LEI DE USO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA – RS

NOVEMBRO – 2009

LEI COMPLEMENTAR Nº 072, DE 04 DE NOVEMBRO DE 2009

Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento, Perímetro Urbano e Sistema Viário do Município de Santa Maria.

CEZAR AUGUSTO SCHIRMER, Prefeito Municipal do Município de Santa Maria, Estado do Rio Grande do Sul.

FAÇO SABER, em conformidade com o que determina a Lei Orgânica do Município, em seu artigo 99, inciso III, que a Câmara Municipal aprovou e Eu sanciono e promulgo a seguinte

L E I :

TITULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, CONCEITOS E DEFINIÇÕES

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e as condições para o uso, ocupação, parcelamento do solo, perímetro urbano e sistema viário do Município de Santa Maria e tem como objetivos:

I - Estabelecer os critérios para racionalizar a ocupação do solo nas Áreas Urbanas do Município, segundo as políticas do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental;
II - Prever e controlar as densidades do uso e ocupação do solo, como instrumento de administração e gestão da cidade oferecendo bases para o planejamento sustentável dos serviços públicos necessários à comunidade;
III - Compatibilizar a implantação das diversas atividades existentes na cidade, que diferenciadas entre si são complementares, dentro de áreas do espaço urbano;
IV - Garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana, quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental;
V - Compatibilizar, convenientemente, o uso do solo, parcelamento e a adequação das edificações à infra-estrutura, evitando a poluição e degradação ambiental;
VI - Viabilizar o uso adequado aos vazios urbanos para fins de interesse urbanístico;

Art. 2º Estão sujeitas às disposições desta Lei:

I - O Planejamento e a execução de parcelamentos do solo urbano;
II - As obras e edificações, no que se refere aos parâmetros urbanísticos;
III - O funcionamento das atividades no que tange a ocupação do solo;
IV - O sistema viário;
V - Os perímetros urbanos da sede do município e distritos.

Art. 3º As edificações, obras e serviços urbanos, ficam sujeitas às diretrizes desta Lei e ao prévio licenciamento pelo Município.

Parágrafo único. Entendem-se como serviços urbanos, os que necessitam de prévio licenciamento do município, tais como: rede de água, rede de esgoto, rede pluvial, rede de gás, cabeamento de telefonia, tv a cabo, rede de dados e energia elétrica.

Art. 4º O zoneamento e a ocupação do solo do Município de Santa Maria, no perímetro urbano do 1º Distrito – Sede do Município e nas Sedes Distritais, são regidos pelos dispositivos contidos nesta Lei e nos Anexos a ela integrantes, observado o seguinte:

I - Para fins de Zoneamento Territorial, a área do Município de Santa Maria fica dividida em Urbana e Rural, composta de 10 distritos, sendo o Primeiro (1º) Distrito a Sede do Município, conforme ANEXOS 2 e 5, e integram a presente Lei:

ANEXO 2	Confrontações dos Limites Municipais e Memorial Descritivo dos Limites Distritais de Santa Maria/RS
ANEXO 5	Memorial Descritivo do Limite Distrital, Perímetro Urbano, Macrozonas e Zonas do 1º Distrito - Sede do Município de Santa Maria

II - O perímetro urbano do 1º Distrito – Sede de Santa Maria, mapa de zoneamento e respectivos memoriais descritivos, estão compreendidos nos anexos relacionados no quadro abaixo e integram a presente Lei:

ANEXO 5	Memorial Descritivo do Limite Distrital, Perímetro Urbano, Macrozonas e Zonas do 1º Distrito - Sede do Município de Santa Maria
ANEXO 9	Mapa do Perímetro Urbano e Macrozoneamento Urbanístico do 1º Distrito – Sede do Município
ANEXO 10	Mapa do Zoneamento Urbanístico do 1º Distrito – Sede do Município;

III - Os Distritos, com características predominantemente rurais, mapas de zoneamento e respectivos memoriais descritivos, estão compreendidos nos anexos relacionados no quadro abaixo e integram a presente Lei:

ANEXO 2	Confrontações dos Limites Municipais e Memorial Descritivo dos Limites Distritais de Santa Maria/RS
ANEXO 15	Memoriais Descritivos dos Perímetros das Sedes e Zoneamentos Urbanos do 2° ao 10° Distrito
ANEXO 16	Quadro Regime Urbanístico - Índices Urbanísticos Distritais
ANEXO 17	Quadro Regime Urbanístico - Uso e Atividades dos Distritos
ANEXO 18	Mapa da Distrital de São Valentim – 2º Distrito
ANEXO 18.1	Mapa Perímetro Sede Distrital de São Valentim – 2º Distrito
ANEXO 19	Mapa Distrital de Pains – 3º Distrito
ANEXO 19.1	Mapa Perímetro Sede Distrital de Pains – 3º Distrito
ANEXO 20	Mapa Distrital de Arroio Grande – 4º Distrito
ANEXO 20.1	Mapa Perímetro e Zoneamento da Sede Distrital de Arroio Grande – 4º Distrito
ANEXO 21	Mapa Distrital de Arroio do Só – 5º Distrito
ANEXO 21.1	Mapa Perímetro e Zoneamento da Sede Distrital de Arroio do Só – 5º Distrito
ANEXO 22	Mapa da Distrital de Passo do Verde – 6º Distrito
ANEXO 22.1	Mapa do Perímetro da Sede Distrital de Passo do Verde – 6º Distrito
ANEXO 23	Mapa da Distrital de Boca do Monte – 7º Distrito
ANEXO 23.1	Mapa do Perímetro e Zoneamento da Sede Distrital de Boca do Monte – 7º Distrito
ANEXO 23.2	Mapa Zoneamento Sede Distrital de Boca do Monte – 7º Distrito (Parcial)

ANEXO 24	Mapa Distrital de Palma – 8º Distrito
ANEXO 24.1	Mapa Perímetro Sede Distrital de Palma – 8º Distrito
ANEXO 25	Mapa Distrital de Santa Flora – 9º Distrito
ANEXO 25.1	Mapa Perímetro Sede Distrital de Santa Flora – 9º Distrito
ANEXO 26	Mapa Distrital de Santo Antão – 10º Distrito
ANEXO 26.1	Mapa Perímetro Sede Distrital de Santo Antão – 10º Distrito

CAPÍTULO II
DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Art. 5º Para os fins desta Lei, adotam-se as definições do quadro abaixo, com especificações, quando necessário:

DENOMINAÇÃO	DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÕES
1. USO DO SOLO	São as atividades localizadas em determinado espaço físico, subdividindo-se em: 1.1 - Uso permitido: é o uso de acordo com a destinação prevista na lei e observados os indicadores urbanísticos; 1.2 - Uso tolerado: é o uso existente, anterior à vigência desta lei, habilitado pelo autoridade competente, e que não pode ser enquadrado como uso permitido porque: (a) não cumpre com todas as limitações e requisitos da legislação em vigor; e (b) não se encontra relacionado na lista de usos permitidos para a zona do projeto; 1.3 - Uso proibido: é todo aquele que não cumpre o regime urbanístico, não podendo, portanto, ser implantado.
2. CATEGORIAS DE USO	São as diversas destinações previstas para as áreas do Município, classificadas em residencial, comercial, serviço, industrial e produção rural.
3. ZONA OU ZONA DE USO	É uma área em cujo interior as diversas unidades, edificadas ou não, ficam condicionadas aos mesmos usos e indicadores.
4. MACROZONA	É a reunião de duas ou mais zonas que possuem usos e indicadores compatíveis entre si.
5. ZONEAMENTO URBANÍSTICO	É a caracterização do território municipal em zonas segundo seu regime urbanístico.

DENOMINAÇÃO	DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÕES
6. ÁREA DO TERRENO ou ÁREA TOTAL DO TERRENO	É a área titulada do terreno junto ao Cartório do Registro de Imóveis. Especificação: (a) quando a área existente for maior que a área titulada, a correção no CRI deve ser feita antes da aprovação do projeto (b) quando a área existente for menor que a titulada, pode ser concedida a aprovação do projeto e licença para construir, ficando o habite-se condicionado a correção no CRI. Neste caso, para o cálculo dos índices de ocupação, índice de aproveitamento e índice verde, a área do terreno a adotar pode ser a titulada desde que esta não supere em 10% a área existente. Para definir os afastamentos e recuos deve-se adotar a área existente do terreno.
7. DENSIDADE MÉDIA URBANA	É a relação entre a população urbana total e a área urbana, da Sede e dos Distritos.
8. ÁREA URBANA	É aquela situada dentro do perímetro urbano, núcleos urbanos e núcleos urbanos isolados, contendo edificação ou não.
9. ÁREA A VENTILAR E A ILUMINAR	Área não edificada, destinada a ventilar e/ou a iluminar compartimentos de uma edificação.
10. ÍNDICE DE OCUPAÇÃO - IO	É a relação entre a projeção no plano horizontal da área ocupada pela edificação e a área total do terreno, calculada pela seguinte fórmula: $IO = \frac{\text{ÁREA DA PROJEÇÃO HORIZONTAL MÁXIMA}}{\text{ÁREA DO TERRENO}}$ Especificação: Na área da projeção horizontal máxima, não são computáveis as áreas citadas no **art.** 14 da presente lei.
11. ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA	É a relação entre a área total edificada computável e a área total do terreno, calculada pela seguinte fórmula: $IA = \frac{\text{ÁREA TOTAL EDIFICADA COMPUTÁVEL}}{\text{ÁREA DO TERRENO}}$ Especificação: a área total edificada computável é a area total construída menos as áreas não-computáveis citadas no art. 15 da presente lei.
12. ÍNDICE DE APROVEITAMENTO SEGUNDO O USO	É o coeficiente diferencial para cada uso dentro do mesmo terreno. A soma dos coeficientes segundo o uso não poderá ultrapassar o coeficiente de aproveitamento total: SOMA DOS COEFICIENTES SEGUNDO O USO $\leq$ COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO TOTAL
13. ÍNDICE VERDE	É a relação entre a área permeável do terreno e a área total do terreno. Especificação: até 50% da área do índice verde pode ser ocupada com pavimentação permeável.

DENOMINAÇÃO	DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÕES
14. AFASTAMENTO	É a distância mínima exigida para ventilação e iluminação de cada face a ventilar e iluminar em cada bloco ou o afastamento da edificação até as divisas do lote. Especificações: (a) a verificação dos afastamentos é feita inserindo-se círculos com os diâmetros mínimos estabelecidos no Anexo 6 da presente lei; (b) quando num lote existir mais de um bloco, o afastamento entre eles será o somatório dos afastamentos de cada face a ventilar e iluminar voltada para a área em comum.
15. RECUO	É a distância entre o alinhamento do lote e a fachada da edificação. (figura 1)
16. RECUO VIÁRIO	É a distância entre o alinhamento existente do lote e o novo alinhamento para completar o gabarito previsto para a nova via.
17. RECUO DE AJARDINAMENTO	É a distância entre o alinhamento do lote até a linha imaginária estabelecida no anexo 6 como recuo de frente. Quando existir recuo viário esta medida é desde o novo alinhamento até a fachada da edificação.
18. NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	É o número de pavimentos computados a partir da cota da soleira do acesso principal do prédio até o último pavimento. Especificação: os pavimentos de subsolo não são computados.
19. PAVIMENTO TÉRREO	É aquele situado em qualquer cota entre os níveis mais baixo e 1,00m acima do nível mais alto em relação ao logradouro público (figura 2)
20. ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (H)	É a medida computada tomando-se como parâmetro superior a laje do forro do último pavimento ocupado e como parâmetro inferior a cota do pavimento térreo. (figura 3). Especificações: (a) Quando o lote tiver frente para duas ruas, o desnível for maior que 3 m entre as cotas dos passeios de cada rua e a profundidade for maior que 50m, deverão ser calculadas alturas máximas da edificação (H) para cada frente do lote, sendo o limite para cada H adotado até a profundidade do lote dividida por 2. (figura 4) (b) Podem superar a altura máxima das edificações (H) as antenas que se enquadram como instalações de infra-estrutura urbana, devendo, no entanto, respeitar os limites estabelecidos pelo Comando da Aeronáutica.

DENOMINAÇÃO	DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÕES
21. ALTURAS DAS EDIFICAÇÕES (h)	É a medida da altura das edificações utilizada para o cálculo dos diâmetros mínimos de afastamentos de áreas principais e secundárias, conforme o que estabelece os Anexos 6 e 16 desta lei, da face a ventilar e iluminar, ou da face de blocos sem abertura. É a maior medida vertical da fachada da edificação, entre o nível do terreno ou aterro, até o nível superior da mesma fachada, respeitadas as exceções previstas no artigo 23 desta lei. (figura 3, 5 e 6) Especificações: (a) São excluídos do cálculo da altura das edificações (h) e da altura máxima das edificação (H) os seguintes elementos: ➔ as pérgulas e elementos similares vazados de arremate e ornamento do edifício; ➔ os elementos funcionais próprios das instalações do edifício, como depósitos de água, refrigeradores, painéis solares, arremates da caixa de escadas e outros similares; ➔ os dutos de ventilação e eliminação de gases. (b) Quando existirem aterros ou cortes incidentes na fachada, ou ainda, terrenos em declive, será considerado para o cálculo da face a ventilar e iluminar o ponto médio onde ele incidir na fachada, verificado em cada face da edificação. (figura 7). (c) Caso o terreno sofra algum corte (e não venha a possuir aterro), a altura das edificações (h) para a face a ventilar e iluminar, será a partir do nível do terreno utilizado. (figura 8). (d) Para faces de bloco afastadas das divisas e sem aberturas, o cálculo do diâmetro é o mesmo utilizado para áreas secundárias.

§ 1º As solicitações de ampliação e reforma de prédios já existentes devem ser avaliadas à vista do disposto no item 1.2 do quadro acima, podendo ser autorizadas sempre que não vierem a agravar a situação do uso dominante na zona em que está situado o imóvel.

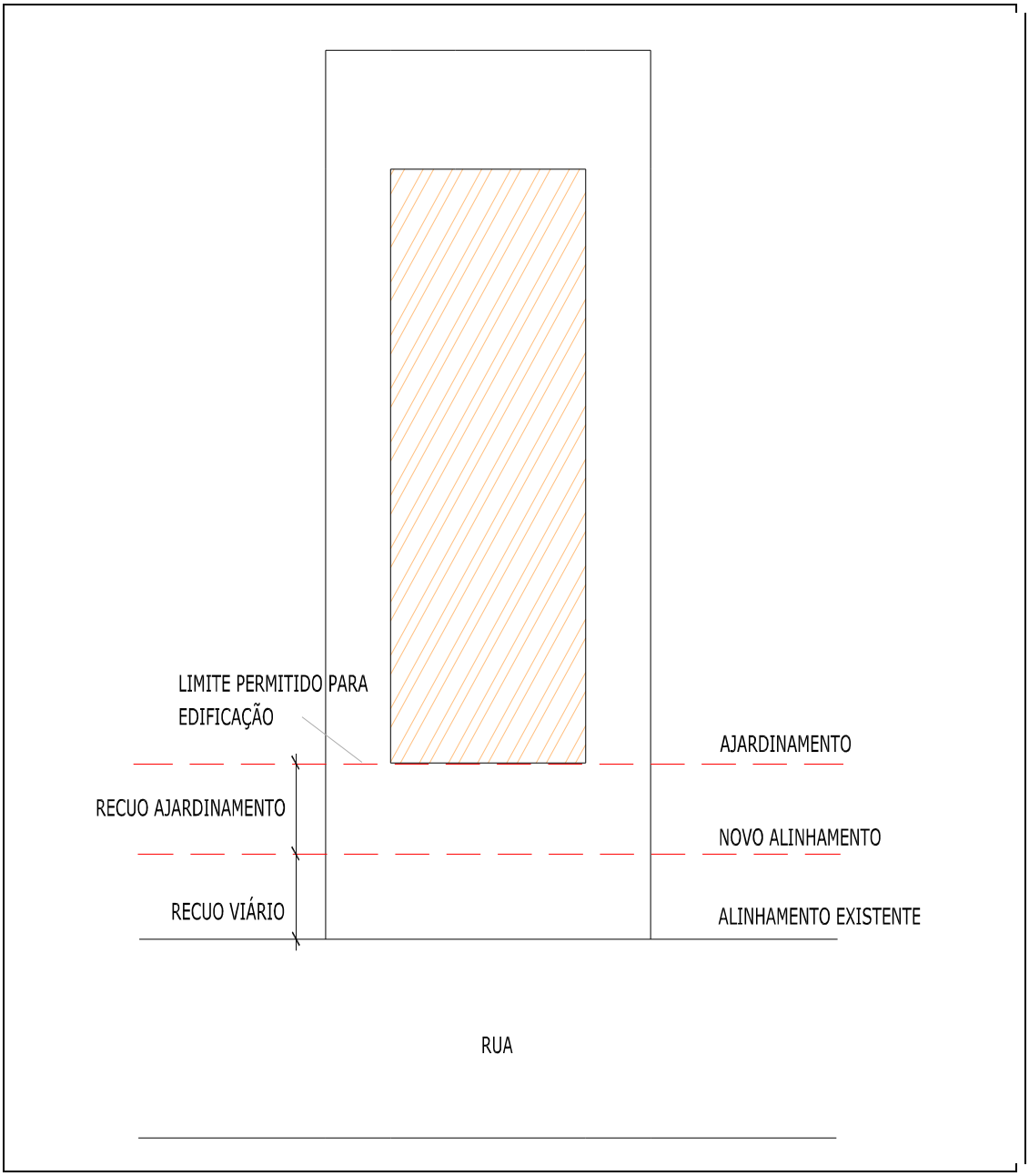

Figura 1 – Recuos

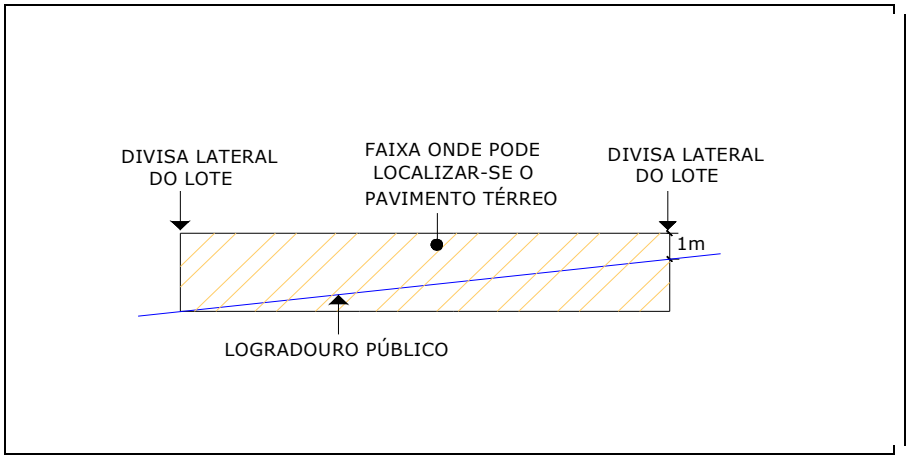

Figura 2 – Pavimento térreo

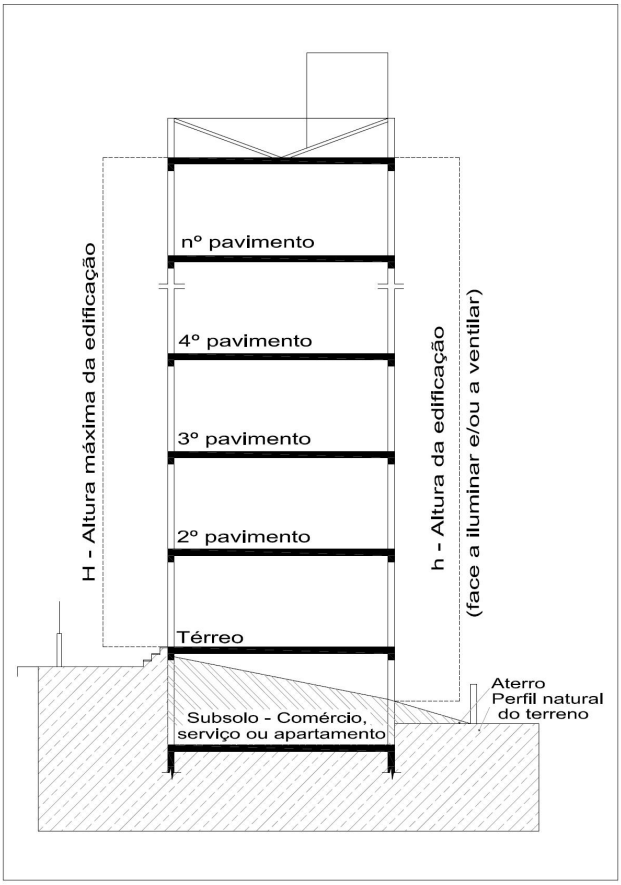

Figura 3 - Alturas "H" e "h"

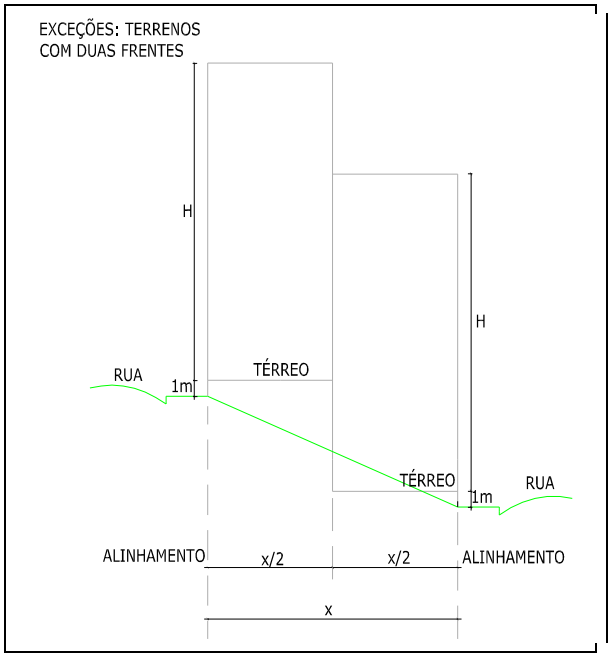

Figura 4 – Altura H em terrenos com duas frentes

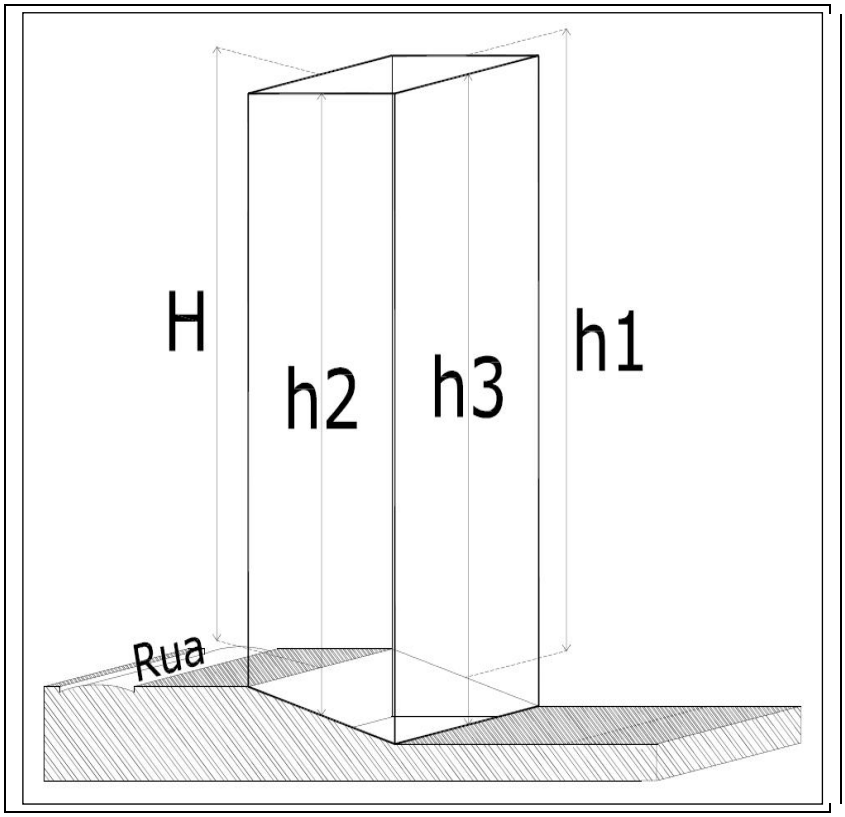

Figura 5 – "h" em relação às diferentes fachadas e perfis do terreno

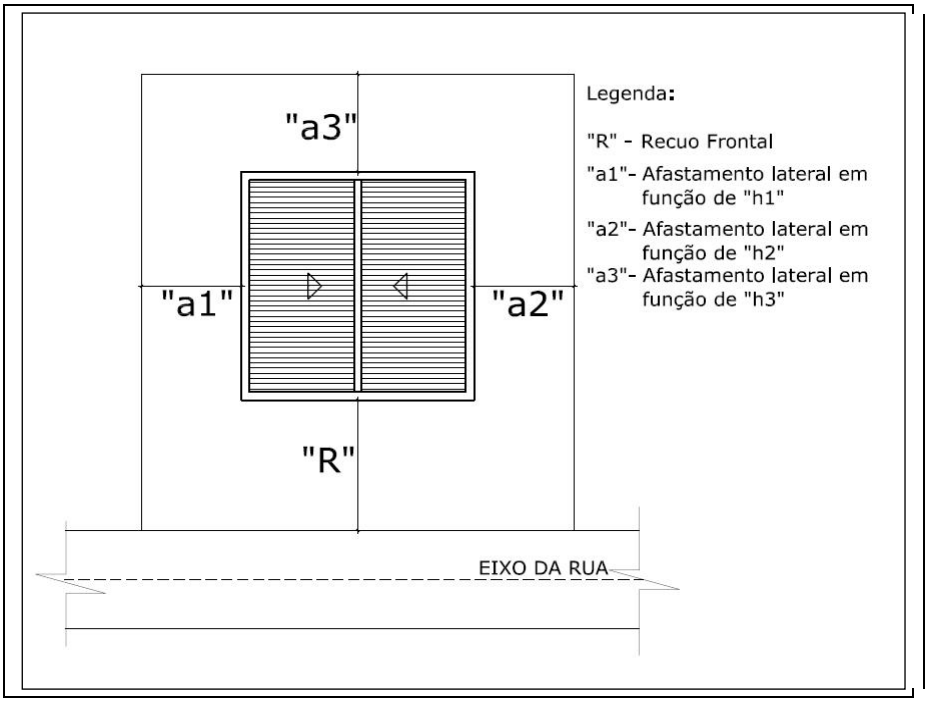

Figura 6 – afastamentos lateral ou de divisas em função dos "h"

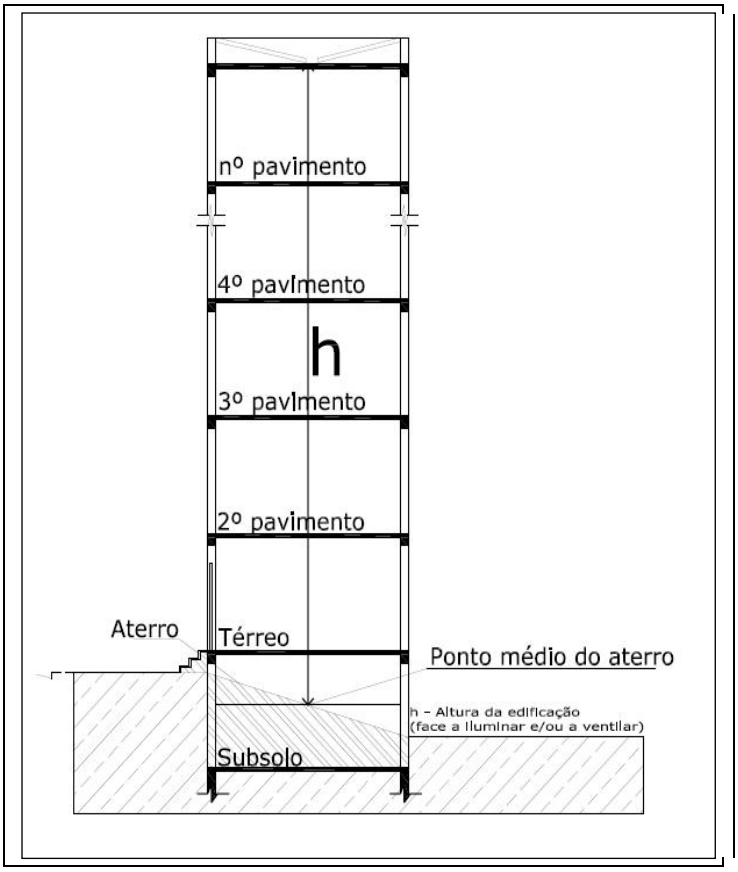

Figura 7 – h em aterro no ponto médio

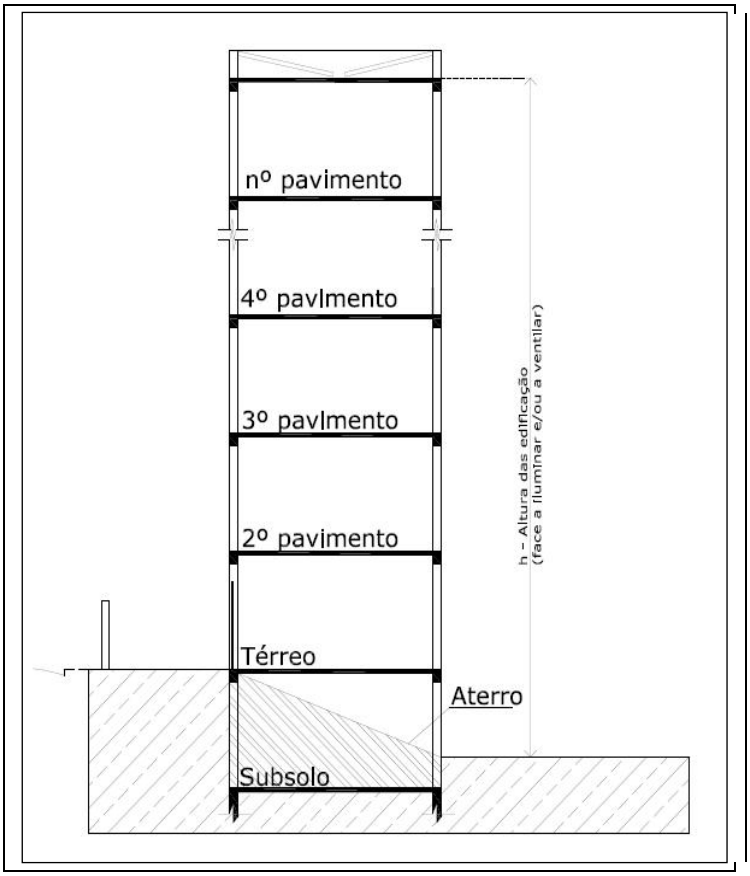

Figura 8 - h em cortes e aterros

Art. 6º Para efeitos desta Lei, as categorias de uso são estabelecidas segundo a classificação da Comissão Nacional de Classificação – CNAE, com os seguintes agrupamentos:

I - RESIDENCIAL
a) unifamiliar/bifamiliar;
b) Multifamiliar.

II – COMERCIAL
a) Comércio a varejo e por atacado de veículos automotores, motocicletas e embarcações;
b) Comércio de peças e acessórios de veículos automotores, motocicletas e embarcações;
c) Comércio a varejo de combustíveis;
d) Comércio por atacado e intermediários do comércio;
e) Comércio atacadista de produtos intermediários não-agropecuários, resíduos e sucatas;
f) Comércio varejista e reparação de objetos pessoais e domésticos.

III - SERVIÇOS
a) Hotel e apart-hotel;
b) Motel;
c) Albergue, pensão e outros serviços afins;
d) Camping;
e) Serviço de alimentação;
f) Movimentação e armazenamento de cargas e atividades auxiliares do transporte;
g) Atividades e serviços;
h) Educação, administração e saúde, atividades de atenção à saúde;
i) Serviços veterinários;
j) Limpeza urbana, esgoto e atividades relacionadas;
k) Atividades associativas, recreativas, culturais e desportivas.

IV - INDÚSTRIAS
a) Indústrias extrativas;
b) Indústrias de transformação I;
c) Indústrias de transformação II;
d) Produção e distribuição de eletricidade, gás e água;
e) Construção.

V - PRODUÇÃO RURAL
a) todas as atividades referentes ao meio rural.

Art. 7º Serão estabelecidas, por legislação específica, as normas aplicáveis às diferentes zonas de uso, pertinentes a**:**

I. Limite máximo de tolerância para níveis de ruídos, de vibrações, de poluição das águas, do solo e do ar, e demais fontes de risco potencial para a saúde;
II. Processos e dispositivos de medição, tratamento e fiscalização dos níveis de ruídos de vibrações e de poluição das águas, solo e do ar;
III. Permissão ou restrições para colocação de cartazes, letreiros, placas, anúncios, quadros luminosos ou similares, em qualquer ponto visível da via pública.

TITULO II
DOS PERÍMETROS, MACROZONAS, ZONAS, ÁREAS ESPECIAIS NATURAIS E ÁREAS ESPECIAIS DE REVITALIZAÇÃO

Art. 8º Para efeitos de aplicação desta Lei, a área urbana do Distrito Sede está dividida em macrozonas e zonas, definidas e delimitadas no ANEXO 5 (Memorial Descritivo do Limite Distrital, Perímetro Urbano, Macrozonas e Zonas do 1º Distrito - Sede do Município de Santa Maria) e ANEXO 9 (Mapa do Perímetro Urbano e Macrozoneamento Urbanístico do 1º Distrito – Sede do Município), partes integrantes da presente lei.

Art. 9º Todos os distritos possuem zoneamento urbanístico, conforme ANEXO 16 (Quadro Regime Urbanístico – Índices Urbanísticos Distritais), mapeados e descritos segundo ANEXO 15 (Memoriais Descritivos dos Perímetros das Sedes e Zoneamentos Urbanos 2° ao 10° Distrito), ANEXO – 20.1 (Mapa Perimetro e Zoneamento da Sede Distrital de Arroio Grande - 4º Distrito), ANEXO 21.1 (Mapa Perimetro e Zoneamento da Sede Distrital de Arroio do Só - 5º Distrito) e ANEXO 23.1 (Mapa Perimetro e Zoneamento da Sede Distrital de Boca de Monte - 7º Distrito), partes integrantes da presente Lei.

Parágrafo único. Todos os Distritos possuem Zoneamento Urbanístico, conforme o ANEXO 16, sendo que os Distritos de Arroio do Só, Arroio Grande e Boca do Monte estão divididos em mais de uma Zona.

Art. 10. O território municipal tem áreas especiais naturais, definidas e delimitadas no ANEXO 12 (Mapa das Áreas Especiais Naturais), parte integrante da presente Lei, que estão classificadas em Áreas de Conservação Natural e Áreas de Preservação Permanente.

§ 1º Áreas Especiais de Conservação Natural, particulares ou públicas: são aquelas onde podem conviver Homem e Ecossistemas, sem grandes impactos ou traumas ambientais, destinadas ao turismo ecológico, atividades culturais, educacionais, recreativas, de lazer e loteamentos, desde que respeitem os recursos naturais, conforme listagem a seguir:

a) Área Especial de Conservação Natural do Arroio Ferreira constituída por áreas contíguas ao Arroio Ferreira;
b) Área Especial de Conservação Natural - Arroios Cadena-Cancela constituído pelo Arroio Cadena, seu tributário Arroio Cancela, Parque Itaimbé, Parque Municipal Ferroviário, Parque Medianeira e outras áreas verdes contíguas;
c) Zona dos Morros constituída pelos Morros Marianos da Rocha, Cerrito, Alemoa e áreas adjacentes;
d) Eco-Parque da Montanha Russa: área com largura mínima de 70m (setenta metros), medida a partir da faixa de 30m (trinta metros) de Preservação Permanente, em projeção horizontal, no entorno do reservatório artificial;
e) Área da Sub-bacia do Rio Vacacaí Mirim constituída por parte da área total da sub-bacia, que compreende a porção norte e nordeste da zona urbana, circundando a Barragem do Vacacaí Mirim;
f) Área Produtiva do Rio Vacacaí Mirim constituída por áreas contíguas ao Rio Vacacaí Mirim;
g) Área Natural de Camobi constituída por áreas localizadas entre a Av. Prefeito Evandro Behr e a Ferrovia, como área preferencial de parques e áreas localizadas entre a Av. Prefeito Evandro Behr e a Rodovia RST-287, para novos loteamentos, serão exigidos 15% (quinze por cento) de área verde;
h) Área da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica, localizada ao norte do Distrito Sede, nos Distritos de Boca do Monte, Santo Antão, Arroio Grande e Palma, na altura igual

ou superior a cota 100,00m (cem metros);

i) Área de Recarga do Aqüífero Arenito Basal Santa Maria, localizada no oeste da área urbana e a sudoeste em área rural.

§ 2º Áreas Especiais de Preservação Permanente**:** são aquelas com inclinação igual ou superior a 45º (quarenta e cinco graus), cursos hídricos e suas margens contendo ou não matas ciliares, áreas vegetadas ou não no entorno de nascentes, topos de morros, como forma de proteger a água, o solo e toda ou qualquer cobertura vegetal com características originais da paisagem, conforme listagem a seguir:

a) Morro Mariano da Rocha situado na altura igual ou superior a cota 150,00m (cento e cinqüenta metros), localizada ao Sul da Rodovia RST-287 e a Sudeste da Rodovia BR-158;
b) Morro Cerrito situado na altura igual ou superior a cota 200,00m (duzentos metros), localizada ao Norte da Rodovia RST-287 e a Sudeste da Rodovia BR-158;
c) Morro Cechella situado na altura igual ou superior a cota 190,00m (cento e noventa metros), localizado a Sudoeste da Barragem do Vacacaí Mirim e a Leste da Rua Vereador Antonio Dias;
d) Barragem do Vacacaí-Mirim: a área compreendida pelo reservatório artificial de água e sua respectiva margem com largura mínima de 30 metros (trinta metros), em projeção horizontal, no entorno do reservatório artificial, medida a partir do nível máximo normal, conforme legislação específica;
e) Morro do Monumento ao Ferroviário situado na altura igual ou maior a cota 175,00m (cento e setenta e cinco metros), ao Norte da cidade;
f) Mananciais Hídricos constituídos por cursos d'água, suas margens, matas ciliares e qualquer tipo de vegetação natural, conforme legislação vigente específica;
g) Áreas naturais com declividade igual ou superior a 45º (quarenta e cinco graus), conforme legislação específica.

Art. 11. O poder público pode estabelecer, dentro das zonas, áreas especiais para estabelecimentos e instalações sujeitos a controle especifico, tais como: monumentos e locais históricos, áreas de valor estratégico para segurança pública, áreas de valor paisagístico especial, áreas militares, cemitérios, estações de tratamento de esgoto, estação ferroviária, estação rodoviária, aeroporto, represas e morros.

Art. 12. São Áreas Especiais de Revitalização as definidas na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - PPDUA, no ANEXO F - Mapa Operações Consorciadas de Realização Necessária.

Parágrafo único. Outras Áreas Especiais de Revitalização com a finalidade de desenvolver, revitalizar e promover centralidades existentes ou projetadas podem ser demarcadas através de lei municipal específica.

TITULO III
DO REGIME URBANÍSTICO

CAPÍTULO I
DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 13. O regime urbanístico das áreas urbanas está especificado nos ANEXOS 6, 7, 8, 16

e 17, que são parte integrante da presente lei.

Parágrafo único. Em lotes ou glebas atingidos por duas ou mais zonas, o regime urbanístico ficará a escolha do empreendedor, e quando fizerem frente para rodovias ou avenidas, os veículos daquele empreendimento devem ter acesso por vias secudárias ou locais.

Art. 14. Para fins de cálculo do Índice de Ocupação, serão desconsideradas as áreas de projeção nos seguintes casos:

I. Sacadas em balanço (figura 9 a 17) até o limite de 1,60m (um metro e sessenta centímetros)de projeção;
II. Os Beirais da cobertura;
III. Pérgulas;
IV. Passagens cobertas e marquises até o limite de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de projeção;
V. Toldos;
VI. Abrigos para carros, desde que seja usado material removível como cobertura, com pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e máximo de 3,00m (três metros), obedecendo ao espaço de circulação e manobra. (figura 18 e 19)

§ 1°. Os abrigos para carros podem encostar no corpo do prédio.

§ 2°. A altura mínima livre das sacadas deve ser de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) do nível do terreno ou 3,00m (três metros), quando sobre passagem de veículos.

§ 3°. As sacadas em balanço podem ter churrasqueira em uma de suas laterais.

§ 4°. As sacadas em balanço de duas unidades diferentes podem ser encostadas uma na outra, desde que sejam separadas por parede e tenham nessa extremidade uma parede externa de no mínimo 0,75m(zero virgula setenta e cinco metros) cada uma (figura 16 e 17).

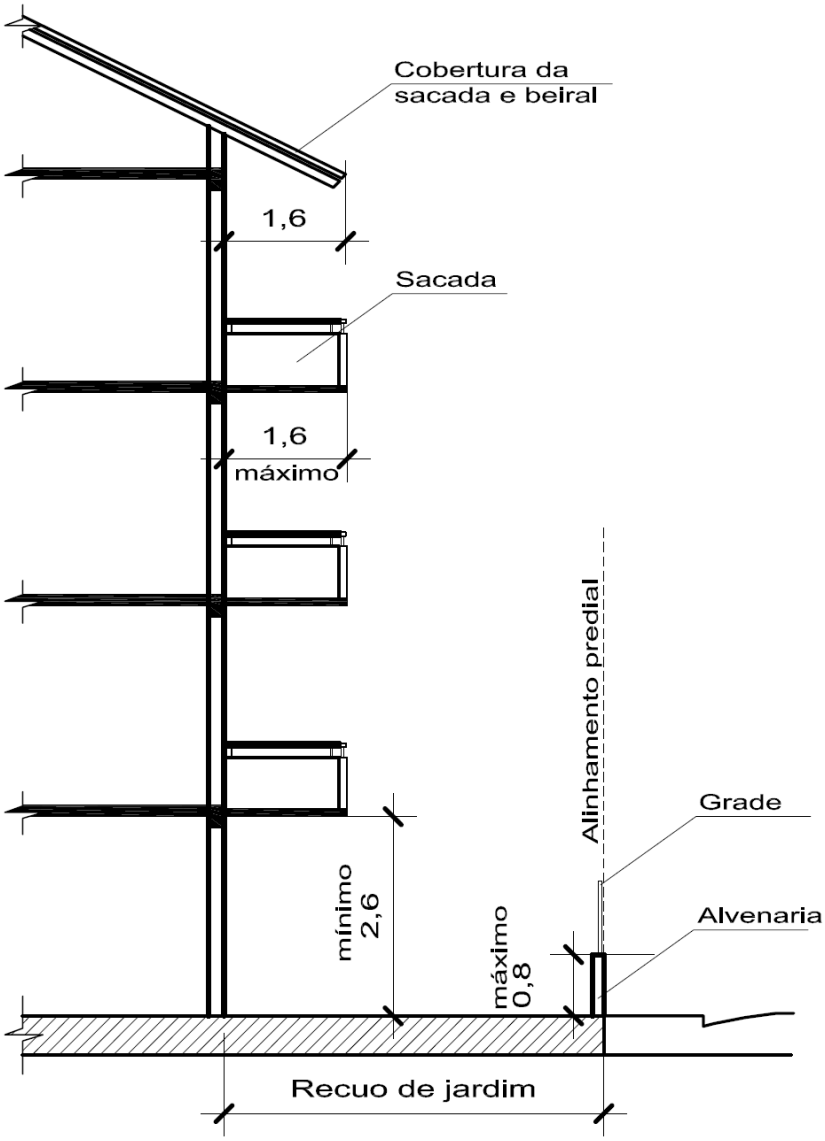

Figura 9 – sacadas e beirais

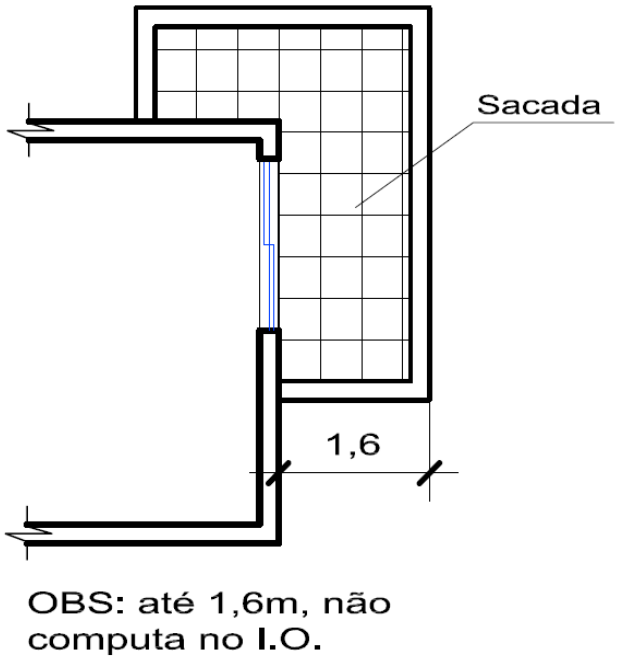

Figura 10 – Sacada

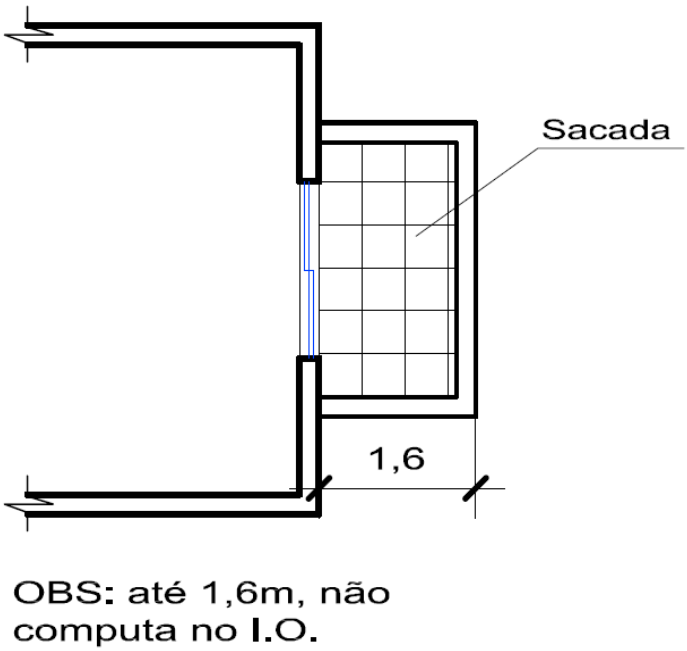

Figura 11 – Sacada

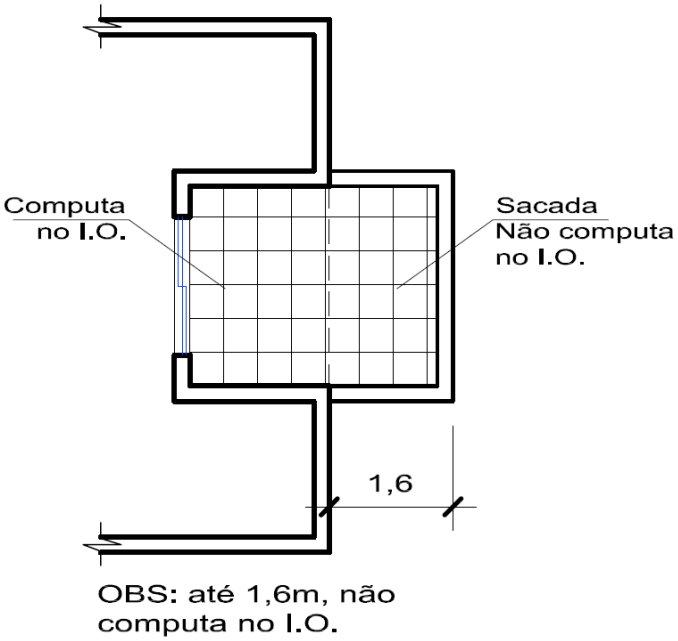

Figura 12 – Sacada

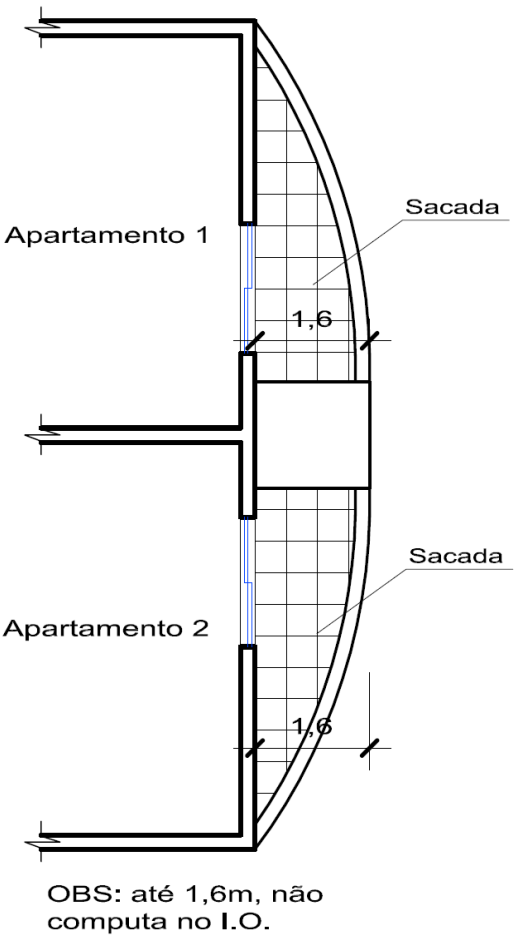

Figura 13 – Sacadas

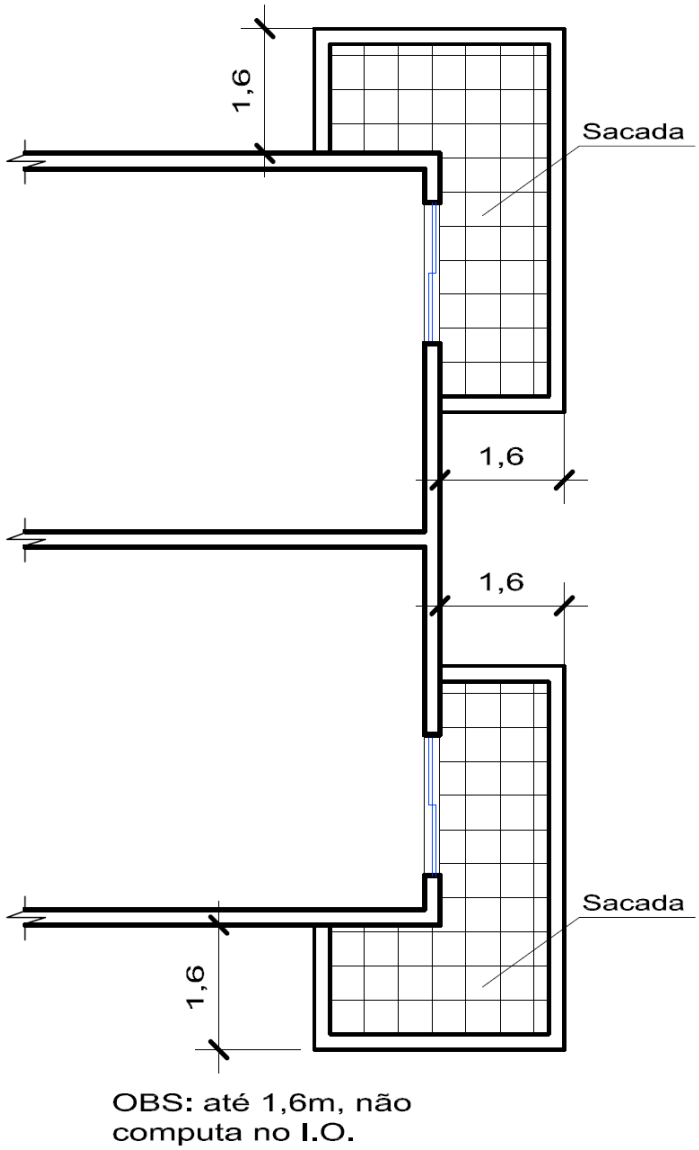

Figura 14- Sacadas

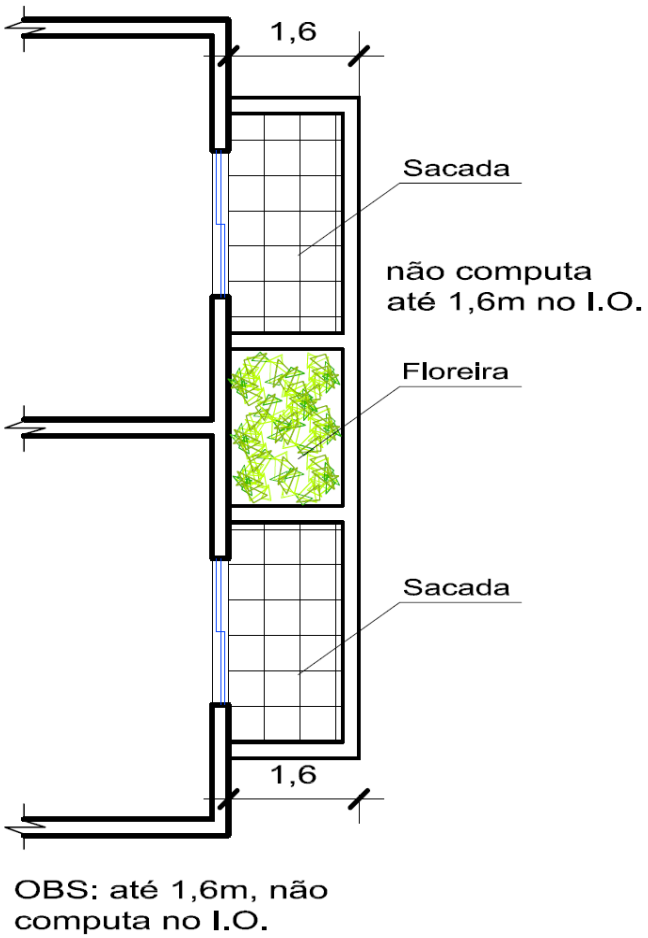

Figura 15- Sacadas

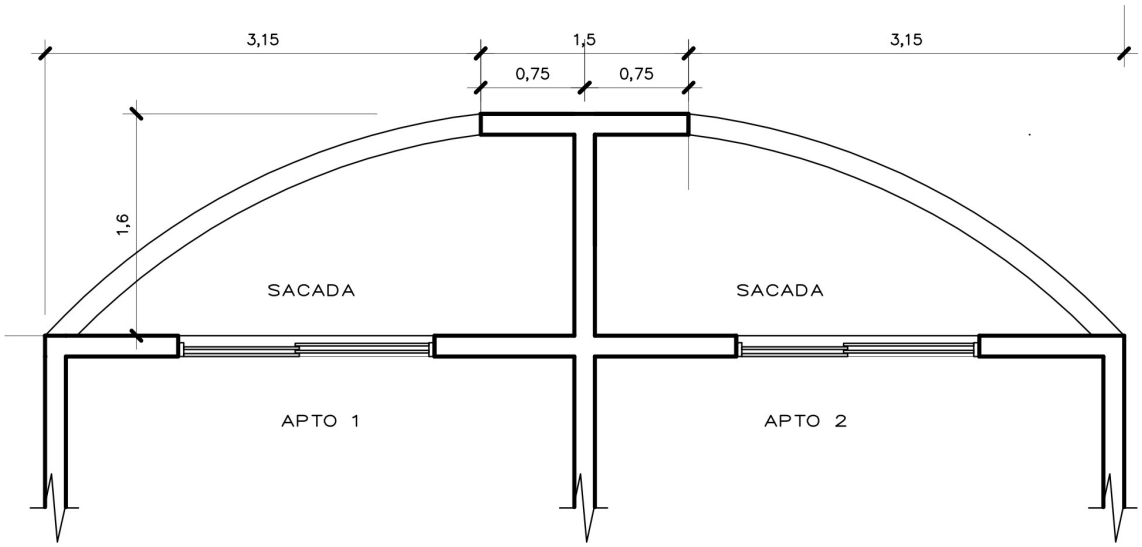

Figura 16 – Sacadas em balanço

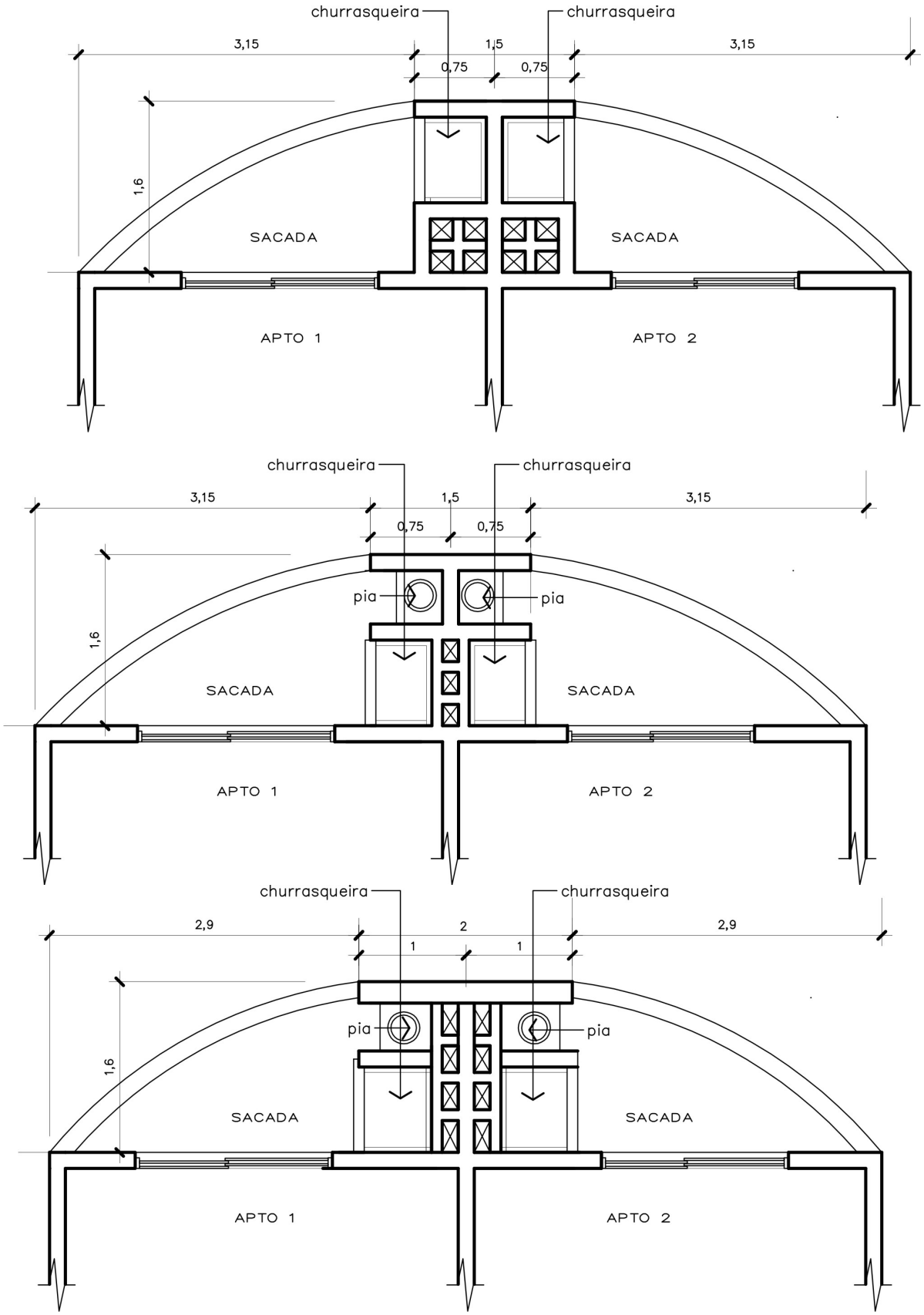

Figura 17 – Sacadas em balanço

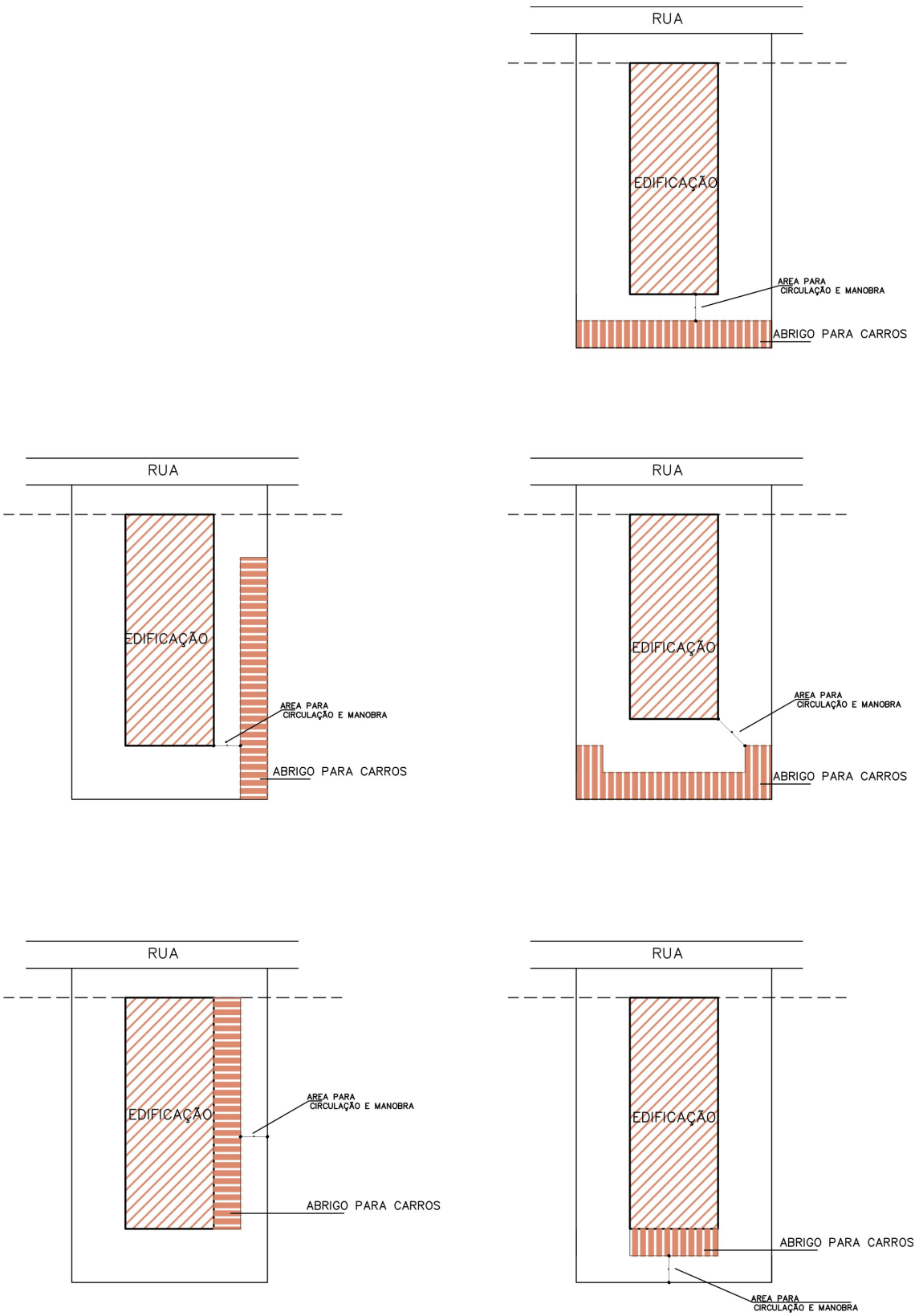

Figura 18 - Situações de uso de material removível como cobertura

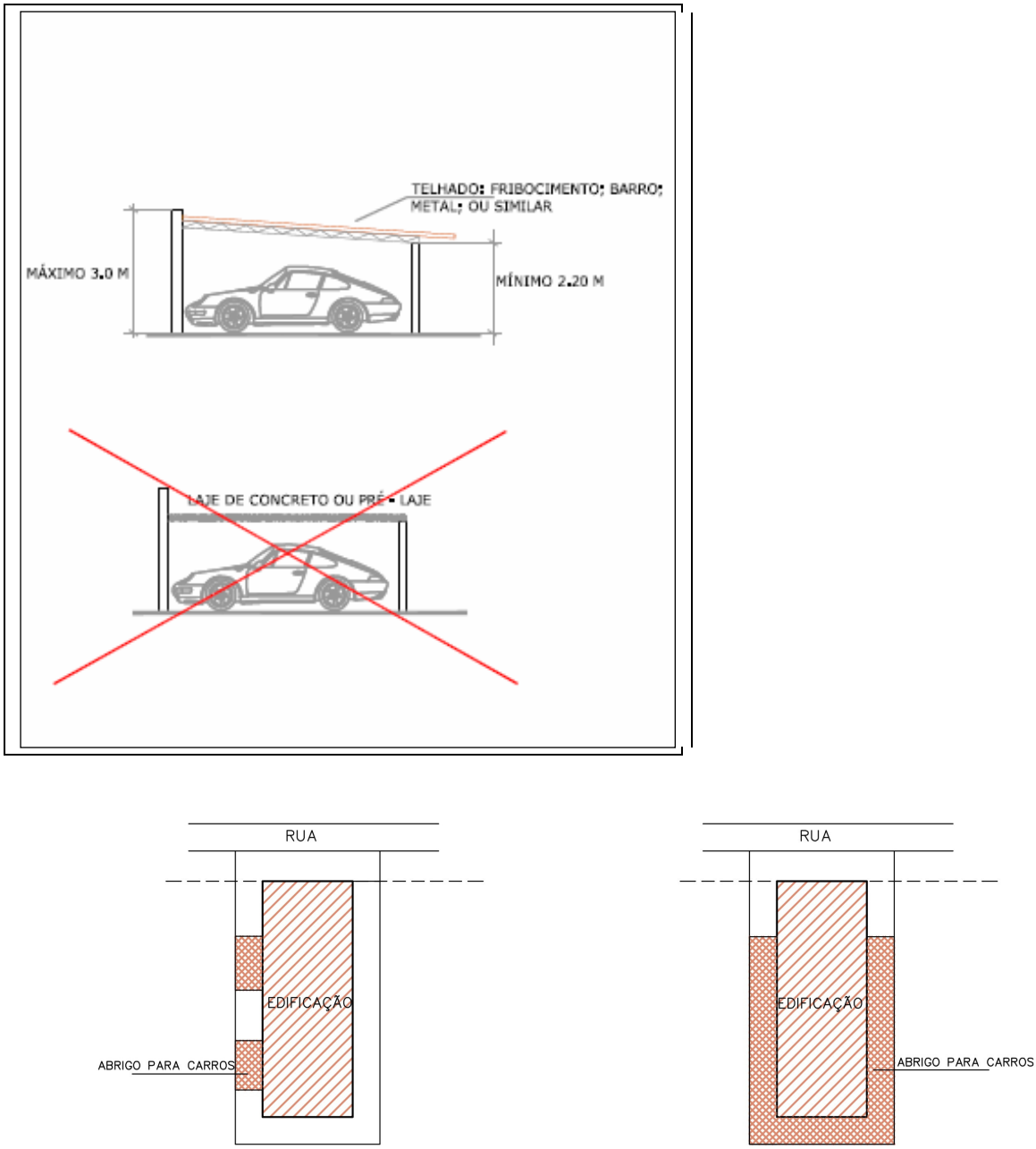

Figura 19 - Situações de uso de material removível como cobertura, abrigos para carros no IO.

Art. 15. Todas as áreas são computáveis no cálculo de aproveitamento, exceto:

I. As rampas de acesso aos pavimentos de garagens;

II. As circulações, escadas e elevadores de todos os pavimentos, as casas de máquinas, depósitos condominiais, reservatórios, cisternas, central de gás e outras áreas de uso comum, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento)das áreas privativas do prédio;

III. Os pavimentos de garagens;

IV. Jiraus até 100 m2 (cem metros quadrados).

Parágrafo único. Pode o Escritório da Cidade liberar o limite de 25% (vinte e cinco por cento) após a análise do projeto, feito caso a caso, conforme solicitação do responsável técnico ou requerente.

Art. 16. O pavimento de cobertura não conta na altura máxima da edificação, desde que acessado pelo próprio apartamento, tendo no máximo 60 % (sessenta por cento) dá área do pavimento subseqüente e afastamento em relação as divisas do lote de 2m (dois metros), no mínimo.

Art. 17. Os usos compatíveis segundo zonas estão discriminados nos ANEXOS 7 e 17, que são parte integrante da presente Lei.

§ 1º. Os anexos 7 e 17, referidos no Caput, serão revistos após a aprovação da Lei do Plano Diretor de Mobilidade Urbana.

§ 2º. Os lotes localizados na Zona 17 c, com frente para Av. Fernando Ferrari, quando se tratar de edificações que não sejam de uso residencial unifamiliares ou multifamiliares, deve ter o mesmo tratamento urbanístico da zona 5 a .

CAPÍTULO II
DOS AFASTAMENTOS E RECUOS

Art. 18. Terreno de esquina é aquele que possui duas ou mais faces contíguas voltadas para logradouro público, sendo as demais faces consideradas como divisas para fins de regime urbanístico.

Art. 19. Nenhum lote no perímetro urbano está dispensado do recuo viário.

Art. 20. Em terreno de esquina, os recuos de ajardinamento poderão ser reduzidos para possibilitar que o mesmo não fique com dimensão inferior a 8,0m (oito metros).

Parágrafo único. A redução do recuo de ajardinamento, estabelecido no caput deste artigo, não comprometerá a área necessária para inserir o raio de giro no alinhamento predial.

Art. 21. Nos terrenos de esquina, em uma das frentes, a partir do piso do segundo pavimento, a edificação pode avançar no recuo de jardim. (figura 20)

§ 1º Em qualquer caso, o recuo não pode ser inferior a 2 m (dois metro)em relação ao alinhamento.

§ 2º Os terrenos de esquina localizados nas zonas 3a e 3b, independente do tamanho da testada, tem IA = 4.

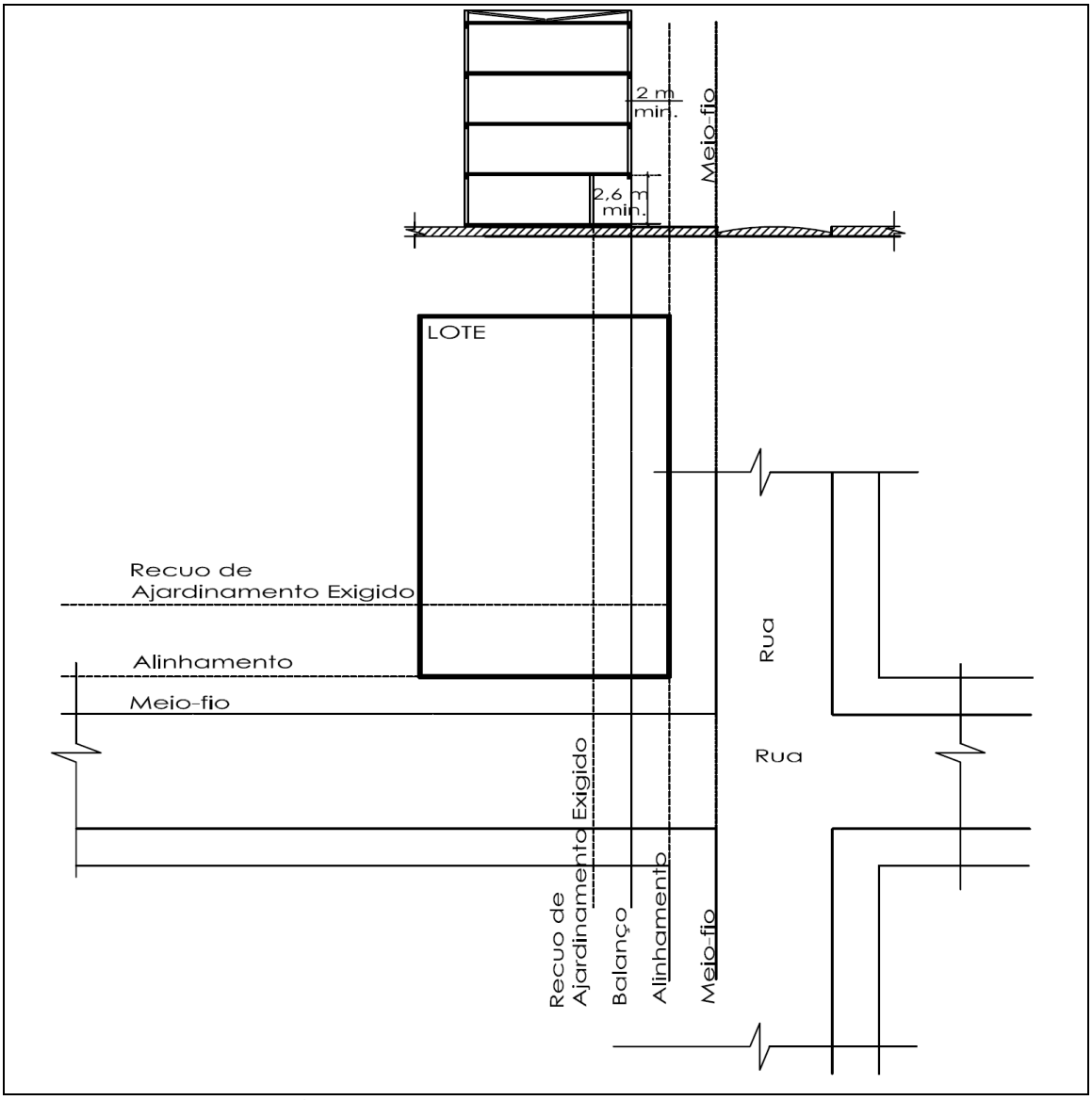

Figura 20 – Recuos em terrenos de esquina

Art. 22. Os afastamentos para áreas de ventilação e iluminação que atendam os compartimentos de uso secundário e/ou para as faces de blocos sem abertura para iluminação e ventilação devem ser de h/9 com diâmetro mínimo de 2m (dois metros) para alturas de até 13m (treze metros) e de 3m (três metros) para alturas superiores a 13m.

Parágrafo único. Para residências unifamiliares o diâmetro mínimo é 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

Art. 23. Nos afastamentos das divisas, para as áreas principais, inclusive sacadas, o diâmetro mínimo a observar é de 2m (dois metros) para alturas até 13m (treze metros) e de 3m (três metros) para alturas superiores a 13m (treze metros). (figura 21 e 22)

Parágrafo único. Para residências unifamiliares o diâmetro mínimo é 1,50m(um metro e cinqüenta centímetros).

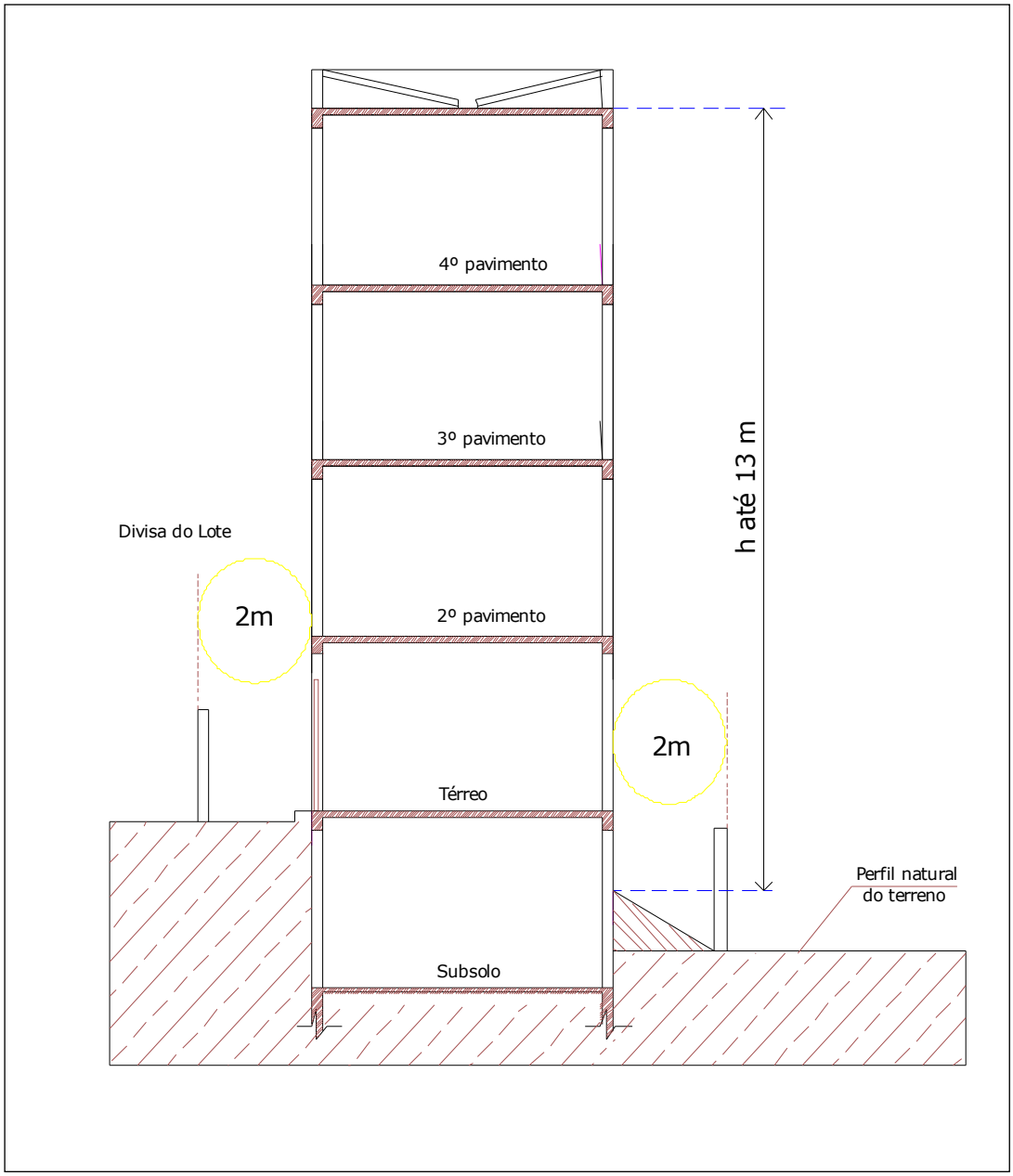

Figura 21 – Diâmetros mínimos

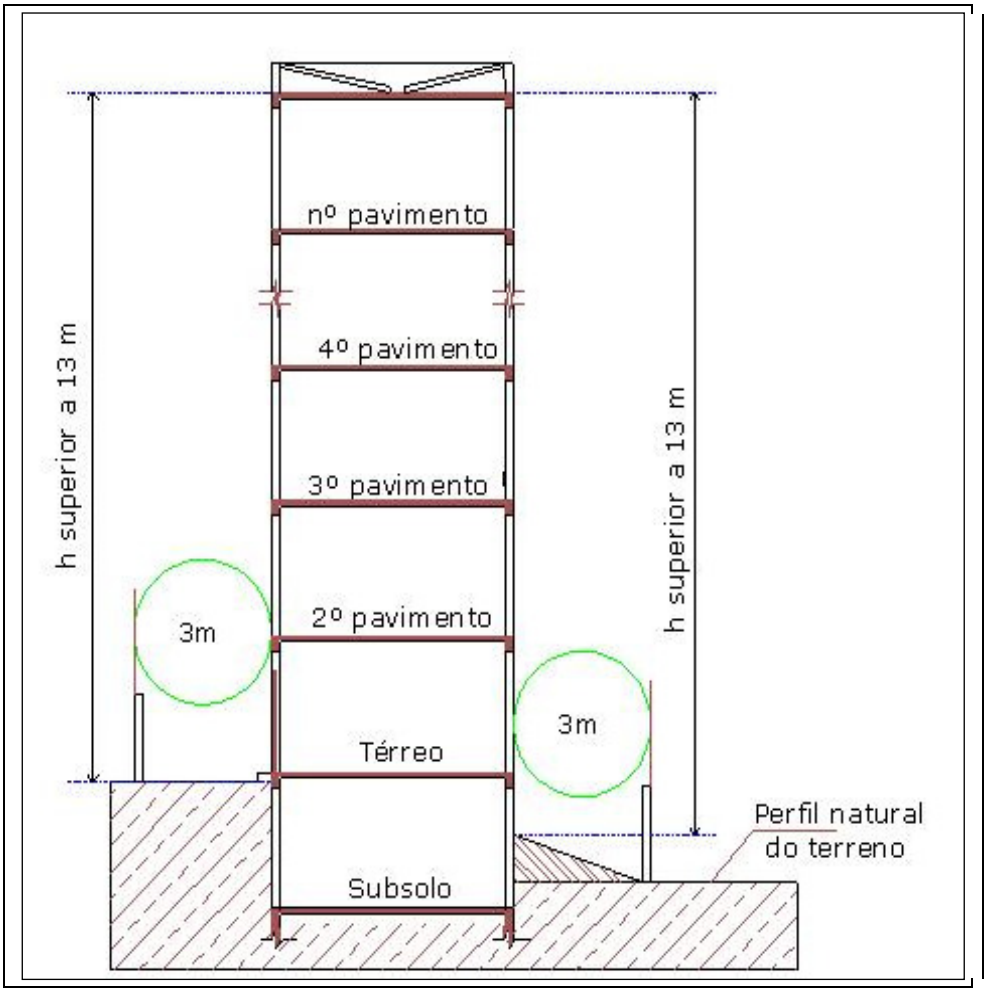

Figura 22 – Diâmetros mínimos

Art. 24. O afastamento entre sacadas de economias distintas numa mesma fachada deve ser de no mínimo 1,5m (um metro e cinqüenta centímetros). (figura 23)

Art. 25. Numa mesma lateral, podem ser alternados afastamentos para áreas principais e para áreas secundárias, obedecendo em cada trecho afastamento específico.

Art. 26. Nas vias arteriais e coletoras, bem como na zona 3.a, na região entre as ruas Floriano Peixoto, Tuiuti, Silva Jardim, Conde de Porto Alegre, considerando ambos os lados destas vias, é dispensado o recuo de jardim.

Art. 27. Em todas as zonas ficam, nos 2 primeiros pavimentos, para uso comercial, residencial ou misto, até o limite de 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros), dispensadas dos afastamentos de divisas.

Parágrafo Único. Edificações de comércio e/ou serviços ou mistas com comércio, serviços ou garagens, localizadas nas zonas 1.1.a e 1.1.b, 3.a, 3.b, 4 e 5.a, 5.b, 5.c e 5.d e nos lotes com frente para as vias arteriais e coletoras (anexo 14) ficam, nos 2 primeiros pavimentos, até o limite de 8,50m (oito metros e cinqüneta centímetros), dispensadas dos afastamentos de divisas.

Art. 28. Nos lotes que entestam com as vias estruturais (anexo 14) com até 20m (vinte metros) de testada, as edificações comerciais e/ou serviços, ficam dispensadas de um dos recuos

laterais até 2 pavimentos no limite de 9,30 m (nove metros e trinta centímetros).

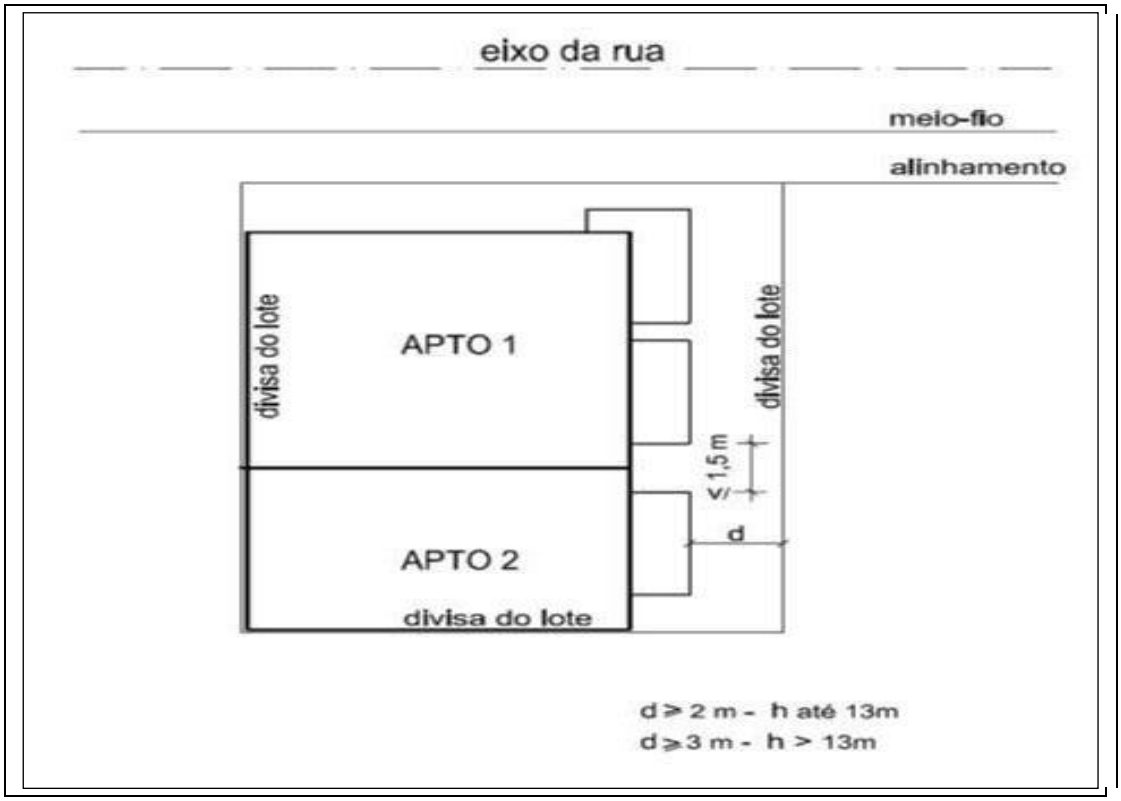

Figura 23 – Afastamento entre sacadas

Art. 29. O subsolo será permitido na mesma porcentagem do índice de ocupação estabelecido para a zona.

Parágrafo único: Respeitando o IV (índice verde), os recuos de ajardinamento e viário, nos pavimentos destinados para garagem, comércio ou serviço, que ocuparem o subsolo, o primeiro (térreo) e/ou segundo pavimento, serão dispensados dos afastamentos das divisas, nas zonas 1.1.a e 1.1.b, 2, 3.a, 3.b, 4 e 5.a, 5.b, 5.c e 5.d e nos lotes com frente para as vias arteriais e coletoras (anexo 14), podendo ocupar 100% da área remanescente do lote. Para os demais pavimentos, a altura da edificação (h) será computada após a laje de teto dos pavimentos de garagem, comércio ou serviço. (Figura 24 e 25)

Art. 30. Quando existirem prédios lindeiros construídos na divisa com altura até 4 pavimentos, na zona 3.a e 3.b, os recuos de divisas poderão ser dispensados na extensão do prédio lindeiro. (Figura 26)

Art. 31. Nos terrenos com até 12m (doze metros) de testada, o prédio poderá encostar um lado na divisa, até 4 pavimentos, ficando a outra lateral afastada de, no mínimo, o diâmetro do compartimento principal.

Art. 32. São dispensados os recuos de divisas nas residências unifamiliares, com até 6,5 m de altura.

Art. 33. Em prédios de até 20 m (vinte metros) de altura máxima da edificação (H), os afastamentos laterais podem ser reduzidos até o limite de 3m (três metros) em cada face, desde que permitam prédios com no máximo 7m (sete metros) de largura. (figura 27)

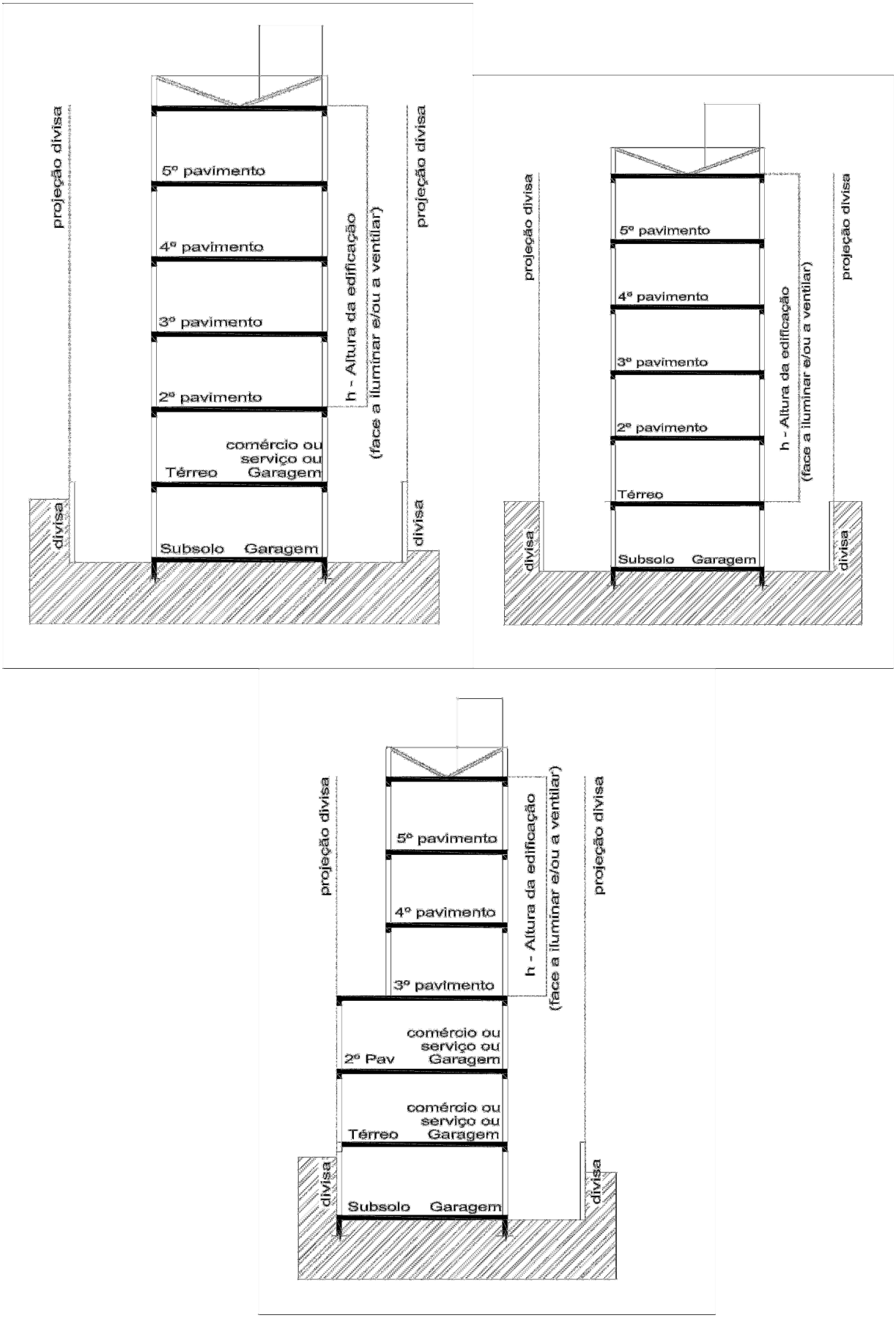

Figura 24 – Afastamento em pavimentos destinados a garagem, comércio ou serviço.

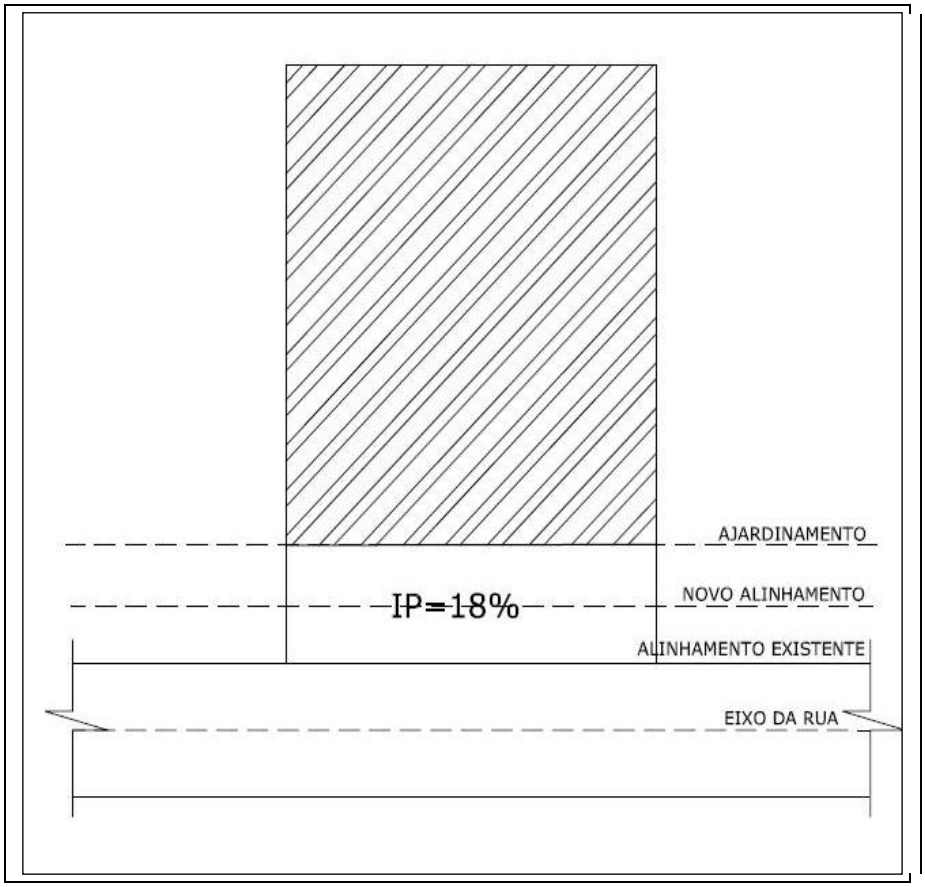

Figura 25 – Afastamento em pavimentos destinados a garagem, comércio ou serviço

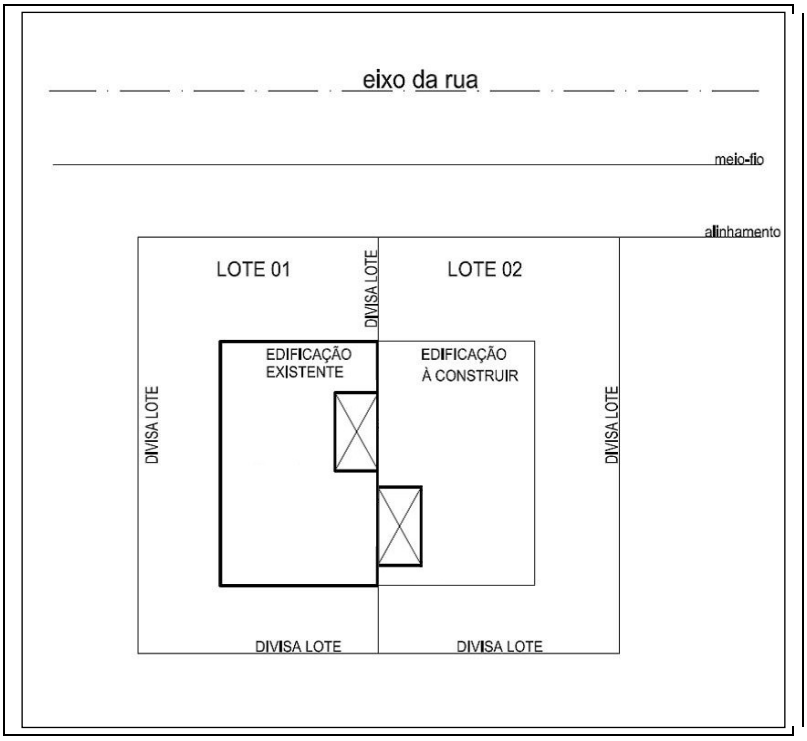

Figura 26 – Recuos de divisas em prédios lindeiros

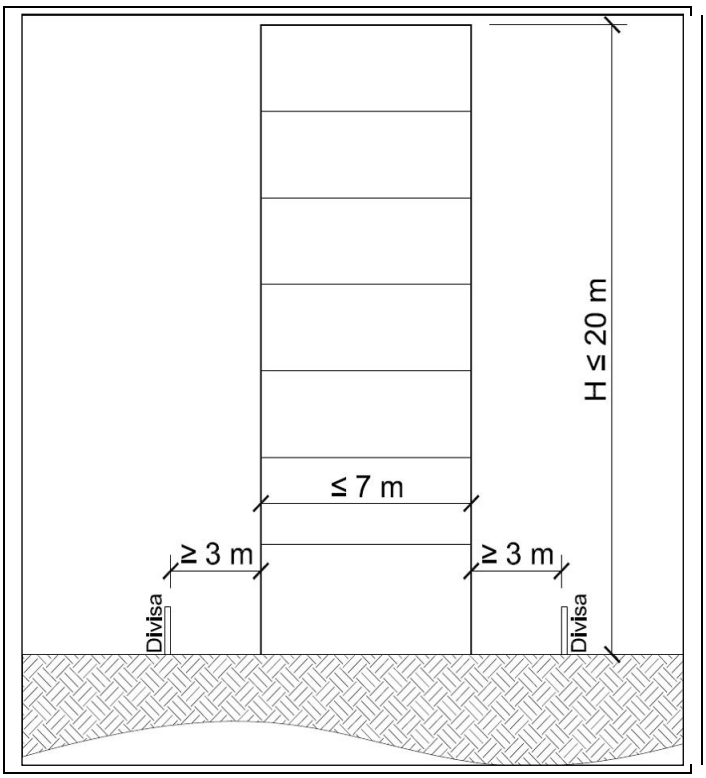

Figura 27 – Afastamento de divisas para prédios com H <= 20m

CAPÍTULO III
DA VENTILAÇÃO E DA ILUMINAÇÃO

Art. 34. Os compartimentos de uso principal, devem ter afastamentos das divisas para serem ventilados e iluminados naturalmente, permitindo a inscrição de um círculo com o diâmetro mínimo estabelecido nos ANEXOS 6 e 16.

§ 1º. O poço de ventilação ou pátios internos à edificação que servem a unidades autônomas distintas, em um mesmo lote, devem possibilitar a inscrição de, no mínimo, dois círculos com diâmetros estabelecidos neste artigo, tangentes entre si e no sentido da distância entre as unidades, sendo que a soma destes diâmetros não pode ser inferior 4,00m (quatro metros), quando a face a ventilar e iluminar tiver altura até 13,00m (treze metros), ou 6,00m (seis metros), quando a face a ventilar e iluminar tiver altura superior a 13,00m (treze metros). (figura 28, 29 e 30).

§ 2º. Para residências unifamiliares o diâmetro mínimo é 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros).

§ 3º. A área mínima de ventilação e iluminação deve ser igual ou superior a 4,00m² (quatro metros quadrados).

Art. 35. Todas as áreas de ventilação e iluminação que atendam os compartimentos de uso secundário, exceto os banheiros, devem ventilar e iluminar naturalmente e esses compartimentos devem possibilitar a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo igual à altura da face a ventilar e iluminar dividida por nove (h/9).

§ 1º O diâmetro mínimo não pode ser inferior 2,00m (dois metros) quando a face a ventilar e iluminar tiver altura até 13,00m (treze metros), ou 3,00m (três metros) quando a face a ventilar e iluminar tiver altura superior a 13,00m (treze metros).

§ 2º Para residências unifamiliares o diâmetro mínimo é 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

§ 3º A área mínima de ventilação e iluminação deve ser igual ou superior a 4,00 m² (quatro metros quadrados).

§ 4º O poço de ventilação que serve a unidades autônomas distintas, em um mesmo lote, deve possibilitar a inscrição de, no mínimo, dois círculos com diâmetros estabelecidos neste artigo, colocados tangente entre si e no sentido da distância entre as unidades sendo que a soma destes diâmetros não pode ser inferior 2,00m (dois metros) quando a face a ventilar e iluminar tiver altura até 13,00m (treze metros), ou 3,00m (três metros) quando a face a ventilar e iluminar tiver altura superior a 13,00m (treze metros).

§ 5º Numa mesma lateral podem ser alternados afastamentos para áreas principais e áreas secundárias, obedecendo, em cada trecho, os afastamentos definidos nos artigos anteriores.

Art. 36. As áreas que constituem espaços de ventilação e iluminação não podem ser cobertas com nenhum elemento fixo.

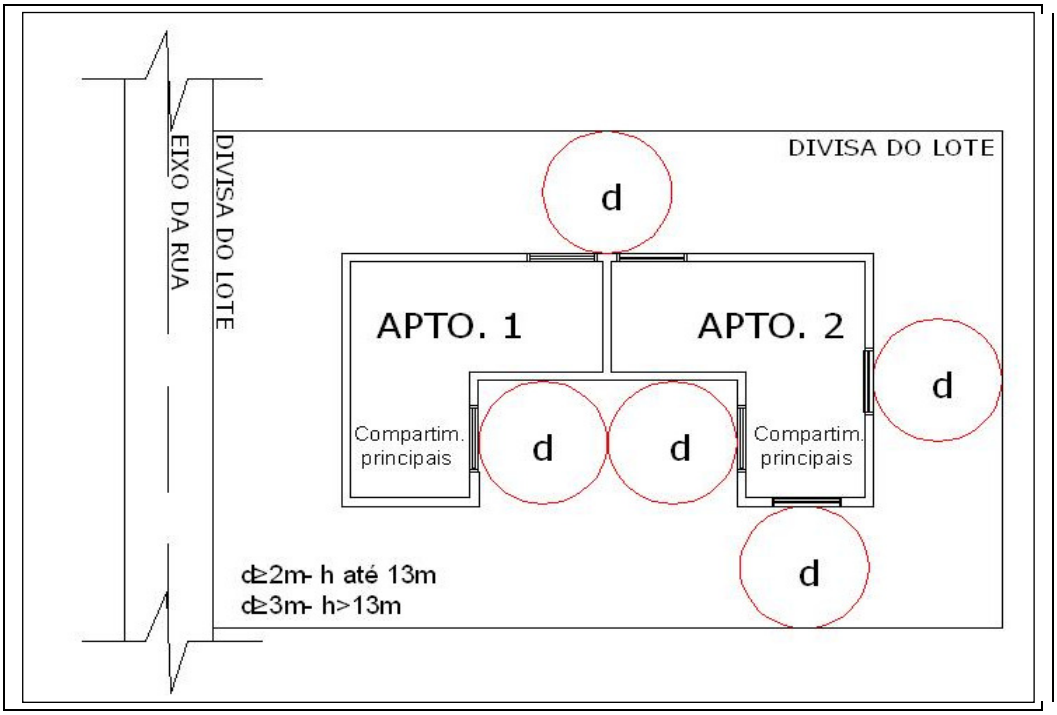

Figura 28 – Diâmetros mínimos entre unidades (entre compartimentos principais)

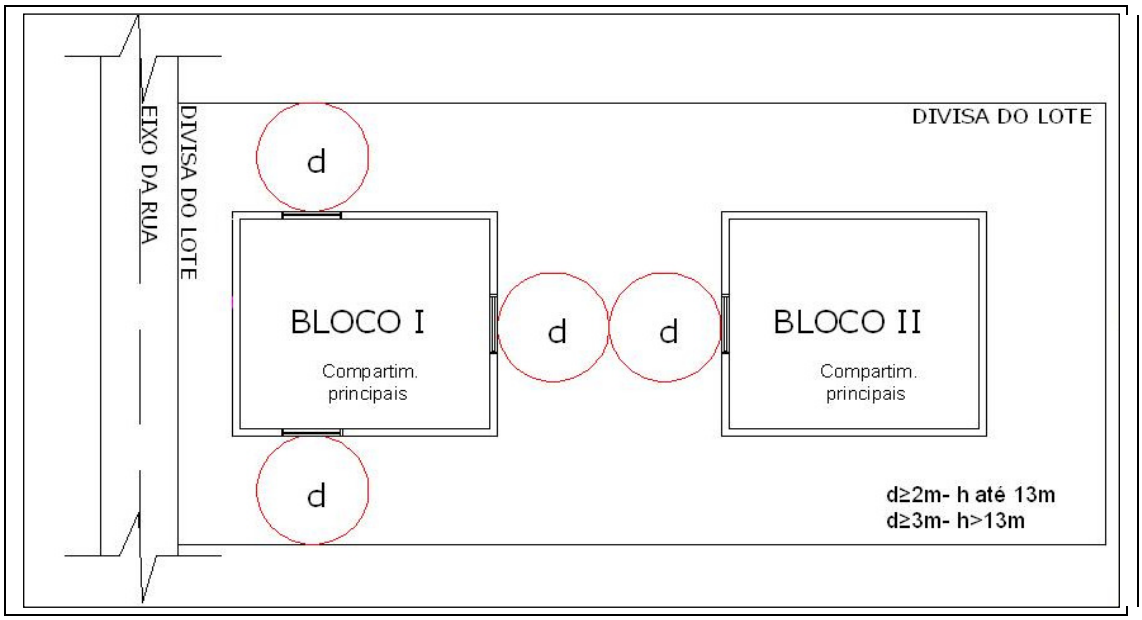

Figura 29 - Diâmetros mínimos entre unidades (entre compartimentos principais)

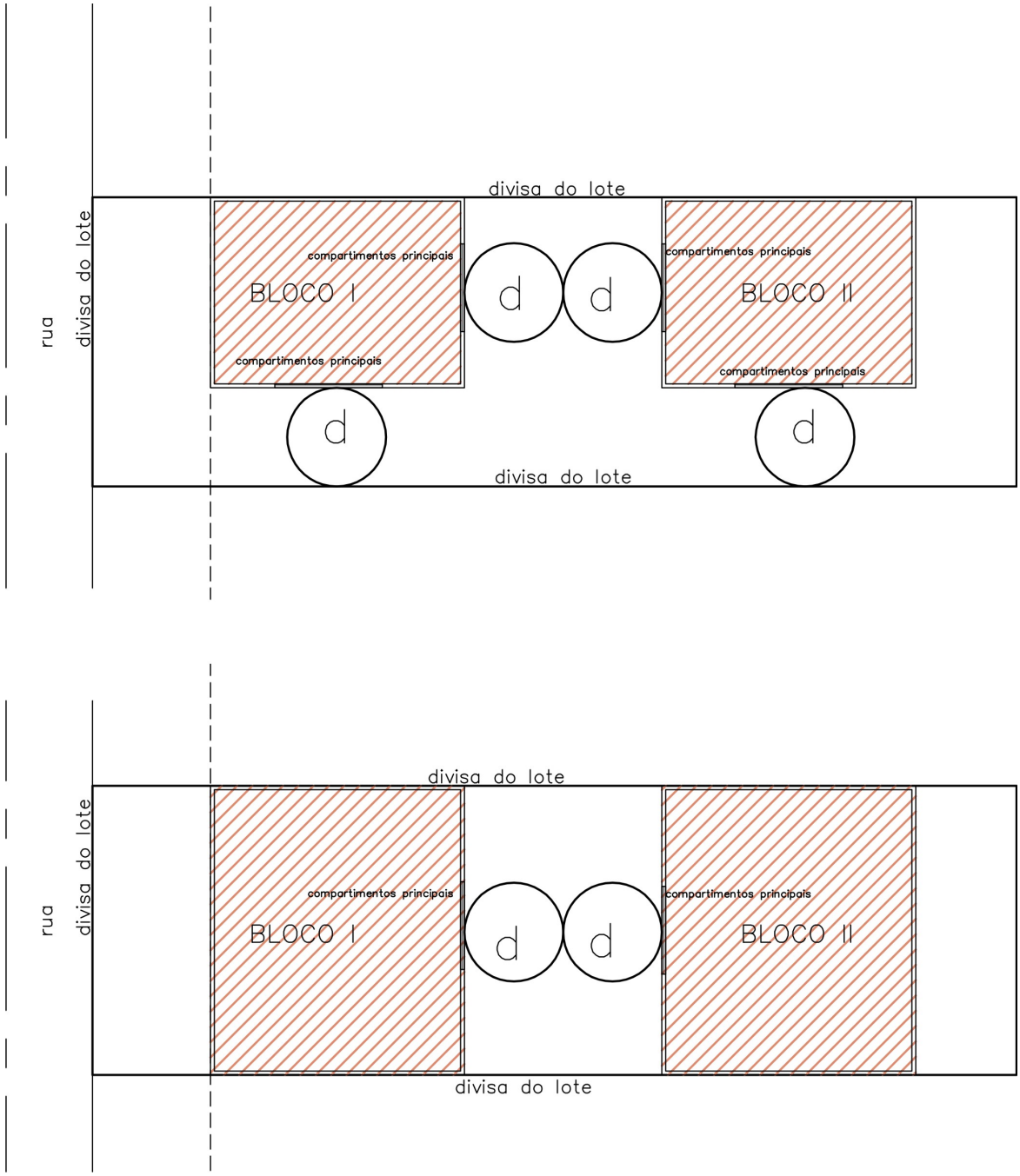

Figura 30 - Diâmetros mínimos entre unidades (entre compartimentos principais)

CAPITULO IV
DO PATRIMÔNIO CULTURAL E PAISAGEM URBANA

Art. 37. O Patrimônio Cultural será disciplinado através de lei específica.

Art. 38. Ficam definidos como Patrimônio Construído os bens imóveis públicos e privados, isolados e/ou interligados, os conjuntos de prédios e os micros espaços abertos de relevância histórico-cultural a preservar, restaurar, conservar, revitalizar, requalificar e resguardar; considerados como potencialidades urbanas devido ao seu valor simbólico, significado e identidade cultural, promovendo assim um ponto de referência urbana da cidade.

Parágrafo único. Referem-se ao Patrimônio Construídos os ANEXOS 6.1, 11 e 11.1, parte integrante desta Lei.

Art. 39. A paisagem urbana será assegurada através do Escritório da Cidade, com a implantação dos projetos referentes ao Programa de Valorização de Identidade Urbana, constante no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

TITULO IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 40. O parcelamento do solo urbano no âmbito do Município de Santa Maria observa o disposto na legislação Federal e na Municipal, bem como, para as matérias não tratadas na Lei Municipal, o disposto na Legislação Estadual.

Parágrafo único. O Município somente pode alterar a destinação das áreas institucionais que tiver recebido em virtude das modalidades de parcelamento, uma vez ouvido o Escritório da Cidade.

Art. 41. Salvo nos casos do exercício da atividade agrícola, a alteração do perfil e características naturais do terreno, sem o devido licenciamento do órgão competente para os fins a que se destinam, podem caracterizar o início do parcelamento irregular do solo.

Art. 42. O parcelamento de gleba localizada em zona rural deve atender a Lei Federal nº 6766/79, em seu artigo 53 e amparada na Instrução do Incra nº 17-b, de 09-12-1980, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais, em seu artigo 3º, itens 33, 34 e 35.

Art. 43. São modalidades de parcelamento das áreas urbanas:
I. Loteamento;
II. Loteamento popular;
III. Loteamentos vinculados;
IV. Condomínio Fechado de Lotes;
V. Loteamento em área rural;
VI. Condomínio Fechado de Lotes em área rural;
VII. Desmembramento;
VIII. Remembramento.

§ 1º Os loteamentos ‘vinculados’ e os ‘populares’ constituem modalidades diferenciadas dos loteamentos em geral, com as particularidades previstas nesta lei.
§ 2º Nos casos de desdobros de lotes urbanos oriundos de sociedade, heranças, partilha de seus imóveis, poderão ser aceitos lotes menores que os padrões mínimos descritos no anexo 6 desta Lei, com análise do Escritorio da Cidade, obedecidos os limites minimos previstos na legislação federal.

Art. 44. Não é permitido o parcelamento do solo:
I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, salvo se antes forem realizadas obras para assegurar o correto escoamento das águas;
II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem seu prévio saneamento;

III. Em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
IV. Em terrenos sem condições geológicas para edificações;
V. Em áreas de preservação permanente ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.
VI. Nas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias, até a sua correção;
VII. Em imóveis dos quais resultarem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos por esta lei.

§ 1º Em nenhum caso, as áreas de preservação permanente, incluídas aquelas situadas nas margens dos cursos d´água, conforme a legislação federal e estadual, podem ser incluídas no percentual destinado a equipamentos urbanos e comunitários, salvo aquelas incluídas nas resoluções do CONAMA.

§ 2º No caso de parcelamento de glebas com declividade de 30% (trinta por cento) a 45% (quarenta e cinco por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local e de laudo geotécnico.

Art. 45. O Município, ao implantar a rede geodésica local, pode exigir que as esquinas dos parcelamentos tenham marcos com identificação, conforme o padrão do Município.

Art. 46. Nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes ou dormentes, é obrigatória a reserva de área de preservação, em cada lado da margem, com 30,00m (trinta metros) de largura a partir da cota de maior inundação, caracterizada como faixa "non aedificandi":

§ 1º Para os parcelamentos já aprovados e implantados na data de entrada em vigor desta lei, a largura da área de preservação é aquela prevista nos atos de aprovação e registro, inclusive para os desmembramentos, reparcelamentos e outras modificações futuras.

§ 2º É proibida a canalização fechada de qualquer curso d'água, cabendo ao Escritório da Cidade, ouvido o Órgão ambiental competente, emitir diretrizes para a complementação da canalização de cursos d'água já parcialmente canalizados.

§ 3º As áreas "non aedificandi" devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento.

Art. 47. A infra-estrutura básica para os parcelamentos em geral, de responsabilidade do loteador, deve ser constituída, no mínimo, dos seguintes itens, salvo as exceções previstas nesta mesma lei:

I. Vias de circulação pavimentadas;
II. Rede de energia elétrica para abastecimento dos lotes;
III. Rede de iluminação pública;
IV. Rede de escoamento das águas pluviais;
V. Rede de água potável e esgoto sanitário;
VI. Arborização das vias públicas;
VII. Espaços livres de uso público;
VIII. Espaços destinados aos equipamentos comunitários e urbanos.

§ 1º Se tecnicamente não houver condições de implantação de rede de esgoto cloacal, em decorrência da inexistência de redes coletoras e estação de tratamento fora da área do parcelamento, o Município pode exigir a implantação de estação de tratamento própria ou a adoção de solução alternativa para a coleta e tratamento do esgoto, de acordo com as normas da Concessionária, desde que ambientalmente adequada, em parcelamentos de até 50.000m^2 (cinqüenta mil metros quadrados).

§ 2º Após o recebimento do sistema adotado, o Município será responsável por sua manutenção.

Art. 48. Os parcelamentos que necessitem de abertura, alargamento ou prolongamento de vias públicas, devem implantar um plano de arruamento que considere as condições topográficas locais, observando o que segue:

I. As diretrizes do Sistema Viário Municipal;
II. As vias projetadas devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizadas com a topografia local e prevendo condições mais favoráveis à insolação das vias.

Art. 49. Deve também os parcelamentos respeitar as seguintes condições:

I. Os lotes devem confrontar com a via pública e, em caso de condomínio, devem confrontar com uma das vias internas;
II. Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público, rodovias, ferrovias, dutos e servidões de passagem de redes de alta tensão de energia elétrica, devem observar a reserva de faixa 'non aedificandi' de 15,00m (quinze metros) para cada lado, se outra largura não for exigida na legislação federal ou estadual, conforme o caso.

Art. 50. Os parcelamentos devem atender os critérios do Anexo 6, parte integrante da presente lei.

Art. 51. As Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, devem ser implementadas, prioritariamente, nas zonas 3.a e 3.b, 4, 8, 9.1 e 9.2, 12.2, 14 e 16 sendo que o regime urbanístico pode atender critérios específicos estabelecidos pelo Escritório da Cidade.

Art. 52. Desde que aprovado pelo Escritório da Cidade, os loteamentos populares podem ser dispensados dos requisitos do regime urbanístico e da infra-estrutura mínima, inclusive no que se refere a sua localização em áreas especiais de interesse social (AEIS), em situações já consolidadas de fato e ainda pendentes de regularização oficial, com a observância das peculiaridades próprias dos mesmos.

Art. 53. As quadras devem ter lados mínimos de 50,00m (cinqüenta metros) e máximo de 200,00m (duzentos metros), exceto para os loteamentos populares, salvo autorização excepcional do Escritório da Cidade.

Art. 54. Nas zonas 10.b, 10.c, 10.d e 10.f, não há limite máximo para o lado das quadras e seu acesso deve ser através de Vias Laterais, conforme diretrizes fornecidas pelo Escritório da Cidade, quando a gleba passível de parcelamento confrontar com uma ou mais Vias Laterais.

Art. 55. Para loteamentos com fins industriais as vias podem ter um comprimento máximo de 500,00m (quinhentos metros), com previsão de passagem de pedestre de, no mínimo, 5,00m (cinco metros) de largura a cada 250,00m (duzentos e cinqüenta metros).

Art. 56. A testada mínima dos lotes de esquina é 2,00m (dois metros) maior que a testada mínima dos lotes do meio de quadra de cada zona.

Art. 57. Nas zonas 10.b, 10.c, 10.d e 10.f, só é permitido o parcelamento em lotes, para glebas com frente para as rodovias, quando destinados para o uso comercial e industrial.

Art. 58. Para novos loteamentos, nas zonas 17.b, 17.c e 17.f, são exigidos 15% (quinze por

cento) de área verde, localizadas em conjunto, a fim de propiciar a criação de um grande parque.

Parágrafo único. Na zona 17.f, as áreas verdes equivalentes ao percentual acima exposto, localizadas em conjunto, poderão ser repassadas ao Município, anteriormente ao parcelamento do solo, por doação, mediante lei específica que autorize esta doação para fins exclusivo de implantação de um parque, ficando expresso o índice de ocupação de 0,5 e o índice de aproveitamento de 1,5, nos lotes que fazem frente para a área do parque.

Art. 59. Para fins de remembramento, o tamanho do lote independe do estabelecido na coluna a "Superfície Mínima dos Lotes", constante no anexo 6.

Art. 60. Para todos os atos que envolvam responsabilidade técnica dos profissionais inscritos nos Conselhos de Engenharia e Arquitetura, deve, na forma da Legislação Federal em vigor, ser anexada a Anotação de Responsabilidade Técnica correspondente ao ato.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS RELATIVOS AOS PARCELAMENTOS

Art. 61. Salvo as exceções expressamente previstas nesta lei, os procedimentos administrativos relativos aos parcelamentos são os seguintes:

I. Fixação das diretrizes;
II. Aprovação do projeto;
III. Licenciamento da execução;
IV. Recebimento das obras.

§ 1º Nenhum parcelamento pode ter sua implantação iniciada sem a prévia aprovação do projeto e sem o licenciamento da execução, nos termos desta lei.

§ 2º São também considerados irregulares os parcelamentos implantados em desacordo com o projeto aprovado e licenciado.

§ 3º Os parcelamentos implantados até a data da entrada em vigor desta lei, podem ser objeto de regularização, respeitados, como regra, os requisitos aqui previstos, ressalvada a possibilidade de condições especiais e facilitadas, a serem emitidas pelo órgão técnico próprio do Escritório da Cidade, como forma de obter a regularização fundiária das áreas urbanizadas irregularmente.

Seção I
Das Diretrizes

Art. 62. Nenhum projeto de parcelamento do solo urbano é admitido a protocolo, para aprovação, sem que previamente tenha o interessado solicitado a emissão das diretrizes específicas para o caso concreto.

Art. 63. Para a obtenção das diretrizes, deve o interessado encaminhar requerimento ao setor competente, acompanhado das seguintes informações e documentos, salvo as exceções previstas nesta lei:

I - Registro da gleba, com certidão expedida no máximo a noventa dias;
II - Cópia da planta de levantamento planialtimétrico do terreno em escala adequada, indicando:
  a) a delimitação da gleba com ângulos, curvas de nível de metro em metro e as

áreas iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) de inclinação;
b) localização dos cursos d'água;
c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações com respectivas faixas de domínio e servidão;
d) localização das áreas arborizadas, monumentos naturais ou artificiais, construções existentes e outras indicações que sirvam de orientação geral;
e) arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do parcelamento com as áreas circunvizinhas;

III - Memorial Justificativo do projeto de parcelamento, com indicação do uso predominante a que o parcelamento se destina.

§ 1º Antes da emissão das diretrizes, a área é obrigatoriamente vistoriada pelo setor competente, a quem cabe atestar, por escrito, a regularidade das informações previstas no caput.

§ 2º Se as informações não estiverem corretas, o pedido de emissão de diretrizes é indeferido, cabendo ao interessado, se for o caso, encaminhar novo pedido com as informações corretas.

Art. 64. Ao expedir as Diretrizes, o setor competente:

I. Estabelece o traçado e a classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária do Município;
II. Indica as áreas de preservação permanente, e as áreas 'non aedificandi', além das áreas aproximadas aos equipamentos urbanos e comunitários, de comum acordo entre o interessado e o Escritório da Cidade;
III. Especifica o enquadramento da área a ser parcelada no zoneamento urbanístico e os padrões mínimos de urbanização;
I. Emite as diretrizes dos projetos executivos complementares.
II. Especifica as obras complementares que devam ser realizadas às custas do interessado, quando for o caso, em razão do impacto de vizinhança que o parcelamento irá provocar.

Art. 65. Quando for omissa a presente lei sobre aspecto relevante do parcelamento do solo urbano, caberá ao Escritório da Cidade, observadas regras da legislação federal, estadual ou normas técnicas relacionadas ao assunto, dispor sobre os procedimentos a serem seguidos.

Art. 66. Emitidas as diretrizes, o interessado, deve encaminhar o lançamento do arruamento, quadras, lotes, áreas verdes e áreas institucionais, para uma pré-análise, antes do encaminhamento do processo para aprovação.

Art. 67. O prazo máximo para expedição das diretrizes de parcelamento é de 60 (sessenta) dias, contados da data de protocolo do pedido.

Art. 68. As diretrizes expedidas têm vigência máxima de 24 (vinte e quatro) meses.

Seção II
Da Aprovação dos Projetos

Art. 69. O pedido de aprovação de projeto de parcelamento do solo urbano, salvo as exceções previstas nesta lei, deve ser efetuado em requerimento padrão, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Cópia das diretrizes emitidas pelo setor competente do Município;
II - Certidão atualizada da matrícula (Art. 63 - I);

III - Licença ambiental prévia para parcelamento, expedida pelo órgão competente (Municipal, para áreas até 50.000m² (cinqüenta mil metros quadrados), e Estadual para áreas maiores);

IV - Viabilidade técnica e diretrizes fornecidas pelos órgãos responsáveis pela distribuição de energia, abastecimento d'água e saneamento;

V - Cópia do projeto urbanístico, em planta planialtimétrica em escala adequada, com no mínimo 5 (cinco) vias, contendo:

a) memorial descritivo, com descrição dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, públicos e espaços livres, das quadras, ruas e indicação dos lotes a caucionar ao poder público, em um percentual de 50% (cinqüenta por cento) do valor potencial do total de lotes;

b) planta de situação e planta de localização;

c) distribuição dos quarteirões com indicação dos lotes, com suas respectivas dimensões, angulações, áreas e numerações, indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, destinado a equipamentos comunitários, equipamentos públicos e espaços livres;

d) memória de cálculo das áreas dos lotes em aprovação e das áreas a serem transferidas ao órgão público;

VI - Laudo de caracterização e estabilidade do solo, caso exista terreno com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento), e respectivos projetos de contenção de acordo com as normas da ABNT;

VII - Projeto geotécnico, se existirem áreas de risco.

Parágrafo único. Pode o interessado, encaminhar o processo para análise em uma via, devendo atender o disposto no inciso V deste artigo depois de realizadas as alterações necessárias.

Art. 70. Quando o projeto não preencher todos os requisitos legais exigidos para cada tipo de parcelamento, deverá ser submetido a correções de conformidade com o previsto para a correção de projetos no Código de Obras e Edificações.

Art. 71. O projeto preenchendo os requisitos legais, ou corrigidas as deficiências, se constatadas, é aprovado, com prazo de validade de dois anos a contar da aprovação.

§ 1º O prazo pode ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias, desde que o processo esteja enquadrado na legislação vigente à época da renovação.

§ 2º Não solicitado o licenciamento no prazo apontado, deve a parte interessada, se desejar dar andamento ao parcelamento, reiniciar o processo administrativo para aprovação do projeto.

§ 3º No prazo de 20 (vinte) dias, após a aprovação do projeto, o setor competente expedirá as certidões dos lotes e demais áreas, indicando o caucionamento.

§ 4º. Quando a aquisição da área parcelada se der em forma de Dação em Pagamento, as certidões dos lotes poderão ser emitidas em nome das partes, através de requerimento e comprovação do documento competente.

Art. 72. Após a aprovação do projeto, eventuais alterações devem ser objeto de substituição do mesmo, observando-se, para tanto, no que couber, o regramento para a substituição de projetos arquitetônicos previsto no Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único. A regra do caput não se aplica às alterações significativas, que importam em alterações conceituais do parcelamento como um todo, caso em que haverá necessidade de reiniciar todo o processo administrativo de aprovação do projeto.

Seção III
Do Licenciamento do Parcelamento e da Caução

Art. 73. Para obter o licenciamento do parcelamento, a parte interessada deve apresentar ao setor competente, ressalvadas as exceções previstas nesta lei, os seguintes documentos:

I - Projeto urbanístico aprovado, em duas vias;
II - Cópia das diretrizes emitidas pelo setor competente do Município;
III - Duas vias dos projetos geométrico e de pavimentação, de esgoto pluvial, de esgoto cloacal (ou solução compatível, conforme as diretrizes emitidas), de abastecimento de água, de distribuição de energia elétrica, de iluminação pública e de arborização;
IV - Licença de Operação para Parcelamento, expedida pelo Órgão competente municipal, se o parcelamento for de área até 50.000m² (cinqüenta mil metros quadrados), ou Licença de Instalação fornecida pelo órgão competente estadual, se for de área superior a 50.000 m² (cinqüenta mil metros quadrados).
V Cronograma físico-financeiro detalhado das atividades;

§ 1º Os projetos de esgoto cloacal, abastecimento d'água e distribuição de energia elétrica devem estar aprovados pelos respectivos concessionários.

§ 2º O projeto geométrico e de pavimentação deve seguir as diretrizes e padronizações estabelecidadas pelo município e conter, no mínimo:

a) Cópia do projeto geométrico de todas as vias com seções transversais e longitudinais, conforme normas técnicas;
b) Projeto do arruamento, contendo a subdivisão dos lotes, alinhamento e cotas de nivelamento;
c) Laudo técnico geológico;
d) Projeto de pavimentação;
e) Memorial descritivo e memória de cálculo;
f) Projeto de movimento de terra, aprovado pelo órgão competente municipal, se necessário.

§ 3º O projeto de esgoto pluvial deve seguir as diretrizes e padronizações estabelecidadas pelo município e conter, no mínimo:

a) Cópia do projeto de esgoto pluvial, contendo a subdivisão dos lotes;
b) Planilha de cálculo do sistema de drenagem pluvial;
c) Perfil da rede conforme normas técnicas;
d) Autorização do proprietário, quando o lançamento ocorrer em terreno de terceiros;
e) Indicação de tipo de canaleta, quando for usado este sistema;
f) Memorial descritivo e memória de cálculo.

§ 4º O projeto de iluminação pública deve seguir as diretrizes e padronizações estabelecidadas pelo município e conter, no mínimo:

a) Projeto de Distribuição de Energia e Iluminação Pública;
b) Memorial descritivo e memória de cálculo.

§ 5º O projeto de arborização deve seguir as diretrizes e padronizações estabelecidadas pelo município e conter, no mínimo, a identificação, localização e quantidade de espécies arbóreas e arbustivas propostas;

Art. 74. Estando regular a documentação apresentada, é liberado o licenciamento.

Art. 75. As obras devem ser iniciadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o licenciamento da obra, e não podem ficar paradas por prazo superior a 180 (cento e oitenta) após iniciadas, sob pena de caducidade da licença.

Parágrafo único. O responsável pelo parcelamento, proprietário ou incorporador, deve

comunicar ao setor responsável pelo licenciamento da obra o seu início.

Art. 76. O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico-financeiro, no máximo em 2 (dois) anos, prorrogáveis por mais dois, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 77. Nenhuma obra de parcelamento do solo pode ter início sem a prévia prestação de caução.

Parágrafo único. A exigência do caput não se aplica aos desmembramentos e condomínios, exceto nos casos em que o Poder Público exija a realização de obras externas como condição para o parcelamento, caso em que a caução deve corresponder ao valor dessas obras.

Art. 78. A caução pode ser prestada em carta fiança bancária, dinheiro, títulos da dívida pública ou outra modalidade aceita pelo município, sempre em valor igual ao orçado para as obras de urbanização do loteamento.

§ 1° Na hipótese da caução ser efetuada em carta de fiança bancária, a mesma fica em depósito junto à Secretaria de Município das Finanças e deve conter, obrigatoriamente, cláusula de correção monetária e prazo de validade superior, em 12 (doze) meses, ao prazo previsto para o cronograma de execução das obras de urbanização.

§ 2° Sendo a caução prestada em dinheiro, a quantia caucionada é depositada em conta remunerada especifica, em instituição bancária oficial, aberta em nome do Município.

§ 3° Na hipótese da caução ser efetuada em títulos da dívida pública, são obedecidos os seguintes critérios:

a) O caucionante informa à Secretaria de Município das Finanças os títulos que pretende oferecer em caução;
b) A Secretaria de Município das Finanças faz consulta ao mercado secundário de papéis, para se informar da existência de eventual ágio ou deságio nas transações dos títulos ofertados;
c) Com base nas informações obtidas, a Secretaria informa ao caucionante o valor de face dos títulos a serem caucionados, cujo valor real deve corresponder sempre ao orçado para as obras de infra-estrutura do loteamento;
d) Havendo desvalorização dos títulos ofertados, pode o Município exigir complementação da caução, sob pena de embargo da obra.

§ 4° A caução deve abranger o valor correspondente a uma quantidade de lotes suficientes para garantir a implantação de toda a infra-estrutura, a ser definida pelo órgão encarregado da aprovação e licenciamento do projeto e ser averbada na matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 79. A liberação da caução ocorre após a conclusão e recebimento das obras.

Parágrafo único. Pode o Município liberar parte da caução antes do recebimento final das obras, desde que cumpridas as seguintes condições:

a) Eventuais condições especiais previstas na aprovação tenham sido atendidas;
b) Seja reservado, em garantia da conclusão das obras, montante suficiente da caução para a conclusão dos serviços de infra-estrutura pendentes que, para esse efeito, devem ser considerados como não iniciados;
c) O descaucionamento dos lotes deverá ser feito proporcionalmente ao andamento das obras e ao cronograma físico-financeiro.

Seção IV
Do Recebimento das Obras

Art. 80. Somente é emitido o Termo de Recebimento do parcelamento, que pode ser parcial ou total, após a conclusão das obras constantes dos projetos aprovados e licenciados.

§ 1º No Termo de Recebimento deve constar o nome do bairro, números dos quarteirões aprovados, descrição das condições das obras executadas, nome e assinatura do profissional responsável pelo acompanhamento técnico, do órgão responsável pelo planejamento do Município e do proprietário do loteamento;

§ 2º Para a emissão do Termo de Recebimento devem ser apresentados os seguintes documentos:

a) Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;
b) Laudo do responsável técnico pela execução de cada projeto complementar, descrevendo o acompanhamento e sua execução de acordo com as especificações;
c) Termo de execução, devidamente assinado pelo representante legal e pelo responsável técnico, atestando que as obras foram executadas conforme os projetos;
d) Certidões das matrículas das áreas transferidas ao Município.

CAPÍTULO III
DAS DIVERSAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Do Loteamento

Art. 81. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. Aplica-se aos loteamentos, além das regras específicas desta Seção, todas aquelas já referidas nos Capítulos I e II supra.

Art. 82. Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público.

§ 1º São considerados equipamentos urbanos aqueles públicos destinados ao abastecimento geral de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares.

§ 2º São considerados equipamentos comunitários os equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 3º Constituem o sistema de circulação as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§ 4º Caracterizam-se como espaços livres de uso público aqueles destinados às áreas verdes, praças e similares.

Art. 83. Do percentual destinado ao Município, 5% (cinco por cento) devem ser reservados aos equipamentos urbanos e comunitários, e 10% (dez por cento) para os espaços livres de uso público.

Art. 84. Havendo acordo entre o loteador e o Município, pode a área destinada a equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, ser transferida para as zonas 17, para a finalidade de implantar o Sistema de Áreas Verdes (parques) previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, ou para melhorar outras áreas

destinadas aos equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 1º. A área a ser transferida nunca poderá ter sua destinação alterada.

§ 2º. A área deve ser transferida em espécie, não podendo ser subsituída por valor pecuniário, obras ou qualquer outra modalidade de contraprestação.

§ 3º. A transferência sómente poderá ocorrer quando a região onde será implantado o novo loteamento já estiver suficientemente contemplada com equipamentos urbanos, comunitários e áreas de lazer já existentes nas proximidades.

Art. 85. As áreas 'non aedificandi' relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica não podem ser computadas no cálculo do percentual a ser transferido ao Município.

Art. 86. As áreas "non aedificandi", relativas aos espaços de preservação permanente, podem ser computadas na área a ser transferida ao Município a título de espaços livres de uso público, até o limite de 50% (cinqüenta por cento) do percentual previsto nos Artigos 82 e 83 para este fim.

Art. 87. A área dos canteiros centrais das vias de circulação não é computada na percentagem destinada aos espaços livres de uso público, salvo se o seu subsolo for usado para a instalação de galerias técnicas para o fornecimento dos serviços de saneamento, energia e comunicações.

Art. 88. As áreas transferidas ao Município devem ter acesso para logradouro público e testada mínima exigida pelo zoneamento urbanístico, com confrontações delimitadas e meio-fio.

Art. 89. As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

Parágrafo único. As áreas a que se refere o caput passam ao domínio do Município no ato do registro do loteamento, sendo que este registro deve ser feito pelo loteador em nome do Município.

Art. 90. Nenhuma obra receberá habite-se do Município antes do recebimento, a título precário parcial do loteamento, sem ter em frente ao lote interessado, no mínimo, água,luz e esgoto implantados.

Seção II
Dos Loteamentos Populares

Art. 91. São considerados loteamentos populares aqueles parcelamentos que se situam em áreas especiais de interesse social (AEIS), definidas por lei municipal, e destinados à população de baixa renda.

Parágrafo único. Aplicam-se aos loteamentos populares as regras dos capítulos I, II e III supra, no que for compatível, respeitadas as condições urbanísticas especiais previstas nesta Seção ou que vierem a ser introduzidas em leis específicas.

Art. 92. Todos os loteamentos populares devem ser implantados em áreas especiais de interesse social (AEIS), com base em projetos específicos, visando a produção de lotes acessíveis à população de baixa renda e com qualidade de habitabilidade.

§ 1º As áreas especiais de interesse social (AEIS), não definidas nesta lei e aprovadas em projeto específico, devem também ter a aprovação do Escritório da Cidade.

§ 2º Lei de iniciativa do Poder Executivo pode considerar como de interesse social áreas ocupadas por parcelamento, ou mesmo lotes isolados, já consolidados de fato, mas ainda pendentes de regularização oficial, estabelecendo regime e requisitos próprios para os mesmos, desde que aprovados pelo Escritório da Cidade.

Art. 93. Os loteamentos populares podem ser implantados pelo Município, Estado ou União, bem como por entidades particulares, de natureza associativa/cooperativa, podendo, também, ser realizado mediante operação consorciada.

Art. 94. É admitida, para os loteamentos populares, a figura do Urbanizador Social, como responsável pela incorporação e implantação do empreendimento, nos limites previamente definidos em projeto específico e registrado em termo de compromisso.

§ 1º Conceitua-se como Urbanizador Social o empreendedor imobiliário, proprietário da área ou Cooperativa, que tenha interesse em implantar, em cooperação com o Poder Público, empreendimento de interesse social em área identificada pelo Município como de interesse social.

§ 2º O termo de compromisso referido no caput é o documento firmado entre o Município e o Urbanizador Social, decorrente das negociações realizadas, onde devem constar, obrigatoriamente, elementos como as responsabilidades do Urbanizador, as responsabilidades do Município, as etapas da urbanização progressiva, penalidades para o descumprimento das obrigações e outros dados importantes para o bom desenvolvimento do projeto.

Art. 95. O regime urbanístico dos loteamentos populares obedece aos seguintes parâmetros mínimos:

I. Área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), para os lotes de meio de quadra e de 150,00 m² (cento e cinqüenta metros quadrados), para os lotes de esquina e área máxima de 300 m² (trezentos metros quadrados);
I. Testada mínima de 6m (seis metros) para os lotes de meio de quadra e de 8m (oito metros) para os lotes de esquina e testada máxima de 10m (dez metros) para os lotes de meio de quadra e de 12m (doze metros) para os lotes de esquina;
II. Densidade máxima de 40 (quarenta) unidades por hectare;
III. Índice de aproveitamento do terreno de 1,0;
IV. Taxa de ocupação do terreno de 60% (sessenta por cento);
V. Transferência para o Município de 30% (trinta por cento) da área total da gleba a ser loteada, sendo 20% (vinte por cento) para a implantação do sistema de circulação, dos equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso comum, de áreas reservadas para tratamento ou condução do esgoto cloacal e de áreas reservadas para absorção das águas pluviais, e 10% (dez por cento) em área verde e institucional;
VI. Malha viária obedecendo a critérios de dimensionamento mínimo quanto ao uso;
VII. Quarteirão com face máxima de 250m (duzentos e cinqüenta metros);
VIII. Destinação apenas residencial, salvo comércio varejista, serviços de pequeno porte, atividades de lazer e geração de emprego e renda, a critério do Município e da comunidade a ser beneficiada, em localização escolhida por elas.

Art. 96. A infra-estrutura mínima a ser exigida é a seguinte:

I Abertura de vias de comunicação, onde o Município definirá, através de diretriz, a via Coletora a ser implantada, devendo esta receber pavimentação, sendo que as demais vias (Locais) deverão ter dimensionamento para pavimento com pedras irregulares, com a execução de meios-fios e o reforço do subleito fruto deste dimensionamento, ficando dispensado o revestimento da pavimentação;
II Tratamento das áreas de recreação;
III Arborização das vias estruturadoras do loteamento;

IV Áreas verdes;
V Instalação de rede de drenagem pluvial;
VI Instalação de rede de distribuição e iluminação pública;
VII Instalação de rede de distribuição de água tratada;
VIII Instalação de rede de esgoto sanitário.

Seção III
Dos Loteamentos Vinculados

Art. 97. Considera-se loteamento vinculado aquele que, além de preencher os requisitos da Seção I, prevê que nele somente possa ser desenvolvida uma atividade específica ou construído um tipo determinado de edificações.

§ 1º Aplica-se aos loteamentos vinculados as regras dos capítulos I, II e III supra, no que for compatível, respeitadas as condições especiais previstas nesta Seção.

§ 2º Os projetos relativos aos loteamentos vinculados devem prever com clareza as atividades de uso admitidas para a área do loteamento, bem como os parâmetros construtivos das edificações a serem nele construídas.

§ 3º Respeitada a tipologia prevista para as construções de um loteamento vinculado, ficam estas sujeitas às regras urbanísticas aplicáveis à zona onde localizadas.

Art. 98. A instituição de loteamento vinculado é obrigatória nos seguintes casos:
I - Em empreendimentos urbanos resultantes de operações consorciadas;
II - Em loteamentos destinados à instalação de indústrias;
III - Em glebas em que pelo menos 1/4 (um quarto) da área tenha declividade de 30% (trinta por cento) a 45% (quarenta e cinco por cento).

Art. 99. A modificaçao do uso previsto para um parcelamento vinculado somente é admitida com a intervenção e concordância de todos os proprietários envolvidos, atendendo as exigências previstas nesta lei.

Art. 100. Para os loteamentos vinculados, deve haver a aprovação simultânea do projeto de parcelamento e das edificações, em função da necessidade de análise e de estudos detalhados da repercussão do empreendimento sobre o meio ambiente.

Seção IV
Dos Condomínios Fechados de Lotes

Art. 101. Considera-se Condomínio Fechado de Lotes o espaço isolado dos demais bens, privados ou públicos, por cercas, muros ou outra forma de delimitação, aprovado pelo Escritório da Cidade, com arruamento sem interligação com as demais vias públicas, exceto o acesso ao loteamento, e divisão dos espaços internos em áreas privativas demarcadas e áreas de uso comum.

Parágrafo único. Aplica-se aos Condomínios Fechados de Lotes as regras dos capítulos I e II supra, no que for compatível, respeitadas as condições especiais previstas nesta Seção.

Art. 102. Os Condomínios Fechados de Lotes deverão ser instalados, preferencialmente:
I Em glebas anteriormente parceladas na forma de loteamento ou desmembramento, que já tenham originado áreas e equipamentos públicos;
II Em zonas estruturadas com equipamentos públicos capazes de atender as necessidades da população existente e daquelas a serem acrescidas, mesmo quando esses terrenos não

tenham origem em gleba previamente parcelada.

Art. 103. Na instituição de Condomínio Fechado de Lotes será observado o limite máximo de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) de área, com 250,00m (duzentos e cinquenta metros) em seu lado maior e testada para logradouro público não superior a 200,00m (duzentos metros).

Parágrafo único. Para os Condomínios Fechados de Lotes que, por sua localização, não apresentem o risco de causar, no presente ou no futuro, transtornos ao sistema viário adjacente, com a interrupção da continuidade das vias públicas ou dificuldades ao trânsito da região, poderá o Município, ouvido o Escritório da Cidade, autorizar a ampliação da área prevista no caput.

Art. 104. O Município definirá, o percentual de área a ser reservada como área de uso comum nos Condomínios Fechados de Lotes, nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba.

§ 1º. Quando a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de parcelamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação das áreas institucionais, deverá o empreendedor do Condomínio Fechado de Lotes destinar 5% (cinco por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo Município fora da área condominial.

§ 2º. Os Condomínios Fechados de Lotes implantados em glebas com área inferior a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados) estão dispensados da exigência do parágrafo anterior.

Art. 105. Competirá exclusivamente aos Condomínios Fechados de Lotes, com relação as áreas internas, a coleta do lixo, a manutenção da infra-estrutura, incluída a iluminação pública, bem como a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, com base em projeto previamente aprovado pela Unidade do Corpo de Bombeiros.

Art. 106. O projeto de Condomínio Fechado de Lotes deverá apresentar Convenção de Condomínio, disciplinando o uso das áreas privativas e comuns, bem como as limitações, restrições e eventuais parâmetros de padrão e tipologia para as edificações e contruções sobre os lotes no seu interior em Condomínio Fechado de Lotes.

Art. 107. No licenciamento dos projetos de construções a serem edificadas no interior dos Condomínios Fechados de Lotes deverá o setor competente do Município observar os parâmetros de padrão e tipologia definidos no projeto aprovado, bem como as condições urbanísticas definidas pela legislação Municipal para a zona onde localizado o imóvel, prevalecendo estas quando confrontarem com aqueles.

Art. 108. As vias internas de uso do Condomínio Fechado de Lotes devem atender a largura mínima de 12,00m (doze metros) e as demais características viárias definidas para o parcelamento.

§ 1º Todas as unidades privativas devem ter frente para as vias internas do conjunto.

§ 2º O Escritório da Cidade pode autorizar vias de largura mínima inferior para Condomínio Fechado de Lotes com área total de até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

§ 3º São admitidas vias exclusivas para pedestres com largura inferior a 12 (doze) metros, não podendo existir unidades territoriais com frente exclusiva para as mesmas.

Art. 109. As regras sobre caução e recebimento de obras, previstas nesta lei, somente serão aplicáveis aos Condomínios Fechados de Lotes se, como condição para a aprovação do projeto, tiverem sido exigidas obras externas de melhoria como: sistema viário, equipamentos públicos ou outras similares.

Parágrafo único. Afora a hipótese prevista no caput, estarão os Condomínios Fechados de Lotes sujeitos apenas ao ‘habite-se’ como condição para o licenciamento e edificação de obras

nas unidades autônomas.

Seção V
Loteamento em Área Rural
- Chácara de Recreio –

Art. 110. Considera-se Loteamento em Área Rural a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, situados em zona rural, fora do perímetro da sede distrital.

Parágrafo único. Aplica-se aos Loteamentos em Área Rural as regras dos capítulos I, II e III supra, no que for compatível, respeitadas as condições especiais previstas nesta Seção.

Art. 111. Para aprovação do projeto de Loteamento em Área Rural - Chácara de Recreio, além das exigências constantes desta Lei, deverão ser atendidas as seguintes:

I Apresentar a anuência do Instituto Nacional de Reforma Agrária – INCRA;

II Área mínima do lote de 10.000m² (dez mil metros quadrados) e testada mínima de 50m (cinqüenta metros), ou conforme o regime urbanístico do distrito;

III Acesso através de vias oficiais pavimentadas ou cascalhadas obedecendo-se às normas dos órgãos competentes;

IV Vias de circulação de largura mínima de 22,00m (vinte e dois metros), sendo 16,00m (dezesseis metros) de leito da pista, e 3,00m (três metros) para cada passeio;

V Área de domínio público de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento;

VI A área de domínio público de que trata o inciso anterior deste artigo poderá ser doada ao Município em área urbana, a critério do Escritório da Cidade, aprovado pelo Fórum Técnico do Município;

VII Demarcação de áreas de reserva legal, atendendo às normas pertinentes;

VIII Não serão disponibilizados serviços públicos municipais para este gênero de empreendimento;

IX A aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra-estrutura:

a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;

b) locação de quadras e lotes;

d) implantação de rede alimentação e distribuição de energia elétrica, de acordo com as normas do órgão competente.

X É vedado o desdobro de lotes com área resultante menor que 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. É de responsabilidade do loteador a solução quanto ao:

a) sistema de captação de água;

b) sistema de esgotamento sanitário; e,

c) destinação de resíduos sólidos.

Seção VI
Condomínio Fechado de Lotes em Área Rural

Art. 112. Considera-se Condomínio Fechado de Lotes em Área Rural o espaço isolado dos demais bens, privados ou públicos, por cercas, muros ou outra forma de delimitação, aprovado pelo Escritório da Cidade, com arruamento sem interligação com as demais vias públicas, exceto o acesso ao loteamento, e divisão dos espaços internos em áreas privativas demarcadas e áreas de uso comum, situados em zona rural, fora do perímetro da sede distrital.

Parágrafo único. Aplica-se aos Condomínios Fechados de Lotes em Área Rural as

regras dos capítulos I e II supra, no que for compatível, respeitadas as condições especiais previstas nesta Seção.

Art. 113. Somente são aprovados parcelamentos em zona rural que, em forma de condomínio, atendam as seguintes exigências:

I. Ficar sob responsabilidade dos proprietários a implantação e manutenção de toda a infra-estrutura necessária, ficando o Município isento de quaisquer ônus;

II. Para aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes em Área Rural, além das exigências constantes desta Lei, deverão ser atendidas as seguintes:

III. Apresentar a anuência do Instituto Nacional de Reforma Agrária – INCRA;

IV. Área mínima do lote de 1.000m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros);

V. Lotes com frente para as vias de circulação privada com largura mínima de 15m (quinze metros), sendo 7,00m (sete metros) para o leito da pista e 4,00m (quatro metros) de passeio, devendo ser pavimentadas de forma a garantir a permeabilidade do solo;

VI. Acesso ao empreendimento através de vias oficiais pavimentadas ou cascalhadas obedecendo-se às normas dos órgãos competentes;

VII. O acesso ao empreendimento não pode impedir a entrada de veículos de serviços públicos de saúde e segurança;

VIII. Divisas do empreendimento com muros ou alambrados com cercas vivas contínuas com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

IX. Possuir área reservada para arruamentos, área verde e área de uso comum nunca inferior à 50% (cinqüenta por cento) do total da área da gleba;

X. Possuir no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba reservada como área verde;

XI. Implantação de rede de alimentação e distribuição de energia elétrica e iluminação e respectiva rede, de acordo com as normas do órgão competente;

Art. 114. Competirá exclusivamente aos Condomínios Fechados de Lotes em Área Rural , com relação as áreas internas, a coleta do lixo, a manutenção da infra-estrutura, incluída a iluminação pública, bem como a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, com base em projeto previamente aprovado pela Unidade do Corpo de Bombeiros.

Art. 115. O projeto de Condomínio Fechado de Lotes em Área Rural deverá apresentar Convenção de Condomínio, disciplinando o uso das áreas privativas e comuns, bem como as limitações, restrições e eventuais parâmetros de padrão e tipologia para as edificações e contruções sobre os lotes no seu interior em Condomínio Fechado de Lotes.

Art. 116. No licenciamento dos projetos de construções a serem edificadas no interior dos

Condomínios Fechados de Lotes em Área Rural deverá o setor competente do Município observar os parâmetros de padrão e tipologia definidos no projeto aprovado, bem como as condições urbanísticas definidas pela legislação Municipal para a zona onde localizado o imóvel, prevalecendo estas quando confrontarem com aqueles.

Seção VII
Dos Desmembramentos

Art. 117. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 118. Todos os desmembramentos estão sujeitos à prévia autorização do setor competente do Município, somente podendo ser registrados pelo Cartório de Registro de Imóveis à vista da autorização, planta e memorial descritivo dos novos lotes.

Art. 119. Todo o lote ou gleba a desmembrar, maior que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), deve doar 10% (dez por cento) da sua área total para uso institucional ou área verde conforme análise do Escritório da Cidade.

§ 1º A área verde ou institucional a ser doada, pode estar localizada no próprio lote ou gleba a desmembrar ou em outro local a critério do Escritório da Cidade.

§ 2º As áreas transferidas ao Município devem ter acesso para logradouro público e testada mínima exigida pelo zoneamento urbanístico, com confrontações delimitadas, meio-fio e passeio público caso a via seja pavimentada.

§ 3º Caso o lote ou gleba seja fruto de parcelamento anterior com doação de área verde ou institucional, dentro dos percentuais estipulados pode ser descontada a área já doada**.**

Art. 120. O processo de aprovação de desmembramento segue o disposto nas seções I, II e III, do Capítulo II, no que for compatível, respeitadas as disposições especiais desta Seção.

§ 1º Em casos específicos, o Escritório da Cidade pode efetuar exigências simplificadas ou complementares em virtude das peculiaridades de cada caso.

§ 2º O setor competente, após vistoria da área para verificar se as informações prestadas estão corretas, aprova o pedido, fazendo a devida comunicação ao cadastro municipal e expedindo a autorização para o parcelamento, acompanhada de uma via dos documentos analisados e aprovados, a fim de permitir o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Se constatado, na vistoria, que o desmembramento provoca dano ambiental, pela presença de cursos d'água na área ou de condições impróprias para a ocupação, é indeferido o pedido, cabendo ao interessado renová-lo com observância do procedimento previsto para os demais parcelamentos.

Art. 121. Os processos de aprovação de desmembramento devem ser concluídos no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e submetidos ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Seção VIII
Do Remembramento

Art. 122. Considera-se remembramento a união de dois a cinco lotes que importem no resultado final de um único lote, dependendo de análise do Escritório da Cidade quanto ao sistema viário do entorno.

Parágrafo único. Os procedimentos para se efetuar o remembramento são os mesmos do

desmembramento, no que couber.

TÍTULO V
DO SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL

Seção I
Disposições Gerais

Art. 123. O Sistema Viário Municipal compreende um conjunto de vias federais, estaduais e municipais, localizadas em áreas urbanas e rurais do município, e segue uma hierarquia conforme critério funcional e capacidade da via.

Art. 124. Todas as novas vias, bem como, as que forem reestruturadas através do parcelamento do solo, devem ser entregues ao uso público com a infra-estrutura e o paisagismo implantados.

Art. 125. As vias federais e estaduais obedecem às diretrizes específicas dos órgãos responsáveis competentes.

Parágrafo único. Quando no perímetro urbano, as funções urbanas devem ser consideradas.

Seção II
Hierarquização das Vias

Art. 126. A organização do Sistema Viário Municipal se dá conforme a seguinte classificação:

I - Vias Estruturais;
II - Vias Laterais;
III - Vias Arteriais;
IV - Vias Coletoras;
V - Vias Locais;
VI - Estradas Municipais;
VII - Vias Verdes;
VIII- Vias Locais Especiais;
IX - Ciclovias;
X - Vias para Pedestres.

§ 1º Denominam-se Vias Estruturais (VE) aquelas voltadas ao trânsito de passagem (Rodovias Federais e Estaduais), que formam rotas contínuas e se destinam a carrear substanciais volumes de tráfego em percursos médios e longos, devendo:

a) possibilitar elevado padrão de mobilidade;
b) ter acessos só permitidos nas interseções definidas neste plano.

§ 2º Denominam-se Vias Laterais ou de Serviços (VLT) aquelas que margeiam as rodovias Federais e Estaduais com a função de absorver o trânsito urbano, promovendo a ligação entre os bairros adjacentes às rodovias, cujos gabaritos atendem a legislação específica.

§ 3º Denominam-se Vias Arteriais (VA) as vias urbanas mais importantes, às quais deve ser assegurada uma boa fluidez na circulação e velocidade moderada.

§ 4º Denominam-se Vias Coletoras (VC) as vias urbanas de segunda grandeza, que recebem e distribuem o trafego entre as vias locais e arteriais, realizando a ligação entre bairros, com alto nível de acessibilidade e pouca mobilidade.

§ 5º Denominam-se Vias Locais (VL) as vias urbanas que promovem a distribuição do tráfego local, com baixa fluidez e alta acessibilidade.

§ 6º Denominam-se Estradas Municipais (SM) as vias municipais que realizam a ligação

da área urbana com a área rural e com municípios vizinhos.

§ 7º Denominam-se Vias Verdes (VV) as vias com pavimentação alternativa, que desempenham a função de via local (VL) e atendem as seguintes diretrizes:

a) Garantam a drenagem pluvial urbana;
b) Tenham 50% (cinqüenta por cento) da área destinada ao passeio público e ao leito carroçável, podendo ser pavimentada com material permeável, desde que possibilite trilhos independentes e tráfego nos dois sentidos;
c) Tenham 50% (cinqüenta por cento) de área a ser pavimentada com material natural, como gramíneas;
d) Sejam aprovadas pelo Escritório da Cidade;
e) As vias locais poderão ser transformadas em vias verdes se for requerido ao Escritório da Cidade.

§ 8º Denominam-se Vias Locais Especiais (VLE) as vias que apresentem características diferenciadas quanto ao uso, à acessibilidade e aos gabaritos, com a finalidade de facilitar a regularização fundiária de parcelamentos existentes, observado o seguinte:

a) Podem possuir padrões urbanísticos inferiores aos exigidos para as demais vias, desde que não prejudiquem os critérios específicos de desempenho de cada via;
b) Devem considerar a necessidade de implantação e manutenção da infra-estrutura, serviços, equipamentos urbanos e comunitários;
c) Devem permitir funcionalidade ao transporte coletivo e garantir acesso facilitado para o combate a incêndios.

§ 9º Denominam-se Ciclovias (C) as vias urbanas que possuem características próprias ao uso de bicicletas, rolers, patins, skates e similares, configurando a rede cicloviária da cidade.

§ 10. Denominam-se Vias de Pedestres (VP) os logradouros públicos com características infra-estruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres, também denominado calçadão.

Art. 127. O recuo de ajardinamento é de no mínimo 15,00m (quinze metros) nas áreas rurais, ao longo das Estradas Municipais, e de no mínimo 4,00m (quatro metros) na área urbana dos distritos.

Art. 128. O gabarito das vias existentes permanece inalterado, ressalvada a possibilidade de alterações futuras com o objetivo de melhorar a capacidade, o fluxo e a mobilidade urbana, bem como para implementação dos projetos decorrentes do Plano Diretor de Transporte.

Parágrafo único. Para situações de fato já consolidadas, o Escritório da Cidade pode autorizar a regularização de edificações.

Art. 129. As dimensões mínimas dos gabaritos das vias públicas e respectivos raios de giro são as do quadro a seguir:

Quadro 3 – Classificação, Gabaritos e Raio de Giro do Sistema Viário Municipal

Classificação da Via		**Gabarito Mínimo da Via (metro)**				**Raio mínimo de Giro (metro)***	
Cód.Tipo	**Tipo**	**Gabarito Mínimo Proposto (metros)**	**Caixa (leito) (metros)**	**Passeio Público (metros)**	**Canteiro Central (metros)**	**Alinha-mento Predial (metros)**	**Meio-Fio (metros)**
VE	Via Estrutural	50 e 70	definido pelo DAER e DNIT			3	Variável

Quadro 3 – Classificação, Gabaritos e Raio de Giro do Sistema Viário Municipal							
VLTt	Via Lateral	9	definido pelo DAER e DNIT			3	Variável
VA	Via Arterial	26	20	3	1	3	15
VC	Via Coletora	20	14	3	0	3	12
VL	Via Local	15	9	3	0	3	6
VLE	Via Local Especial	Variável	Variável	Variável	0	3	Variável
VV	Via Verde	14	8**	3***	0	3	6
+C	Ciclovia	2,5	2,5	0	0	3	a definir
VPpe	Via de Pedestre (Calçadão)	10	0	0	0	3	1
SM	Estrada Municipal de Santa Maria	22	Variável	Variável	0	3	5
*	Nos cruzamentos com tipos de vias diferentes pode ser utilizado o raio de giro de menor valor, das vias envolvidas..						
**	Nas Vias Verdes a parte pavimentada pode ser variável (intercalada com gramínea ou outro material alternativo), mas só será aceita após estudo de viabilidade e apresentação da solução alternativa da pavimentação e drenagem urbana. A extensão máxima dessa via é de 250m (duzentos e cinqüenta metros).						
***	A parte pavimentada do passeio público da Via Verde deve ter no mínimo 2m (dois metros) de largura.						
Observação: Sempre que a nova via for a continuação de uma já existente o gabarito da nova via será o mesmo da continuada. As VC já existentes podem continuar com 18m (dezoito metros) de gabarito mínimo, sendo 3m (três metros) de cada lado para passeio e 12m (doze metros) de caixa de rua.							

§ 1º A largura mínima da Via Local, a critério do Município, pode ser reduzida até atingir um gabarito com faixa mínima de 12,00m (doze metros), desde que tenha extenção inferior a 250,00m (duzentos e cinqüenta metros) e seja acessada, nas duas extremidades, por vias com largura igual ou superior a 15,00m (quinze metros).

§ 2º O loteador deve solicitar a aplicação do disposto no **§ 1º** por ocasião do pedido de diretrizes, cabendo ao órgão competente analisar a possibilidade ou não de aplicação da redução.

§ 3º O Poder Público Municipal, mediante diretrizes emitidas pelo Escritório da Cidade, poderá estipular valores superiores aos mínimos exigidos nos quadros acima.

Art. 130. A estrutura viária proposta para o 1º Distrito – Sede do Município é a que consta no **ANEXO 14** – Mapa do Sistema Viário, parte integrante da presente lei.

Art. 131. As vias que terminam em Cul–de-Sac não podem ter um comprimento superior a 150,00 m.

§ 1º Os cul-de-sac devem ter um diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) sem computar a largura das calçadas.

§ 2º. Os cul-de-sac podem ser de forma retangular, desde que cumpram os seguintes requisitos:

a) largura mínima 8,00m (oito metros);

b) comprimento mínimo 24,00m (vinte e quatro metros);
c) conexão com a via no meio do lado maior do retângulo.

Art. 132. As vias componentes do sistema viário urbano definidas no Artigo 126, de acordo com as funções que desempenham obedecem a seguinte hierarquia:

I - Vias Estruturais / Laterais;
II - Vias Arteriais;
III - Vias Coletoras;
IV - Vias Locais;
V - Vias Verdes.

Parágrafo único. Esta hierarquia deve servir de parâmetro para a definição do tipo de pavimentação, iluminação pública, arborização, natureza de infra-estrtutura e prioridade de investimentos e manutenção.

Seção III
Raio de Giro

Art. 133. As dimensões para os raios de giro para as vias a serem implantadas no futuro são as indicadas no Artigo 129, Quadro 3 - Classificação, Gabaritos e Raio de Giro do Sistema Viário Municipal.

Art. 134. Nos cruzamentos de vias de diferentes gabaritos se deve utilizar, no mínimo, o raio de giro definido para a via de menor fluxo.

Seção IV
Critérios a Serem Considerados nas Vias

Art. 135. Na implantação de vias novas ou na reforma das já existentes, devem ser considerados as seguintes diretrizes:

I Para as encostas que não apresentem grandes variações de inclinação e tenham declividade abaixo de 30% (trinta por cento), as vias coletoras podem ter qualquer tipo de traçado, desde que seja bem integrado às soluções urbanísticas existentes ou propostas e respeitados os parâmetros recomendados;

II Para as encostas com declividade máxima entre 30% (trinta por cento) e 50% (cinqüenta por cento) são recomendadas soluções em que as vias coletoras assumam direções paralelas ou oblíquas às curvas de nível, respeitando a inclinação longitudinal (greide) máxima tolerada de 20% (vinte por cento);

III Para as vias locais é recomendada a direção paralela às curvas de nível, com uma declividade transversal mínima de 0,5% (zero virgula cinco por cento) e declividade longitudinal máxima de 20% (vinte por cento);

IV Em ocupações já consolidadas, a via local oblíqua ou ortogonal às curvas de nível pode atingir a inclinação longitudinal máxima de 30% (trinta por cento), desde que os trechos não excedam a extensão de 50m (cinqüenta metros), de modo a permitir o acesso de veículo destinados à prestação de serviços essenciais, como ambulância e bombeiro;

V Acima de 20% (vinte por cento) de inclinação longitudinal as vias devem ser pavimentadas para evitar a erosão, e acima de 30% (trinta por cento), os pavimentos devem ser reforçados com travas transversais para garantir a durabilidade;

VI O ângulo de intersecção das vias não pode ser inferior a 60º (sessenta graus);

VII A arborização urbana não pode utilizar espécies vegetais que possam causar danos físicos aos pedestres;

VIII As árvores devem ser de espécies ornamentais, cujo sistema radicular não danifique a pavimentação ou os equipamentos subterrâneos;

IX Não é permitido mobiliário que prejudique o trânsito de pedestres ou dificulte a visibilidade destes ou de motoristas em relação ao entorno, cabendo a remoção pelo órgão municipal responsável quando constatados obstáculos que dificultem a mobilidade dos pedestres ou a visão dos motoristas.

Seção V
Passeio Público

Art. 136. Os passeios públicos se destinam ao uso comum de todos os cidadãos e integram o espaço público do Município, sendo vedada a sua utilização ou obstrução, no todo ou em parte, por interesse público e privado.

Art. 137. O Município pode definir, mediante lei ou projeto específico, padrões e tipos de materiais a serem utilizados na pavimentação do passeio público.

Parágrafo único. Nos locais onde não houver projeto específico, deve-se seguir o material de maior predominância da testada da quadra.

Art. 138. O Município é responsável pelo projeto dos passeios públicos, definindo mediante lei ou projeto específico, os padrões e tipos de materiais a serem utilizados na pavimentação, bem como a localização da infraestrutura e dos equipamentos dispostos no passeio público.

Parágrafo único. A definição de padrões deve manter relação com a hierarquia das vias, contribuindo para a acessibilidade e orientação aos pedestres.

Art. 139. O Poder Público, mediante projeto de desenho urbano específico, pode negociar com o proprietário a localização do acesso ao lote (rebaixo do meio-fio), a fim de potencializar um maior número de vagas de estacionamento, bem como, possibilitar a implantação de mobiliário urbano.

Art. 140. Os rebaixos de meio-fio, destinados a facilitar o trânsito dos portadores de necessidades especiais, são obrigatórios junto às esquinas e locais onde houver faixa de segurança.

Art. 141. Nos passeios públicos devem ser observadas as larguras mínimas definidas no Artigo 129, Quadro 3 - Classificação, Gabaritos e Raio de Giro do Sistema Viário Municipal.

Parágrafo único. Os passeios públicos nas vias locais reduzidas podem ser reduzidos até o mínimo de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) de largura.

Seção VI
Da Arborização Urbana

Art. 142. O Município é responsável pelo projeto de arborização urbana, mediante lei ou projeto específico, contribuindo para o conforto ambiental, a segurança e orientação do pedestre nos espaços da cidade.

TÍTULO VI
DOS PROCEDIMENTOS DE ALTERAÇÃO DA PRESENTE LEI e DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I
PROCEDIMENTOS DE ALTERAÇÃO DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 143. Para resguardar a unidade e coerência das regras da presente lei, qualquer projeto de lei que trate de sua alteração deve, antes de tramitar na Câmara de Vereadores, passar pela análise e parecer do Escritório da Cidade, por seus órgãos técnicos, bem como submeter-se à debate público em audiência pública.

Art. 144. Através de lei específica, podem ser estabelecidas regras urbanísticas próprias para Projetos Setoriais ou Planos de Bairro, observado o seguinte:

I PROJETO SETORIAL - no qual o poder público, toda a pessoa ou grupo de pessoas que ,em seu conjunto, sejam titulares de domínio de parcelas contíguas, cujas superfícies somadas alcancem 10.000m² (dez mil metros quadrados), podem solicitar o regulamento de normas urbanísticas especiais para a mesma, dentro dos critérios de uma operação consorciada, sendo estas normas especiais elaboradas pelo Escritório da Cidade, que, partindo da proposta apresentada, garantam a coerência com a política urbana global;

II PLANO DE BAIRRO - pelo qual as Assembléias de Moradores, através de Audiências Públicas podem solicitar a reconsideração dos regimes urbanísticos estabelecidos para seu Bairro, sendo as normas especiais elaboradas pelo Escritório da Cidade, que, partindo da proposta, garantam a coerência com a política urbana global e garantam os seguintes procedimentos:

a) divulgação, ampla, a fim de serem conhecidas pela comunidade;
b) convocação, posterior, de uma Audiência Pública, oportunidade em que podem comparecer a Associação de Bairro e os vizinhos para expressarem suas opiniões;
c) lavratura de Ata, que deverá acompanhar o projeto elaborado para ser encaminhado à Câmara de Vereadores.

Art. 145. A Lei de Uso e Ocupação do Solo será reavaliada, no seu conjunto, no prazo de 5 (cinco) anos.

TÍTULO VII
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 146. Aos projetos de parcelamento urbano que tiverem sido protocolados, com a documentação completa, até a entrada em vigor desta Lei, são aplicadas as regras da legislação anterior, salvo se o interessado não der início as obras no prazo de 02 (dois) anos ou manifestar expressa opção pela legislação nova, quando, então, esta será a legislação aplicável.

Art. 147. Os alinhamentos que estão no prazo de validade de 06 (seis) meses da legislação anterior, terão validade de mais 06 (seis) meses, a partir da aprovação desta Lei, para fins de aprovação de projetos pela legislação anterior.

Art. 148. Os Procedimentos Fiscais serão disciplinados através de lei específica.

Art. 149. Esta Lei se aplica também a todos os projetos de regularização de parcelamentos irregulares, já existentes, que venham a ser objeto de regularização a contar da sua entrada em vigor.

Art. 150. Os casos omissos nesta Lei são decididos pelo Escritório da Cidade mediante

parecer técnico com o apoio do Fórum respectivo.

Art. 151. A Lei do Código de Edificações e Obras, a Lei dos Procedimentos Fiscais LUOS – COE – Patrimônio Cultural e esta Lei, entram em vigor, simultaneamente, na data de publicação da última que vier a ser sancionada e publicada.

Art. 152. Ficam revogadas as seguintes Leis Municipais:

I. Lei Complementar n° 033/05, de 29-12-2005.
II. Lei Complementar n° 035/06, de 27-04-2006.
III. Lei Complementar n° 036/06, de 27-04-2006.
IV. Lei Complementar n° 044/06, de 29-12-2006.
V. Lei Complementar n° 054/08, de 04-01-2008.
VI. Lei Complementar n° 060/08, de 17-04-2008.
VII. Lei Complementar n° 062/08, de 28-04-2008.
VIII. Lei Complementar n° 064/08, de 21-05-2008.
IX. Lei Municipal n° 5108/08, de 28-04-2008.
X.

Art. 153. Esta Lei entra em vigor na data de sua Publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Santa Maria, aos 04 (quatro) dias do mês de novembro do ano de 2009.

Cezar Augusto Schirmer
Prefeito Municipal

XI. ANEXO 1 – GLOSSÁRIO

1.**Abrigo para carros-** Cobertura para proteção de carros construida de estrutura leve e facilmente removível, sem elementos de fechamento (exceto muros de divisas de lote).
2.**Afastamento-** É a distância mínima exigida para ventilação e iluminação de cada face a ventilar e iluminar em cada bloco ou o afastamento da edificação até as divisas do lote.
3.**Áreas especiais de revitalização** - São áreas urbanas demarcadas pelo município, através de legislação específica, com a finalidade de desenvolver, revitalizar e promover centralidades existentes ou projetadas
4.**Áreas de Restauração ou Recuperação (AR)** - São áreas onde a deterioração ambiental ultrapassa 10%. Estas áreas necessitam de ajuda e apoio dos órgãos públicos e da comunidade, sendo que após a restauração, poderá transformar-se em Área de Conservação Natural ou Área de Uso e Ocupação.
5.**Área de recreação**-É a reservada a atividades culturais cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais com: praças, bosques e parques.
6.**Área rural**- É a área do município, excluídas as áreas urbanas ou urbanizáveis.
7.**Área urbana**- É que abrange as edificações contínuas da cidade e vila, e sua adjacência servidas, no mínimo, por dois destes melhoramentos: Iluminação Pública, esgoto sanitário, abastecimento de água, rede de água pluvial, calçamento ou guia para passeio, escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 Km do imóvel considerada, executados pelo Município, por sua concessão ou com sua autorização.
8.**Bairro** - Resultado de um conjunto de relações sociais que passa pela consciência histórica de pertencer a uma localidade. O conceito ultrapassa os limites administrativos, à medida que o grau de relações criadas entre as pessoas que vivenciam um mesmo cotidiano, de rua ou quantidade de praças ou igrejas, forma uma unidade espacial de profunda significação.
9.**Box ou vaga de estacionamento**- Entende-se a área mínima de 2,30m por 4,6m destinado a guarda de veículo, coberto ou descoberto.
10.**Compartimentos principais**- São os compartimentos de permanência prolongada. São considerados os dormitórios, refeitórios sala de estudo, sala de trabalho ou lazer
11.**Compartimentos secundários**- São os compartimentos com permanência reduzida, tais como: áreas de serviço e cozinhas de uso residencial, circulações, garagens, banheiros, lavabos, vestiários, depósitos (exceto em casos específicos) e todos os compartimentos de instalação especial que não requerem tempo prolongado.
12.**Condomínio-** É um tipo de organização habitacional em que diversos prédios e casas numa vizinhança cercam e fecham o terreno à sua volta, existindo um domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem.
13.**Cota de Referência ou Referencia de Nível**- É a cota de altitudes oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do Mar.
14.**Cul-de-Sac** – Praça de retorno onde terminam as vias ou os trechos de vias.
15.**Declive** - Inclinação do terreno de cima para baixo. O mesmo que aclive, encosta, ladeira.
16.**Equipamentos comunitários**- São os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.
17.**Equipamentos urbanos**- São os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.
18.**Espaços livres de uso público**- São as áreas verdes, as praças e os similares.
19.**Estudo de Impacto de Vizinhança** – O objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança é democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos a serem realizados na cidade, dando voz a bairros e comunidades que estejam expostos aos impactos dos grandes empreendimentos.
20.**Garagem**- É a área onde estão localizados os boxes e/ou vagas de estacionamentos e as circulações necessárias para a manobra e circulação dos veículos.

21.**Gestão ambiental**- Processo de mediação entre interesses de atores sociais voltado ao uso ou preservação de um recurso, incluindo instrumentos, como normas e regulamentos, investimentos públicos e financiamentos, requisitos interinstitucionais e jurídicos.
22.Gleba- É a área localizada dentro do perímetro urbano, rodeada ou não por ruas, não subdividida em lotes. **É considerada gleba a fração maior que 0,5 ha.**
23.**Índice de Aproveitamento (IA) –** É a relação entre a área total edificada computável e a área total do terreno. O índice será calculado sobre a área do terreno.

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO = ÁREA TOTAL EDIFICADA COMPUTÁVEL
AREA DO TERRENO

24.**Índice de Ocupação (IO) –** É um índice, também chamado de Taxa de Ocupação, que é a relação entre a projeção no plano horizontal da área ocupada pela edificação e a área total do terreno.

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO = ÁREA DA PROJEÇÃO HORIZONTAL MÁXIMA
ÁREA DO TERRENO

25.**Índice de Verde (IV)** - É a relação entre a área permeável do terreno e a área total do terreno.
20.**Infra-estruturas básicas-** São as vias, pavimentadas ou não, rede pluvial, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, rede de energia elétrica pública e domiciliar.
21.**Jirau-** mezanino construído de materiais removíveis.
22.**Lote**- É o terreno servido de infra-estrutura básica, nos termos desta lei, cujas dimensões estejam de acordo com a previsão do regime urbanístico para a respectiva zona. Considera-se lote, a fração de até 0,5ha.
23.**Micro Espaços Abertos (MEA)** – São pequenas áreas verdes e recreativas, onde se propõe defender os espaços públicos abertos dentro da cidade, a fim de qualificar a paisagem urbana
24.**Núcleo Urbano-** área legalmente definida como urbana caracterizada por construções, arruamentos e intensa ocupação humana. (ex: Sedes dos distritos)
25.**Núcleo Urbano Isolado-** Loteamentos habitacionais ou industriais, de qualquer natureza, não englobados pelo perímetro urbano, caracterizadas por um conjunto de edificações permanentes e adjacentes, formando área continuamente construída, com arruamentos reconhecíveis ou dispostos ao longo de uma via de comunicação.
26.**Pátios internos a edificação**- É o espaço interno fechado, descoberto, tendo os quatro lados voltados para faces da própria edificação inserida no lote.
27.**Poço de Ventilação-** É o espaço interno fechado, descoberto, tendo pelo menos uma face voltada ao lote lindeiro da edificação.
28.**Pavimento Servido:** É o primeiro pavimento que tenha necessidade de ventilação e iluminação.
29.**Projetos complementares**- São os projetos geométricos e de pavimentação, esgoto pluvial, esgoto cloacal, abastecimento d'água, distribuição de energia elétrica e iluminação pública e arborização.
30.**Quadra**- É a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais que permitam uma dupla fila de lotes justapostos.
31.**Quarteirão-** Área de terreno edificado ou não, subdividida ou não em lotes, delimitada por logradouros públicos.
32.**Recuo**- É a distância da edificação desde o alinhamento do lote até a fachada da edificação.
33.**Recuo Viário-** É a medida desde de o alinhamento existente do lote até a distância para completar o gabarito previsto para a nova via.
34.**Recuo de Ajardinamento-** É a medida desde de o recuo viário até a fachada da edificação. Quando não existir recuo viário esta medida é desde o alinhamento do lote até a fachada da

edificação.
35.**Sistema de circulação**- São as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.
36.**Sistema Viário Municipal**- É o conjunto de vias hierarquizadas conforme diretrizes municipais.
37.**Vaga para carga e descarga**-É por uma área mínima de 15m² (mínimo 2,70m por 5.00m)
ANEXOS - LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

XII. LISTA DE ANEXOS
XIII. LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA

ANEXO 1 - Glossário

ÁREA MUNICIPAL

ANEXO 2 - Confrontações dos Limites Municipais e Memorial Descritivo dos Limites Distritais de Santa Maria/RS
ANEXO 3 - Mapa do Município com Divisão e Sedes Distritais
ANEXO 4 - Mapa do Sistema Viário Municipal

ÁREA URBANA: 1º DISTRITO - SEDE DO MUNICÍPIO

ANEXO 5 - Memorial Descritivo do Limite Distrital, Perímetro Urbano, Macrozonas e Zonas do 1º Distrito - Sede do Município de Santa Maria
ANEXO 6 - Quadro Regime Urbanístico - Índices Urbanísticos do 1º Distrito - Sede do Município
ANEXO 6.1 Quadro Regime Urbanístico da Zona 2
ANEXO 7 - QUadro Regime Urbanístico - Usos e Atividades do 1º Distrito - Sede do Município
ANEXO 8 - Quadros Resumo Regime Urbanístico por Zona do 1º Distrito - Sede do Município
ANEXO 9 - Mapa do Perímetro Urbano e Macrozoneamento Urbanístico do 1º Distrito – Sede do Município
ANEXO 10 - Mapa do Zoneamento Urbanístico do 1º Distrito – Sede do Município
ANEXO 11 - Mapa do Patrimônio Histórico Construído
ANEXO 11.1-Zona 2 –Centro Histórico: cotas de referência
ANEXO 12 - Mapa das Áreas Especiais Naturais
ANEXO 13 - Mapa da Zona de Proteção do Aeródromo
ANEXO 14 - Mapa do Sistema Viário Sede-1º Distrito
ANEXO 14.1 - Esquemas de Vias – Cruzamentos VAxVA e VAxVC
ANEXO 14.2 - Esquemas de Vias – Cruzamentos VCxVC e VCxVL
ANEXO 14.3 - Esquemas de Vias – Cruzamentos VLxVL e Raio de Giro
ANEXO 14.4 - Esquemas de Vias – Vistas

ÁREA RURAL

ANEXO 15 - Memoriais Descritivos dos Perímetros das Sedes e Zoneamentos Urbanos do 2° ao 10° Distrito
ANEXO 16 - Quadro Regime Urbanístico – Índices Urbanisticos Distritais
ANEXO 17 - Quadro Regime Urbanístico e dos Usos e Atividades Distritais
ANEXO 18 - Mapa Distrital de São Valentim – 2º Distrito
ANEXO 18.1 - Mapa Perímetro Sede Distrital de São Valentim – 2º Distrito
ANEXO 19 - Mapa Distrital de Pains – 3º Distrito
ANEXO 19.1 - Mapa Perímetro Sede Distrital de Pains – 3º Distrito
ANEXO 20 - Mapa Distrital de Arroio Grande – 4º Distrito
ANEXO 20.1 - Mapa Perímetro e Zoneamento da Sede Distrital de Arroio Grande – 4º Distrito
ANEXO 21 - Mapa Distrital de Arroio do Só – 5º Distrito
ANEXO 21.1 - Mapa Perímetro e Zoneamento da Sede Distrital de Arroio do Só – 5º Distrito
ANEXO 22 - Mapa Distrital de Passo do Verde – 6º Distrito

ANEXO 22.1 - Mapa Perímetro Sede Distrital de Passo do Verde – 6º Distrito
ANEXO 23 - Mapa Distrital de Boca do Monte – 7º Distrito
ANEXO 23.1 - Mapa Perímetro e Zoneamento da Sede Distrital de Boca do Monte – 7º Distrito
ANEXO 23.2 - Mapa Zoneamento de Sede Distrital de Boca do Monte – 7º Distrito
ANEXO 24 - Mapa Distrital de Palma – 8º Distrito
ANEXO 24.1 - Mapa Perímetro Sede Distrital de Palma – 8º Distrito
ANEXO 25 - Mapa Distrital de Santa Flora – 9º Distrito
ANEXO 25.1 - Mapa Perímetro Sede Distrital de Santa Flora – 9º Distrito
ANEXO 26 - Mapa Distrital de Santo Antão – 10º Distrito
ANEXO 26.1 - Mapa Perímetro Sede Distrital de Santo Antão – 10º Distrito