103 – Considera-se a operação urbana consorciada o conjunto de ações e intervenções coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, em consórcio ou participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, objetivando mudanças urbanísticas, melhorias da qualidade de vida, e valorização paisagística ambiental.

Art. 104 – Os requisitos técnicos e legais para a realização de operação urbana consorciada devem ser fixados em lei específica, atendendo as exigências da Lei Federal Estatuto da Cidade.

Art. 105 – O plano de operação urbana consorciada, deverá conter, no mínimo:

- I - Definição da área objeto do projeto;
- II - Definição dos objetivos da operação;
- III - Programa básico de ações e intervenções;
- IV - Programa de atendimento à população afetada pela operação;
- V - Realização do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
- VI - Definição da participação consorciada dos proprietários, usuários permanentes, moradores, e investidores privados;
- VII - Forma de controle da operação consorciada.

SUBSEÇÃO III

Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 106 – O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) torna-se obrigatório para os empreendimentos privados ou públicos em área urbana, que possam causar impactos na qualidade de vida da população residente e em suas proximidades.



PARÁGRAFO ÚNICO – O Estudo de Impacto de Vizinhança torna-se obrigatório para empreendimentos novos e para aqueles já instalados, a critério dos órgãos competentes, em conformidade com Lei Específica.

Art. 107 – O Estudo de Impacto de Vizinhança deve analisar:

- I - Os efeitos positivos e negativos dos empreendimentos;
- II - Recomendar ou estimular suas instalações;
- III - Identificar as exigências necessárias para a instalação ou permanência do empreendimento em localidade urbana;
- IV - Propor realocações de áreas para os empreendimentos novos ou para os já instalados, com a definição de prazos.

PARÁGRAFO ÚNICO – O Poder Executivo Municipal, deverá estabelecer em lei específica, os tipos e portes de empreendimentos que deverão fazer o EIV para se instalarem, e para permanecerem em suas áreas de localização.

Art. 108 - Torna-se obrigatória a elaboração do EIV, para:

- I - Usos Geradores de Incômodos à Vizinhança, por sons e ruídos, poluição atmosférica, riscos de segurança, geradores de resíduos com exigências sanitárias, em conformidade com o que for estabelecido em lei específica municipal;
- II - Grandes empreendimentos que geram sobrecarga nas infraestruturas urbanas e que se tornam pólos de produção/geração de fluxos urbanos;
- III - Usos geradores de Interferência no Tráfego.

Art. 109 – O EIV além do conteúdo do art. 105, deverá ainda analisar dentre outras questões:

- I - Paisagem urbana e patrimônio ecológico-ambiental, e sócio-cultural;
- II - Ventilação e iluminação do "habitat" urbano;
- III - Uso e ocupação do solo, com densidades populacionais;
- IV - Equipamentos urbanos e infraestruturas básicas;
- V - Valorização imobiliária, e mecanismos de acesso ao solo para habitar.

PARÁGRAFO ÚNICO – O EIV, não substitui, nem dispensa o EIA, requerido pela legislação ambiental.

CAPÍTULO VI

Do Conselho de Desenvolvimento Urbano

Art. 110 – Fica criado o Conselho de Desenvolvimento Urbano, vinculado à Secretaria de Obras.

Art. 111 – O C.D.U. será um órgão consultivo, com a seguinte composição:

28



§ 1º - O C.D.U. será composto por 09(nove) membros, sendo 03 representantes do Poder Executivo, 02(dois) representantes do Poder Legislativo e 04(quatro) representantes da Sociedade Civil, assim constituídos:

I - Do Poder Executivo.

- a) Secretário de Obras;
- b) A Procuradoria Jurídica;
- c) Técnico do Meio-Ambiente.

II - Do Poder Legislativo.

- 02(dois) representantes da Câmara dos Vereadores.

III - Da Sociedade Civil.

- a) 01(um) representante de Entidade Empresarial;
- b) 01(um) representante de Associações Comunitárias;
- c) 01(um) representante de Entidade Profissional;
- d) 01(um) representante de ONG;

§ 2º - O mandato dos Conselheiros do C.D.U. será de 01(um) ano, permitida a recondução.

§ 3º - Os titulares terão um suplente, cada um, que os substituirão nas suas ausências e impedimentos.

§ 4º - A Secretaria Executiva do C.D.U., será a Secretaria de Obras.

Art. 112 – Compete ao C.D.U. propor normas, instrumentos e instruções para o controle da evolução urbana, assim como:

- I - Propor estudos e pesquisas da evolução e dinâmica urbanas;
- II - Analisar e dar parecer em projetos de maior porte e geradores de impactos urbanos ou ambientais;
- III - Outras atribuições que lhe forem atribuídas pelo próprio C.D.U. e pelo Poder Executivo.

Art. 113 – O Poder Executivo regulamentará o C.D.U. no prazo máximo de 90(noventa) dia após a vigência desta Lei, e ouvidos os membros do C.D.U.

CAPÍTULO VII

Disposições Finais

Art. 114 – Para estabelecer o controle da evolução urbana de forma integrada e harmônica, o Chefe do Executivo determinará aos órgãos competentes as atribuições necessárias de:

- I - Realizar um permanente acompanhamento do crescimento urbano, em atendimento aos dispositivos desta Lei;
- II - Elaborar projetos específicos de adaptação ou atualização dos dispositivos desta Lei, para realizar correções de distorções possíveis do uso do solo urbano;



- III - Analisar e dar parecer sobre casos omissos ou excepcionais, em matéria do uso e ocupação do solo urbano, com base nos princípios, objetivos e diretrizes desta Lei.

Art. 115 – Os projetos de novas edificações, já aprovados, terão 06 (seis) meses de validade, contados a partir da vigência desta lei, para se adaptarem aos novos requisitos da mesma.

Art. 116 – (VETADO).

PARÁGRAFO ÚNICO - (VETADO).

Art. 117 – A inobservância dos dispositivos desta Lei será considerada infração, sujeita a uma das penalidades seguintes:

- I - Multa por infração;
- II - Interdição da obra ou atividade;
- III - Demolição da obra ou edificação.

PARÁGRAFO ÚNICO – As penalidades serão aplicadas de acordo com o regulamento do Executivo, quando aplicável, de acordo com as legislações municipais.

Art. 118 – As renovações de alvarás de localização e funcionamento, e de fiscalização do funcionamento serão feitas, anualmente, de acordo com os dispositivos da Legislação.

PARÁGRAFO ÚNICO – É de competência da Secretaria de Infraestruturas a análise dos processos e a emissão de pareceres técnicos no que concerne aos tipos de construção, e aos alvarás de funcionamento de empresas.

Art. 119 – Serão considerados usos especiais, os usos e atividades urbanas de grande porte ou poluentes que exigem uma análise específica das condições de sua localização, e das condições de ocupação e aproveitamento do lote, assim como, o EIV, pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Art. 120 – As taxas relativas aos serviços referidos nesta norma, serão cobradas de acordo com o Código Tributário do Município, sempre baseadas em lei ordinária específica.

Art. 121 – Ficam isentos do pagamento das taxas, os serviços prestados pela municipalidade, quando se tratar de edificação popular ou de interesse social, devendo ter o fornecimento gratuito do projeto arquitetônico padrão, pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º - Para efeito desta lei, é considerada habitação popular de interesse social, a unidade destinada ao uso de familiar que não possua outro imóvel de residência, com área construída até 60,00 m².(sessenta metros quadrados).

§ 2º - (VETADO).

Art. 122 – É vedado a qualquer empresa concessionária dos serviços públicos de água e esgotos, de distribuição de energia elétrica, do sistema de comunicações e telefonia, a instalação de qualquer tipo de suporte para suas redes ou de qualquer mobiliário ou qualquer tipo de infraestruturas de uso do solo do domínio municipal, do seu subsolo e do espaço aéreo, sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 123 – O poder executivo deverá elaborar no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias lei específica que regulamente os usos geradores de incômodos à vizinhança de que tratam a subseção III, da Seção II, do Capítulo V desta Lei.



Art. 124 – O Chefe do Executivo deverá regulamentar no prazo máximo de 210 (duzentos e dez) dias, a partir de vigência desta Lei, as operações urbanas consorciadas, as desapropriações e os demais instrumentos de política urbana de que trata o capítulo V desta Lei.

Art. 125 – É vedado ao Poder Executivo a doação de áreas públicas de praças e áreas verdes para outros fins alheios aos da administração pública.

Art. 126 – O Chefe do Executivo poderá expedir decretos regulamentares e outros atos administrativos necessários à fiel observância e cumprimento desta Lei.

Art. 127 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita, 02 de agosto de 2006.


CLEUZA PEREIRA DO NASCIMENTO
PREFEITA



ANEXO I

GLOSSÁRIO

- AFASTAMENTO - Distância entre as divisas do lote e o paramento vertical externo mais avançado da edificação, nas partes frontal, laterais e de fundos do lote.
- ALINHAMENTO - Linha divisória entre o lote ou terreno de propriedade privada e o logradouro público existente ou projetado.
- ÁREA EDIFICADA - Superfície definida pela projeção ortogonal da edificação sobre um plano horizontal.
- ÁREA "NON AEDIFICANDI" - Área onde é proibido construir, tendo em vista a proteção paisagística, urbanística, do meio-ambiente e de segurança.
- ARRUAMENTO - Ato de abertura de novas vias, integrando-as ao sistema viário oficial.
- ÁREA URBANIZADA - Área ocupada por edificações, vias, infraestruturas, equipamentos urbanos e serviços públicos; ou por apenas, alguns destes componentes da estrutura urbana.
- ANUÊNCIA - A aprovação inicial do projeto, e definição de diretrizes para o desenvolvimento do mesmo.
- ÁREA CONSTRUÍDA - Área construída sob coberta.
- COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO - Relação entre a área total de construção e a área do lote onde se situa a edificação.
- DIVISAS DO LOTE - São os limites de um lote.
- DESMEMBRAMENTO - Divisão ou subdivisão de uma área ou terrenos, em lotes, sem modificar o sistema viário existente.
- FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE - Função coletiva da propriedade privada, que não deve ser contrariada em seu uso.
- GLEBA - Área ainda não loteada ou parcelada em lotes.
- GABARITO - A altura de uma edificação, medida a partir de um ponto do meio-fio, correspondente ao eixo do lote.
- INCOMODIDADE - Efeito gerado pela atividade incompatível com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área.
- LOGRADOURO - Toda área urbana livre, de uso público, como avenidas.



- ruas, praças, parques etc.
- LOTEAMENTO OU PARCELAMENTO DO SOLO - Divisão de uma gleba em lotes, em unidades jurídicas independentes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos.
 - LOTE LINDEIRO - São considerados lotes lindeiros a um logradouro público aqueles que são limítrofes com este logradouro.
 - MEMORIAL DESCRITIVO - Documento que apresenta e descreve as características urbanísticas do loteamento, as exigências da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e a documentação da gleba a ser loteada.
 - MORFOLOGIA URBANA - Refere-se à forma caracterizada pela disposição num território, dos elementos que compõem a estrutura física de um assentamento urbano.
 - OCUPAÇÃO DO SOLO - Ação de assentar sobre o solo uma estrutura urbana.
 - PAVIMENTO DE EDIFICAÇÃO - É um espaço construído em uma edificação, compreendido entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e o teto.
 - PAVIMENTO DE SUBSOLO - É o pavimento totalmente encravado no solo.
 - PAVIMENTO SEMI-ENTERRADO - É o pavimento cuja cota da face superior da laje de cobertura não ultrapassa a altura de um metro e meio acima da cota de meio-fio dos logradouros públicos.
 - PERÍMETRO URBANO - É a definição dos limites da área urbana.
 - POTENCIAL CONSTRUTIVO - É a área total de construção permitida em um lote.
 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS - Padrões que regem e regulam o uso e a ocupação do solo, com suas intensidades de uso.
 - REMEMBRAMENTO - É a integração de 02(dois) ou mais lotes ou terrenos para formar uma nova unidade de lote ou terreno ou uma nova propriedade.
 - TAXA DE OCUPAÇÃO - É o percentual mínimo desejável de área do lote, a não ser ocupado por edificação, para permitir a ventilação, iluminação e outros usos da habitação.
 - UNIDADE DE CONSERVAÇÃO - São áreas do território federal, estadual ou municipal, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, de domínio público ou privado, legalmente instituídas pelo poder público, com objetivos e limites definidos, sob regimes especiais de administração, às quais se aplicam garantias adequadas de proteção.
 - USO MISTO - Utilização do solo urbano, ou do lote, para mais de um tipo de uso ou de atividade urbana.



•USO HABITACIONAL –
UNIFAMILIAR

Edificação com uso habitacional destinada a uma família ou a uma única unidade residencial.

•USO HABITACIONAL –
MULTIFAMILIAR

Edificação com uso habitacional destinada a duas ou mais famílias ou a duas ou mais unidades residenciais.

ANEXO II

ÁREA URBANA DA SEDE MUNICIPAL - DEFINIÇÃO E MAPEAMENTO -

A área urbana da Sede Municipal é definida a partir de pontos de referências urbanas ou elementos notáveis da estrutura urbana, sendo assim delimitada em suas coordenadas geográficas:

- a) Ao Norte : a área urbana projeta-se até o limite de 1.200,00 m.(um mil e duzentos metros) a norte do eixo da BR. 232 ou Av. Coronel Veremundo Soares, e a ele paralelo estendendo-se da definição de seu limite urbano a leste, até sua delimitação urbana a oeste.
- b) Ao Sul : a área urbana ao sul projeta-se a 450,00 m.(quatrocentos e cinquenta metros) por um segmento de reta paralelo ao eixo do logradouro Rua Industrial Antônio Filgueira Soares, em sua porção mais a sul, (que se estende entre a Travessa do mesmo nome e a Rua das Petúnias, e onde se encontram a Rádio Asa Branca e o Clube da Polícia); estendendo o segmento de reta a leste, e a oeste até os limites definidos a leste e oeste do perímetro urbano.
- c) A Leste : a área urbana tem três pontos de amarração ou de referência para a delimitação do perímetro urbano:
- O primeiro ponto de referência é a cabeceira leste da ponte sobre o Riacho Salgueiro;
 - O segundo ponto de referência é um ponto que dista 900,00 m. (novecentos metros) a leste, do ponto de interseção da Av. Aurora de Carvalho Rosa com a Rua João A. Marins, com o mesmo geo-referenciamento do eixo da Avenida Aurora de Carvalho Rosa, em sentido leste;
 - O terceiro ponto de referência é um ponto que dista 850,00 m. (oitocentos e cinquenta metros) em sentido leste, do ponto de interseção da Rua Industrial Antônio Filgueira Soares com a Rua das Petúnias, com o mesmo geo-referenciamento do eixo da Rua Industrial Antônio Filgueira Soares, em sentido leste.
- Identificados estes três pontos de referência, a área urbana a leste, é delimitada, por um segmento de reta que passa interligando os três pontos, e se projetando até os limites definidos a norte e a sul do perímetro urbano.
- d) A Oeste : a área urbana tem dois pontos de referência para a delimitação do seu perímetro urbano:
- O primeiro elemento de referência é um ponto que dista 1.500,00 m. (um mil e quinhentos metros) do ponto de interseção da Rua 05 (rua cinco), da Cohab com a BR. 232, em sentido oeste, seguindo o eixo da mesma BR.;



- O segundo elemento de referência, é um ponto que dista 1.500,00 m. (um quinhentos metros) do eixo da BR. 116, na altura de sua interseção com a Trav. José Carlos, (na divisa norte do lote da sub-estação da CHESF), seguindo pelo eixo da mesma Travessa, em direção oeste;

Com os dois pontos de referência, a área urbana é delimitada a oeste, por um segmento de reta que passa interligando este dois pontos, e se projetando até os limites definidos a norte e a sul do perímetro urbano.

ANEXO III

- ÁREA URBANA DO DISTRITO DE CONCEIÇÃO DAS CRIOULAS -

A área urbana do Distrito de Conceição das Crioulas, compreende toda a sua área ocupada, edificada ou parcelada, assim como, a sua expansão, observado o requisito mínimo de existência de melhoramentos verificados no seu entorno, em pelo menos 3(três) dos itens seguintes, constituídos ou mantidos pelo poder público: meio-fio, ou calçamento com drenagem; abastecimento de água; sistema ou rede singela de esgotos sanitários, rede de iluminação pública, com o seu posteamento domiciliar, escola primária, ou posto de saúde, nas proximidades.

ANEXO IV

- ÁREA URBANA DO DISTRITO DE UMÃS -

A área urbana do Distrito de Umãs, compreende toda a sua área ocupada, edificada ou parcelada, assim como, a sua expansão, observado o requisito mínimo de existência de melhoramentos verificados no seu entorno, em pelo menos 3(três) dos itens seguintes, constituídos ou mantidos pelo poder público: meio-fio, ou calçamento com drenagem; abastecimento de água; sistema ou rede singela de esgotos sanitários, rede de iluminação pública, com o seu posteamento domiciliar, escola primária, ou posto de saúde, nas proximidades.

ANEXO V

- ÁREA URBANA DO DISTRITO DE VASQUES -

A área urbana do Distrito de Vasques, compreende toda a sua área ocupada, edificada ou parcelada, assim como, a sua expansão, observado o requisito mínimo de existência de melhoramentos verificados no seu entorno, em pelo menos 3(três) dos itens seguintes, constituídos ou mantidos pelo poder público: meio-fio, ou calçamento com drenagem; abastecimento de água; sistema ou rede singela de esgotos sanitários, rede de iluminação pública, com o seu posteamento domiciliar, escola primária, ou posto de saúde, nas proximidades.



ANEXO VI
- ÁREA URBANA DO DISTRITO DE PAU FERRO -

A área urbana do Distrito de Pau Ferro, compreende toda a sua área ocupada, edificada ou parcelada, assim como, a sua expansão, observado o requisito mínimo de existência de melhoramentos verificados no seu entorno, em pelo menos 3(três) dos itens seguintes, constituídos ou mantidos pelo poder público: meio-fio, ou calçamento com drenagem; abastecimento de água; sistema ou rede singela de esgotos sanitários, rede de iluminação pública, com o seu posteamento domiciliar, escola primária, ou posto de saúde, nas proximidades.



ANEXO VII
- CLASSIFICAÇÃO E CODIFICAÇÃO DE USOS DO SOLO -

CÓDIGO	TIPO DE USO	CARACTERÍSTICAS
R1	Unifamiliar	Uma unidade domiciliar por lote.
R2	Multifamiliar	Duas ou mais unidades por lote constituindo condomínio horizontal ou vertical.
R3	Multifamiliar	Conjuntos habitacionais ou programas outros de interesse social.
CPP	Comércio de pequeno porte	Compreende as pequenas atividades que respondem pelas necessidades do consumo vicinal e/ou cotidiano, tais como: padarias, mercearias, armarinhos, quitandas, açougues, lanchonetes, bares, botequins, cantinas, farmácias e outras atividades de natureza e porte similares, com área construída não superior a 200,00 m ² . (duzentos metros quadrados).
CMP	Comércio de médio porte	Engloba as atividades de porte médio, que atendem a demandas diferenciadas de natureza ocasional, tais como: comércio de produtos alimentícios; livrarias; papelarias; drogarias; armarinhos; tecidos; aparelhos e artigos de uso pessoal, doméstico e de escritórios; artigos de vidraçaria; artigos funerários, veículos e acessórios; artigos de uso pessoal, doméstico e de escritório; artigos de antiguidade; galerias de arte; máquinas; floriculturas; relojarias e fotóticas; artigos religiosos; brinquedos; restaurantes; e outros estabelecimentos de natureza e/ou porte similares, e mais casas de ferragem; casas de material de construção, postos de combustíveis, revenda/agência de autos, e outros estabelecimentos similares com área mínima de 201,0 m ² . e máxima de 400,00 m ² .
CGP	Comércio de grande porte	Compreende as atividades comerciais de porte significativo, e sem limites de áreas, que englobam todos os bens de consumo de um centro urbano, excetuando o comércio especial, com área de construção acima dos limites do CMP.
CE	Comércio especial	Engloba as atividades especiais vinculadas ou não à habitação, como: depósitos de lojas, de madeira, de ferro velho; depósitos de material de construção; entrepostos de mercadorias, armazéns de estocagem; terminais atacadistas; frigoríficos, armazéns de frios; equipamentos pesados; implementos agrícolas; e outros estabelecimentos similares, sem limites de área.
SPP	Serviços de pequeno porte	Compreendem as atividades de pequeno porte como: sapateiro, alfaiate, costureira, salão de beleza e outros similares; escritórios de profissionais liberais; firmas individuais ou familiares; e outros estabelecimentos de natureza e porte similares, com área construída não superior a 200 m ² .



SMP	Serviços de médio porte	Compreendem os serviços diversificados tais como: escritórios, clínicas, consultórios; lavanderias; consertos de eletro-doméstico; hotéis, pensões e similares; bares, restaurantes; casas de diversões; academias; postos de serviços de veículos e de abastecimento; serviços financeiros (bancários, creditícios, poupança, seguradoras); agências de turismo; jornais; cinemas; administração de empresas; firmas de consultoria e projetos; correios; cartórios; e os demais serviços prestados à cidade de natureza similar.
SGP	Serviços de grande porte	Serviços que por seu volume requerem localização específica como: armazenagem; garagens de ônibus e de veículos de carga; locação de máquinas e aparelhos de uso industrial, agrícola e comercial; guarda móveis; e outros de natureza e/ou porte similares.
SE/MG P	Serviço especial de médio ou grande porte	Postos de serviços de veículos e de abastecimentos; ou postos de combustíveis, com área igual ou superior a 600,00 m ² . (seiscentos metros quadrados).
SE	Serviços Especiais	Motéis, centros hospitalares, centro de convenções etc.
IPP	Indústrias de pequeno porte	Atividades industriais com área edificada não superior a 200,00 m ² ., e não poluentes.
IMP	Indústrias de médio porte	Atividades industriais, não poluentes, e com área edificada até 400,00 m ² ., e não inferior a 200,00 m ² .
IGP	Indústria de grande porte	Atividades industriais, não poluentes, e com área edificada superior a 400,00 m ² .
IU	Institucional urbano	Compreende os estabelecimentos, instalações e espaços de atendimento urbano, de qualquer porte, destinados a lazer, a educação, cultos religiosos, atividades ou agremiações culturais, bibliotecas, postos de saúde e de puericultura, repartições públicas, sindicatos e outros de natureza similar.
IR	Institucional regional	Compreende os estabelecimentos ou instalações cuja influência extrapolam as necessidades do centro urbano, como: faculdades ou campus universitários; pronto socorro; hospital regional; corporação de bombeiros; batalhão da polícia; centro administrativo, centro cultural; e outros de natureza e/ou porte similares.



ANEXO VIII
- ZONEAMENTO DO USO DO SOLO URBANO -

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ZONA I – ZCCS – ZONA CENTRAL DE COMÉRCIO E SERVIÇOS.

USOS PERMITIDOS	LOTE		PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS EDIFICAÇÕES					
	Área Mínima (m ²)	Frente Mínima (m)	Taxa de Ocupação (Máxima)	Coeficiente de Utilização (Máximo)	Nº de Pavimentos (Máximo)	AFASTAMENTOS INICIAIS (Mínimos)		
						Fronta I	Lateral	Fundos
R1(Tolerado)	200,00	10,00	0,80	1,4	02	3,00	1,00	1,00
R1	360,00	12,00	0,70	1,4	02	3,00	1,50	1,50
R2	360,00	12,00	0,60	3,5	06	5,00	1,50	1,50
CPP/SPP⁽¹⁾ (Tolerado)	200,00	10,00	0,80	1,4	--	3,00	1,50	1,50
CPP/SPP	360,00	12,00	0,80	1,4	--	3,00	1,50	1,50
CMP/SMP	360,00	12,00	0,80	1,4	--	5,00	1,50	1,50
CGP	600,00	20,00	0,70	1,4	--	7,00	1,50	1,50
IU	200,00	10,00	0,80	1,4	--	3,00	1,50	1,50
IR	600,00	20,00	0,70	1,4	--	5,00	1,50	1,50
C e/ou S/R	450,00	15,00	0,60	3,5	06	5,00	1,50	1,50

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. Serão tolerados os usos R1 e CPP/SPP, com área mínima de 200,00 m². (duzentos metros quadrados), para os lotes já existentes, até a vigência desta Lei.
2. O lote padrão desta zona é de 360,00 m². (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo vedado qualquer desmembramento de lote(s) com área inferior.
3. Nos terrenos ainda não ocupados por edificações serão obrigatórios todos os afastamentos mínimos das divisas dos lotes.
4. As edificações de uso misto, com comércio e/ou serviços com residência (C e/ou S/R) poderão ter, no máximo, 06(seis) pavimentos.
5. As edificações de turismo/hotelaria, ou similares poderão ter até 06(seis) pavimentos, no máximo, obedecidos os índices de C e/ou S/R.
6. Tornam-se obrigatórios para os imóveis novos as áreas de vagas de garagem ou vagas de estacionamento.
7. Os usos produtivos geradores de incômodos à vizinhança, e os grandes empreendimentos deverão obedecer aos requisitos desta Lei e da Lei de Edificações e Posturas.
8. As edificações só poderão ter vãos abertos, na divisa lateral, onde houver o afastamento mínimo da divisa lateral.
9. Quando a edificação colar em uma divisa lateral, deverá manter um afastamento mínimo de 2,50 m. (dois metros e cinquenta centímetros), na divisa de fundos, e manter o outro afastamento lateral mínimo, exigido por essa Lei.



10. É vedado o uso dos afastamentos, como vaga de garagem ou estacionamento.
11. É permitida a construção de centros empresariais ou similares e edifício garagem, obedecidos os índices de C e/ou S/R.
12. Para as edificações com 04(quatro) pavimentos ou mais, os afastamentos obedecerão aos cálculos a seguir definidos, somados aos afastamentos mínimos iniciais:

$$\begin{aligned}AF &= AMIF + (N - 4) 0,15 \\AL &= AMIL + (N - 4) 0,20 \\AFU &= AMIFU + (N - 4) 0,20\end{aligned}$$

Onde : - AF = Afastamento Frontal
-AL = Afastamentos Lateral
-AFU = Afastamentos de Fundos
-AMIF = Afastamento mínimo inicial frontal
-AMIL = Afastamento mínimo inicial lateral
-AMIFU= Afastamento mínimo inicial de fundo.
- N = Número de pavimentos.

13. É tolerado o uso do lote sem os afastamentos mínimos, nesta zona, desde que percentual igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) dos lotes do logradouro estiverem ocupados, sem os afastamentos mínimos exigidos por esta Lei.



ZONA II – ZONA EXPANDIDA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS DOS CORREDORES VIÁRIOS:

Rua Major Antônio Rufino; Rua Poeta Levino Neto; Av. Central; Rua Getúlio Vargas; e Rua Valdemar Menezes.

USOS PERMITIDOS	LOTE		PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS EDIFICAÇÕES					
	Área Mínima (m ²)	Frente Mínima (m)	Taxa de Ocupação (Máxima)	Coeficiente de Utilização (Máximo)	Nº de Pavimentos (Máximo)	AFASTAMENTOS INICIAIS (Mínimos)		
						Frontal	Lateral	Fundos
R1	360,00	12,00	0,70	1,4	-	3,00	1,50	1,50
R1⁽¹⁾ (Tolerado)	200,00	10,00	0,80	1,4	02	3,00	1,00	1,00
R2	360,00	12,00	0,60	3,5	06	5,00	1,50	1,50
CPP/SPP⁽¹⁾ (Tolerado)	200,00	10,00	0,80	1,5	-	3,00	1,50	1,50
CPP/SPP	360,00	12,00	0,80	1,5	-	3,00	1,50	1,50
CMP/SMP	360,00	12,00	0,70	1,4	-	5,00	1,50	1,50
CGP	600,00	15,00	0,70	1,4	-	7,00	2,00	2,00
SE/MGP	600,00	15,00	0,50	1,0	-	7,00	5,00	5,00
I.P.P.	360,00	12,00	0,80	1,4	-	5,00	1,50	1,50
I.U.	360,00	12,00	0,70	1,4	-	3,00	1,50	1,50
I.R.	600,00	20,00	0,70	1,4	-	5,00	1,50	1,50
C e/ou S/R	600,00	15,00	0,60	3,5	06	7,00	1,50	1,50

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. Serão tolerados os usos R1 e CPP/SPP, com área mínima de 200,00 m². (duzentos metros quadrados), para os lotes já existentes, até a vigência desta Lei.
2. O lote padrão desta zona é de 360,00 m². (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo vedado qualquer desmembramento de lote(s) com área inferior.
3. Nos terrenos ainda não ocupados por edificações serão obrigatórios todos os afastamentos mínimos das divisas dos lotes.
4. As edificações de turismo/hotelaria, edifício garagem, centros empresariais ou similares poderão ter até 06(seis) pavimentos, no máximo, obedecidos os parâmetros de C e/ou S/R.
5. Tornam-se obrigatórios para os imóveis novos as áreas de vagas de garagem ou vagas de estacionamento.
6. Os usos produtivos geradores de incômodos à vizinhança, e os grandes empreendimentos deverão obedecer aos requisitos desta Lei e da Lei de Edificações e Posturas.
7. É vedado o uso dos afastamentos, como vaga de garagem ou estacionamento.
8. Quando a edificação colar em uma divisa lateral, deverá manter um afastamento mínimo de 2,50 m. (dois metros e cinquenta centímetros), na divisa de fundos, e manter o outro afastamento lateral mínimo, exigido por essa Lei.



9. As edificações de turismo/hotelaria, ou similares poderão ter até 06(seis) pavimentos, no máximo, obedecidos os índices de C e/ou S/R.
10. É permitida a construção de centros empresariais ou similares e edifício garagem, obedecidos os índices de C e/ou S/R.
11. Para as edificações com 04(quatro) pavimentos ou mais, os afastamentos obedecerão aos cálculos a seguir definidos, somados aos afastamentos mínimos iniciais:

$$AF = AMIF + (N - 4) 0,15$$

$$AL = AMIL + (N - 4) 0,20$$

$$AFU = AMIFU + (N - 4) 0,20$$

Onde : - AF = Afastamento Frontal

-AL = Afastamentos Lateral

-AFU = Afastamentos de Fundos

-AMIF = Afastamento mínimo inicial frontal

-AMIL = Afastamento mínimo inicial lateral

-AMIFU= Afastamento mínimo inicial de fundo.

- N = Número de pavimentos.



ZONA III – ZONA DE EIXOS DE USOS MÚLTIPLOS DA BR. 232 e BR. 116:
(Av. Coronel Veremundo Soares e Rua João Veras de Siqueira).

USOS PERMITIDOS	LOTE		PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS EDIFICAÇÕES					
	Área Mínima (m ²)	Frente Mínima (m)	Taxa de Ocupação (Máxima)	Coeficiente de Utilização (Máximo)	Nº de Pavimentos (Máximo)	AFASTAMENTOS INICIAIS (Mínimos)		
						Frontal	Lateral	Fundos
R1(Tolerado)	360,00	12,00	0,70	1,4	--	5,00	1,50	1,50
R2	360,00	12,00	0,60	4,5	08	5,00	1,50	1,50
CPP/SPP	360,00	12,00	0,80	1,5	--	5,00	1,50	1,50
CMP/SMP	360,00	12,00	0,80	1,4	--	5,00	1,50	1,50
CGP/SGP	600,00	20,00	0,70	1,4	--	7,00	2,00	2,00
C.E./SE.	800,00	20,00	0,70	1,0	--	7,00	2,00	2,50
SE/MGP	600,00	15,00	0,50	1,0	--	7,00	5,00	5,00
IPP	360,00	12,00	0,80	1,4	--	5,00	1,50	1,50
IMP	360,00	12,00	0,80	1,2	--	5,00	1,50	1,50
IGP	800,00	20,00	0,70	1,0	--	7,00	2,00	2,00
I.U.	360,00	12,00	0,70	1,5	--	5,00	1,50	1,50
I.R.	600,00	15,00	0,70	1,5	--	5,00	1,50	1,50
C e/ou S/R	600,00	15,00	0,60	4,5	08	5,00	1,50	1,50

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. Serão tolerados os usos R1 e CPP/SPP, com área mínima de 200,00 m². (duzentos metros quadrados), para os lotes já existentes, até a vigência desta Lei.
2. O lote padrão desta zona é de 360,00 m². (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo vedado qualquer desmembramento de lote(s) com área inferior.
3. Nos terrenos ainda não por edificações serão obrigatórios todos os afastamentos mínimos das divisas de lotes.
4. As edificações de uso misto, com comércio e/ou serviços com residência (C e/ou S/R) poderão ter, no máximo, 08(oito) pavimentos.
5. As edificações de turismo/hotelaria, ou similares poderão ter até 08(oito) pavimentos, no máximo, obedecidos os índices de C e/ou S/R.
6. Tornam-se obrigatórios para os imóveis novos as áreas de vagas de garagem ou vagas de estacionamento.
7. Os usos produtivos geradores de incômodos à vizinhança, e os grandes empreendimentos deverão obedecer aos requisitos desta Lei e da Lei de Edificações e Posturas.
8. As edificações só poderão ter vãos abertos, na divisa lateral, onde houver o afastamento mínimo da divisa lateral.
9. Quando a edificação colar em uma divisa lateral, deverá manter um afastamento mínimo de 2,50 m. (dois metros e cinquenta centímetros), na divisa de fundos, e manter o outro afastamento lateral mínimo, exigido por essa Lei.
10. É vedado o uso dos afastamentos, como vaga de garagem ou estacionamento.

ZONA IV – ZR 1 – ZONA RESIDENCIAL 1

USOS PERMITIDOS	LOTE		PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS EDIFICAÇÕES					
	Área Mínima (m ²)	Frente Mínima (m)	Taxa de Ocupação (Máxima)	Coeficiente de Utilização (Máximo)	Nº de Pavimentos (Máximo)	AFASTAMENTOS INICIAIS (Mínimos)		
						Frontal	Lateral	Fundos
R1⁽¹⁾	200,00	10,00	0,80	1,4	--	5,00	1,00	1,00
R1	360,00	12,00	0,70	1,4	--	5,00	1,50	1,50
R2	360,00	12,00	0,60	3,5	06	5,00	1,50	1,50
CPP/SPP⁽²⁾	200,00	10,00	0,80	1,4	--	5,00	1,50	1,50
CMP/SMP	360,00	12,00	0,80	1,2	--	5,00	1,50	1,50
IU	360,00	12,00	0,80	1,4	--	5,00	1,50	1,50
IR	450,00	15,00	0,70	2,5	04	5,00	1,50	1,50
IPP	360,00	12,00	0,80	1,2	--	5,00	1,50	1,50
C e/ou S/R	450,00	12,00	0,60	3,5	06	5,00	1,50	1,50

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. Serão tolerados os usos R1 e CPP/SPP, com área mínima de 200,00 m². (duzentos metros quadrados), para os lotes já existentes, até a vigência desta Lei.
2. O lote padrão desta zona é de 360,00 m². (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo vedado qualquer desmembramento de lote(s) com área inferior.
3. Nos terrenos ainda não ocupados por edificações serão obrigatórios todos os afastamentos mínimos das divisas dos lotes.
4. É permitida a construção de edificações de turismo/hotelaria, centros empresariais e similares, que poderão ter no máximo, 06(seis) pavimentos, obedecidas os mesmos requisitos urbanísticos de C e/ou S/R.
5. Tornam-se obrigatórios para os imóveis novos as áreas de vagas de garagem ou vagas de estacionamento.
6. Os usos produtivos geradores de incômodos à vizinhança e de impactos urbano-ambientais, deverão obedecer aos requisitos desta Lei.
7. Quando a edificação colar em uma divisa lateral, deverá manter um afastamento mínimo de 2,50 m. (dois metros e cinqüenta centímetros), na divisa de fundos, e manter o outro afastamento lateral mínimo, exigido por essa Lei.
8. É permitida a construção de centros empresariais ou similares e edifício garagem, obedecidos os índices de C e/ou S/R.
9. As edificações só poderão ter vãos abertos, na divisa lateral, onde houver o afastamento mínimo da divisa lateral.
10. É vedado o uso dos afastamentos, como vaga de garagem ou estacionamento.
11. Para as edificações com 04(quatro) pavimentos ou mais, os afastamentos obedecerão aos cálculos a seguir definidos; somados aos afastamentos mínimos iniciais:

$$AF = AMIF + (N - 4) 0,15$$

$$AL = AMIL + (N - 4) 0,20$$



45



$$AFU = AMIFU + (N - 4) 0,20$$

- Onde : - AF = Afastamento Frontal
-AL = Afastamentos Lateral
-AFU = Afastamentos de Fundos
-AMIF = Afastamento mínimo inicial frontal
-AMIL = Afastamento mínimo inicial lateral
-AMIFU= Afastamento mínimo inicial de fundo.
- N = Número de pavimentos.

ZONA V – ZR 2 – ZONA RESIDENCIAL 2 – ZONA NORTE.

USOS PERMITIDOS	LOTE		PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS EDIFICAÇÕES					
	Área Mínima (m ²)	Frente Mínima (m)	Taxa de Ocupação (Máxima)	Coeficiente de Utilização (Máximo)	Nº de Pavimentos (Máximo)	AFASTAMENTOS INICIAIS (Mínimos)		
						Frontal	Lateral	Fundos
R1	250,00	10,00	0,70	1,4	--	5,00	1,50	1,50
R1⁽¹⁾	200,00	10,00	0,80	1,4	--	3,00	1,00	1,00
R2	360,00	12,00	0,60	2,5	04	5,00	1,50	1,50
R3	600,00	20,00	0,60	2,5	04	5,00	2,00	2,00
CPP/SPP	250,00	10,00	0,80	1,4	--	5,00	1,50	1,50
CMP/SMP	360,00	12,00	0,70	1,2	--	5,00	1,50	1,50
CGP/SGP	600,00	20,00	0,70	1,4	--	7,00	2,00	2,00
CE/SE	800,00	20,00	0,70	1,0	--	7,00	2,00	2,00
SE/MGP	600,00	15,00	0,50	1,0	--	7,00	5,00	5,00
IU	360,00	12,00	0,50	1,4	--	5,00	1,50	1,50
IR	600,00	15,00	0,70	2,5	04	5,00	2,00	2,00
IPP	250,00	10,00	0,80	1,2	--	5,00	1,50	1,50
IMP	360,00	12,00	0,80	1,0	--	5,00	1,50	1,50
C e/ou S/R	450,00	15,00	0,60	2,5	04	5,00	1,50	1,50

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. A área mínima do lote desta zona, será de 250,00 m². (duzentos e cinquenta metros quadrados).
2. Serão tolerados os usos R1 e CPP/SPP, com área mínima de 200,00 m². (duzentos metros quadrados), para os lotes já existentes, até a vigência desta Lei.
3. Nos terrenos ainda não ocupados por edificações serão obrigatórios todos os afastamentos mínimos das divisas dos lotes.
4. Tornam-se obrigatórios para os imóveis novos as áreas de vagas de garagem ou vagas de estacionamento, a critério do órgão competente.
5. Os usos produtivos geradores de incômodos à vizinhança e de impactos urbano-ambientais, deverão obedecer aos requisitos desta Lei e da Lei de Edificações e Posturas.
6. As edificações só poderão ter vãos abertos, na divisa lateral, onde houver o afastamento mínimo da divisa lateral.
7. Para as edificações com 04(quatro) pavimentos, os afastamentos obedecerão aos cálculos a seguir definidos; somados aos afastamentos mínimos iniciais:

$$AF = AMIF + (N - 4) 0,15$$

$$AL = AMIL + (N - 4) 0,20$$





$$AFU = AMIFU + (N - 4) 0,20$$

- Onde :
- AF = Afastamento Frontal
 - AL = Afastamentos Lateral
 - AFU = Afastamentos de Fundos
 - AMIF = Afastamento mínimo inicial frontal
 - AMIL = Afastamento mínimo inicial lateral
 - AMIFU= Afastamento mínimo inicial de fundo
 - N = Número de pavimentos.



ZONA VI – ZR 3 – ZONA RESIDENCIAL 3 – ZONA OESTE.

USOS PERMITIDOS	LOTE		PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS EDIFICAÇÕES					
	Área Mínima (m ²)	Frente Mínima (m)	Taxa de Ocupação (Máxima)	Coeficiente de Utilização (Máximo)	Nº de Pavimentos (Máximo)	AFASTAMENTOS INICIAIS (Mínimos)		
						Frontal	Lateral	Fundos
R1	250,00	10,00	0,70	1,4	--	5,00	1,50	1,50
R1⁽¹⁾	200,00	10,00	0,80	1,0	--	3,00	1,00	1,00
R2	360,00	12,00	0,60	2,5	04	5,00	1,50	1,50
R3	600,00	20,00	0,60	2,5	04	5,00	1,50	1,50
CPP/SPP	250,00	10,00	0,80	1,4	--	5,00	1,50	1,50
CMP/SMP	360,00	12,00	0,70	1,2	--	5,00	1,50	1,50
CGP/SGP	600,00	20,00	0,70	1,0	--	7,00	2,00	2,00
CE/SE	800,00	20,00	0,70	1,0	--	7,00	2,00	2,00
SE/MGP	600,00	15,00	0,50	1,0	--	7,00	5,00	5,00
IU	360,00	12,00	0,70	1,4	--	5,00	1,50	1,50
IR	450,00	15,00	0,70	1,4	--	5,00	1,50	1,50
IPP	250,00	10,00	0,80	1,2	--	5,00	1,50	1,50
IMP	360,00	12,00	0,80	1,0	--	5,00	1,50	1,50
IGP	800,00	20,00	0,70	1,0	--	7,00	2,00	2,00
C e/ou S/R	450,00	15,00	0,60	2,5	04	5,00	1,50	1,50

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. A área mínima do lote desta zona, será de 250,00 m². (duzentos e cinquenta metros quadrados).
2. Serão tolerados os usos R1 e CPP/SPP, com área mínima de 200,00 m². (duzentos metros quadrados), para os lotes já existentes, até a vigência desta Lei.
3. Nos terrenos ainda não ocupados por edificações serão obrigatórios todos os afastamentos mínimos das divisas dos lotes.
4. Tornam-se obrigatórios para os imóveis novos as áreas de vagas de garagem ou vagas de estacionamento.
5. Os usos produtivos geradores de incômodos à vizinhança e de impactos urbano-ambientais, deverão obedecer aos requisitos desta Lei.
6. As edificações só poderão ter vãos abertos, na divisa lateral, onde houver o afastamento mínimo da divisa lateral.
7. Para as edificações com 04(quatro) pavimentos, os afastamentos obedecerão aos cálculos a seguir definidos; somados aos afastamentos mínimos iniciais:



AF = AMIF + (N - 4) 0,15
AL = AMIL + (N - 4) 0,20
AFU = AMIFU + (N - 4) 0,20

Onde : - AF = Afastamento Frontal
-AL = Afastamentos Lateral
-AFU = Afastamentos de Fundos
-AMIF = Afastamento mínimo inicial frontal
-AMIL = Afastamento mínimo inicial lateral
-AMIFU= Afastamento mínimo inicial de fundo.
- N = Número de pavimentos.



ZONA VII – ZR 4 – ZONA RESIDENCIAL 4 – NOVO EVEREST.

USOS PERMITIDOS	LOTE		PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS EDIFICAÇÕES					
	Área Mínima (m ²)	Frente Mínima (m)	Taxa de Ocupação (Máxima)	Coeficiente de Utilização (Máximo)	Nº de Pavimentos (Máximo)	AFASTAMENTOS INICIAIS (Mínimos)		
						Frontal	Lateral	Fundos
R1	250,00	10,00	0,70	1,2	--	5,00	1,50	1,50
R2	360,00	12,00	0,70	1,2	02	5,00	1,50	1,50
CPP/SPP	250,00	10,00	0,80	1,0	--	5,00	1,50	1,50
CMP/SMP	450,00	15,00	0,80	1,0	--	5,00	1,50	1,50
IU	360,00	12,00	0,80	1,0	--	5,00	1,50	1,50
IPP	250,00	10,00	0,80	1,0	--	5,00	1,00	1,00
C e/ou S/R	450,00	15,00	0,60	1,2	02	5,00	1,50	1,50

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. Nos terrenos ainda não ocupados por edificações serão obrigatórios todos os afastamentos mínimos das divisas dos lotes.
2. Tornam-se obrigatórios para os imóveis novos as áreas de vagas de garagem ou vagas de estacionamento.
3. Os usos produtivos geradores de incômodos à vizinhança e de impactos urbano-ambientais, estão proibidos.
4. As edificações só poderão ter vãos abertos, na divisa lateral, onde houver o afastamento mínimo da divisa lateral.



ZONA VIII – ZR 5 - ZONA RESIDENCIAL 5- ZONA DE INTERESSE SOCIAL 1. – CURTUME.

USOS PERMITIDOS	LOTE		PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS EDIFICAÇÕES					
	Área Mínima (m ²)	Frente Mínima (m)	Taxa de Ocupação (Máxima)	Coeficiente de Utilização (Máximo)	Nº de Pavimentos (Máximo)	AFASTAMENTOS INICIAIS (Mínimos)		
						Frontal	Lateral	Fundos
R1	120,00	8,00	0,80	1,0	--	3,00	1,00	1,00
R2	360,00	12,00	0,70	1,4	02	3,00	1,50	1,50
R3	450,00	15,00	0,70	1,4	02	5,00	1,50	1,50
CPP/SPP	120,00	8,00	0,80	1,0	--	3,00	1,00	1,00
CMP/SMP	360,00	12,00	0,80	1,0	--	5,00	1,50	1,50
IU	360,00	12,00	0,80	1,4	--	3,00	1,50	1,50
IPP	120,00	8,00	0,80	1,0	--	3,00	1,00	1,00
IMP	360,00	12,00	0,80	1,0	--	5,00	1,50	1,50

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. Nos terrenos ainda não ocupados por edificações serão obrigatórios todos os afastamentos mínimos das divisas dos lotes.
2. Os usos produtivos geradores de incômodos à vizinhança e de impactos urbano-ambientais, deverão obedecer aos requisitos desta Lei e da Lei de Edificações e Posturas.
3. As edificações só poderão ter vãos abertos, na divisa lateral, onde houver o afastamento mínimo da divisa lateral.
4. Quando a edificação colar em uma divisa lateral, deverá manter um afastamento mínimo de 2,00 m. (dois metros), na divisa de fundos e manter o outro afastamento lateral mínimo, exigido por essa Lei.
5. Quando a edificação colar em uma divisa lateral e na divisa de fundos, deverá manter um afastamento mínimo de 2,50 m. (dois metros e cinquenta centímetros) na outra divisa lateral.



ZONA IX – ZR 6 – ZONA RESIDENCIAL 6 – ZONA DE INTERESSE SOCIAL 2 - DIVINO ESPÍRITO SANTO.

USOS PERMITIDOS	LOTE		PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS EDIFICAÇÕES					
	Área Mínima (m ²)	Frente Mínima (m)	Taxa de Ocupação (Máxima)	Coeficiente de Utilização (Máximo)	Nº de Pavimentos (Máximo)	AFASTAMENTOS INICIAIS (Mínimos)		
						Frontal	Lateral	Fundos
R1	120,00	8,00	0,80	1,0	--	3,00	1,00	1,00
R2	360,00	12,00	0,70	1,4	02	3,00	1,50	1,50
CPP/SPP	120,00	8,00	0,80	1,0	--	3,00	1,00	1,00
CMP/SMP	360,00	12,00	0,80	1,0	--	5,00	1,50	1,50
IU	200,00	10,00	0,80	1,4	--	3,00	1,00	1,00
IPP	120,00	8,00	0,80	1,0	--	3,00	1,00	1,00
IMP	360,00	12,00	0,80	1,0	--	3,00	1,50	1,50

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. Nos terrenos ainda não ocupados por edificações serão obrigatórios todos os afastamentos mínimos das divisas dos lotes.
2. Os usos produtivos geradores de incômodos à vizinhança e de impactos urbano-ambientais, deverão obedecer aos requisitos desta Lei, e da Lei de Edificações e Posturas.
3. As edificações só poderão ter vãos abertos, na divisa lateral, onde houver o afastamento mínimo da divisa lateral.
4. Quando a edificação colar em uma divisa lateral, deverá manter um afastamento mínimo de 2,00 m. (dois metros), na divisa de fundos, e manter o outro afastamento lateral mínimo, exigido por essa Lei.
5. Quando a edificação colar em uma divisa lateral e na divisa de fundos, deverá manter um afastamento mínimo de 2,50 m. (dois metros e cinquenta centímetros) na outra divisa lateral.

ZONA X – ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL.

ZONA *NON AEDIFICANDI*, DE PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO DAS ÁREAS DOS CURSOS D'ÁGUA, DOS ESPELHOS DE ÁGUAS E DOS SEUS ENTORNOS, CONFORME LEGISLAÇÃO ESTADUAL EM VIGOR.