

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO
PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA

PLANO DE ORDENAMENTO URBANO DO
MUNICÍPIO DA SERRA



INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES



FJ 00 153

411.41032/5 307 2

I 59 7

4300/80

ex. 2



PLANO DE ORDENAMENTO URBANO DO
MUNICÍPIO DA SERRA

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO
PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES



PLANO DE ORDENAMENTO URBANO DO
MUNICÍPIO DA SERRA

Novembro/80

GOVERNADOR DO ESTADO
Eurico Vieira de Rezende

PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA
José Maria Miguel Feu Rosa

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES
Sebastião José Balarini - Diretor Superintendente
Antonio Luiz Borjaille - Diretor Técnico

EQUIPE TÉCNICA

SUPERVISÃO

Arlindo Villaschi Filho

Antônio Luiz Borjaille

COORDENAÇÃO

Antônio Carlos Cabral Carpintero

LEVANTAMENTOS PRELIMINARES

Carlos Cândido Caser

Luciene Maria Becacici Esteves

ELABORAÇÃO

Sebastião Salles de Sá

*Edson Hermes Guimarães**

COLABORAÇÃO

Gláucia Maria Rezende Cardoso

Fernando Lima Sanchotene

CONSULTORES

Carlos Maximiliano Fayet

Manoel André da Rocha

EDIÇÃO

José Luiz Gobbi Fraga

ESTAGIÁRIOS

Paulo Robson Neves Neto

Gessivaldo Lino Pinto

*Engenheiro cedido pela Prefeitura Municipal da Serra

SUMÁRIO

Título I - Do Planejamento e da Coordenação Governamental
(De 1 a 14)

Capítulo I - Disposições Gerais (De 1 a 6)

Capítulo II - Da Administração Municipal do Planejamento Urbano (De 7 a 14)

Título II - Do Ordenamento da Urbanização da Ocupação e do Uso do Solo (De 15 a 159)

Capítulo I - Disposições Gerais (De 15 a 16)

Capítulo II - Das Zonas de Urbanização (De 17 a 26)

Capítulo III - Da Urbanização de Áreas (De 27 a 87)

Seção I - Disposições Gerais (De 27 a 28)

Seção II - Dos Agrupamentos de Edificações (De 29 a 50)

Seção III - Do Parcelamento do Solo (De 51 a 67)

Seção IV - Do Sistema Viário (De 68 a 87)

Capítulo IV - Da Ocupação e do Uso do Solo Urbano (De 88 a 139)

Seção I - Da Ocupação do Solo (De 88 a 104)

Seção II - Do Uso do Solo (De 105 a 114)

Seção III - Do Zoneamento Urbanístico (De 115 a 131)

Seção IV - Do Regime Urbanístico (De 132 a 139)

Capítulo V - Da Aprovação de Projetos e Planos de Urbanização (De 140 a 156)

Seção I - Da Fixação de Diretrizes Urbanísticas (De 140 a 144)

Seção II - Da Aprovação de Projetos (De 145 a 155)

Capítulo VI - Disposições Finais e Transitórias (De 156 a 159)

ANEXOS

Anexo I - Zonas de Urbanização

Anexo II - Sistema Viário Principal

Anexo III - Zoneamento Urbanístico

PROJETO DE LEI

Dispõe sobre o planejamento, o uso e a ocupação do solo urbano no Município da Serra - Estado do Espírito Santo, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO:
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO PLANEJAMENTO E DA COORDENAÇÃO GOVERNAMENTAL

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A ação governamental do Município da Serra, relativa ao seu desenvolvimento urbano, será objeto de planejamento e coordenação, com vistas a alcançar e manter um padrão de qualidade de vida da população, compatível com a dignidade humana.

Art. 2º - As atividades do planejamento municipal tem por finalidade:

- I - Promover o desenvolvimento do Município em todos os setores, especialmente no que se refere ao ordenamento físico-territorial de sua zona urbana;
- II - Compatibilizar as ações municipais de modo a obter um maior aproveitamento dos recursos financeiros, humanos e materiais disponíveis;
- III - Compatibilizar as ações do Município com as federais e estaduais, visando maior eficácia setorial ou intersetorial;
- IV - Promover ações conjuntas com os municípios vizinhos, especialmente, os da Aglomeração Urbana da Grande Vitória, no sentido de resolver conjuntamente, problemas comuns;
- V - Fornecer informações que permitam avaliar e decidir sobre as ações municipais, especialmente, no que se refere ao espaço físico-territorial, ao meio ambiente, ao crescimento e desenvolvimento de sua população, cultura, economia e instituições sociais.

Art. 3º - As atividades do planejamento municipal compreendem:

- I - Análise e avaliação dos instrumentos de planejamento federais e estaduais;
- II - Avaliação dos efeitos, no Município, de ações federais e estaduais;
- III - Compatibilização das ações federais e estaduais no nível do Município;

- IV - Avaliação dos recursos financeiros, orçamentários, humanos, materiais, físicos, econômicos e sociais do Município;
- V - Estudo e proposição de ações do Município, coordenadas e integradas, no sentido de promover seu desenvolvimento geral e setorial;
- VI - Elaboração de instrumentos que consubstanciem a ação do Município.

Parágrafo único - A ação planejada do Município será consubstanciada nos seguintes instrumentos:

- 1 - Política de Desenvolvimento do Município;
- 2 - Política de Desenvolvimento Urbano;
- 3 - Programas Específicos ou Setoriais;
- 4 - Programações financeiras de desembolso ou investimento em atividades relativas à implantação das Políticas e Programas, anteriormente referidos.

Art. 4º - Com vistas à coordenação governamental, o Município da Serra poderá celebrar convênios, acordos e contratos com órgãos e entidades da Administração Pública Federal ou Estadual, direta ou indireta, visando unir esforços e recursos que possam promover o desenvolvimento do Município, especialmente o desenvolvimento urbano, nos termos do § 3º do artigo 13 da Constituição Federal.

Art. 5º - Respeitado o peculiar interesse local, o Município da Serra compatibilizará as obras e serviços comuns da Aglomeração Urbana da Grande Vitória, com vistas ao atendimento do que dispõe a Lei Estadual nº 3.176, de 08 de dezembro de 1977.

Art. 6º - O Município da Serra articular-se-á com os demais municípios, especialmente os da Aglomeração Urbana da Grande Vitória, mediante convênios, acordos e contratos entre os órgãos e entidades de suas Administrações Públicas, diretas e indiretas, com vistas:

I - Ao planejamento integrado de seu desenvolvimento;

II - À programação, instalação, exploração e administração de serviços comuns;

III - À integração e complementariedade de suas respectivas legislações municipais, em particular quanto a:

a) uso, ocupação e parcelamento do solo;

b) proteção ambiental, paisagística e de monumentos históricos;

c) à política tributária;

d) finanças públicas;

e) à indução ou contenção da ocupação, em áreas de interesse comum à Aglomeração da Grande Vitória;

f) ao incentivo ou desestímulo às atividades econômicas de interesse comum à Aglomeração Urbana da Grande Vitória;

g) ao atendimento das necessidades sociais e culturais da população.

CAPÍTULO II

DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO URBANO

Art. 7º - Fica instituído o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, órgão de assessoramento do Prefeito Municipal na coordenação geral e integração administrativa das atividades do planejamento urbano, bem como na formulação das Políticas de Desenvolvimento Urbano no Município.

Parágrafo único - As resoluções do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano ficam sujeitas à homologação pelo Prefeito Municipal.

Art. 8º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano tem como atribuições:

- I - Formular a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II - Opinar sobre os planos e programas atinentes ao desenvolvimento urbano;
- III - Orientar e avaliar a aplicação da legislação municipal, indicando a regulamentação necessária e dando interpretação uniforme;
- IV - Opinar sobre projetos legislativos e regulamentares atinentes ao desenvolvimento urbano;
- V - Promover atividades de planejamento urbano no Município;
- VI - Acompanhar a implantação da Política de Desenvolvimento do Município, com especial atenção para:

- a) o ordenamento de uso e ocupação do solo;
 - b) o parcelamento do solo urbano;
 - c) o estabelecimento de prioridades da ação municipal.
- VII - Promover a atualização permanente e a revisão periódica dos instrumentos de planejamento indicados nesta Lei;
- VIII - Opinar sobre as propostas orçamentárias do Município, especialmente, sobre aquelas atinentes ao desenvolvimento urbano;
- IX - Acompanhar a formulação do Plano de Obras e de Investimentos do Município, indicando-lhes as prioridades estabelecidas na Política de Desenvolvimento Urbano ou na Política de Desenvolvimento do Município.
- X - Promover a articulação das atividades do planejamento municipal às dos sistemas de planejamento federal ou estadual, atinentes ao município, especialmente àquele de proteção ao meio ambiente e do patrimônio cultural da população;
- XI - Opinar sobre qualquer assunto de interesse do desenvolvimento do Município;
- XII - Exercer outras atribuições que venham a lhe ser conferidas;
- XIII - Elaborar o seu Regimento Interno.

Parágrafo único - As atribuições previstas no inciso X deste artigo serão exercidas através do Grupo de Coordenação Intergovernamental.

Art. 9º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano se
rã composto pelos seguintes 14 (quatorze) membros
designados pelo Prefeito Municipal:

I - Da Prefeitura Municipal da Serra:

- a) o Secretário Municipal de Obras;
- b) o Secretário Municipal da Fazenda;
- c) o Diretor Presidente da Companhia de Desenvolvimento da Serra.

II - Do Governo do Estado do Espírito Santo o re
presentante do Instituto Jones dos Santos Ne
ves;

III - Das classes produtoras:

- a) o representante da Associação dos Empresários da Serra - ASES.

IV - Das categorias profissionais ligadas ao planej
amento:

- a) o representante do Departamento do Espírito Santo do Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB-ES;
- o representante da Sociedade Espírito-santense de Engenheiros - SESE.

V - Das Associações Comunitárias:

- a) sete representantes de entidade que congre
gue as várias Associações de Moradores do
Município.

§ 1º - Cada membro do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano terá um suplente, também designad
o pelo Prefeito, por indicação do órgão ou entidad
e que representa.

§ 2º - Os suplentes dos Secretários Municipais de Obras e da Fazenda e do Diretor Presidente da COMDESERRA, serão os seus substitutos legais.

§ 3º - Os representantes das entidades, referidas nos incisos II, III, IV e V, bem como os seus respectivos suplentes, não terão nenhuma vinculação funcional com a Prefeitura, salvo as previstas nesta Lei.

§ 4º - Os representantes das entidades, referidas nos incisos II, III, IV e V, serão renovados biennialmente, sem prejuízo de recondução.

Art. 10 - O Secretário Municipal de Obras será o Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano do Município, e sua substituição em caso de impedimento, será feita pelo Secretário Municipal da Fazenda.

Art. 11 - O suporte administrativo e o apoio técnico, necessários ao funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, serão dados pela Secretaria Municipal de Obras.

Parágrafo único - Os trabalhos de Secretaria do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano serão dirigidos por um secretário, designado por ato de seu Presidente.

Art. 12 - As atribuições, organização e funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano serão regulados pelo Executivo Municipal, observando o disposto nesta Lei.

§ 1º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Ur
bano deverá realizar no mínimo, uma sessão por mês.

§ 2º - O Regimento Interno do Conselho Municipal
de Desenvolvimento Urbano disporá em especial so
bre o funcionamento das sessões, do colegiado, as
atribuições de seus membros e a forma de emissão
de parecer pelos conselheiros.

Art. 13 - É fixada em 1/3 (um terço) do valor de referência,
a gratificação devida aos membros do Conselho Muni
cipal de Desenvolvimento Urbano, por sessão, em
que estiverem presentes, até o limite máximo de 4
(quatro) sessões no mês, inclusive aos suplentes
quando substituírem os respectivos titulares.

Art. 14 - O Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvi
mento Urbano, constituirá no prazo de 30 (trinta)
dias, com vistas ao disposto no artigo 8º, inciso
X, e seu parágrafo único, Grupo de Coordenação In
tergovernamental composto, pelo menos, de:

I - O Secretário Municipal de Obras ou seu repre
sentante;

II - O Diretor Presidente da Companhia de Desenvol
vimento da Serra - COMDESERRA;

III - O representante do Instituto Jones dos San
tos Neves - IJSN;

IV - O representante do organismo estadual encarre
gado do controle e da política do Meio Ambien
te;

V - O representante do organismo estadual encarre
gado da política de Turismo;

- VI - O representante da Companhia Habitacional do Espírito Santo - COHAB-ES;
- VII - O representante do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais - INOCOOP-ES;
- VIII - O representante da Companhia Espírito-santense de Saneamento - CESAN;
- IX - O representante da Telecomunicações do Espírito Santo - TELEST;
- X - O representante do Espírito Santo Centrais Elétricas - ESCELSA;
- XI - O representante do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO DA URBANIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 15 - O ordenamento da urbanização, da ocupação e do uso do solo urbano no Município da Serra, tem por objetivos:

- I - Dirigir e regular a urbanização, assim como ocupação e o uso do solo urbano;
- II - Assegurar a melhoria da qualidade de vida da população do Município;

III - Propiciar à população, a provisão, em qualidade e quantidades adequadas, de infra-estrutura, equipamentos e espaços de vivência e lazer;

IV - Racionalizar a distribuição espacial dos investimentos públicos;

V - Regular o parcelamento do solo urbano.

Art. 16 - Para os efeitos dessa Lei, a Zona Urbana compreende a área contida pelo perímetro urbano do Município da Serra, definido na Lei Municipal nº 642, de 31 de agosto de 1978, modificada pela Lei Municipal nº 667, de 16 de maio de 1979 e pela Lei Municipal nº 700, de 14 de dezembro de 1979.

CAPÍTULO II

DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 17 - A Zona Urbana do Município da Serra é dividida em Zonas de Urbanização, delimitadas no Mapa das Zonas de Urbanização (Anexo I), em função da ocupação urbana existente e das diretrizes municipais de indução, controle ou contenção do crescimento urbano.

Art. 18 - Para os efeitos desta Lei, considera-se urbanização a utilização das áreas urbanas para edificação e correlatos, tais como, abertura e pavimentação de vias ou pátios, e qualquer outra modificação do estado natural do solo, destinada a atividades residenciais, comerciais, de serviços, industriais,

institucionais, culturais, recreacionais ou outras, próprias da cidade, articuladas entre si pelo sistema de vias de circulação ou por relações sociais intensas.

Art. 19 - A Zona Urbana do Município é dividida em:

- I - Zonas de Urbanização Prioritária - ZUP;
- II - Zonas de Expansão da Urbanização - ZÉU;
- III - Zonas de Urbanização Diferida - ZUD.

§ 1º - As Zonas de Urbanização Prioritária são identificadas em função do interesse público em promover a sua ocupação física e adensamento populacional.

§ 2º - As Zonas de Expansão de Urbanização são identificadas em função do interesse público em controlar a sua ocupação física e adensamento populacional, a médio prazo, facultados os empreendimentos privados.

§ 3º - As Zonas de Urbanização Diferida são identificadas em função do interesse público:

- I - Na conservação da área em seu estado natural, para fins de estudo e pesquisa, manutenção do sistema ecológico e preservação de elementos naturais ou paisagísticos;
- II - Na manutenção da área com ocupação de caráter rural ou de lazer;
- III - Na destinação da área para programas e projetos governamentais de interesse para o desenvolvimento urbano do Município;

IV - Na contenção de sua ocupação física e adensamento, de modo absoluto ou a longo prazo.

Art. 20 - Com vistas a preservar ou favorecer a ocupação e o adensamento urbanos, o Município realizará investimentos preferencialmente nas Zonas de Urbanização Prioritária.

§ 1º - Os investimentos referidos neste artigo estarão vinculados nomeadamente às obras e serviços nos seguintes setores:

I - Abertura, pavimentação e conservação de vias e logradouros públicos;

II - Transporte coletivo;

III - Abastecimento de água, coleta e disposição do esgotamento sanitário, e coleta e circulação das águas pluviais;

IV - Coleta e disposição dos resíduos sólidos de limpeza urbana;

V - Suprimento de energia elétrica, de iluminação pública, telefones e correio;

VI - Equipamentos sociais urbanos e área de lazer e recreação;

VII - Construção de conjuntos habitacionais de interesse social.

§ 2º - O Município indicará as Zonas de Urbanização Prioritária, aos órgãos e entidades da Administração Pública Federal e Estadual, direta e indireta, para a realização de investimentos nos setores relacionados no § 1º deste artigo.

§ 3º - O Município poderá ainda, nas Zonas de Urbanização Prioritária, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I - Conceder redução ou isenção temporária dos tributos municipais, condicionadas ao estabelecimento na área, por prazo determinado;
- II - Financiar ou subsidiar encargos financeiros de empreendimentos na área, tais como, loteamento ou desmembramento, e a construção de agrupamentos de edificações.

Art. 21 - O Município realizará investimentos em obras e serviços, nas Zonas de Expansão da Urbanização, apenas nas seguintes hipóteses:

- I - Abertura, pavimentação e conservação das vias arteriais, as quais orientem a ocupação do solo urbano, ou levem às Zonas de Urbanização Prioritária;
- II - Implantação de equipamentos sociais urbanos e áreas de lazer e recreação, em loteamentos ou desmembramentos, ou em agrupamentos de edificações, quando houver a ocupação de no mínimo 30% (trinta por cento) dos lotes ou unidades autônomas, e a população beneficiária domiciliada na área for de no mínimo 500 (quinhentas) pessoas;
- III - Quando houver indicação técnica imperativa, ou para atender necessidades da Zona de Urbanização Prioritária contígua ou próxima.

Parágrafo único - O Município indicará as Zonas de Expansão de Urbanização aos órgãos e entidades da Administração Pública Federal e Estadual, direta e indireta, para a realização de investimentos, somente nas hipóteses relacionadas neste artigo.

Art. 22 - O Município realizará investimentos nas Zonas de Urbanização Diferida, quando houver indicação técnica imperativa, sem prejuízo do disposto no artigo 19, § 3º desta Lei.

Art. 23 - Fica vedada a modificação do estado natural do solo, no que se refere à retirada ou alteração da cobertura vegetal:

I - Nas Zonas de Urbanização Diferida, exceto na hipótese de imediata utilização da área para edificação ou atividades agrícolas;

II - Nas Zonas de Expansão da Urbanização e de Urbanização Prioritária, exceto nas hipóteses de aberturas das vias e logradouros constantes de projeto de urbanização aprovado, ou da imediata utilização da área para edificação, com projeto também devidamente aprovado.

Art. 24 - Fica vedada a escavação do subsolo e a retirada de rochas, afloradas ou não:

I - Nas Zonas de Urbanização Prioritária;

II - Nas Zonas de Expansão da Urbanização e Zonas de Urbanização Diferida, exceto nas áreas de finidas por decreto do Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 25 - Fica vedada a modificação do estado natural do solo, no que se refere às características plani-altimétricas dos terrenos, mediante cortes, aterros ou terraplenos:

- I - Nas Zonas de Urbanização Diferida, exceto nas áreas destinadas especificamente à edificação;
- II - Nas Zonas de Expansão da Urbanização, exceto nas áreas destinadas a construção de edificações para uso industrial, sempre respeitado o curso de rios, córregos e de águas pluviais, permanentes ou intermitentes.

Art. 26 - Observadas as demais disposições deste Capítulo, a pavimentação do solo natural fica vedada, a qualquer título, nas Zonas de Urbanização Diferida, e permitida nas Zonas de Urbanização Prioritária e de Expansão da Urbanização, desde que vinculada a:

- I - Implantação do Sistema Viário Urbano do Município;
- II - Construção de edificações para uso comercial, de serviços e industrial, desde que a soma das áreas pavimentadas e edificadas seja igual ou inferior a 80% (oitenta por cento) da área do terreno objeto de acessão.

CAPÍTULO III

DA URBANIZAÇÃO DE ÁREAS

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 27 - A edificação, para atividades residenciais, comerciais, industriais, ou quaisquer outras de natureza urbana, somente será permitida:

- I - Nas áreas já urbanizadas, ocupadas por edificações contínuas, e suas partes adjacentes, integradas no Sistema Viário Urbano, e servidas por redes públicas de abastecimento de água potável, de energia elétrica e de esgotamento pluvial;
- II - Nas áreas urbanizáveis, de ocupação prevista a curto e médio prazo, a critério do Município, mediante o estabelecimento ou agrupamentos de edificações, ou parcelamento do solo urbano, os quais tenham sido objeto de prévia aprovação municipal.

Art. 28 - Fica vedada a urbanização para efeitos de edificação:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública sem que sejam previamente saneados;
- III - Em áreas situadas fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável, de esgotamento pluvial e de energia elétrica;
- IV - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

- V - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- VI - Em áreas de preservação ecológica ou naqueles onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;
- VII - Em áreas objeto de servidões, referentes a linhas de transmissão de energia elétrica, de adução de água e de esgotamento pluvial;
- VIII - Em terrenos situados nas faixas de proteção de rios e córregos ou de preservação de florestas e demais formas de vegetação natural, nos termos da legislação federal e estadual específicas;
- IX - Em terrenos situados em zonas previstas nesta Lei onde não seja expressamente permitida a urbanização;
- X - Em áreas prejudiciais a qualquer título ao meio ambiente, a paisagem ou a monumentos de valor histórico, artístico ou cultural;
- XI - Em condições prejudiciais a qualquer título, mesmo que só potencialmente, ao escoamento das águas de rios, córregos e demais cursos d'água, e das águas pluviais.

§ 1º - Os planos e os projetos referentes à áreas de proteção ao meio ambiente, à paisagem ou monumentos de valor histórico, artístico ou cultural, bem como as áreas de recreação ou lazer, configuram forma especial de urbanização, para o efeito de serem passíveis de localização em Zonas de Urbanização Diferida.

§ 2º - Aos planos e projetos, referidos no parágrafo anterior, aplicam-se as vedações de urbanização dispostas no caput do artigo, atendidas as suas características peculiares, somente no que couber, a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

SEÇÃO II

DOS AGRUPAMENTOS DE EDIFICAÇÕES

Art. 29 - O estabelecimento de agrupamentos de edificações, construídos sob as formas de condomínios ou conjuntos, obedecerá ao disposto nesta Seção.

Art. 30 - Considera-se agrupamento de edificações o conjunto de prédios, de um ou mais pavimentos, destinado a fins residenciais ou não residenciais:

I - Construído sob a forma de condomínio por unidades autônomas, a teor do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

II - Construída cada edificação em lote próprio de terreno, resultante de parcelamento do solo integrado com a imediata construção dos prédios, por previsão do projeto, acompanhado por cronograma físico, aprovados o parcelamento e a construção em expediente único.

Art. 31 - O regime urbanístico próprio do agrupamento de edificações, definido no artigo 30, não se aplica ao conjunto de prédios, de um ou mais pavimentos, des

tinados a fins residenciais ou não residenciais, construída cada edificação em lote próprio de terreno, em que o parcelamento do solo independe da integração urbanística e da harmonização arquitetônica das edificações, sem que se fixem prazos para início das obras e conclusão da ocupação do conjunto de lotes de terreno decorrentes do parcelamento.

Art. 32 - Os agrupamentos de edificações, observado o disposto no artigo 30, são classificados em:

I - Condomínios de casas dispersas;

II - Condomínios de casas geminadas;

III - Condomínios de edifícios;

IV - Conjuntos de casas dispersas;

V - Conjuntos de casas geminadas;

VI - Conjuntos de edifícios.

Art. 33 - Os condomínios de casas dispersas ou geminadas são agrupamentos de edificações, construídas com base no artigo 8º, alínea a, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em que as unidades autônomas estão dispersas na gleba de terreno, ou entre si justapostas horizontalmente, respectivamente.

Art. 34 - Os condomínios de edifícios são agrupamentos de edificações, construídas com base no artigo 8º, alínea b, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em que as edificações estão dispersas na gleba de terreno, ou entre si justapostas horizontalmente.

- Art. 35 - Os conjuntos de casas dispersas ou geminadas são agrupamentos de edificações, construídas com base no artigo 30, inciso II, e constituídas por casas térreas ou assobradadas, em que cada edificação acede independentemente sobre lote próprio de terreno, de forma isolada ou entre si justapostas horizontalmente, respectivamente, sem prejuízo de sua integração urbanística e harmonização arquitetônica, do ponto de vista construtivo, segundo um plano único para todo o conjunto.
- Art. 36 - Os conjuntos de edifícios são agrupamentos de edificações, construídas com base no artigo 30, inciso II, construídas por edifícios de dois ou mais pavimentos, em que cada edificação acede independentemente sobre lote próprio de terreno, de forma isolada, sem prejuízo de sua integração urbanística e harmonização arquitetônica, do ponto de vista construtivo, segundo um plano único para todo o conjunto.
- Art. 37 - Na hipótese em que o agrupamento de edificações, construído sob a forma de condomínio ou conjunto, seja constituído por vários agrupamentos de edificações parciais, cada um deles constituídos por um condomínio por unidade autônomas, a teor do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o regime urbanístico aplicável se determina pela área total de acessão do agrupamento de edificações mais abrangente.
- Art. 38 - Os agrupamentos de edificações são unidades de integração urbanística e harmonização arquitetônica,

devendo ser expressamente previstas, pelo incorporador ou loteador, as condições sob as quais se poderão realizar obras de reforma, ampliação ou modificação, que impliquem na alteração das fachadas ou da volumetria das edificações, sem prejuízo de sua higiene, segurança, insolação e aeração.

§ 1º - As condições referidas neste artigo, previamente aprovadas pelos órgãos municipais competentes, deverão constar da convenção de condomínio, ou das normas de edificação e urbanização referentes aos lotes, e das restrições urbanísticas do loteamento, a que faz menção o artigo 6º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

§ 2º - Sem prejuízo de outras exigências legais ou regulamentares, a concessão de licença de construção do agrupamento de edificações dependerá do depósito, junto aos órgãos municipais competentes, da convenção de condomínio ou das normas e restrições, referidas no parágrafo 1º, devidamente registradas junto ao Registro de Imóveis.

Art. 39 - O regime urbanístico aplicável aos agrupamentos de edificações, será o da Zona Urbanística de sua acessão, aplicado independentemente:

I - Sobre os lotes ou terrenos privativos de unidades autônomas;

II - Sobre os lotes ou terrenos de acessão dos equipamentos urbanos, públicos, comunitários ou comuns, excluídas as áreas destinadas a sistema viário de pedestres, bicicletas ou veículos automotores, jardins e demais equipamentos de recreação e lazer ao ar livre.

Parágrafo único - Os agrupamentos de edificações somente serão permitidos quando se destinarem aos usos predominantes nas Zonas Urbanísticas de sua acessão, sendo vedada sua implantação, a qualquer título nas Zonas Industriais e Especiais.

Art. 40 - Nos agrupamentos de edificações, sob forma de condomínios de casas dispersas, deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - O terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, não será inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados), nem possuirá frente à via de acesso, inferior a 10,00m (dez metros);

II - Quando implantados em gleba de terreno, já integrada em loteamento, a relação mínima entre a área total da gleba e a discriminada como de uso comum será a seguinte:

a) gleba com área igual ou inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) - 5% (cinco por cento);

b) gleba com área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 10% (dez por cento);

c) glebas com área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 15% (quinze por cento).

III - Quando implantados em gleba de terreno não integrada em loteamento, a relação mínima entre a área total da gleba e a discriminada como de uso comum será a seguinte:

- a) gleba com área igual ou inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) - 20% (vinte por cento);
- b) gleba com área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 30% (trinta por cento);
- c) gleba com área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 50% (cinquenta por cento).

IV - Da área total edificada e da prevista para a edificação pelo conjunto das ampliações referidas no artigo 38, deverão ser construídos, como área comum:

- a) nos agrupamentos com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), e que tenham mais de 50 (cinquenta) unidades, pelo menos 2% (dois por cento) dessa área, destinadas a comércio e serviços permitidos na zona de acessão do agrupamento, incluídas as áreas cobertas vinculadas aos equipamentos de água, esgoto, telefonia ou distribuição de energia elétrica;
- b) nos agrupamentos com área superior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) e, que tenham mais de 100 (cem) unidades, pelo menos 3% (três por cento) dessas áreas destinadas a centro de atividades comunitárias, creches, e áreas esportivas cobertas, sem prejuízo do disposto na alínea a;
- c) nos agrupamentos em área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadra

dos), e que tenham mais de 300 (trezentas) unidades, pelo menos 5% (cinco por cento) dessa área, destinadas a equipamento escolar ou de saúde, conforme indicação do Executivo Municipal sem prejuízo do disposto nas alíneas a e b.

Art. 41 - Nos agrupamentos de edificações sob forma de condomínios de casas geminadas, deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - O terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, não será inferior a 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados), nem possuirá frente, à via de acesso, inferior a 8,00m (oito metros);

II - Quando implantada em gleba de terreno já integrada em loteamento, a relação mínima entre a área total da gleba e a discriminada como de uso comum, será a seguinte:

a) gleba com área igual ou inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) - 10% (dez por cento);

b) gleba com área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 15% (quinze por cento);

c) gleba com área superior a 50.000,00², (cinquenta mil metros quadrados) - 20% (vinte por cento).

III - Quando implantados em gleba de terreno não integrados em loteamento, a relação mínima

entre a área total da gleba e a discriminada como de uso comum será a seguinte:

- a) gleba com área igual ou inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) - 25% (vinte e cinco por cento);
- b) gleba com área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 35% (trinta e cinco por cento);
- c) gleba com área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 50% (cinquenta por cento).

IV - Aplica-se o disposto no artigo 40 inciso IV em seus termos;

V - Na organização espacial das casas geminadas, fica vedada a justaposição de mais de 8 (oito) unidades autônomas, ou a construção de blocos construtivos com mais de 80,00m (oitenta metros) em sua maior dimensão horizontal.

Art. 42 - Nos agrupamentos de edificações, sob forma de condomínios de edifícios, deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - O terreno, sobre o qual acederá cada edifício do condomínio, compreendendo a parte ocupada pela edificação e aquela que, eventualmente, for reservada como de utilização exclusiva, correspondendo às unidades autônomas constituintes do edifício, não será inferior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), nem possuirá frente a via de acesso inferior a 15,00m (quinze metros);

II - Quando implantados em gleba de terreno, já integrado em loteamento, o dimensionamento mínimo das partes da gleba de que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas constituintes do edifício, e das áreas que se constituírem em passagens comuns para as vias públicas ou para os edifícios entre si, será feito na forma da seguinte relação com a área total da gleba de terreno:

- a) gleba com área igual ou inferior a $15.000,00\text{m}^2$ (quinze mil metros quadrados) - 20% (vinte por cento);
- b) gleba com área superior a $15.000,00\text{m}^2$ (quinze mil metros quadrados) - 30% (trinta por cento).

III - Quando implantados em gleba de terreno, não integrada em loteamento, o dimensionamento das partes e áreas, referidas no inciso II, será feita na forma da seguinte relação com a área total da gleba de terreno:

- a) gleba com área igual ou inferior a $15.000,00\text{m}^2$ (quinze mil metros quadrados) - 30% (trinta por cento);
- b) gleba com área superior a $15.000,00\text{m}^2$ (quinze mil metros quadrados) - 50% (cinquenta por cento).

IV - Será destinada à utilização em comum pelos titulares de direitos sobre os vários tipos de unidades autônomas constituintes de cada edifício a área equivalente a 10% (dez cento).

to), no mínimo, de área construída total da edificação;

V - Aplica-se o disposto no artigo 40, inciso IV em seus termos.

Art. 43 - Nos agrupamentos de edificações sob a forma de conjunto de casas dispersas, deverão ser observadas os seguintes requisitos:

I - Os lotes de terreno resultantes do parcelamento do solo não poderão ter, área inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados) nem testa para a via ou logradouro públicos inferior a 10,00 (dez metros);

II - Quando implantados em gleba de terreno previamente loteada, a relação mínima entre a área total da gleba e a discriminada como de uso público ou comunitário será a seguinte:

a) gleba com área igual ou inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) - 5% (cinco por cento);

b) gleba com área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 10% (dez por cento);

c) gleba com área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 15% (quinze por cento);

III - Quando implantados em gleba de terreno não integrada em loteamento a relação mínima entre a área total da gleba e aquela discriminada como de uso público ou comunitário será a seguinte:

- a) gleba com área igual ou inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) - 35% (trinta e cinco por cento);
- b) gleba com área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 40% (quarenta por cento);
- c) gleba com área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 50% (cinquenta por cento).

IV - Da área total edificada e da prevista para a edificação, pelo conjunto das ampliações referidas no artigo 38, deverão ser construídos, como área condominial de propriedade dos titulares de direitos sobre os lotes de terreno:

- a) nos agrupamentos com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), e que tenham mais de 50 (cinquenta) unidades, pelo menos 2% (dois por cento) dessa área, destinadas a comércio e serviços permitidos na zona de acessão do agrupamento, incluídas as áreas cobertas vinculadas aos equipamentos de água, esgoto, telefonia ou distribuição de energia elétrica;
- b) nos agrupamentos com área superior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) e, que tenham mais de 100 (cem) unidades, pelo menos 3% (três por cento) dessa área, destinadas a centro de atividades comunitárias, creches, e áreas esportivas cobertas, sem prejuízo do disposto na alínea a;

c) nos agrupamentos em área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados), e que tenham mais de 300 (trezentas) unidades, pelo menos 5% (cinco por cento) dessa área, destinadas a equipamento escolar ou de saúde, conforme indicação do Executivo Municipal sem prejuízo do disposto nas alíneas a e b.

Art. 44 - Nos agrupamentos de edificações sob a forma de conjuntos de casas geminadas deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - Os lotes de terreno resultantes do parcelamento do solo não poderão ter área inferior a 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados);

II - Quando implantada em gleba de terreno previamente loteada, a relação mínima entre a área total da gleba e a discriminada como de uso público ou comunitário será a seguinte:

a) gleba com área igual ou inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) - 10% (dez por cento);

b) gleba com área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 15% (quinze por cento);

c) gleba com área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 20% (vinte por cento).

III - Quando implantada em gleba de terreno não integrada em loteamento, a relação mínima entre a área total da gleba e aquela discrimi

nada como de uso público ou comunitário será a seguinte:

- a) gleba com área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 35% (trinta e cinco por cento)
- b) gleba com área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 40% (quarenta por cento);
- c) gleba com área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 50% (cinquenta por cento).

IV - Aplica-se o disposto no artigo 40 inciso IV em seus termos;

V - Aplica-se o disposto no artigo 41 inciso V em seus termos.

Art. 45 - Nos agrupamentos de edificação sob a forma de conjunto de edifícios deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - Os lotes de terreno resultantes do parcelamento do solo, não poderão ter área inferior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) nem destinada para a via ou logradouro público inferior a 15,00m (quinze metros);

II - Quando implantado em gleba de terreno previamente loteada, a relação mínima entre a área total da gleba e aquela discriminada como de uso público ou comunitário, será a seguinte:

- a) gleba com área igual ou inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) - 20% (vinte por cento);

- b) gleba com área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 30% (trinta por cento);
- c) gleba com área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 40% (quarenta por cento).

III - Quando implantada em gleba de terreno não integrada em loteamento, a relação mínima entre a área total da gleba e aquela discriminada como de uso público ou comunitário será a seguinte:

- a) gleba com área igual ou inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) - 40% (quarenta por cento);
- b) gleba com área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 45% (quarenta e cinco por cento);
- c) gleba com área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) - 50% (cinquenta por cento).

IV - Aplica-se o disposto no artigo 43 inciso IV em seus termos.

Art. 46 - As áreas comuns ou condominiais com destinação específica, referidas nos artigos 40 inciso IV, e 43 inciso IV, deverão ser instituídas como indivisíveis, mediante norma específica do condomínio ou loteamento, respectivamente, devidamente registrada junto ao Registro de Imóveis, e poderão ser entregues à administração municipal, estadual ou da associação de moradores, mediante doação, permuta

ta ou concessão real de uso, ou por outras formas, estabelecidas em convênio ou contrato.

Art. 47 - Na organização espacial dos edifícios, agrupados em condomínios ou conjuntos, fica vedada a justaposição horizontal de mais de 2 (duas) edificações, ou a construção de blocos construtivos com mais de 80,00m (oitenta metros), em sua maior dimensão horizontal.

Art. 48 - Nos agrupamentos de edificações, sob a forma de condomínios ou conjuntos de casas dispersas ou geminadas, e de edifícios, deverá ser mantida, entre as paredes verticais das edificações contíguas, a distância equivalente:

I - A 1/4 (um quarto) da altura da parede na maior dimensão vertical, se ambas não tiverem aberturas;

II - A 1/3 (um terço) da altura da parede, na maior dimensão vertical, se apenas uma delas não tiver aberturas;

III - A 1/2 (um meio) da altura da parede na maior dimensão vertical, se ambas tiverem aberturas.

§ 1º - Para os efeitos deste artigo, os planos verticais, tomados dos pontos extremos das paredes das fachadas, tais como, saliências, ressaltos, balções ou varandas, equiparam-se às paredes verticais.

§ 2º - Para os efeitos deste artigo, as casas geminadas serão consideradas como se fossem uma só edifica

ficação, embora acedam sobre lotes próprios ou se constituam de unidades autônomas.

§ 3º - Em qualquer hipótese, a distância entre as paredes verticais das edificações contíguas não poderá ser inferior a 3,00m (três metros).

§ 4º - Para os efeitos deste artigo, nos conjuntos de edifícios, as divisas entre os imóveis de acesso das edificações equiparam-se a paredes verticais sem abertura.

Art. 49 - A edificação mais extrema, nos agrupamentos de edificações, sob forma de condomínios ou conjuntos de casas dispersas ou geminadas, e de edifícios, não poderá distar mais de 500,00m (quinhentos metros) de ponto de parada de veículos, para embarque de passageiros, de linha regular de transporte coletivo urbano.

Art. 50 - A extensão ou modificação de percurso, de linha regular de transporte coletivo urbano, na distância máxima de 500,00m (quinhentos metros), ou a implantação de nova linha, somente poderão ser admitidas, observadas as demais exigências técnicas e mediante aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, se o agrupamento de edificações tiver mais de 100 (cem) ou de 500 (quinhentas) casas ou unidades autônomas, respectivamente.

SEÇÃO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

- Art. 51 - O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei, da legislação federal pertinente e das normas estaduais complementares.
- Art. 52 - O parcelamento do solo para fins urbanos proceder-se-á sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento ou fracionamento.
- Art. 53 - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (Lei Federal nº 6.766, de 19 de novembro de 1979, artigo 2º, § 1º).
- Art. 54 - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (Lei Federal nº 6.766, de 19 de novembro de 1979, artigo 2º, § 1º).
- Art. 55 - Considera-se remembramento a reunião de lotes em lote maior, destinado à edificação ou a posterior em lotes de dimensões, organização ou configuração diversas da originária.
- Art. 56 - Considera-se fracionamento a subdivisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação com o aproveitamento do sistema viário existente, sem que se abram novas vias e logradouros públicos, e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem os já existentes, desde que atendidas as seguintes condições:

- I - A gleba ou lote, a ser fracionada, quando resultante de loteamento, anteriormente à vigência desta Lei ou de desmembramento, na vigência desta Lei, tenha área inferior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);
- II - A gleba ou lote, a ser fracionada, quando não resultante de loteamento, anteriormente à vigência desta Lei ou de desmembramento, na vigência desta Lei, tenha área inferior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados).

Parágrafo único - Considera-se também fracionamento:

- I - O parcelamento de gleba ou lote de qualquer dimensão, resultante de remembramento, desde que o número de lotes decorrentes da divisão seja igual ou inferior ao dos lotes anteriormente reunidos, ainda que com organização ou configuração diversas da originária, sem prejuízo do disposto nos incisos I e II deste artigo;
- II - O parcelamento de gleba ou lote, do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via ou logradouro públicos;
- III - A divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, Urbanos ou de Expansão Urbana, em hipóteses tais como sucessão "causa mortis", extinção de condomínio e de asso

ciação ou sociedade, e dissolução do casamento.

Art. 57 - O loteamento e o desmembramento somente serão permitidos nas Zonas de Urbanização Prioritária e de Expansão de Urbanização.

§ 1º - O conjunto das Zonas de Urbanização Prioritária e de Expansão da Urbanização, delimitado no Anexo I, corresponde à Zona Urbana para efeito do parcelamento do solo, sob as formas de loteamento e desmembramento, a teor do artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º - Nas Zonas de Urbanização Diferida o loteamento ou desmembramento somente poderá ser permitido quando destinados ao uso previsto na Zona Urbanística de sua acessão e não resultarem em lotes com área inferior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados).

§ 3º - O remembramento e o fracionamento serão admitidos em qualquer Zona de Urbanização.

Art. 58 - O lote mais extremo, no parcelamento do solo, com exceção desse procedido sob a forma de fracionamento, não poderá distar mais de 500,00m (quinhentos metros) de ponto de parada de veículos para embarque e desembarque de passageiros, de linha regular de transporte coletivo urbano.

Parágrafo único - A extensão ou modificação de percurso de linha regular de transporte coletivo urba

no, na distância máxima de 500,00m (quinhentos metros), somente poderão ser admitidas se a gleba de terreno objeto de parcelamento tiver área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) observadas as demais exigências técnicas e mediante aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 59 - Os lotes resultantes de parcelamento do solo, sob qualquer forma, deverão ter as dimensões mínimas de área e testada para via ou logradouro público de 300,00m² (trezentos metros quadrados) e 12,00m (doze metros), respectivamente, para efeito de edificação.

§ 1º - Somente será permitido o fracionamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante se destina a ser reunida a lote lindeiro quando o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para a via ou logradouro públicos.

§ 2º - Em razão de características excepcionais da gleba a ser parcelada, relativas ao relevo, forma e sistema de circulação viária, existente ou projetado, e mediante solicitação dos interessados, poderão ser admitidas testadas com dimensão inferior às deste artigo, desde que o lote atenda às dimensões de testada, na sua largura média, e área mínima, estabelecidas por esta Lei.

Art. 60 - O sistema de circulação viária dos loteamentos deverá atender aos seguintes requisitos:

- I - Compatibilização e articulação com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, constantes do traçado do Sistema Viário Urbano, e ainda com os sistemas de circulação viária, existentes ou projetados, dos agrupamentos de edificações, loteamentos e áreas vizinhas;
- II - Harmonização com a topografia local;
- III - Obediência às características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas, estabelecidas nesta Lei para as vias de circulação;
- IV - Acesso de veículos automotores a todos os lotes, ou locais de estacionamento situados à distância máxima de 50,00m (cinquenta metros) do lote.

Parágrafo único - Quando for preferida a implantação de locais de estacionamento, a teor do inciso IV, deste artigo, deverá ficar assegurado o acesso de emergência a todos os lotes, para passagem de carros de combate a incêndios, ambulâncias e veículos similares.

Art. 61 - Observado o disposto no artigo 62, a porcentagem de áreas públicas, constantes do projeto de loteamento e desmembramento:

- I - Quando destinadas a espaços livres de uso público, tais como praças e parques, não poderá ser inferior a 7% (sete por cento) da gleba objeto de parcelamento, qualquer que seja a sua dimensão;

II - Quando destinadas à implantação de equipamento comunitário, tais como escolas e outras edificações públicas, não poderá ser inferior a 8% (oito por cento) da gleba objeto de parcelamento, qualquer que seja a sua dimensão;

III - Quando destinadas ao sistema de circulação viária e à implantação de equipamento urbano, não poderá ser superior a:

a) 15% (quinze por cento), se a gleba objeto de parcelamento tiver área igual ou inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados);

b) 25% (vinte e cinco por cento), se a gleba objeto de parcelamento tiver área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados);

c) 30% (trinta por cento), se a gleba objeto de parcelamento tiver área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados).

§ 1º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 2º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 62 - Em qualquer hipótese, a porcentagem de áreas públicas, destinadas ao sistema de circulação, a espa

ços livres de uso público e à implantação de equipamentos comunitários e urbanos, não poderá ser globalmente inferior a:

- I - 40% (quarenta por cento), se a gleba objeto de parcelamento tiver área igual ou inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);
- II - 50% (cinquenta por cento), se a gleba objeto de parcelamento tiver área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados);
- III - 60% (sessenta por cento), se a gleba objeto de parcelamento tiver área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados).

Parágrafo único - Quando a gleba objeto de loteamento for atingida por via arterial projetada, as áreas públicas, destinadas ao sistema de circulação viária, a espaços livres de uso público e à implantação de equipamentos comunitários e urbanos, serão calculadas de acordo com as porcentagens dispostas neste artigo, sem as limitações especificadas nos incisos I, II e III, do artigo 61.

Art. 63 - Para os efeitos do artigo 40, incisos II e III, artigo 41, incisos II e III, artigo 42, incisos II e III, artigo 43, incisos II e III, artigo 44, incisos II e III, artigo 45, incisos II e III e artigo 62, as glebas serão sempre consideradas com a dimensão que, originariamente tiverem, na data de publicação desta Lei, conforme a última matrícula efetuada anteriormente a sua vigência, ainda que

o parcelamento do solo pretendido não se faça sobre a totalidade da gleba originária, ou que tenha sido essa, objeto de prévio desmembramento ou fracionamento, na vigência desta Lei.

Art. 64 - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 65 - O Executivo Municipal poderá exigir, complementarmente ao disposto no artigo 61, em cada loteamento e desmembramento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos vinculados aos seus serviços.

Art. 66 - Somente será admitida a edificação em lotes ou glebas de terras, resultantes de parcelamento do solo, que tenha sido objeto de prévia aprovação municipal.

Parágrafo único - Os lotes, que não atendam as dimensões de testada e área mínima, dispostas no artigo 59, serão considerados edificáveis, desde que tenham frente para a via pública e hajam observado as exigências da Lei vigente à época do parcelamento do qual resultaram.

Art. 67 - As quadras de loteamentos não poderão ter mais do que 50 (cinquenta) lotes, e sua maior extensão poderá ser de 150m (cento e cinquenta metros), com passagens para pedestres a cada 50m (cinquenta metros).

SEÇÃO IV
DO SISTEMA VIÁRIO

- Art. 68 - O Sistema Viário Urbano do Município da Serra é o conjunto de vias e caminhos de uso público, destinados a circulação de pedestres e veículos de qualquer natureza.
- Art. 69 - O Sistema Viário Urbano do Município da Serra compreende:
- I - Sistema Viário de Pedestres;
 - II - Sistema Viário de Bicicletas;
 - III - Sistema Viário de Veículos Automotores.
- Art. 70 - O Sistema Viário Urbano de Pedestres deve ser independente e autônomo em relação aos outros sistemas viários, a ter características que permitam a circulação em condições de absoluta segurança de pessoas a pé, com especial atenção para deficientes físicos, tais como, cegos e deficientes do aparelho locomotor.
- Art. 71 - O Sistema Viário de Pedestres deve ter seus caminhos, vias ou passeios em faixas de, no mínimo, 2m (dois metros) de largura, livre de árvores, postes, bancos ou qualquer outro obstáculo, ao nível do chão e até a altura de 2,20 (dois metros e vinte centímetros), incluindo-se toldos, marquises, peitoris de janelas, ornamentos de fachadas, sacadas e terraços.

Parágrafo único - Os pontos de interseção do sistema viário de pedestres com os demais sistemas viários deverão ser sinalizados, na forma prevista na legislação de trânsito.

Art. 72 - O Sistema Viário de Bicicletas se destina ao uso específico por bicicletas ou triciclos, sem uso de motores.

Art. 73 - O Sistema Viário de Bicicletas deve ser independente e autônomo em relação aos outros sistemas viários, e ter características que permitam circulação em condições de absoluta segurança para seus usuários.

Art. 74 - O Sistema Viário de Bicicletas deve ter suas vias em faixas de no mínimo 2,5m (dois metros e meio) de largura, sendo obrigatoriamente, sinalizadas as interseções com outros sistemas viários.

Art. 75 - O Sistema Viário de Veículos Automotores se compõe de:

I - Vias arteriais;

II - Vias coletoras;

III - Vias locais principais;

IV - Vias de acesso local.

Art. 76 - As vias arteriais são aquelas indicadas no Mapa do Sistema Viário (Anexo II), que estabelecem ligações entre bairros ou setores distantes, dentro do complexo urbano, devendo permitir a circulação rápida e desimpedida para os vários tipos de veículos, sendo seu trânsito prioritário sobre todos os outros.

Art. 77 - As vias coletoras são aquelas indicadas no Mapa do Sistema Viário (Anexo II), que estabelecem a ligação entre as vias arteriais e os bairros ou setores urbanos que lhe estiverem próximos, ou ainda, aqueles contíguos entre si, devendo permitir circulação rápida e desimpedida, sendo seu trânsito prioritário sobre todos os outros, exceto o das vias arteriais.

Art. 78 - As vias locais principais são aquelas que por ligam as várias partes ou setores de um bairro, entre si ou a uma via coletora ou arterial, permitindo circulação de velocidade controlada e desimpedida, sendo seu trânsito prioritário apenas em relação as vias locais.

Art. 79 - As vias locais são aquelas que ligam a unidade de habitação ou a parcela ao sistema viário, permitindo circulação lenta e restrita, com trânsito não prioritário em relação às demais vias.

Art. 80 - A via arterial deverá ter as seguintes características:

I - Duas pistas de rolamento para veículos automotores de qualquer natureza com;

a) mão única de direção de trânsito em cada uma;

b) pavimentação asfáltica ou em concreto;

c) largura mínima de 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) em cada uma;

d) proibição de parada e estacionamento de veículos ao longo da via;

e) velocidade de projeto 80Km/h.

II - Duas pistas para circulação exclusiva de transporte coletivo com:

- a) mão única de direção em cada uma;
- b) pavimentação asfáltica ou em concreto;
- c) largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
- d) estações de embarque e desembarque em distância mínima de 500m (quinhentos metros) e, máxima de 1.000m (mil metros) uma da outra;
- e) separação das demais pistas de rolamento, de no mínimo 0,80m (oitenta centímetros);
- f) velocidade de projeto 80Km/h.

III - Canteiro central com:

- a) largura mínima de 5,00m (cinco metros);
- b) cruzamentos, retornos ou passagens à distância mínima de 200m (duzentos metros) uma da outra.

IV - Sistema Viário de Bicicletas acoplado ou correspondente com pistas de mão única de direção com largura mínima de 2,5m (dois metros e meio) com pavimentação asfáltica ou de concreto;

V - Sistema Viário de Pedestres, constituído de passeios laterais com 4,00m (quatro metros) de largura mínima;

VI - Iluminação pública com lâmpada de vapor de sódio ao longo do canteiro central em postes de grande altura.

Art. 81 - Em áreas já urbanizadas e edificadas na data de vigência desta Lei, as vias arteriais podem utilizar vias existentes ou duas vias paralelas distantes no máximo de 150m (cento e cinquenta metros) uma da outra, tratadas em conjunto e conservando as seguintes características em cada uma:

I - Pista de rolamento de automotores de qualquer natureza com:

- a) largura mínima de 7,00m (sete metros);
- b) pavimentação asfáltica ou de concreto;
- c) mão única de direção de tráfego;
- d) proibição de parada e de estacionamento em suas margens;
- e) velocidade mínima de projeto 60Km/h.

II - Pistas de circulação exclusiva para transporte coletivo com as características estabelecidas no artigo 80, inciso II, com exceção do disposto na letra f, que poderá, neste caso, ser de 60Km/h;

III - Cruzamentos ou retornos a distância mínima de 150m (cento e cinquenta metros) um do outro;

IV - Sistema Viário de Bicicletas correspondentes ou acoplado nos mesmos termos estabelecidos no artigo 80, item IV;

V - Sistema Viário de Pedestres, constituído de passeios em cada lado com no mínimo 3,00m (três metros) de largura;

VI - Iluminação pública constituída por lâmpadas em vapor de sódio.

Art. 82 - As vias coletoras deverão ter as seguintes características:

I - Duas pistas de rolamento para veículos automotores de qualquer natureza com:

- a) mão única de direção de trânsito em cada uma;
- b) pavimentação asfáltica ou em concreto;
- c) largura mínima de 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros), com reserva de faixa exclusiva de transporte coletivo em cada uma das pistas;
- d) velocidade de projeto 60Km/h;
- e) proibição de parada e estacionamento ao longo da via, exceto para transporte coletivo;
- f) paradas de transporte coletivo com distância mínima de 400m (quatrocentos metros) e máxima de 800m (oitocentos metros) uma da outra;

II - Canteiro central com:

- a) largura mínima de 3,00m (três metros);
- b) cruzamento, passagens e retornos à distância mínima de 150m (cento e cinquenta metros) um do outro;

III - Sistema Viário de Bicicletas acoplado ou correspondente, com pistas de mão única de 2,5m (dois metros e meio) de largura mínima;

IV - Sistema Viário de Pedestres constituído de passeios laterais de 3,00m (três metros) no mínimo;

V - Iluminação Pública com lâmpadas de vapor de sódio, ao longo do canteiro central em postes de grande altura.

Art. 83 - Em áreas já urbanizadas e edificadas na data de vigência desta Lei, as vias coletoras poderão se compor de duas vias paralelas, existentes, distantes no máximo de 150m (cento e cinquenta metros), uma da outra, tratadas em conjunto e conservando cada uma, as seguintes características:

I - Faixa de rolamento com:

- a) largura mínima de 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros);
- b) reserva de faixa para circulação exclusiva de transporte coletivo;
- c) mão única de direção de tráfego;
- d) proibição de parada e estacionamento em suas margens, exceto para transporte coletivo;
- e) pavimentação asfáltica ou em concreto;
- f) a velocidade de projeto será de 40Km/h.

II - Cruzamentos ou retornos a distância mínima de 150m (cento e cinquenta metros) uma da outra;

III - Sistema Viário de Bicicletas, correspondente ou acoplado nos termos do artigo 80, item IV;

IV - Sistema Viário de Pedestres constituído por passeios em cada lado com no mínimo 3,00m (três metros) de largura;

V - Iluminação pública constituída por lâmpadas em vapor de mercúrio.

Art. 84 - As vias locais principais deverão obedecer as seguintes características:

I - Pista de rolamento com:

- a) largura mínima de 14m (quatorze metros);
- b) estacionamentos permitidos em um dos lados;
- c) mão dupla de direção de tráfego;
- d) pavimentação em bloquetes, paralelepípedo ou asfalto;
- e) velocidade de projeto, máxima de 40Km/h.

II - Sistema Viário de Pedestres constituído por passeios de no mínimo 3,00m (três metros) de largura;

III - Iluminação em vapor de mercúrio.

Art. 85 - Em áreas já urbanizadas e edificadas da data desta Lei, ou em situações específicas, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano das vias locais principais poderão se compor de duas vias paralelas distantes no máximo 100m (cem metros) entre si, tratadas em conjunto e com as seguintes características em cada uma:

I - Faixa de rolamento com:

- a) mão única de direção de tráfego;
- b) estacionamento permitido em um dos lados;
- c) pavimentação em paralelepípedos, bloquetes ou asfalto;
- d) largura mínima de 9,00m (nove metros);
- e) velocidade diretriz de projeto no máximo de 40Km/h.

II - Sistema Viário de Pedestres constituído por passeios laterais com no mínimo 3,00m (três metros) de largura;

III - Cruzamentos ou retornos, a distância mínima de 100m (cem metros) entre si;

IV - Iluminação pública em lâmpadas de vapor de mercúrio.

Art. 86 - As vias de acesso local deverão ter as seguintes características:

I - Faixa de rolamento com:

- a) largura mínima 8,00 (oito metros) se o estacionamento for permitido em um dos lados;
- b) pavimentação em bloquetes ou paralelepípedos;
- c) largura mínima de 11m (onze metros) se o estacionamento for permitido em ambos os lados;
- d) velocidade de projeto, no máximo 30Km/h;
- e) mão dupla de direção de tráfego.

II - Sistema Viário de Pedestres em passeios com no mínimo de 2,00m (dois metros) de largura;

III - Iluminação pública com lâmpada de vapor de mercúrio.

Art. 87 - Quando se constituir as vias de acesso local em agrupamentos de edificação ou em casos especiais, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano pode-se tolerar a faixa de rolamento com largura mínima de 6,00m (seis metros), desde que haja estacionamento ou garagens na proporção de uma va

ga por unidade habitacional não se permitindo, neste caso, o estacionamento nas margens da via.

Parágrafo único - As vias de acesso local podem ser projetadas sem saída conservadas as demais características, desde que:

- I - Terminem em praça rotativa que inscrevam um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros) na pista de rolamento;
- II - Não tenha extensão superior a 100m (cem metros).

CAPÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 88 - A edificação é permitida em todas as Zonas Urbanisticas, observado o regime urbanístico estabelecido por esta Lei.

Art. 89 - Constitui regime urbanístico a ordenação do uso do solo estabelecida pelo relacionamento dos seguintes índices:

- I - Taxa de ocupação;
- II - Coeficiente de aproveitamento;
- III - Altura da edificação;
- IV - Afastamento.

Art. 90 - Constitui Taxa de Ocupação a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área total do terreno da sua acessão.

Art. 91 - Constitui Coeficiente de Aproveitamento a relação entre a área total de construção da edificação e a área total do terreno de sua acessão.

Art. 92 - Constitui Altura da Edificação, a altura máxima medida a partir da cota de soleira estabelecida pela Prefeitura até o ponto mais alto da edificação.

Art. 93 - Constitui Afastamento a distância mantida livre de qualquer construção entre a edificação e as divisas do lote de sua acessão.

Parágrafo único - O Afastamento poderá ser:

I - Frontal, quando se referir a divisa frontal ou testada do lote;

II - Lateral, quando se referir a cada uma das divisas laterais do lote;

III - De fundos, quando se referir as divisas de fundos do lote.

Art. 94 - As edificações deverão guardar um Afastamento frontal de 3,00m (três metros), ressalvadas as disposições específicas no regime urbanístico de cada Zona Urbanística.

Art. 95 - As edificações com frente para as vias arteriais ou coletoras deverão guardar um afastamento frontal de 4,00m (quatro metros).

Art. 96 - Nas Zonas Comerciais estabelecidas nesta Lei pod
rã ser dispensado o recuo de frente para os dois
pavimentos imediatamente acima do térreo se:

I - No pavimento térreo o recuo previsto for inte
grado ao passeio, mantido livre e aberto, e
com altura livre no mínimo de 4,5m (quatro me
tros e meio);

II - O pavimento térreo for destinado para uso co
mercial ou de prestação de serviço.

Art. 97 - É permitida no afastamento frontal:

I - A construção de muros de arrimo ou construção
decorrentes de desníveis naturais do terreno;

II - A construção de muros de vedação nos alinha
mentos e divisas;

III - A construção de garagens para veículos desde
que não ultrapasse 6,00m (seis metros) de
frente para a via pública e quando o terreno
tiver aclive superior a 15% (quinze por cen
to);

IV - A construção de rampas ou escadas;

V - A construção de garagens ou depósitos ou sub
solos, desde que situadas nas Zonas Comerciais,
cujas lages de cobertura não ultrapassem 0,50cm
(cinquenta centímetros) acima da cota de solei
ra estabelecida pela Prefeitura;

VI - A construção de portões, entradas e guaritas,
desde que não ultrapassem a 30,00m² (trinta
metros quadrados) de área nem 15m (quinze me
tros) em sua maior extensão.

Art. 98 - O Afastamento frontal poderá ser dispensado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, sem prejuízo da taxa de ocupação do terreno, quando:

I - Houver necessidade de preservação de árvores de porte, no interior do imóvel, especialmente daquelas declaradas imunes de corte na forma do artigo 7º do Código Florestal, devendo neste caso, ser mantida livre a área correspondente à exigida;

II - Houver necessidade de adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação com características excepcionais relativas ao relevo, forma, estrutura geológica do solo ou de paisagem;

III - Houver necessidade de preservação de espaços urbanos históricos ou de valor artístico excepcional.

Art. 99 - As edificações com altura igual ou inferior a 14m (quatorze metros) deverão guardar um afastamento lateral de 3,0m (três metros) em um dos lados.

Art. 100 - As edificações com altura superior a 14m (quatorze metros) devem guardar um afastamento lateral equivalente a 1/5 (um quinto) de sua altura se a parede confrontante não tiver aberturas ou 1/4 (um quarto) de sua altura, se a parede confrontante tiver aberturas.

Art. 101 - É permitida no afastamento lateral:

I - A construção de muros de vedação nas divisas;

II - A construção de muros de arrimo ou contenção decorrente de desníveis naturais do terreno;

III - A construção de coberturas destinadas ao abrigo de veículos desde que sejam mantidas livres e abertas e não tenham altura superior a 4m (quatro metros), sem prejuízo da taxa de ocupação do terreno.

Art. 102 - O Afastamento lateral poderá ser dispensado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I - Nas mesmas condições previstas no artigo 98;

II - Quando houver aplicação do artigo 96 desta Lei, e nas mesmas condições;

III - Nas Zonas Comerciais, desde que a edificação não se destine a usos residenciais.

Art. 103 - As edificações deverão guardar um Afastamento de fundos de 4,00m (quatro metros).

Art. 104 - É permitido no Afastamento de fundos:

I - A construção de muros de vedação nas divisas;

II - A construção de muros de arrimo ou contenção decorrentes de desníveis naturais do terreno;

III - A construção de edículas ou áreas cobertas desde que não ultrapassem 5m (cinco metros) de altura, guardem uma distância da edificação principal de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), ou correspondente a 1/5 (um quinto) de altura da edificação principal se sua parede confrontante não tiver abertura ou 1/4 (um quarto) desta altura se tiver abertura.

SEÇÃO II
DO USO DO SOLO

Art. 105 - O solo urbano é utilizado para atividades humanas que em conjunto definem categorias de Uso do Solo. São categorias de Uso do Solo Urbano, segundo sua utilização para atividades humanas:

- 1) residencial;
- 2) comercial;
- 3) de serviços;
- 4) turístico;
- 5) cultural;
- 6) institucional;
- 7) industrial;
- 8) especial.

Art. 106 - O Uso Residencial, se caracteriza pela moradia permanente de um grupo familiar.

Parágrafo Único - O Uso Residencial compreende:

- 1) O uso unifamiliar, quando em uma só edificação se estabeleça um único grupo familiar;
- 2) O uso multifamiliar, quando em uma só edificação se estabeleçam mais grupos familiares, em unidades autônomas, constituídas na forma do artigo 1º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 107 - O Uso Comercial se caracteriza pelo exercício de atividades de troca de bens ou mercadorias, podendo haver guarda ou estocagem destes bens, assim

como o transporte, carga e descarga dos bens co
mercializados.

Parágrafo único - O Uso Comercial compreende:

- 1) Comercial local, quando os bens comercializa
dos se destinam ao consumo imediato e cotidia
no da população, não sendo significativos a es
tocagem e o transporte, carga e descarga, de
mercadorias, sem que causem perigo, ruído ou
incômodo de qualquer espécie;
- 2) Comercial de bairro, quando os bens comerciali
zados se destinam ao consumo mediato e inter
mitente da população, sendo entretanto reduzi
dos ou limitados os seus estoques e o movimen
to de transporte ou carga e descarga, assim co
mo toleráveis e controlados os possíveis incô
modos;
- 3) Comercial principal, quando os bens comerciali
zados se destinam ao consumo mediato e intermi
tente da população, sendo significativos seus
estoques, o movimento de carga e descarga po
dendo causar eventualmente, incômodos aos arre
dores, como ruídos ou movimentação de pessoas.

Art. 108 - O Uso de Serviços se caracteriza pela prestação
remunerada de serviços, podendo implicar em comer
cialização de produtos, exclusivamente naqueles
utilizados diretamente para o trabalho realizado.

Parágrafo único - O Uso de Serviços compreende:

- 1) Serviços locais, quando a atividade se liga ao
atendimento pessoal ou de grupos familiares,

em caráter imediato e cotidiano ou intermitente, mas sempre sem produzir ruídos, incômodos ou riscos de qualquer natureza, ou movimentação significativa de pessoas ou cargas;

- 2) Serviços de bairro, quando a atividade se liga ao atendimento de grupos familiares, implicando em ruídos ou incômodos toleráveis e controlados, não apresentando, contudo, riscos de qualquer natureza, podendo ser significativa a movimentação de pessoas ou cargas;
- 3) Serviços principais, quando a atividade se liga ao atendimento da população, de forma mediata e intermitente, podendo implicar em ruídos toleráveis, não apresentando contudo, riscos de qualquer natureza, sendo significativa a movimentação de pessoas mas não a de cargas;
- 4) Serviços especiais, quando a atividade se prende ao uso de equipamentos de porte ou caráter industriais, ou haja movimentação significativa de veículos, cargas, ou haja produção de ruídos, incômodos ou riscos, controlados e submetidos às normas de segurança.

Art. 109 - O Uso Turístico se caracteriza pela prestação remunerada de serviços e a comercialização de produtos a usuários eventuais e presumivelmente não residentes no Município, de modo a explorar valores culturais, paisagísticos, ou de simples recreação e lazer, favorecendo a estadia e relacionamento destas pessoas.

Art. 110 - O Uso Cultural se caracteriza pela produção artística ou científica, guarda e proteção de bens de

valores históricos, artísticos ou científicos pela transmissão, de conhecimentos de qualquer natureza, prática de atividades esportivas de competição, espetáculo, ou simples prática, ou ainda pela simples expressão, pela apresentação formal ou informal de manifestação artística, científica ou social, pela prática de rituais religiosos, ou ainda, pelo simples lazer, contemplativo ou ativo.

Parágrafo único - O Uso Cultural compreende:

- 1) Uso Cultural Local, se caracteriza pelas atividades culturais, se liguem ao atendimento imediato e cotidiano da população, de modo que não perturbe ou incomode as populações dos arredores, seja por ruídos ou emissões sonoras de qualquer natureza, seja pela movimentação de pessoas não residentes na área, veículos ou cargas;
- 2) Uso Cultural Geral, se caracteriza pelas atividades culturais, exercidas com vistas ao atendimento mediato e intermitente de grupos ou populações, podendo haver entretanto, movimentação de pessoas, transportes, veículos, ou cargas, assim como incômodos eventuais e toleráveis aos residentes nos arredores, sendo possível a movimentação de pessoas não residentes na área.

Art. 111 - O Uso Institucional, se caracteriza pelo exercício de atividades de administração ou governo, de caráter civil ou militar, ainda das atividades públicas ou privadas, de caráter cívico ou político.

Art. 112 - O Uso Industrial, se caracteriza pelas atividades ligadas à extração de matérias-primas e pela modificação de sua natureza ou finalidade, ou ainda, pelo seu aperfeiçoamento para o consumo.

Parágrafo único - O Uso Industrial compreende:

- 1) O Uso Industrial Inócuo, que se caracteriza pela atividade de transformação que se faça:
 - a) sem riscos ou incômodos de qualquer natureza, para os arredores do local onde se exerça;
 - b) sem que haja produção de ruídos, luzes, calor, frio ou vibrações capazes de se fazer sentir nos arredores do local onde se exerça;
 - c) sem que haja emissão de cheiros, fumaças, gases tóxicos ou nocivos ainda que em pequeno grau, poeiras, partículas sólidas ou radiativas capazes de serem percebidas ou afetarem os arredores;
 - d) sem que haja a geração de campos elétricos, magnéticos ou radiativos de qualquer natureza, ainda que protegidos por medidas de segurança;
 - e) sem a utilização de equipamentos ou aparelho, cujo funcionamento possa afetar seus arredores, direta ou indiretamente;
 - f) sem que haja riscos, ainda que controlados ou protegidos por medidas de segurança, de incêndios ou explosões;

- g) sem uma movimentação significativa de pesoas;
 - h) sem que haja movimentação de cargas ou veículos que pelo peso ou frequência de uso possam causar danos ou prejuízos a qualquer título no sistema viário seja à sua pavimentação seja à capacidade de resistência do seu leito;
 - i) sem que resulte efluentes, ou despejos que possam poluir ou afetar as águas a jusante, ou mesmo, causar incômodos e riscos às populações ao longo de suas margens em qualquer extensão, bem como afetar o equilíbrio ecológico das águas.
- 2) O Uso Industrial Incômodo, que se caracteriza pela atividade de transformação que se faça:
- a) sem que haja riscos de qualquer natureza para os arredores do local onde se exerça, podendo haver a produção de ruídos, luzes e temperaturas, garantida a segurança e as condições de saúde dos empregados;
 - b) sem que haja emissão de gases tóxicos, ou nocivos, podendo, eventualmente, haver a produção de cheiros ou fumaças que em nenhuma hipótese podem ser nocivos à saúde ou apresentar riscos de qualquer natureza às populações usuárias dos arredores do local onde se exerça;
 - c) sem que haja a geração de campos elétricos, magnéticos ou radiativos ainda que protegidos por medidas de segurança;

- d) sem que haja riscos de incêndio ou explosões, ainda que controlados e protegidos por medidas de segurança;
 - e) sem que resultem em efluentes de esgotos, que depois de tratados possam causar incômodos às populações, ou afetar em qualquer grau o equilíbrio ecológico, a fauna ou a flora das águas a jusante de seu despejo;
 - f) sem que haja emissão de partículas sólidas ou poeiras que possam de algum modo afetar os arredores do local onde se exerça;
 - g) sem que haja a produção ou emissão de partículas radiativas ainda que protegidas por medidas de segurança;
 - h) sem que signifique uma movimentação de veículos ou cargas que possam a qualquer título causar danos ou desgaste precoce à pavimentação do sistema viário.
- 3) O Uso Industrial Nocivo, se caracteriza por atividade de transformação que se faça:
- a) sem que haja a emissão de gases tóxicos, fumaças, partículas sólidas ou poeiras capazes de colocar em risco a saúde da população urbana;
 - b) sem que haja emissão de cheiros capazes de causar incômodos à população urbana;
 - c) sem que haja a geração de campos elétricos, magnéticos ou radiativos exceto quando controlados e protegidos por medidas de segurança, de modo a não afetar de modo algum os arredores do local onde se exerça, especialmente à população urbana;

d) sem que haja riscos de incêndio ou explosão, exceto quando controlados e protegidos por medidas de segurança de modo que na eventualidade de ocorrência não afete de modo algum os arredores do local onde se exerça, especialmente às populações.

Art. 113 - O Uso Especial se caracteriza pela caráter excepcional, específico, complexo ou particular das atividades, pela impossibilidade de enquadrá-las nas demais categorias de uso, estabelecidas nesta Lei, ou ainda pelo impacto que possa produzir nas estruturas urbanas.

Parágrafo único - Se incluem entre os Usos especiais:

- I - A preservação de partes do solo urbano;
- II - A restrição da ocupação urbana;
- III - O estudo de aspectos particulares ou gerais da área;
- IV - A preservação de elementos da paisagem, de sítios ou visuais notáveis;
- V - A preservação de monumentos ou espaços urbanos de interesse ou valor histórico, ou artístico;
- VI - A preservação de sítios ou áreas de interesse para a manutenção do equilíbrio ecológico;
- VII - A preservação de sítios de interesse arqueológico, geológico ou científico de qualquer natureza;

- VIII - A preservação ou utilização de áreas por interesse nacional com caráter estratégico ou militar;
- IX - A preservação ou utilização de áreas relacionadas à transmissão ou recepção de sinais de telecomunicações com caráter civil ou militar;
- X - A utilização de áreas com atividades urbanas de caráter complexo ou excepcional, seja pelo porte, seja pelo impacto que possam causar nas estruturas urbanas;
- XI - A utilização de áreas com atividades de indústria extrativa mineral.

Art. 114 - Os Usos Especiais serão controlados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, satisfeitas as demais exigências desta Lei, e observado o interesse da comunidade.

SEÇÃO III

DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO

Art. 115 - As Zonas Urbanísticas são as seguintes, definidas no Mapa de Zonas Urbanísticas (Anexo III desta Lei):

- I - Zona Residencial I - ZR1;
- II - Zona Residencial II - ZR2;
- III - Zona Residencial III - ZR3;
- IV - Zona Comercial I - ZC1;
- V - Zona Comercial II - ZC2;

- VI - Zona Industrial I - ZI1;
- VII - Zona Industrial II - ZI2;
- VIII - Zona Industrial III - ZI3;
- IX - Zona Especial I - ZE1;
- X - Zona Especial II - ZE2;
- XI - Zona Especial III - ZE3;
- XII - Zona Especial IV - ZE4;
- XIII - Zona Especial V - ZE5;
- XIV - Zona Especial VI - ZE6;
- XV - Zona Especial VII - ZE7;
- XVI - Zona Especial VIII - ZE8.

Art. 116 - A Zona Residencial 1 se caracteriza por:

- I - Uso predominante residencial unifamiliar;
- II - Permitidos os usos comercial local, de serviço local desde que não ocupem, com a atividade de principal, área superior a 100,00m² (cem metros quadrados) por estabelecimento e não provoquem movimentação de veículos, de cargas ou pessoas incompatíveis com o uso predominante;
- III - Permitido o uso cultural local;
- IV - Índices médios de aproveitamento do terreno e ocupação do solo;
- V - Baixos índices de emissão de elementos poluidores do ar ou da água;
- VI - Baixos índices de ruídos de qualquer natureza compatíveis como uso predominante;
- VII - Construções baixas e pouco concentradas.

Art. 117 - A Zona Residencial 2 se caracteriza por:

- I - Uso predominante residencial unifamiliar;
- II - Permitidos os usos residencial multifamiliar, cultural local e cultural geral;
- III - Permitidos os usos comercial local, comercial de bairro, de serviço local, de serviço

ção de bairro desde que não ocupem com a atividade principal área superior a 300m² (trezentos metros quadrados), por estabelecimento e não provoquem movimentação de pessoas, veículos ou cargas incompatíveis com o uso predominante;

- IV - Baixos índices de emissão de elementos poluidores do ar ou da água;
- V - Baixos índices de ruídos de qualquer natureza compatíveis com o uso predominante;
- VI - Índices médios de ocupação e aproveitamento dos terrenos;
- VII - Construções de pouca altura e pouco concentradas.

Art. 118 - A Zona Residencial 3 se caracteriza por:

- I - Uso predominantemente residencial multifamiliar;
- II - Permitidos os usos residencial unifamiliar, cultural local, cultura de bairro, e institucional;
- III - Permitidos os usos comercial local, comercial de bairro, de serviço local e de serviço de bairro desde que não ocupem com a atividade principal, área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), por estabelecimento e não provoquem movimentação de pessoas, cargas ou veículos incompatíveis com o uso predominante;
- IV - Baixos índices de emissão de elementos poluidores do ar ou da água;

- V - Baixos índices de ruídos, compatíveis com o uso predominante residencial;
- VI - Taxas médias de ocupação e aproveitamento dos terrenos;
- VII - Construções de pouca altura e pouco concentradas.

Art. 119 - A Zona Comercial 1 se caracteriza por:

- I - Usos predominantes: comercial de bairro, de serviço de bairro, desde que não ocupem com a atividade principal área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), por estabelecimentos e não provoquem movimentação de cargas ou veículos que possam prejudicar o conjunto da área;
- II - Usos predominantes turístico, cultural geral e institucional, sem limites de área, mas satisfeitas as demais condições do item I;
- III - Usos permitidos: residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, cultural local, cultural geral sem limites de área mas satisfeitas as demais condições do Item I;
- IV - Usos permitidos comercial local, de serviço local satisfeitas as exigências do Item I;
- V - Baixos índices de emissão de poluidores do ar ou da água;
- VI - Índices de ruído compatíveis com o uso da área;
- VII - Taxas médias de ocupação e aproveitamento dos terrenos;

VIII - Construções de pouca altura e concentradas.

Art. 120 - A Zona Comercial 2 se caracteriza por:

- I - Usos predominantes comercial principal, de serviço principal, turístico, cultural geral e institucional;
- II - Permitidos os usos residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial local, comercial de bairro, sem restrição de área;
- III - Baixos índices de emissão e elementos poluidores do ar ou da água;
- IV - Índices de ruídos compatíveis com o uso da área;
- V - Taxas médias de ocupação e altas de aproveitamento dos terrenos;
- VI - Construções altas e concentradas.

Art. 121 - A Zona Industrial I se caracteriza por:

- I - Uso predominantemente industrial inócuo;
- II - Usos permitidos: residencial unifamiliar e comercial local, comercial de bairro, de serviço local, de serviço de bairro especial, cultural local, institucional, turístico;
- III - Pela vedação de implantação de agrupamentos às edificações;
- IV - Movimentação significativa de veículos, de carga ou de pessoas;
- V - Índices de poluição do ar e da água controlados e mantidos em padrões compatíveis com a vida humana;

- VI - Índices de ruídos mantidos dentro dos padrões aceitáveis para a vida humana;
- VII - Índices médios de ocupação e aproveitamento dos terrenos;
- VIII - Construções baixas pouco concentradas.

Art. 122 - A Zona Industrial 2 se caracteriza por:

- I - Uso predominantemente industrial incômodo;
- II - Permitidos os usos comercial local, comercial de bairro, de serviço local, de serviço especial, cultural local, institucional;
- III - Taxas médias de ocupação e baixas de aproveitamento dos terrenos;
- IV - Construções baixas e dispersas;
- V - A vedação do estabelecimento de agrupamento de edificações;
- VI - Índices de poluição do ar e da água controlados e mantidos a níveis compatíveis com a vida humana;
- VII - Índices de ruídos mantidos a níveis compatíveis com a vida humana.

Art. 123 - A Zona Industrial 3 se caracteriza por:

- I - Uso predominante industrial nocivo;
- II - Tolerados os usos comercial local, de serviço local desde que protegidos por medidas especiais de segurança compatíveis com o uso predominante a critério do Conselho de Desenvolvimento Urbano;

- III - Índices de poluição do ar e da água controlados e mantidos em padrões compatíveis com a vida humana;
- IV - Índices de ruídos mantidos em padrões compatíveis com a vida humana e o exercício saudável do trabalho;
- V - Construções baixas e dispersas.

Art. 124 - A Zona Especial 1, de proteção ao monumento e espaço urbano históricos da Serra, se caracteriza:

- I - Pela conservação das características físicas do espaço urbano, seja no que respeita a harmonia do conjunto e a manutenção das proporções entre os vários planos, volumes, dimensões existentes em prejuízo do uso a ser feito das edificações e do espaço;
- II - Pelos usos permitidos, residencial unifamiliar, comercial local, comercial de bairro, de serviço local, serviço de bairro, turístico, institucional, cultural local e cultural geral, desde que vinculados ao disposto no inciso I deste artigo e não ocupem área superior a 200m² (duzentos metros quadrados) com a atividade principal e ainda, não provoquem movimentação de veículos, ou cargas capazes de afetar a qualquer título, o monumento histórico ou as características do espaço urbano;
- III - Taxas baixas de aproveitamento e médias de ocupação dos terrenos.

Art. 125 - A Zona Especial 2, de proteção ao monumento e espaço urbano históricos de Nova Almeida, se caracteriza:

I - Pela conservação das características físicas, no que respeita a harmonia do conjunto e manutenção das proporções, entre os vários volumes, planos, dimensões, cheios e vazios existentes sem prejuízo do uso a ser feito das edificações e do espaço urbano;

II - Pelo uso predominante residencial unifamiliar;

III - Pelos usos tolerados comercial local, de serviço local, cultural local e cultural geral, desde que não cause dano de nenhuma espécie, mesmo potencialmente ao monumento histórico e aos espaços urbanos, e que não ultrapassem a 100m² (cem metros quadrados) de área ocupada com a atividade principal.

Art. 126 - A Zona Especial 3, de proteção ao monumento histórico e ao espaço circundante da Fazenda e Igreja de Carapina, se caracteriza:

I - Pela conservação livre de construções, de uma faixa de 500,00m (quinhentos metros) ao redor dos monumentos históricos da Fazenda e Igreja de Carapina;

II - Pelo uso, exclusivamente cultural da área.

Art. 127 - A Zona Especial 4, de proteção das praias, se caracteriza:

I - Pela vedação de edificações na faixa "de marinha", bem como nas elevações, pedras ou de

mais elementos marcantes existentes no litoral;

- II - Pela manutenção de uma faixa de 100m (cem metros) de largura mínima acima dos limites dos terrenos de marinha, ao longo de todo o litoral do Município, onde as características de construção e uso sejam voltadas para a manutenção do caráter da paisagem e das condições da utilização pública das praias e elementos significativos do litoral;
- III - Pelo uso predominante residencial unifamiliar;
- IV - Pelos usos permitidos, comercial local, de serviço local, turístico, cultural local desde que não cause danos, ainda que potencialmente, às praias, suas formas de vegetação, do seu uso público em condições de higiene e não ultrapasse a 200m² (duzentos metros quadrados) de área utilizada com a atividade principal;
- V - Pela manutenção ou implantação de áreas verdes, arborização e espaços abertos não pavimentados, sempre que possível;
- VI - Pela vedação de edificações de qualquer natureza que ultrapasse 8m (oito metros) de altura;
- VII - Pelas baixas taxas de ocupação do solo e aproveitamento do terreno.

Art. 128 - A Zona Especial 5, de proteção às encostas, declives, córregos, rios, lagoas e bosques se caracteriza:

- I - Pela conservação das características de vege
tação natural, e manutenção ou implantação de
vegetação com caráter de mata ciliar de modo
a preservar as margens, encostas e vales que
circundam as águas correntes e dormentes.

- II - Pela vedação de construções a qualquer títu
lo na faixa de 20m (vinte metros) das mar
gens de águas correntes e 30m (trinta me
tros) de águas dormentes;

- III - Pela vedação da implantação de agrupamentos
de edificações a qualquer título;

- IV - Pela permissão de uso residencial unifami
liar, sob forma de chácara de recreio com a
área mínima de 2.000m² (dois mil metros qua
drados), a critério do Conselho de Desenvol
vimento Urbano.

Art. 129 - A Zona Especial 6, de preservação dos mangues e
pântanos ao sopé do Mestre Álvaro, se caracteriza:

- I - Pela manutenção e conservação do estado natu
ral dos mangues e pântanos desde o sopé do
morro Mestre Álvaro;

- II - Pelos usos de caráter, exclusivamente rural,
controlados pelo Conselho Municipal de Desen
volvimento Urbano, compatíveis com a manuten
ção do estado natural dos mangues e pântanos;

- III - Pela ocupação restrita do solo;

- IV - Pelas edificações muito dispersas e autoriza
das especialmente pelo Conselho Municipal de
Desenvolvimento Urbano.

Art. 130 - A Zona Especial 7, de reservas ou parques públi
cos, se caracteriza:

- I - Pela manutenção de áreas verdes em caráter de reservas de matas ou parques abertos a uso pú
blico recreacional;
- II - Pelo uso exclusivamente cultural;
- III - Por edificações baixas e muito dispersas;
- IV - Por taxas de ocupação e índices de aproveitata
mento muito baixos;
- V - Pela manutenção do solo natural, permitindo-se a pavimentação apenas das vias de acesso onde tal seja absolutamente necessário, a critério do Conselho Municipal de Desenvolvivi
mento Urbano.

Art. 131 - A Zona Especial 8, de ocupação restrita se carac
teriza:

- I - Pela manutenção das características de zona
rural;
- II - Pelo uso predominante de cultivo hortigran
jeiro;
- III - Pelo uso permitido cultural local;
- IV - Pelo parcelamento em lotes de grandes áreas, compatíveis com o uso predominante;
- V - Pelas edificações baixas e muito dispersas;
- VI - Pelas taxas de ocupação e índices de proveiei
tamento do terreno, muito baixos.

SEÇÃO IV

DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 132 - Observado o disposto no artigo 88, o regime urbanístico aplicável às modificações é determinado pela conjugação da área do lote com a Zona Urbánística de sua situação, na seguinte forma:

I - Lotes de terreno com área igual ou superior a 300m² (trezentos metros quadrados):

- a) Zona Residencial 1
 - . taxa de ocupação 0,5
 - . coeficiente de aproveitamento 1,0
 - . altura máxima 8m
- b) Zona Residencial 2
 - . taxa de ocupação 0,5
 - . coeficiente de aproveitamento 1,5
 - . altura máxima 14m
- c) Zona Residencial 3
 - . taxa de ocupação 0,5
 - . coeficiente de aproveitamento 2,0
 - . altura máxima 14m
- d) Zona Comercial 1
 - . taxa de ocupação 0,5
 - . coeficiente de aproveitamento 2,0
 - . altura máxima 14m
- e) Zona Comercial 2
 - . taxa de ocupação 0,5
 - . coeficiente de aproveitamento 3,5
 - . altura máxima 24m

- f) Zona Industrial 1
 - . taxa de ocupação 0,8
 - . coeficiente de aproveitamento 0,8
 - . altura máxima 14m
 - ou
 - . taxa de ocupação 0,4
 - . coeficiente de aproveitamento 1,6
 - . altura máxima 14m
- g) Zona Industrial 2
 - . taxa de ocupação 0,6
 - . coeficiente de aproveitamento 1,2
 - . altura máxima 14m

II - Em lotes com área superior a 1.000m² (mil metros quadrados):

- a) Zona Industrial 1
 - . taxa de ocupação 0,6
 - . coeficiente de aproveitamento 1,2
 - . altura máxima 14m, livre para equipamentos industriais
- b) Zona Industrial 2
 - . taxa de ocupação 0,4
 - . coeficiente de aproveitamento 0,8
 - . altura máxima 14m, livre para equipamentos industriais
- c) Zona Industrial 3
 - . taxa de ocupação 0,3
 - . coeficiente de aproveitamento 0,6
 - . altura máxima 14m, livre para equipamentos industriais.

Art. 133 - Na Zona Especial I, de proteção ao espaço urbano e monumentos históricos da Serra, o regime urbanístico aplicável para lotes com área igual ou superior a 300m² (trezentos metros quadrados) será:

- . taxa de ocupação 0,5
- . coeficiente de aproveitamento 1,0
- . altura máxima 8m (oito metros)

§ 1º - As edificações que definem ou caracterizam o espaço urbano histórico, ficam obrigadas a conservar suas características formais, relativamente a altura, alinhamento de fachadas e dos elementos plásticos de composição de fachada, ficando sua reforma ou reconstrução vinculadas as dimensões e características existentes ou as de sua forma original comprovada, quando se tratar de restauração.

§ 2º - Fica vedado o remembramento ou o parcelamento a qualquer título, dos lotes de terreno aos quais acederem edificações de valor histórico ou artístico, ou aquelas que componham o espaço urbano histórico da Serra.

§ 3º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano indicará com base em estudos fundamentados as edificações de interesse na Zona Especial I, aplicando-se o disposto no § 2º deste artigo, sobre todas as edificações, até que se faça esta indicação.

§ 4º - Os lotes de terreno com área inferior a 300,00m² (trezentos metros quadrados) aplicarão, o disposto no § 1º deste artigo.

Art. 134 - Na Zona Especial 2, de proteção ao monumento histórico e seus arredores em Nova Almeida, se aplicará o disposto no artigo 133 e seus parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º, respectivamente com os seguintes valores:

- . taxa de ocupação 0,5
- . índice de aproveitamento 0,5
- . altura máxima 4,00m (quatro metros)

Art. 135 - Na Zona Especial 4, de proteção das praias e demais elementos do litoral, o regime urbanístico aplicável a lotes com área igual ou superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados) será a seguinte:

- . taxa de ocupação 0,5
- . coeficiente de aproveitamento 1,0
- . altura máxima 8,00m (oito metros)

Art. 136 - Na Zona Especial 5, de proteção de encostas, de clives, córregos, rios, lagoas e bosques, o regime urbanístico aplicável a lotes com área igual ou superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) será a seguinte:

- . taxa de ocupação 0,2
- . coeficiente de aproveitamento 0,4
- . altura máxima 8,00m (oito metros)

Parágrafo único - Em lotes com área inferior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) existentes anteriormente ao vigor desta Lei, será permitida a edificação dentro do seguinte regime urbanístico:

- . taxa de ocupação 0,1
- . coeficiente de aproveitamento 0,2
- . altura máxima 8,00m (oito metros)

Art. 137 - Na Zona Especial 6, o regime aplicável, para lotes com área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) será, sem prejuízo de mais restrições que venham a ser estabelecidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- . taxa de ocupação 0,1
- . coeficiente de aproveitamento 0,1
- . altura máxima 6,00m (seis metros)

Art. 138 - Na Zona Especial 7, de reservas ou parques públicos, o regime urbanístico para lotes com área superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados) será:

- . taxa de ocupação 0,1
- . coeficiente de aproveitamento 0,1
- . altura máxima 6,00m (seis metros)

Art. 139 - Na Zona Especial 8, de ocupação restrita, o regime urbanístico aplicável a lotes com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) será:

- . taxa de ocupação 0,1
- . coeficiente de aproveitamento 0,2
- . altura máxima 8,00m (oito metros)

CAPÍTULO V
DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E
PLANOS DE URBANIZAÇÃO

SEÇÃO I
DA FIXAÇÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 140 - A aprovação de projetos ou planos de urbanização será antecedida pela fixação de diretrizes urbanísticas para a área e pelo exame e anuência pelo Estado, na forma do inciso II do artigo 13 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 141 - A fixação das diretrizes urbanísticas será feita, atendendo a requerimento do interessado à Prefeitura onde declare o tipo de urbanização e uso predominante pretendidos e a organização geral do empreendimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Título da propriedade do imóvel ou de promessa irrevogável e irreatável de compra e venda, de cessão de direitos ou de permuta, devidamente registrado junto ao Cartório do Registro de Imóveis;
- II - Histórico dos títulos de propriedade desde os últimos 20 anos, comprovado por certidões;
- III - Certidões de ônus reais relativos ao imóvel;
- IV - Prova de quitação de tributos municipais relativamente ao imóvel e a seu proprietário, acompanhado de guia do Imposto Predial e Territorial Urbano;

V - Cópia autenticada do contrato social quando o imóvel pertencer a pessoa jurídica;

VI - Instrumento de mandato na hipótese em que o requerimento foi firmado por procurador do proprietário;

VII - Caracterização do imóvel através de 2(duas) cópias heliográficas de planta plani-altimétrica da gleba de terreno, em escala 1:1000 (um por mil), assinadas pelo proprietário e por profissional legalmente habilitado, contendo:

- a) curvas de nível, de metro em metro; limites e divisas perfeitamente definidas;
- b) denominações, área, indicação de proprietários lindeiros, e demais informações necessárias a descrição, caracterização e localização precisa do imóvel;
- c) indicação com a exata localização, incluindo a faixa circunjacente até 200,00m (duzentos metros) das divisas da gleba, dos seguintes elementos:
 - 1) nascentes, cursos d'água, lagoas, reservatórios de água naturais ou artificiais, mangues, pântanos e áreas sujeitas a inundações periódicas ou intermitentes;
 - 2) florestas, bosques e demais agrupamentos vegetais que tenham significação no quadro ecológico, bem como os exem

plares isolados de árvores ou demais espécies vegetais, notáveis pelo porte, raridade, valor paisagístico ou histórico;

- 3) acidentes do terreno como vales, depressões, afloramentos rochosos, elevações com a indicação numérica de suas dimensões quando situadas fora dos limites da gleba;
- 4) arruamentos, estradas e caminhos existentes;
- 5) edificações existentes, com especial atenção e destaque para aquelas que tenham valor artístico, paisagístico ou histórico;
- 6) elementos naturais ou construídos que tenham valor paisagístico com sua caracterização;
- 7) escolas, creches, unidades de atendimento sanitários, equipamentos de recreação, esportes ou lazer e demais edificações ou espaços de uso comunitário ou público, com sua caracterização;
- 8) serviços públicos urbanos, como redes e equipamentos auxiliares de água potável, esgotamento sanitário ou pluvial, energia elétrica, comunicações telefônicas, com sua caracterização;
- 9) rodovias, ferrovias e tubulações com sua caracterização, inclusive a indi

cação de suas faixas de domínio, quando houver;

- 10) aeroportos, instalações militares, áreas de uso restrito, no interesse de segurança nacional ou da navegação aérea e naval, faróis, torres de transmissão e recepção de comunicações, estações meteorológicas;
 - 11) limites dos terrenos de marinha e acrescidos;
 - 12) demais informações de ocorrências que a qualquer título possam condicionar ou afetar a urbanização pretendida.
- e) indicações geográficas de norte verdadeiro e norte magnético na data da execução, referências horizontais e verticais adotadas;

VIII - Situação do imóvel, objeto da urbanização, através de 2 (duas) cópias heliográficas de plantas em escala 1:10.000 (um por dez mil) sobre base cartográfica fornecida pelo órgão técnico da Prefeitura, devidamente assinadas pelo proprietário e por profissional legalmente habilitado e contendo as características dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

IX - Anotações de responsabilidade técnica expedidas pelo CREA-ES, relativas à elaboração das plantas referidas nos incisos VII e VIII deste artigo;

X - A declaração de exigências específicas ou condições especiais dos seguintes órgãos e entidades:

- a) Serviço de Patrimônio da União, diretamente ou através da Capitania dos Portos do Espírito Santo, quando a urbanização pretendida afetar ou envolver a qualquer título, terrenos de marinha e acrescidos ou áreas de interesse deste órgão, na forma do artigo 102 do Regulamento para Tráfego Marítimo, aprovado pelo Decreto Federal nº 5.798, de 11 de junho de 1940, alterado pelo Decreto nº 50.114 de 26 de janeiro de 1961;
- b) Secretaria do Patrimônio Histórico, Artístico Nacional, do Ministério da Educação e Cultura, quando a urbanização pretendida envolver ou afetar a qualquer título ainda que, potencialmente, monumento ou área de interesse ou valor histórico, paisagístico, artístico ou cultural;
- c) Superintendência de Polarização de Projetos Industriais - SUPPIN, quando a urbanização afetar ou envolver área de interesse para a indústria ou se destinar à ocupação industrial;
- d) Departamento Nacional de Estradas de Rodagem ou Departamento de Estradas de Rodagem do Estado do Espírito Santo, quando a gleba se situar a menos de 500,00m (quinhentos metros) de rodovia federal ou estadual, respectivamente, ou de algum modo interfe

rirem ou tiverem ligação direta com estas vias.

Art. 142 - No prazo de 8 (oito) dias a contar da data de recebimento do requerimento, a Prefeitura Municipal consultará o Grupo de Coordenação Intergovernamental, quanto as exigências específicas e as condições técnicas de implantação dos equipamentos urbanos exigidos pelos órgãos e entidades que o integram.

Art. 143 - No prazo de 8 (oito) dias a contar da data de entrada do requerimento, na Prefeitura Municipal, o interessado fará publicar em jornal de circulação estadual, durante 3 (três) dias consecutivos, edital contendo:

I - Resumo das intenções do interessado, tipo de urbanização, organização geral do empreendimento;

II - Nome do proprietário;

III - Descrição, dimensões e situações da gleba.

Art. 144 - No prazo de 30 dias, prorrogáveis por mais 15 (quinze) à critério do Executivo Municipal, a contar da data da última publicação do edital referido no artigo 143, não tendo havido impugnações consideradas procedentes pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a Prefeitura fixará as Diretrizes Urbanísticas para a área, constando de:

I - Usos permitidos e tolerados;

II - Condições regulares e excepcionais de ocupação do solo;

- III - Regime urbanístico;
- IV - Projetos e planos municipais referentes a sistema viário;
- V - Praças e áreas verdes localizadas, de forma a se beneficiarem e preservarem as ocorrências significativas naturais;
- VI - Locais de uso institucional e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos;
- VII - Faixas "non aedificandi" ao longo de águas correntes e dormentes e faixa de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos;
- VIII - Projetos e planos federais ou estaduais que afetem a área;
- IX - Condições urbanísticas e técnicas exigidas pelos órgãos e entidades do Município do Estado ou da União Federal, em especial as referentes aquelas indicadas no inciso X do artigo 141;
- X - As demais exigências ou restrições urbanísticas decorrentes de manifestação de terceiros consideradas procedentes pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º - A manifestação de interesses de terceiros, ou a impugnação da urbanização pretendida suspenderá o prazo de fixação das diretrizes até a manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano sobre sua procedência.

§ 2º - As Diretrizes Urbanísticas Municipais terão validade pelo prazo de 1 (um) ano, vedada sua prorrogação ou revalidação.

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 145 - A aprovação de projetos ou planos de urbanização será procedida por Decreto Municipal, com base em resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, uma vez satisfeitas as exigências desta Lei.

Art. 146 - A aprovação de projetos ou planos de urbanização será feita atendendo a requerimento do interessado à Prefeitura acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel ou a promessa irrevogável e irretratável de compra e venda, de cessão de direitos ou de permuta, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente;

II - Certidões de ônus reais, relativas ao imóvel;

III - Prova de quitação de tributos municipais relativamente ao imóvel e ao seu proprietário acompanhada de guia de Imposto Predial e Territorial Urbano;

IV - Declaração de autoria do projeto, por profissional legalmente habilitado, caracterizando a responsabilidade sobre cada uma de suas partes e etapas, devidamente comprovada por Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura, Agronomia, do Espírito Santo - CREA-ES;

V - Memorial ou relatórios escritos, contendo:

a) descrição detalhada da urbanização preten
dida onde conste:

- 1) denominações, áreas, situação, limites e confrontações;
- 2) enumeração dos equipamentos urbanos co
munitários e serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no lo
teamento e adjacências;
- 3) tipo de urbanização;
- 4) número de lotes ou de terrenos privati
vos de unidades autônomas ou de condomí
nios parciais a ser implantados;
- 5) número de unidades autônomas a ser cons
truídas quando for o caso;
- 6) usos previstos;
- 7) a população estimada, caracterizando a população em cada uma das etapas se hou
ver;

b) quadro geral descritivo de áreas e dimen
sões contendo pelo menos:

- 1) área total da gleba a ser urbanizada;
- 2) área total prevista para lotes ou terre
nos privativos de unidades autônomas e dos condomínios parciais quando for o caso;
- 3) área total dos terrenos mantidos para uso comum, comunitário ou público;
- 4) área edificada total;

- 5) somas das áreas edificadas, de uso privativo de unidades autônomas;
 - 6) área edificada mantida para uso comum dos titulares de cada condomínio parcial, em cada um deles e em conjunto;
 - 7) área edificada reservada para uso comum, comunitário ou público;
 - 8) área livre de uso comum ou público excluídas aquelas dos lotes, unidades autônomas ou condomínios parciais;
 - 9) área total das áreas pavimentadas destinadas a sistema viário de pedestres, bicicletas ou veículos automotores, excluídas aquelas dos lotes ou de uso privativo da unidade ou dos condomínios parciais;
 - 10) somas das áreas livres totais, excluídas aquelas previstas na alínea 4 deste inciso.
- c) descrição das unidades autônomas e das áreas comuns contendo:
- 1) designação de quadra, setor ou edifício;
 - 2) designação por letra ou número, de cada unidade autônoma;
 - 3) dimensões lineares e angulares de cada unidade e suas confrontações;
 - 4) área de cada unidade;
 - 5) designação de cada um dos terrenos de uso comum, comunitário ou público;

- 6) designação de cada uma das áreas úteis de uso comum em cada edifício ou no agrupamento, bem como daquelas edificações de uso comum de todos os condomínios, comunitários ou públicos;
 - 7) dimensões lineares e angulares de cada um dos terrenos de uso comum, comunitários ou públicos e suas confrontações;
 - 8) área de cada um dos terrenos e áreas edificadas de uso comum, comunitário ou público excluídas aquelas de uso privativo dos titulares de domínio de cada condomínio parcial e destinadas a escadas ou circulações.
- d) descrição minuciosa das áreas que passarão ao Domínio do Município, no ato do registro de urbanização, inclusive aquelas objeto de servidão e áreas "non aedificandi";
- e) condições urbanísticas e restrições ou limitações às edificações, bem como as condições em que poderão ser ampliadas ou reformadas as edificações;
- f) descrição da implantação da urbanização por cronograma das obras em cada etapa ou na sua forma final, contendo pelo menos:
- 1) serviços preparatórios, de locação, terraplenagem e preparo do terreno;
 - 2) abertura e implantação do sistema viário incluindo-se a colocação de meios-fios, pavimentação das vias e dos passeios;

- 3) implantação das redes de abastecimento de água e serviços complementares;
 - 4) implantação da rede de energia elétrica e da iluminação pública e serviços complementares;
 - 5) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
 - 6) implantação das edificações, inclusive as unidades autônomas e as de uso comum, comunitário ou público;
 - 7) arborização e ajardinamento; implantação de projetos especiais ou complementares;
 - 8) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.
- g) descrição, caracterização e fixação de prazos para execução de serviços a cargo, respectivamente, pelos incorporadores ou pelas concessionárias de serviços públicos;
- h) demais informações necessárias a perfeita compreensão da urbanização pretendida em cada uma de suas etapas e na forma final.

VI - Plantas e desenhos, apresentados em 4 (quatro) vias de Cópias heliográficas, na escala 1:1000 (um por mil) todas assinadas pelo proprietário, pelo profissional responsável pela autoria do projeto, e pelo profissional responsável pela execução da obra, contendo pelo menos as seguintes informações:

- a) curvas de nível de metro em metro;
- b) indicações de norte geográfico e magnético;
- c) divisão em quadras ou setores com a respectiva designação e caracterização;
- d) subdivisão das quadras em lotes, terrenos privativos ou de condomínios parciais, com as respectivas designações, dimensões e áreas;
- e) as áreas comuns, comunitárias ou públicas com as respectivas designações e áreas;
- f) a projeção das edificações, com sua designação, dimensões e áreas;
- g) o sistema viário, de pedestres, bicicletas ou veículos automotores, com a designação das vias por letras ou números e a respectiva hierarquização;
- h) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados pelo menos nos vértices dos ângulos das curvas, vias projetadas e nos pontos de tangência;

VII - Plantas e desenhos, apresentadas nas mesmas condições estabelecidas no inciso VI deste artigo, acompanhadas dos respectivos memoriais e cálculos relativos a:

- a) sistema viário, de pedestres, bicicletas e veículos automotores, inclusive sua pavimentação, contendo neste caso, os perfis em escala horizontal 1:1000 (um por mil) e vertical 1:100 (um por cem);

- b) abastecimento de água potável, inclusive de sua distribuição, reservação e tratamento quando for o caso;
- c) esgotamento sanitário, inclusive seu tratamento, local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- d) escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores e seu local de lançamento;
- e) rede de energia elétrica e iluminação pública;
- f) arborização e ajardinamento de praças e vias;
- g) projetos especiais ou complementares como contenção de encostas, pontes ou similares.

XI - Projetos relativos a cada uma das edificações, em 4 (quatro) vias de cópias heliográficas, contendo plantas de todos os pavimentos e edificações, cortes, fachadas, projetos de instalações hidráulicas, sanitárias, elétricas, telefônicas, de elevadores, ar condicionado e demais projetos complementares com as respectivas especificações e memoriais justificativos e explicativos, em escala 1:100 (um por cem) ou 1:50 (um por cinquenta);

XII - Demais informações necessárias a perfeita compreensão do plano ou projeto em qualquer de suas etapas ou em seu todo.

Parágrafo único - Os documentos referidos nos incisos I, II, V e VI do artigo 141, se houver ocorrido alteração relativamente às relações jurídicas deles constantes, quando da apresentação, deverão ser renovadas de modo atualizado.

Art. 147 - O órgão técnico da Prefeitura, providenciará todas as exigências e informações necessárias a compreensão do projeto no que diz respeito aos interesses e intenções do Município, consultará o Grupo de Coordenação Intergovernamental sobre sua aprovação e encaminhará em seguida, ao Conselho de Desenvolvimento Urbano acompanhado de toda a documentação.

Art. 148 - O Conselho de Desenvolvimento Urbano decidirá pela aprovação da urbanização se tal corresponder aos interesses municipais, uma vez satisfeitas as exigências desta Lei e da legislação Federal e Estadual pertinentes, encaminhando ao Prefeito esta decisão.

Art. 149 - O responsável pela urbanização se obriga a executar as obras previstas no projeto ou plano, sendo mínimas:

- I - A abertura e pavimentação do sistema viário;
- II - A implantação em perfeitas condições de atendimento de rede de abastecimento de água;
- III - A implantação em perfeitas condições de atendimento da rede de energia elétrica;
- IV - A implantação da rede de escoamento de águas pluviais;

V - A implantação em perfeitas condições de funcionamento do sistema de iluminação pública;

VI - A implantação em perfeitas condições de funcionamento, da rede de coleta e destinação do esgoto sanitário;

VII - A construção das edificações previstas;

VIII - A execução das obras especiais como contenção de encostas, pontes e outras que por sua ausência possam causar riscos ou danos aos usuários.

§ 1º - O prazo máximo para início das obras é de 1 (um) ano a contar da expedição do Alvará, caracterizando-se o início das obras pela abertura e nivelamento das vias de circulação em caso de parcelamento, e a execução completa dos alicerces ou fundações de pelo menos 1/3 (um terço) das edificações quando se tratar de agrupamentos de edificações.

§ 2º - O prazo máximo para o término das obras é de:

I - 2 (dois) anos quando se tratar de parcelamento do solo;

II - 3 (três) anos quando se tratar de agrupamentos de edificações.

§ 3º - Os prazos referidos no parágrafo 2º deste artigo, poderão ser prorrogados, a critério do Conselho de Desenvolvimento Urbano, por no máximo mais um ano em qualquer caso.

§ 4º - Sem prejuízo dos prazos fixados no parágrafo 2º, o proprietário em comum acordo com o órgão técnicos do Município, poderá estabelecer fases para entrega parcial de setores ou partes da urbanização.

Art. 150 - A execução das obras a que se refere o artigo 149 deverá ser objeto de prestação de garantia pelo proprietário segundo, uma das seguintes modalidades:

I - Garantia hipotecária;

II - Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - Fiança bancária;

IV - Seguro garantia.

§ 1º - As garantias previstas neste artigo, terão o valor equivalente ao custo orçamentado das obras aceito pelo órgão técnico Municipal, com base nos valores de mercado.

§ 2º - A garantia prestada poderá ser liberada à medida em que forem executadas as obras.

Art. 151 - Depois de prestada a garantia prevista no artigo 150, e, com base em resolução do Conselho de Desenvolvimento Urbano, o Prefeito decretará a aprovação da urbanização com validade pelo prazo improrrogável de 180 dias, sob pena de caducidade se até esta data não for promovido seu registro junto ao Cartório do Registro de Imóveis.

Art. 152 - O Alvará de Licença, para Execução de Obras de Urbanização, deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do decreto de aprovação, acompanhado por prova de registro no Cartório do Registro de Imóveis competente.

Art. 153 - O proprietário da urbanização fornecerá ao Cadastro Municipal, anualmente durante o mês de janeiro, a relação dos lotes ou unidades, que tenham sido alienados, definitivamente ou objeto de compromisso de compra e venda, mencionado o nome do comprador, a designação situação do lote ou unidade e suas dimensões, o valor e a forma do contrato estabelecido.

Art. 154 - O projeto de urbanização poderá ser modificado, mediante solicitação do interessado, devidamente justificada dentro do prazo previsto no artigo 151.

Parágrafo único - A modificação do projeto somente poderá ser requerida uma vez e para expedição de novo Alvará de Licença para Execução de Obras, contar-se-á o prazo referido no artigo 152.

Art. 155 - A aprovação de projetos ou urbanos de parcelamento do solo sob a forma de fracionamento, estabelecida no artigo 56, fica dispensadas da fase fixação de diretrizes urbanísticas previstas nesta Lei.

§ 1º - As exigências contidas no inciso X do artigo 141 e no artigo 142, deverão ser satisfeitas quando do pedido de aprovação de projeto.

§ 2º - Aplica-se o disposto neste artigo para a provação de agrupamentos de edificações sob forma de condomínio de casas dispersas ou geminadas, cujas áreas sejam de dimensão equivalentes àquelas admitidas para o fracionamento.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 156 - Examinar-se-ã de acordo com o regime urbanístico vigente à época do seu requerimento os processos administrativos protocolizados, antes da vigência desta Lei, e em tramitação nos órgãos técnicos municipais de:

I - Aprovação de projeto de loteamento, ainda não concedida, desde que no prazo de 6 (seis) meses, a contar da data da aprovação, seja promovido seu registro no Registro de Imóveis, licenciadas e iniciadas as obras;

II - Licença para as obras de loteamento que ainda não haja sido concedida, desde que no prazo de 6 (seis) meses, sejam licenciadas e iniciadas das obras.

Parágrafo único - Considera-se iniciadas as obras que no loteamento caracterizem a abertura e o nivelamento das vias de circulação.

Art. 157 - Os processos administrativos de modificação de projetos serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época em que houver sido protocolizado na Prefeitura Municipal o requerimento de modificação.

Art. 158 - Decorridos os prazos a que se refere este Capítulo será exigido novo pedido de aprovação e de licença, de acordo com as disposições desta Lei.

Art. 159 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário, especialmente aquelas estabelecidas nas Leis 568/77, de 06 de julho de 1977 e 661/79, de 30 de março de 1979.

