



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE IPU



Lei 085/2001

**DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO E
OCUPAÇÃO DO SOLO, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

GOVERNO MUNICIPAL DE IPU-CE

**ANTONIA BEZERRA LIMA CARLOS
(PREFEITA EM EXERCÍCIO)**

**LEI DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
DE IPU**

TASSO RIBEIRO JEREISSATI
GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ

FRANCISCO DE QUEIROZ MAIA JÚNIOR
SECRETÁRIO DE INFRAESTRUTURA DO ESTADO DO CEARÁ

ANTONIA BEZERRA LIMA CARLOS
PREFEITA EM EXERCÍCIO

LANA AGUIAR ARAÚJO
COORDENADORA DO PROJETO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E GESTÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS DO ESTADO DO CEARÁ – PROURB-CE



ÍNDICE

ÍNDICE

TÍTULO I	8
CAPÍTULO I	8
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	8
CAPÍTULO II	9
DAS DEFINIÇÕES	9
CAPÍTULO III	15
DOS INSTRUMENTOS	15
TÍTULO II	17
CAPÍTULO I	17
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	17
CAPÍTULO II	19
DOS CRITÉRIOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO	19
SEÇÃO I	22
DAS ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL	22
CAPÍTULO III	23
DA CONSULTA PRÉVIA	23
CAPÍTULO IV	25
DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS.....	25
CAPÍTULO V	29
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO	29
CAPÍTULO VI	30
DA APROVAÇÃO, DO REGISTRO E DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO	30
TÍTULO III	33
DO USO DO SOLO	33

CAPÍTULO I	33
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	33
CAPÍTULO II	33
DA ESTRUTURA URBANA DO MUNICÍPIO.....	33
CAPÍTULO III	34
DA DIVISÃO DOS USOS.....	34
<u>TÍTULO IV</u>	<u>38</u>
DA OCUPAÇÃO DO SOLO	38
CAPÍTULO I	38
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	38
CAPÍTULO II	40
DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS	40
SEÇÃO II.....	41
DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTOS	41
<u>TÍTULO V</u>	<u>43</u>
DO PROCEDIMENTO DE APURAÇÃO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DAS SANÇÕES	43
CAPÍTULO I	43
DA FISCALIZAÇÃO.....	43
CAPÍTULO II	44
DA NOTIFICAÇÃO.....	44
CAPÍTULO III	44
DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES.....	44
<u>TÍTULO VI</u>	<u>53</u>
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	53
<u>TÍTULO VII</u>	<u>55</u>

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	55
<u>ANEXOS 01 – TIPOLOGIAS DE USO</u>	<u>57</u>
ANEXO 1 - A	57
ANEXO 1 - B	58
ANEXO 1 – C	60
ANEXO 1 - D	61
<u>ANEXO 02 - USO DO SOLO NAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO</u>	<u>62</u>
<u>ANEXO 03 - OCUPAÇÃO DO SOLO DE ACORDO COM A DIMENSÃO DO LOTE</u>	<u>63</u>
<u>ANEXO 04 – EXEMPLIFICAÇÕES DOS RECUOS.....</u>	<u>64</u>
<u>ANEXO 05 – MAPA DO PERÍMETRO URBANO E UNIDADES DE PLANEJAMENTO</u>	<u>68</u>
<u>ANEXO 06 – MAPA DO USO DO SOLO NAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO.....</u>	<u>71</u>
<u>ANEXO 07 – MAPA DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL.....</u>	<u>73</u>
<u>ANEXO 08 – MAPA DO SISTEMA VIÁRIO.....</u>	<u>75</u>
<u>EQUIPE TÉCNICA</u>	<u>77</u>

“Dispõe sobre o parcelamento,
uso e ocupação do solo no perímetro
urbano do Município de Ipu e
dá outras providências”.

A Prefeita em exercício do Município de Ipu, Estado do Ceará

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece normas e procedimentos relativos ao parcelamento, uso e ocupação do solo, do Município de Ipu.

Art. 2º Ficam sujeitas às disposições desta Lei a execução de loteamentos, de desmembramentos, de arruamentos, de edificações públicas e particulares, bem como a realização de quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos e particulares, que afetem, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a organização físico-territorial do município de Ipu.

Parágrafo Único - São nulas de pleno direito as licenças e autorizações expedidas em desacordo com esta lei e com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, sujeitando o infrator a multa simples ou diária, interdição, embargo ou demolição da obra.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º Para o efeito de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, constantes desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

- I - **Acesso** – dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:
 - a) Logradouro público e propriedade privada;
 - b) Propriedade privada e área de uso comum em condomínio;
 - c) Logradouro público e espaço de uso comum em condomínio,
- II - **Acréscimo ou Ampliação** – é a obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente;
- III - **Alinhamento** é a linha divisória existente entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;
- IV - **Alvará** - é o documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infra-estrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;
- V - **Aprovação de Projeto** – é o ato administrativo que precede ao licenciamento da construção;
- VI - **Área coberta** – é a medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer cobertura da edificação, nela incluída superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas;
- VII - **Área Construída do Pavimento** – é a área de construção de piso do pavimento, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, incluindo-se as áreas comuns e excluindo-se os vazios de poços de ventilação e iluminação;
- VIII - **Área Livre do Lote** – é a superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;
- IX - **Área “Non Aedificandi” ou Não Edificável**– é a área situada ao longo e nas margens dos recursos hídricos, das faixas de ferrovias, rodovias, vias e dutos

bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em leis federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação;

- X - **Área Ocupada** – é a superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computados para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como: jardineiras, marquises, pérgolas e beirais;
- XI - **Áreas Públicas** – são áreas de loteamento destinadas à circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público;
- XII - **Área Total de Edificação** – é a soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação;
- XIII - **Área de Uso Comum** – é a área edificada ou não, que se destina ao uso comum dos proprietários ou ocupantes de uma gleba ou de uma edificação, constituídas de unidades autônomas;
- XIV - **Área Útil** – é a superfície utilizável de área construída de uma parte ou de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes, pilares, jardineiras e sacadas de 0,90m (noventa centímetros).
- XV - **Área Verde** – é o percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente a praças, parques, jardins para usufruto da população;
- XVI - **Área livre** - é a superfície do lote não ocupada pela edificação
- XVII - **Áreas institucionais** são as áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários.
- XVIII - **Arruamento** é a divisão de glebas em quadras, mediante a abertura de novas vias de circulação ou através do prolongamento ou ampliação das vias já existentes.
- XIX - **Balanço** – é o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os recuos;
- XX - **Banca ou Barraca** – é o equipamento de pequeno porte, móvel e de fácil remoção, para o exercício de atividades comerciais ou de serviços;

- XXI - **Banco de Terras** - é a área de interesse social, a ser destinada preferencialmente para assentamentos populares, que deve ser doada ao município por ocasião do parcelamento solo, em terras ou em igual valor em dinheiro;
- XXII - **Beira, Beiral ou Beirado** – é o prolongamento da cobertura que sobressai das paredes externas de uma edificação;
- XXIII - **Binário** - é um sistema de circulação composto por duas vias paralelas com tráfego em sentidos opostos;
- XXIV - **Caixa Carroçável ou Pista de Rolamento** – é a parte da via destinada á circulação de veículos, excluídos os passeios, os canteiros centrais, o acostamento, a ciclovia ou ciclofaixas.
- XXV - **Características da Edificação** – são os elementos que configuram e distinguem uma edificação, tais como: material empregado, forma e desenho, detalhes de fachadas, sacadas, balcões, volumétrica, saliências e reentrâncias;
- XXVI - **Casa** – é a edificação organizada e dimensionada para o exercício de atividade uniresidencial;
- XXVII - **Casas Geminadas** – são edificações destinadas a duas unidades domiciliares residenciais, cada uma das quais dispendo de acessos exclusivos para o logradouro, constituindo-se, no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea, com pelo menos uma das seguintes características:
- a) Paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns, em um ou dois lotes;
 - b) Superposição total ou parcial de pisos em um só lote;
- XXVIII - **Classe da Atividade** – é a identificação da atividade pelo porte e natureza;
- XXIX - **Ciclovia** é a pista de circulação de bicicletas segregada da calçada de pedestres e da pista de rolamento por um passeio separador;
- XXX - **Ciclofaixa** é a faixa demarcada na pista de rolamento para a circulação de bicicletas;

- XXXI - **Coeficiente de aproveitamento máximo** é a relação entre a área edificada, (área total coberta de uma edificação), e a área total da gleba ou lote. Não são computados na área total da edificação os locais destinados a estacionamento, lazer, pilotis, rampas de acesso e sub-solo;
- XXXII - **Desdobro** é a subdivisão da área de um lote, integrante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes, desde que obedeça ao lote mínimo previsto para a Unidade de Planejamento;
- XXXIII - **Delimitação** – é o processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território (para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas);
- XXXIV - **Desmembramento** é a subdivisão de gleba em lotes, desde que siga o tamanho mínimo permitido para a Unidade de Planejamento em que se encontra, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XXXV - **Estacionamento** é a área coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo;
- XXXVI - **Equipamentos urbanos** são as instalações de infra-estrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, coleta transporte e disposição final de resíduos sólidos e outros de interesse público;
- XXXVII - **Equipamentos comunitários ou sociais** são as instalações públicas, destinadas à educação, cultura, saúde, recreação, lazer e similares;
- XXXVIII - **Eixo de via** é a linha que, passando pelo seu centro, é equidistante dos alinhamentos;
- XXXIX - **Frente de lote ou testada** é a divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;
- XL - **Fundo de lote** é a divisa oposta à frente;
- XLI - **Gleba** é a porção de terra, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

- XLII - **Gabarito:** Número de pavimentos de uma edificação, contados a partir do nível do passeio.
- XLIII - **Indicadores urbanos:** são taxas, quocientes, índices e outros indicadores com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no município;
- XLIV - **Infra-estrutura básica** – os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, rede de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;
- XLV - **Lindeiro** – é o que se limita ou é limítrofe;
- XLVI - **Lote** é o terreno servido de infra-estrutura básica, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor para a zona em que se situe. O lote está contido em uma quadra, com pelo menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;
- XLVII - **Loteamento** é a subdivisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XLVIII - **Pavimento térreo** ou primeiro pavimento é aquele cujo piso se situa a, no máximo, 1,50m (um metro e meio) acima ou abaixo do nível médio do trecho de eixo da via, para a qual o lote tem frente;
- XLIX - **Passeio Separador** é a calçada edificada entre a ciclovia e a caixa carroçável;
- L - **Profundidade do lote** é a distância entre a testada e o ponto mais extremo do lote, em relação àquela;
- LI - **Perímetro Urbano** – corresponde a área do território destinada ao assentamento humano adensado característico das cidades, sua delimitação não é definitiva, sendo necessária a sua revisão, sempre que o contingente populacional exceda a capacidade do perímetro.
- LII - **Quadra** é a área resultante da execução de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos;

- LIII - **Recuo** é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, sendo que o recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos; Os recuos podem ser:
- a) **Recuo Frontal:** quando se referir à divisa do imóvel com o logradouro público;
 - b) **Recuo Lateral:** quando tiver relação com as divisas dos lotes vizinhos;
- LIV - **Fundos:**
- LV - **Remembramento** é o reagrupamento de dois ou mais lotes para formação de novos lotes;
- LVI - **Taxa de ocupação** é a relação entre a área de projeção horizontal da área edificada (área ocupada) e a área do lote, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas tais como: brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais, assim como as áreas utilizadas para estacionamento descoberto;
- LVII - **Taxa de impermeabilização:** Relação entre a área total do lote e a área livre de pavimentação ou construção que permite infiltração da água;
- LVIII - **Testada** – é a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote;
- LIX - **Usos Comerciais** – são atividades econômicas que têm como função específica a troca de bens;
- LX - **Usos Industriais** – são atividades voltadas para a extração, ou transformação de substâncias ou produtos, em novos bens ou produtos;
- LXI - **Usos Institucionais** – são atividades voltadas para o aspecto social, cultural, artístico e lazer instituídas por iniciativa do Poder Público ou privado;
- LXII - **Usos Residenciais** – são atividades correspondentes às formas de morar, em caráter permanente de pessoas ou grupos de pessoas;
- LXIII - **Uso Residencial Unifamiliar** – uma unidade habitacional por lote;
- LXIV - **Uso Residencial Multifamiliar** – lote com uma única edificação com mais de uma unidade habitacional por lote, agrupadas verticalmente;

- LXV - **Usos de Serviços** – são atividades econômicas que têm como função específica a prestação de serviços de qualquer natureza;
- LXVI - **Uso Misto** é a incidência em um mesmo lote ou edificação de mais de uma categoria de uso;
- LXVII - **Via de circulação** é o espaço destinado à circulação tanto de veículos quanto de pedestres, compreendendo: calçadas, pistas, canteiro central, ciclovia, ciclofaixa e passeio separador. As vias podem ser:
- a) **Via particular** é aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público, e
 - b) **Via oficial** é aquela que se destina ao uso público, sendo reconhecida, oficialmente, como bem municipal de uso comum do povo;
- LXVIII - **Zoneamento** é a divisão da área urbana do Município em diferentes zonas de uso, visando à ordenação do crescimento da cidade e à proteção dos interesses da comunidade.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS

Art. 4º Para assegurar o direito à vida na cidade e sua gestão democrática o Poder Público utilizará os seguintes instrumentos:

I - Fiscais:

- a) IPTU, progressivo e regressivo;
- b) taxas e tarifas diferenciadas;
- c) incentivos e benefícios fiscais.

II - Financeiros e Econômicos:

- a) fundos especiais;
- b) tarifas diversificadas de serviços públicos;
- c) co-responsabilização dos agentes econômicos.

III - Administrativos:

- a) reserva de áreas para utilização públicas;
- b) regularização fundiária;
- c) licença para construir, de acordo com código de obras e posturas;
- d) autorização para parcelamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos, em observância ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

IV - Políticos:

- a) planejamento urbano;
- b) participação popular.

V - Jurídicos:

- c) edificação compulsória;
- d) obrigação de parcelamento ou remembramento;
- e) desapropriação;
- f) servidão administrativa;
- g) limitação administrativa;
- h) tombamento, inventário, registros e vigilância de imóveis;
- i) direito real de concessão de uso;
- j) direito de preempção;
- k) direito de superfície;
- l) usucapião especial;
- m) reurbanização consorciada.

Parágrafo Único - O Poder executivo municipal instituirá estrutura administrativa para sistema de planejamento urbano, capaz de assegurar a implementação,

fiscalização, avaliação do Plano Diretor e a institucionalização do planejamento como processo permanente participativo. O Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano será parte integrante e deliberativa das políticas urbanas municipais.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

Do PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 5º Esta Lei estabelece normas complementares, relativas ao parcelamento do solo municipal, para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979 revisada pela Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999, às peculiaridades do Município de Ipu.

Parágrafo Único – O parcelamento do solo para fins urbanos, que poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, somente será permitido dentro do limite da área urbana, definida por Lei.

Art. 6º O parcelamento do solo urbano, por qualquer das formas definidas nesta Lei, e uso e ocupação de terrenos dependerão de prévia autorização do órgão municipal competente.

Art. 7º Por ocasião da realização do parcelamento ou uso e ocupação, em qualquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer às restrições relativas as zonas de uso, aos padrões urbanísticos, índices urbanos de ocupação e ao sistema viário básico, definidos em Lei.

Art. 8º A ocupação dos terrenos ou glebas não resultantes de parcelamento aprovado ou regularizado nos termos da legislação, é admitida quando atender cumulativamente às seguintes condições:

- a) correspondam às dimensões estabelecidas no título de propriedade desde que não ultrapasse a dimensão máxima de quadra estabelecida em lei;
- b) façam frente para logradouro público;
- c) sejam destinados à construção de uma única unidade imobiliária não integrante de qualquer empreendimento incorporativo.

§1º - Poderá o município dispensar o parcelamento dos terrenos de que trata este artigo sem o atendimento cumulativo das condições nele previstas, quando a ocupação decorrer da implantação de equipamentos de interesse público ou social, de iniciativa do Poder Público ou de instituição sem fins lucrativos.

§2º - Mesmo atendendo às condições fixadas neste artigo, não será admitida a ocupação quando se tratarem de:

- a) áreas não saneadas que tenham resultado de aterros com material nocivos à saúde pública;
- b) áreas não drenadas sujeitas a alagamentos e inundações;
- c) áreas de preservação ambiental e margens de recursos hídricos.

Art. 9º Não será permitido o parcelamento do solo:

§1º - Nas áreas com declividade igual ou superior a trinta por cento (30%);

§2º - Em áreas marginais aos cursos d'água, em conformidade com a legislação ambiental, na área compreendida numa faixa mínima de 30m (trinta metros) da cota de maior inundaçãõ;

§3º - Em áreas de domínio ou servidão, relativas a rodovias, ferrovias e redes de alta tensão;

§4º - Nas áreas de preservação ambiental definidas na Lei Federal 4.771/65 de 15 de setembro de 1965 , Código Florestal;

§5º - Em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos à inundações, antes de tomadas, pelo requerente, as providências para assegurar o escoamento adequado das águas;

§6º - Em áreas aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que já estejam comprovadamente sanadas;

§7º - Em áreas com condições geológicas não aconselháveis à implantação de edificações;

Art 10. O projeto de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal deverá ser averbado no Registro de Imóveis competente.

- §1º - A partir da inscrição no Registro de Imóveis, transferem-se ao patrimônio público municipal as áreas destinadas às áreas verdes, institucionais, sistema viário e banco de terras.
- §2º - A licença para construção nos lotes resultantes de parcelamento do solo somente será expedida mediante a prova de inscrição no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO II

DOS CRITÉRIOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

- Art 11. Os critérios definidos neste capítulo deverão nortear os projetos de parcelamento do solo urbano de Ipu.
- Art 12. Para os efeitos do disposto nesta Lei, não configura loteamento a modificação, ampliação, alargamento e prolongamento de vias projetadas, efetivadas pelo Município, com vista a dar continuidade ao seu sistema viário.
- Art 13. No caso de áreas sujeitas a prolongamentos, modificações ou ampliação de vias integrantes do sistema viário, a ocupação deverá resguardar as áreas necessárias a estas intervenções.
- Parágrafo Único - Na implantação de vias ou alterações de vias, constantes neste artigo, o Município desapropriará a área que exceder o percentual de 20% (vinte por cento), fixado para o arruamento nos casos de parcelamento.
- Art 14. Da área total, objeto do plano de arruamento ou loteamento, serão destinados, no mínimo:
- I - vinte por cento (20%) para vias de circulação;
 - II - quinze por cento (15%) para áreas verdes;
 - III - cinco por cento (5%) para áreas de uso institucional.
- §1º - O loteador destinará no mínimo cinco por cento (5%) da área total do loteamento, ou terras de igual valor em outra área aprovada pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano - CMDU, ou o seu valor em dinheiro para a formação do banco de terras municipal, gerenciado pelo Executivo Municipal.

- §2º - A porcentagem de áreas públicas previstas neste artigo não poderá ser inferior a 45% (quarenta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 10.000 (dez mil) metros quadrados, caso em que a porcentagem poderá ser reduzida, mantendo-se o mínimo de 15% (quinze por cento) de área verde.
- §3º - As áreas remanescentes de terra não aceitas como área verde ou de uso institucional não serão consideradas no cálculo dos percentuais indicados.
- §4º - O espaço livre decorrente da confluência de vias de circulação só será computado como área verde ou área institucional, quando puder inscrever um círculo com raio de quinze metros (15m).
- §5º - Não se enquadram como áreas verdes ou áreas de uso institucional os cantos e fundos de quadras, bem como qualquer outra área remanescente de terra com largura inferior a vinte metros (20m).
- §6º - Não serão objeto de parcelamento, nem destinadas a áreas institucionais ou verdes as áreas de preservação ambiental, constantes na Lei Federal 4.771/65 de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal, bem como nas faixas de preservação das margens dos rios, das lagoas, nas áreas de declive, nas bordas de tabuleiro e nas florestas de preservação;
- §7º - As áreas de proteção ambiental poderão coincidir com as áreas verdes e institucionais dos loteamentos, o mesmo não sendo possível nas áreas de preservação;
- §8º - Caso as áreas indicadas pelo loteador para o sistema de circulação, para as áreas institucionais e áreas verdes sejam inadequadas, caberá ao órgão municipal competente e ao Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano- CMDU indicar as áreas.
- §9º - Na hipótese da área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença existente deverá ser acrescida ao mínimo de área reservada para as áreas verdes.
- §10º - Os lotes vazios existentes entre áreas já edificadas, anteriores a aprovação desta lei, com dimensões menores do que as exigidas, poderão ter permissão de

construção desde que respeitando os recuos frontal e de fundos e não comprometendo a iluminação e ventilação da edificação e dos lindeiros.

Art 15. O loteamento poderá ser executado por partes da área total, desde que constem no cronograma de execução aprovado.

Parágrafo Único – Cada parte atenderá, obrigatoriamente, aos valores fixados com relação às vias de circulação, áreas verdes e áreas de uso institucional.

Art 16. Na implantação de loteamentos, as lagoas e cursos d'água não poderão ser modificados, aterrados ou desviados.

Art 17. Os loteamentos devem sempre considerar o perfil natural e a vegetação nativa, não sendo traçados de maneira a planificar os terrenos, evitando assim a erosão.

Art 18. O comprimento das quadras não poderá ser superior a duzentos metros (200m) e a largura mínima de 40 m (quarenta metros), não sendo permitidas servidões de passagem para pedestres, para fins de subdivisão de quadras.

Art 19. A área máxima do lote é igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Art 20. As calçadas para circulação de pedestres, nas respectivas quadras, deverão ter, no mínimo, 2,5m (dois metros e meio) de largura, para permitir a arborização dos passeios dentro de canteiros com diâmetro mínimo obrigatório de 70cm (setenta centímetros) não pavimentado.

Art 21. Os lotes situados em esquina deverão ter testada mínima de 8m (oito metros).

Art 22. Nenhum lote poderá distar mais de quinhentos metros (500m) de uma via coletora, medida esta distância no eixo da via que lhe dá acesso.

§1º - Os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão, ter uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos.

§2º - O plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais, observando as diretrizes de alinhamento da Lei do Sistema Viário e a condição mais favorável à insolação dos lotes.

Art 23. Não será permitido desmembramento, desdobro ou remembramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências estabelecidas nesta Lei.

- Art 24. As dimensões e indicadores urbanos de ocupação permitidos para a implantação de lotes e uso e ocupação, são aquelas constantes dos Anexos 01, 02 e 03 desta Lei.
- Art 25. Somente os principais Corredores, como as vias paisagísticas, coletoras, arteriais e troncais regionais, terão índices diferenciados quanto ao tamanho do lote, de acordo com os usos incentivados, conforme Anexos 01, 02 e 03 desta Lei.

SEÇÃO I

DAS ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL

- Art 26. Os dispositivos previstos neste capítulo são aplicáveis para a implantação de loteamentos de interesse social em terrenos vazios ou na implantação de programas habitacionais para a regularização e reurbanização de áreas de ocupações irregulares.
- §1º - Loteamentos de interesse social são aqueles que se destinam a população de baixa renda e a consolidação das ocupações irregulares através da regularização fundiária;
- §2º - Os critérios técnicos não definidos nesta seção, seguirão as demais disposições desta Lei.
- §3º - Nos casos de reurbanização de ocupações, deve-se observar, sempre que possível, as características da ocupação espontânea, flexibilizando os padrões de urbanização previstas nesta lei, com vistas à máxima aproximação ao traçado existente;
- §4º - Sempre que necessário será realizado o reparcelamento das ocupações, a fim de garantir a abertura de vias, a remoção de moradias de áreas de risco e a melhoria das condições de moradia.
- Art 27. Da área total objeto do plano de arruamento ou de loteamento de interesse social, serão destinados, no mínimo:
- I - dez por cento (10%) para áreas verdes;
 - II - cinco por cento (05%) para áreas de uso institucional;
 - III - quinze por cento (15%) para o Sistema Viário;

Art 28. Os lotes de interesse social terão área mínima de 100 m² (cem metros quadrados) e frente mínima de 5 m (cinco metros).

Parágrafo Único - Os lotes de esquina deverão ter frente mínima de 7,50m (sete metros e meio).

Art 29. Tratando-se de imóvel público com uso definido, o Poder Público interessado em proceder o parcelamento do solo apresentará, além do título de propriedade, uma lei de desafetação de uso público, seguida do contrato de Concessão de Direito Real de Uso aos ocupantes;

Parágrafo Único – Não é permitido desafetar as áreas de preservação, os terrenos alagados, em encostas ou áreas de risco.

Art 30. Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de baixa renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.

Art 31. A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zona de interesse social consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - revestimento uniforme dos passeios;
- III - escoamento de águas pluviais;
- IV - rede para o abastecimento de água potável;
- V - soluções para esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

CAPÍTULO III

DA CONSULTA PRÉVIA

Art 32. O interessado que desejar parcelar um terreno no município de Ipu deverá solicitar a Consulta Prévia para Projetos de Parcelamento, junto ao Órgão Municipal Competente, mediante o qual o Município definirá as diretrizes para o uso do solo.

Art 33. O documento de Consulta Prévia deverá indicar:

- I - requerimento de consulta, assinado pelo proprietário do terreno;

- II - o traçado do sistema viário proposto, de acordo com as diretrizes da Lei do Sistema Viário;
- III - a localização das áreas verdes, institucionais e banco de terras;
- IV - planta locacional do parcelamento, com a demarcação das áreas de preservação, excluídas do parcelamento, tais como as margens dos rios, lagoas, encostas, bordas de tabuleiro, e demais áreas previstas em legislação;
- V - duas (02) cópias do levantamento planialtimétrico na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando os limites do terreno, a orientação magnética e as vias oficiais próximas;
- VI - mapa de entorno, com relação das áreas de preservação permanente e frágeis, quando houver, e medidas de prevenção dos danos, para análise da necessidade de Estudo de Impacto Ambiental ou licença da SEMACE, conforme Lei Estadual 11.411 de 1988.
- VII - localização dos cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções, elementos físicos da gleba;
- VIII - localização das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e demais instalações e respectivas faixas de domínio;
- IX - indicação e identificação das vias de circulação existentes no entorno da gleba, amarradas a pontos de referência perfeitamente identificados planialtimetricamente.
- X - direção e sentido do norte magnético;
- XI - tipo de uso a que o loteamento se destina.

Art 34. O loteador deverá solicitar:

- I - ao órgão responsável pelo abastecimento de água e energia elétrica no Município que se manifeste oficialmente sobre a possibilidade de abastecer o futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será anexado ao processo de consulta prévia.
- II - ao órgão responsável pela coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários que se manifeste oficialmente sobre a possibilidade de atender ao

futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será anexado ao processo de consulta prévia.

Art 35. Recebida a solicitação de consulta prévia, o órgão competente terá trinta (30) dias para emissão do documento sobre a viabilidade do parcelamento, com indicações e eventuais sugestões.

Art 36. As indicações de consulta prévia terão validade pelo prazo de um ano.

CAPÍTULO IV

DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art 37. O interessado deverá elaborar projeto de parcelamento atendendo as indicações da consulta prévia e demais exigências desta lei.

Art 38. O projeto do parcelamento deverá ser apreciado pelo órgão competente no prazo de sessenta (60) dias úteis, contados da data de sua entrada no protocolo.

§1º - O prazo estabelecido neste artigo será alterado, com possibilidade de prorrogações, quando o projeto for submetido à apreciação de outros órgãos, em função da necessidade de quaisquer esclarecimentos ou definições.

§2º - Na hipótese da documentação estar incompleta ou, se fizer necessária qualquer diligência, o prazo gasto pelo interessado para atender às diligências será descontado da data inicial a que se refere o “caput” deste artigo.

§3º - Passado o prazo para a manifestação da administração sem que haja a apreciação do projeto de parcelamento, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§4º - Não se aplica o parágrafo 3º deste artigo, caso o loteador não tenha apresentado a documentação completa ou não tenha prestado os esclarecimentos solicitados pelo poder municipal.

Art 39. Qualquer alteração em projetos de parcelamento dependerá da prévia autorização do órgão municipal competente, obedecidas as disposições desta Lei.

- Art 40. Caberá ao Estado, através da SEMACE, conforme Lei Estadual 11.411 de 1988, o exame e a anuência prévia para a aprovação pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:
- I - quando localizadas em área de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por lei estadual ou federal;
 - II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um município;
 - III - quando o loteamento abranger área superior a 100 (cem) hectares.
- Art 41. O desdobro ou o remembramento de lotes vinculados a projetos de edificações, serão aprovados automaticamente com a aprovação destes projetos.
- Art 42. O projeto de parcelamento deverá ser realizado por profissional legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Ipu.
- §1º - O projeto de parcelamento poderá dispensar o termo de responsabilidade de profissional habilitado quando existem apenas dois (02) lotes ou quando da incorporação de pequena faixa de terreno ao lote contíguo, devendo esta reestruturação constar de escritura de transmissão.
- §2º - O profissional responsável pelo projeto de parcelamento não poderá ter antecedentes de irregularidades ainda pendentes em obras de loteamentos e edificações, conforme Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Ipu e do CREA.
- §3º - O proprietário do loteamento não poderá ter antecedentes de irregularidades ainda pendentes em obras de loteamento e edificações.
- Art 43. Para aprovação do projeto e obtenção de licença para execução do parcelamento, o proprietário ou seu representante legal terá de apresentar os seguintes documentos:
- I - requerimento de solicitação de licença para execução do parcelamento;
 - II - comprovação de propriedade da área considerada;

- III - projeto de drenagem completo;
- IV - certidões negativas dos tributos federais, estaduais e municipais relativos ao imóvel e certidão de ônus reais;
- V - certidões negativas de quaisquer dívidas para com a municipalidade;
- VI - cópia do documento da consulta prévia;
- VII - três (03) vias, em cópias heliográficas do parcelamento, devidamente assinadas e datadas pelo proprietário e profissional autor do projeto, com respectivas identificações.
- VIII - outros documentos exigidos pelas legislações Federal e Estadual.

Art 44. A aprovação do projeto do loteamento está condicionada a retenção de 10% (dez por cento) do valor do empreendimento em lotes, em dinheiro ou em garantia por fiança bancária, que será liberado quando as obras previstas forem concluídas.

Parágrafo Único – Nos loteamento que forem implantados por etapas, a liberação da caução poderá ocorrer proporcionalmente como estipulado no processo de aprovação, sempre de acordo com as etapas concluídas conforme cronograma de execução das obras.

Art 45. O projeto de parcelamento deverá ser composto das seguintes partes:

- I - planta de situação na escala 1:5.000, com localização precisa da área em questão e identificação do norte magnético e das vias oficiais próximas e divisas da gleba, conforme descrição constante no documento de propriedade.
- II - planta geral de parcelamento, na escala 1:1.000, na qual constem as seguintes indicações:
 - a) o sistema de vias com a respectiva hierarquia e dimensão;
 - b) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças e dos passeios de acordo com o Código de Obras e Posturas e Lei do Sistema Viário;
 - c) curvas de nível de metro em metro, do local determinado na planta da cidade;

- d) a subdivisão das quadras em lotes com as dimensões e a identificação destas quadras por letras maiúsculas;
- e) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais das vias perfeitamente identificadas;
- f) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- g) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;
- h) indicação dos índices urbanísticos das categorias de uso previstos;
- i) localização dos cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba.
- j) lotes devidamente dimensionados e identificados por números;
- k) identificação das áreas verdes, banco de terras e áreas de uso institucional, com respectivas dimensões e percentual correspondente a área total do parcelamento;
- l) dos equipamentos comunitários e das áreas não edificáveis, quando existirem;
- m) cálculo analítico das áreas de todo o parcelamento (lotes, quadras, áreas verdes, áreas institucionais, banco de terras e vias projetadas);

VI - memorial descritivo da obra contendo:

- d) Descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das áreas de uso, com descrição do uso predominante;
- e) As condições urbanísticas do loteamento e, quando for o caso, as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- f) Relação das obras e melhoramentos a cargo do proprietário e os que são a cargo dos poderes municipais;

- g) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
- h) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, áreas de preservação, parques, já existentes no loteamento e adjacências;
- i) Cronograma de execução das obras, com prazo máximo de dois (2) anos para sua implantação, sob pena de caducidade do licenciamento;
- j) Cronograma físico-financeiro da obra.

Art 46. O loteador comprometer-se-á a executar as obras para abastecimento de água e esgotamento sanitário ou soluções técnicas aprovadas pelo órgão competente, sempre que não for possível o atendimento da infra-estrutura básica pelo órgão público competente.

§1º - O loteador deverá, quando for o caso, interligar o sistema de esgotamento sanitário a rede pública mais próxima ou na impossibilidade de interligação, executar as obras de afastamento, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários.

§2º - O Município deverá estabelecer, mediante lei complementar, uma forma de compensação financeira aos empreendedores que executarem as obras de saneamento básico relativas ao seu loteamento, por meio de mecanismos tributários ou administrativos.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art 47. Para a aprovação do projeto de desmembramento o interessado apresentará requerimento ao órgão competente municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel e planta da gleba, em escala legível, a ser desmembrada contendo:

- I - indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - indicação do tipo de uso predominante no local;

III - indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art 48. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

§1º - O Executivo municipal, quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento, cuja destinação da área pública tenha sido inferior á mínima prevista desta Lei.

§2º - Não serão aprovados ou permitidos desmembramentos que comprometam o prolongamento de vias existentes ou projetadas.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO, DO REGISTRO E DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art 49. A aprovação do parcelamento será dividida em duas fases:

I - Após aprovado o projeto de parcelamento é dada a licença para execução das obras do parcelamento;

II - Após a conclusão das obras de implantação do parcelamento, sob responsabilidade do loteador, o órgão municipal competente fará a verificação da execução, mediante a qual, será aprovado o parcelamento e o loteador poderá realizar o registro imobiliário e a comercialização.

Art 50. Após a aprovação do projeto de loteamento e o término das obras, o proprietário solicitará ao órgão municipal competente a verificação da execução das obras sob sua responsabilidade, que consistirão no mínimo de:

I - execução das vias de circulação e passeios;

II - demarcação dos lotes, quadras, e logradouros;

III - as obras de escoamento das águas pluviais;

Parágrafo Único – Nos casos em que o loteador for o responsável pelas obras de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e energia elétrica, deverá este apresentar os projetos aprovados e o cronograma de execução, com duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado do competente instrumento de garantia para execução das obras.

- Art 51. Aprovado o loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.
- §1º - Expirado o prazo de validade da aprovação, o projeto ficará sujeito às adaptações da legislação em vigor.
- §2º - O registro de loteamento ou desmembramento, bem como os contratos e demais disposições pertinentes, reger-se-ão pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e 9.785 de janeiro de 1999.
- Art 52. No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, as áreas institucionais, as áreas verdes, banco de terras, e outros equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, devendo o loteador apresentar certidão passada pelo Cartório de Registro de Imóveis comprovando que cumpriu todos os requisitos legais.
- Parágrafo Único - Não poderá ser dado outro destino às áreas de domínio público, mencionadas neste artigo, reservando-se ao loteador ou à comunidade do loteamento, o direito de reivindicá-las, não se verificando o cumprimento dos fins especificados.
- Art 53. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento sem a aprovação final do parcelamento e devido registro imobiliário.
- Art 54. A execução de obras de sistema viário compreenderá, no mínimo, a abertura das vias de circulação, pavimentação das vias, serviços de terraplanagem e assentamento dos meios-fios laterais, de acordo com as diretrizes e alinhamento do traçado do sistema viário, definidos na Lei do Sistema Viário.
- Parágrafo Único – Nas esquinas, no entorno de dois alinhamentos de meios-fios, deverá ser realizada a concorrência em curva com raio correspondente ao dobro da largura do passeio.
- Art 55. Todas as quadras deverão ser delimitadas através da fixação de marcos de pedra ou concreto, com seção transversal de quinze por quinze centímetros (15 x 15 cm) e altura útil de quinze centímetros (15 cm).

Parágrafo Único - As áreas verdes e as áreas de preservação, margens de rios, também devem ser demarcadas.

Art 56. Os terrenos de uso público, destinados à implantação de áreas verdes e institucionais não deverão ser desmatados.

Art 57. O prazo máximo para início das obras é de um (01) ano, a contar da expedição da licença para a sua execução.

Parágrafo Único – O início das obras é caracterizado pelos serviços de abertura de vias de circulação.

Art 58. O prazo máximo para o término de obras é de dois (02) anos, a contar da expedição da licença para a sua execução.

Art 59. Expirado o prazo de dois anos sem que o projeto tenha sido implantado, o projeto ficará sujeito as adaptações da legislação em vigor.

Art 60. O prazo para término da obra poderá ser prorrogado por mais seis (06) meses, desde que seja apresentado um novo cronograma, que detalhe com precisão datas e obras a serem cumpridas, sendo necessário a apreciação do Conselho Municipal Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

Art 61. A caução só será devolvida depois de comprovado, mediante a apresentação de Termo de Execução de Obras, fornecido pelo órgão competente da Prefeitura, o cumprimento das exigências que a geraram.

§1º - A caução deverá ser devolvida com a devida correção monetária.

§2º - Caso o loteador não cumpra as exigências no prazo dois anos e seis meses, o valor da caução se reverterá para o banco de terras.

Art 62. Todos os lotes decorrentes de parcelamentos já aprovados poderão ser ocupados de acordo com a legislação vigente.

Art 63. Os casos omissos serão encaminhados do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, para apreciação, com posterior homologação pelo órgão municipal competente.

TÍTULO III

DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 64. A proposta para o uso do solo em Ipu tem o intuito de valorizar o ambiente construído e natural, otimizando as vocações locais, a acessibilidade e a melhoria da qualidade de vida urbana.

CAPÍTULO II

DA ESTRUTURA URBANA DO MUNICÍPIO

Art 65. Para fins de estruturação urbana do município serão utilizadas os seguintes elementos estruturantes do uso e ocupação do solo:

- I - Unidades de Planejamento;
- II - Principais Corredores Viários

Art 66. As Unidades de Planejamento são subdivisões do espaço urbano que possuem características comuns quanto a estrutura viária, características ambientais, densidade, e são instrumentos para a ordenação do uso e ocupação do espaço urbano, definidas na lei de organização territorial.

Art 67. Os principais corredores viários são as vias de maior carregamento de transportes do sistema de circulação, compatíveis com a maior concentração de atividades comerciais, institucionais e de serviços.

Parágrafo Único – Nos principais corredores viários o uso do solo seguirá padrões especiais e tipologias diferenciadas quanto aos tamanhos de lote, e demais características das Unidades de Planejamento em que se encontram.

CAPÍTULO III

DA DIVISÃO DOS USOS

Art 68. A área urbana do Município de Ipu terá os seguintes usos especificados no Anexo 1:

- I - Uso Residencial;
- II - Uso Comercial, Serviços e Institucional;
- III - Uso Industrial;
- IV - Misto;
- V - Especial de Proteção e Preservação Ambiental.

Art 69. O parâmetro para o controle das edificações e índices urbanísticos serão de acordo com as dimensões dos lotes, conforme Anexo 03 desta Lei.

Art 70. A localização, os usos permitidos e não permitidos e restrições de uso nas diversas unidades de planejamento são os definidos nos Anexos 01 e 02 e mapa Anexo 05 desta Lei.

Art 71. O uso residencial fica dividido em:

- I - R1.1 – Uso residencial unifamiliar com área do lote entre 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 249m² (duzentos e quarenta e nove metros quadrados);
- II - R1.2 – Uso residencial unifamiliar com área do lote entre 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 499m² (quatrocentos e noventa e nove metros quadrados);
- III - R1.3 – Uso residencial unifamiliar com área do lote maior ou igual a 500m² (quinhentos metros quadrados);
- IV - R2 – Uso residencial multifamiliar.

Parágrafo Único - O uso residencial nas diversas unidades de planejamento seguirão o disposto no Anexo 02 e no Mapa 05.

Art 72. O uso comercial, serviço, institucional e industrial tiveram uma classificação agrupada em:

- I - Grupos, G1, G2 e G3, de equipamentos não impactantes de acordo com o Anexo 01;
- II - Grupos de Projetos Especiais, E1, E2 e E3, de equipamentos impactantes de acordo com o Anexo 01 desta lei.

Art 73. O uso comercial fica classificado e dividido em:

- I - GRUPO 1 (G1) - Estabelecimentos comerciais varejistas de gênero de primeira necessidade ou especializados, porém com abrangência local, compatível com o uso residencial;
- II - GRUPO 2 (G2) - Estabelecimentos comerciais com abrangência central;
- III - GRUPO 3 (G3) - Estabelecimentos comerciais compatíveis com áreas de proteção ambiental e de valor paisagístico;
- IV - PROJETOS ESPECIAIS 1 (E1) - São os equipamentos comerciais com bom ou alto padrão construtivo, porém geradoras de incômodos de tráfego e ruídos;
- V - PROJETOS ESPECIAIS 2 (E2) - São grandes estabelecimentos comerciais, geralmente de abrangência regional, geradores de diversos incômodos de tráfego, segurança e poluição.

Art 74. O uso de serviço fica classificado e dividido em:

- I - GRUPO 1 (G1) - Serviços domésticos de primeira necessidade, ou especializados, porém com abrangência local, compatível com o uso residencial;
- II - GRUPO 2 (G2) - Serviços diversificados, com abrangência central;
- III - GRUPO 3 (G3) - Estabelecimentos de serviços compatíveis com área de proteção ambiental e de valor paisagístico;
- IV - PROJETOS ESPECIAIS 1 (E1) - São os estabelecimentos de serviços, com bom ou alto padrão construtivo, porém geradores de incômodos de tráfego e ruídos;

V - PROJETOS ESPECIAIS 2 (E2) - São grandes estabelecimentos de serviços, de abrangência regional, geradores de diversos incômodos de tráfego, segurança e poluição.

Art 75. O uso institucional fica classificado e dividido em:

I - GRUPO 1 (G1) - usos institucionais de âmbito local;

II - GRUPO 2 (G2) - usos institucionais de abrangência central;

III - GRUPO 3 (G3) – usos institucionais que podem ser implantados em áreas de proteção ambiental;

IV - PROJETOS ESPECIAIS 1 (E1) - São os equipamentos institucionais qualificados, mas geradores de médio impacto;

V - PROJETOS ESPECIAIS 2 (E2) - São os equipamentos institucionais de grande impacto.

Art 76. O uso industrial fica classificado e dividido em:

VI - GRUPO 1 (G1) – São as indústrias não poluentes em lotes até 250m²;

VII - GRUPO 2 (G2) - São as indústrias não poluentes em lotes maiores que 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e menores que 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados);

VIII - GRUPO 3 (G3) - São as indústrias compatíveis com as áreas de proteção ambiental;

IX - PROJETOS ESPECIAIS 3 (E3) – Todo tipo de indústria.

Art 77. São obrigatórias faixas de proteção no entorno dos Micro-distritos industriais, com a implantação de cinturões verdes de no mínimo 20 (vinte) metros para a proteção dos materiais particulados, intrusão visual e poluição sonora.

Art 78. As empresas deverão providenciar implantação de estação de tratamento para evitar a poluição do lençol freático, dos rios e dos solos.

Art 79. Os principais corredores viários são fundamentais para compatibilizar o uso do solo com o sistema de circulação de transportes públicos, garantindo a

acessibilidade da população às atividades produtivas, comércio, indústria e serviços.

Parágrafo Único - Os lotes com frente voltadas para as vias definidas como corredores, inclusive aqueles situados em esquina, terão uso especial, conforme anexos 01,02 e 03.

Art 80. Os principais corredores viários são classificados em:

- I - Corredor Troncal Regional;
- II - Via Arterial;
- III - Via Coletora;
- IV - Via Arterial Paisagística;
- V - Via Coletora Paisagística;
- VI - Via Local Paisagística.

Art 81. Os usos permitidos nos corredores são os definidos no Anexo 02 desta Lei.

Art 82. Áreas especiais de proteção e preservação são os espaços físicos que, pelas suas peculiaridades, devem ter sua ocupação e utilização reguladas ou proibidas, com o objetivo de conservar o patrimônio ambiental do Município.

- I - Áreas de Preservação Ambiental – são aquelas definidas na Lei Ambiental e que pelas suas condições físico-naturais (geológicas, hidrológicas, botânicas, climatológicas e fisiográficas) formam um ecossistema importante no meio ambiente natural, não sendo permitida a construção ou o parcelamento.
- II - Áreas de Proteção Ambiental – são áreas definidas na Lei Ambiental e que são permitidas as atividades de Lazer, Recreação e Turismo, uso institucional, devendo ser integrados ao sistema de áreas livres do município.

Art 83. A execução de qualquer destas obras ou atividades fica condicionada às normas do Código Florestal - Lei Federal 4.771/65 de 15 de setembro de 1965 e à apreciação da Superintendência Estadual do Meio Ambiente - SEMACE.

TÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 84. São utilizados os seguintes instrumentos de controle urbanístico nas Unidades de Planejamento: Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade, Gabarito e Recuo, com o objetivo de adequar as edificações às características da zona de uso em que se situam.

Parágrafo Único - A ocupação do solo deverá seguir os índices urbanísticos e os recuos dispostos no Anexo 03 e os desenhos do Anexo 04, respectivamente.

Art 85. Ficam expressamente vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nas edificações, instalações e equipamentos, com ou sem mudança de sua atividade originária, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para as áreas onde se localiza o imóvel.

Art 86. São vinculadas às construções, cujos projetos tenham sido aprovados, as áreas dos terrenos sobre os quais as mesmas estejam implantadas.

Parágrafo Único – Ficam vedadas, ainda que tenham sido objeto de alienação: a construção sobre as áreas que devem ser mantidas livres, em razão da taxa de ocupação, do índice de aproveitamento, da altura das edificações e recuos para ajardinamento, quando tiverem atingido os seus valores máximos.

Art 87. É admitido o uso misto em lotes e edificações localizados em qualquer zona de uso, desde que:

I - cada um dos usos seja permitido na zona e atenda, isolada e conjuntamente, as disposições desta Lei;

II - para cada uso sejam previstas áreas de acesso e de circulação independente.

Art 88. O pavimento térreo em pilotis, quando livre e desembaraçado, e sem qualquer vedação, a não ser a caixa de escada e ou de elevadores, não será computado para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo Único - O pavimento térreo em pilotis quando utilizado como área de lazer privada ou como estacionamento, entre outros uso de cunho privado será computado como área construída, portanto, será computado para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento.

Art 89. Os conjuntos de prédios residenciais ou mistos implantados em um mesmo lote/terreno deverão ter afastamento entre eles de no mínimo, 6,0m (seis metros) entre blocos, sem prejuízo dos recuos mínimos.

Art 90. Não serão computados para cálculo de taxa de ocupação e índice de aproveitamento:

I - beirais;

II - pergolados, em que o espaçamento entre elementos seja menor ou igual a 3 (três) vezes a largura dos mesmos, respeitando um espaçamento mínimo de 0,15 cm (quinze centímetros);

III - abrigo de automóveis com área máxima de 20m² (vinte metros quadrados), sem vedação de qualquer espécie;

IV - rampas para deficientes físicos, construídas nos termos das normas técnicas vigentes;

V - as jardineiras, contada da área da fachada da edificação até 90 cm (noventa centímetros) de projeção;

VI - guaritas de até 6 m² (seis metros quadrados);

§1º - Os pergolados poderão ocupar os recuos mínimos obrigatórios de fundo e laterais, desde que o espaçamento entre eles esteja de acordo com o enunciado no item II deste artigo;

§2º - Os pergolados não poderão ocupar os recuos mínimos obrigatórios de frente;

§3º - Os abrigos de automóveis, de que trata o inciso III deste artigo, poderão ser localizados nas áreas de recuos obrigatórios.

CAPÍTULO II

DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS

Art 91. Somente é permitida a localização de postos de combustíveis ao longo do Corredor Regional e das vias Arteriais e Coletoras, cumpridas as disposições desta Lei e as do Código de Obras e Posturas.

Art 92. A distância mínima entre dois postos será de 1.000m (mil metros), quando localizados no mesmo lado da via, e 500m (quinhentos metros) quando localizados do lado oposto.

Art 93. Fica estabelecida a distância de 200m (duzentos metros), medidos entre os pontos mais próximos de dois terrenos, a distância entre o terreno onde se pretende instalar um posto de abastecimento de combustíveis e outro onde se localize um armazenamento de materiais explosivos ou de fácil combustão, ou qualquer equipamento que implique em aglutinação de pessoas, tais como os equipamentos de saúde, religiosos, carcerários, orfanatos, asilos, entre outros.

Parágrafo Único - Em relação a estabelecimentos de ensino, os postos devem ter uma distância mínima de 200m (duzentos metros).

Art 94. São permitidos nos postos de abastecimento de combustível, os seguintes serviços:

- I - venda de combustível e lubrificantes;
- II - venda, instalação, troca ou conserto de pneus, baterias, e outras peças de veículos que sejam de fácil e rápida instalação;
- III - lavagem e lubrificação;
- IV - lanchonete e mini-mercado;
- V - floricultura.

Parágrafo Único – Para ser permitido o serviço de lavagem, deverá ser previsto o tratamento dos efluentes líquidos resultantes, no próprio lote do posto de abastecimento de combustíveis.

Art 95. A frente mínima do lote para a implantação de postos de combustíveis é de 20m (vinte metros).

Art 96. Os índices urbanísticos para uso previsto nesta Seção, independentes da zona de uso, são:

I - taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento);

II - índice de aproveitamento máximo de 0,5% (cinco por cento).

§1º - As cobertas das bombas de combustível não estão incluídas nestes índices urbanísticos, até o limite de 30m² (trinta metros quadrados) de cobertura por bomba, a partir do qual é considerada a área excedente a este limite para cálculo dos índices, mas deverão obedecer recuos obrigatórios de no mínimo, 10m (dez metros) de fundo, 3m (três metros) de cada um dos lados, e 5m (cinco metros) de frente, independente da zona de uso na qual se situar o posto.

§2º - Para a implantação das edificações, os recuos serão de 3m (três metros) de um dos lados, e 5m (cinco metros) de frente, independentemente da zona de uso na qual se situar o posto.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTOS

Art 97. Os imóveis que se localizam nas categorias de uso constantes do nesta Lei devem possuir áreas para estacionamento de veículos, cujos dimensionamentos devem ser respeitados, e devem seguir as seguintes proporções:

I - comércio atacadista: 1 (Uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;

II - hospitais: 1 (Uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;

III - clínicas médicas e odontológicas: 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados);

IV - oficina de veículos: 1 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;

- V - depósitos: 1 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;
- VI - estabelecimentos de ensino : 1 (uma) vaga para cada 10 (dez) alunos por turno;
- VII - hotel: 1 (uma) vaga para cada 5 (cinco) unidades habitacionais;
- VIII - motel: 1 (uma) vaga para cada unidade de alojamento;
- IX - auditório/ teatros com mais de 200 (duzentos) lugares: 1 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) construídos de acesso ao público;
- X - supermercado: 1 (uma) vaga para cada 10m² (dez metros quadrados) da áreas de vendas;
- XI - centro comercial / loja de departamento: 1 (uma) vaga para cada 15m² (quinze metros quadrados) de área bruta.

§1º - Nos casos em que o número de vagas para veículos, previsto para um imóvel, seja superior a 100 (cem), serão exigidos dispositivos para entrada e saída de veículos, que minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.

§2º - Poderão ser utilizados para estacionamento ou área para carga e descarga os recuos mínimos e de fundo previstos por esta Lei, desde que não interfiram com área de circulação de pedestres e tenham as condições de acesso previstas pelo Código de Obras e Posturas.

Art 98. Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para deficientes físicos identificadas para esse fim próximas da entrada da edificação nos edifícios de uso público com condições de acessibilidade e segurança entre a vaga e a edificação, na seguinte proporção:

- I - até 25 (vinte e cinco) vagas : 1 (uma) vaga;
- II - de 26 (vinte e seis) a 50 (cinquenta) vagas : 2 (duas) vagas;
- III - de 51 (cinquenta e um) a 75 (setenta e cinco) vagas : 3 (três) vagas;
- IV - de 76 (setenta e seis) a 100 (cem) vagas: 4 (quatro) vagas;
- V - de 101 (cento e um) a 150 (cento e cinquenta) vagas : 5 (cinco) vagas;

- VI - de 151 (cento e cinquenta e um) a 200 (duzentos) vagas: 6 (seis) vagas;
- VII - de 201(duzentos e um) a 300 (trezentos) vagas: 7 (sete) vagas;
- VIII - acima de 300 (trezentas) vagas: 7 (sete) e mais uma vaga para cada 100 (cem) vagas ou frações.

Art 99. Nos casos de acréscimo em edificações existentes, mantendo-se o mesmo uso, a obrigatoriedade de reserva de estacionamento ou guarda de veículos só incidirá para as áreas acrescidas.

Art 100. Fica vedada a construção de estacionamentos ou garagens em qualquer logradouro existente ou projetado com destinação exclusiva para uso de pedestre.

Art 101. Quando o acesso à garagem ou estacionamento for em rampa, esta não poderá iniciar a menos de 3m (três metros) do alinhamento.

TÍTULO V

DO PROCEDIMENTO DE APURAÇÃO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DAS SANÇÕES

CAPÍTULO I

DA FISCALIZAÇÃO

Art 102. O órgão competente do município, em articulação com os demais órgãos, exercerá fiscalização, na forma estabelecida do PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano) e demais leis municipais.

Art 103. No exercício do poder de polícia municipal, ficam assegurados aos servidores municipais o acesso às construções e aos estabelecimentos do município.

§1º - É vedado impedir ou dificultar o acesso previsto no caput deste artigo, sob pena de incidir em multas.

§2º - O órgão competente poderá requisitar no exercício da ação fiscalizadora a intervenção da força policial, em caso de resistência à ação de seus agentes.

Art 104. Compete aos fiscais municipais:

- I - fazer vistorias, visitas, levantar dados e avaliar, relatando suas atividades;
- II - verificar a ocorrência de infrações, irregularidades na obra e estabelecimentos;
- III - notificar o infrator fornecendo-lhe a 1ª via do documento;
- IV - outras atribuições que lhes forem deferidas pelo órgão competente, visando o efetivo cumprimento das normas previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e todas as leis municipais que o compõe.

Art 105. O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

CAPÍTULO II

DA NOTIFICAÇÃO

Art 106. Verificando-se infração a lei ou regulamento municipal e sempre que se constate não implicar em prejuízo iminente para a comunidade, será expedida, contra o infrator, notificação preliminar, estabelecendo-se um prazo para que este regularize a situação.

Art 107. O prazo para a regularização não deve exceder o máximo de 30 (trinta) dias e será arbitrado pelo agente fiscal, no ato da notificação.

Art 108. A notificação será feita em formulário destacável do talonário, aprovado pela Prefeitura, no qual ficará a cópia a carbono com o “ciente” do notificado.

Art 109. No caso de o infrator ser analfabeto, fisicamente impossibilitado ou incapaz na forma da lei ou, ainda recusar-se a por o “ciente”, o agente fiscal indicará o fato no documento de fiscalização, juntando a assinatura de duas testemunhas, ficando assim justificada a falta de assinatura do infrator.

CAPÍTULO III

DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art 110. Auto de infração é o instrumento por meio do qual a autoridade municipal apura a violação desta lei e de outros institutos legais do município.

Art 111. A lavratura do auto de infração terá lugar toda vez que for infringida as disposições constantes nesta lei.

Art 112. A infração se prova com o auto, lavrado em flagrante ou não, por pessoas competentes, no uso de suas atribuições legais.

Art 113. As infrações à esta Lei serão apuradas mediante processo administrativo próprio, iniciado com a lavratura do auto de infração, em três vias, observados os ritos e os atos estabelecidos nesta Lei.

Art 114. O auto de infração será lavrado pela autoridade competente que a houver constatado e deverá conter:

- I - o nome do infrator, bem como os elementos necessários à sua identificação;
- II - local, data e hora do fato onde a infração foi constatada;
- III - descrição da infração e menção do dispositivo legal ou regulamentar transgredido;
- IV - penalidade a que está sujeito o infrator e o respectivo preceito legal que autoriza a sua imposição;
- V - assinatura do autuado ou preposto, dando ciência da autuação;
- VI - assinatura do servidor municipal autuante;
- VII - prazo para apresentação de defesa.

§1º - Na hipótese de recusa do autuado ou impossibilidade deste assinar, seu preposto, ou representante legal, de receber e assinar o auto de infração, o servidor fará constar do Auto de Infração esta circunstância juntamente com a assinatura de duas testemunhas, com a respectiva identificação e endereço, se houver, sem prejuízo da abertura do processo administrativo.

§2º - As omissões ou incorreções na lavratura do auto de infração não acarretarão nulidade do mesmo quando do processo constarem os elementos necessários à determinação da infração e do infrator.

§3º - Instaurado o processo administrativo, a Prefeitura determinará ao infrator, desde logo, a correção da irregularidade, ou a providência de medidas cautelares, tendo em vista a necessidade de evitar a consumação ou agravamento de dano.

§4º - Feita a autuação, o fiscal entregará ao autuado ou preposto, considerado infrator, a primeira via do Auto de Infração, juntando as demais cópias ao processo administrativo.

Art 115. O servidor municipal investido das funções de fiscal será responsável pelas declarações que fizer, nos Autos de Infração, sendo passível de punição administrativa pelas omissões ou abusos que cometer no exercício de suas funções.

Art 116. Quando o dano exigir imediata intervenção do Poder Público para evitar malefícios a sociedade, o fiscal está autorizado a agir prontamente no sentido de coibir a gravidade do dano, apreendendo o produto, instrumento, embargando a obra ou atividade ou interditando temporariamente a fonte de distúrbio.

Parágrafo Único – No caso de resistência ou de desacato o fiscal requisitará colaboração da força policial.

Art 117. O infrator será notificado para a ciência da infração:

- I - pessoalmente;
- II - pelo correio, fax ou via postal, com prova de recebimento.

Art 118. O infrator poderá oferecer defesa ou impugnação do auto de infração no prazo de 15 (quinze) dias contados da ciência da autuação.

Art 119. Quando apesar da lavratura do Auto de Infração, subsistir, ainda, para o infrator a obrigação a cumprir, será ele intimado a fazê-lo no prazo de 30 (trinta) dias.

§1º - O prazo para o cumprimento da obrigação subsistente poderá ser reduzido ou aumentado, em casos excepcionais, por motivo de interesse público, mediante despacho fundamentado da autoridade pública.

§2º - O não cumprimento da obrigação subsistente, no prazo fixado, além de sua execução forçada acarretará na imposição de multa ou multa diária, arbitrada de acordo com os valores correspondentes à classificação da infração até o exato cumprimento da obrigação, sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação.

Art 120. A autoridade que tomar conhecimento ou lavrar a infração é obrigada a promover sua apuração imediata, através de processo administrativo próprio e notificar as demais autoridades competentes.

Art 121. Para a aplicação da pena a sua respectiva gradação, a autoridade competente observará:

- I - a gravidade do fato, e as suas conseqüências danosas a sociedade;
- II - as circunstâncias atenuantes e agravantes do caso;
- III - a reincidência ou não quanto às normas.

Art 122. O infrator, além das penalidades que forem impostas, ficará obrigado a reparar o dano no prazo e demais condições exigidas pelo poder público municipal.

Parágrafo Único - O infrator deverá providenciar a restauração da situação anterior à obra.

Art 123. Responderá solidariamente pela infração o proprietário ou o possuidor da área de gleba ou lote, no qual tenha praticado a infração ou, ainda, quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para a sua prática ou dela se beneficiar.

Parágrafo Único – Quando a infração envolver pessoa jurídica, a penalidade será cumulativamente aplicada à empresa e aos seus responsáveis técnicos.

Art 124. As irregularidades dos responsáveis técnicos, constatadas nos processos de parcelamento do solo, serão devidamente anotadas no registro Profissional da Prefeitura Municipal.

§1º - O profissional não poderá assumir responsabilidades de projetos e obras, no município, se a sua situação não estiver regularizada.

§2º - O profissional, quando infrator reincidente, receberá inicialmente pena de suspensão de um (01) um ano de todas as atividades junto à prefeitura.

§3º - Em casos mais graves, a Prefeitura notificará do impedimento e não aceitará para apreciação qualquer projeto daquele profissional.

Art 125. As irregularidades de qualquer loteador serão devidamente anotadas nos arquivos da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - O loteador infrator não poderá apresentar planos de parcelamento do solo ou outras obras para aprovação junto à Prefeitura Municipal, se a sua situação não estiver regularizada, se reincidente, a Prefeitura poderá aplicar-lhes pena de suspensão, por período não inferior a 2 (dois) meses e não superior a 2 (dois) anos.

- Art 126. Pelo descumprimento das disposições previstas nesta Lei, de seu regulamento e demais atos normativos complementares e sem prejuízo de outras sanções civis e penais, serão aplicadas aos infratores as seguintes sanções:
- I - advertência por escrito, com prazo de 10 (dez) dias para a regularização da situação, nos casos de primeira infração, quando não haja motivo relevante que justifique a imediata aplicação das penalidades de multa, multa diária, interdição, embargo ou demolição;
 - II - multa, pelo simples cometimento de infração, em função de sua natureza, observado o disposto no parágrafo 1º deste artigo;
 - III - multa diária de 5 (cinco) vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência - UFIR, por metro quadrado, em caso de não cumprimento da regularização, no prazo fixado pela Prefeitura;
 - IV - interdição de atividades, temporária ou definitiva, para os casos de infração continuada;
 - V - embargo de obra ou edificação, total ou parcial, iniciada sem aprovação ou em desacordo com os projetos aprovados, respondendo o infrator pelos danos e despesas a que der causa, direta ou indiretamente;
 - VI - demolição ou restauração de obra ou edificação, que contrarie as normas desta Lei;
 - VII - apreensão das máquinas, instrumentos e do material usados para cometimento de infração;
 - VIII - cassação do alvará de autorização de localização ou funcionamento no município;
 - IX - perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais concedidos pelo município;
- §1º - A pena de multa simples consiste na aplicação de sanção em dinheiro a ser paga pelo infrator, no prazo que lhe for fixado, classificando-se da seguinte forma:
- a) Classe 1 - de 500 (quinhentas) a 1.000 (mil) vezes o valor da UFIR;
 - b) Classe 2 - de 200 (duzentas) a 500 (quinhentas) vezes o valor da UFIR;
 - c) Classe 3 - de 50 (cinquenta) a 200 (duzentas) vezes o valor da UFIR.

- §2º - A multa, simples ou diária, será imposta em função da natureza e amplitude da infração, combinadas com a dimensão da área do imóvel, onde tenha sido praticada, incluindo-se a área construída, quando for o caso.
- §3º - A multa simples e a advertência poderão ser aplicadas simultaneamente.
- §4º - A multa diária será devida por todo o período compreendido desde sua imposição, até a correção da irregularidade, devidamente comprovada pela autoridade administrativa competente.
- §5º - A multa diária poderá ser suspensa por prazo não superior a 90 (noventa) dias, se a autoridade administrativa deferir, motivadamente, requerimento do infrator ou responsável, devidamente fundamentado.
- §6º - Findo o prazo de suspensão, sem que o infrator ou responsável regularize a situação, nos termos desta Lei, a multa diária voltará a incidir automaticamente.
- §7º - Na hipótese do parágrafo anterior ou de agravamento da situação, a multa diária poderá ser agravada, a qualquer tempo, até o dobro de seu valor diário, devendo assim perdurar até a completa regularização da situação decorrente da infração.
- §8º - As penalidades de interdição, embargo e demolição poderão ser aplicadas sem prejuízo daquelas previstas nos incisos I, II e III deste artigo.
- §9º - Demolição ou restauração, consiste na determinação administrativa para que o agente faça às suas expensas, demolição total ou parcial da obra ou, ainda, a restauração da situação existente anteriormente ao fato que deu lugar a sua aplicação.
- §10º - Recusando-se o infrator a executar a demolição ou a restauração, a Prefeitura poderá fazê-lo, cobrando por via administrativa ou judicial o custo do serviço.
- §11º - A autoridade administrativa poderá aplicar a pena de multa cumulativamente com a de embargo, quando o infrator ou responsável não cumprir a determinação de regularização.
- §12º - Nas hipóteses de descumprimento do projeto aprovado, de condição estabelecida no alvará de licença e de imposição de embargos, demolição, a autoridade administrativa deverá cassar a respectiva licença.

Art 127. Nos casos de reincidência, a multa prevista no inciso II do artigo anterior será aplicada pelo valor correspondente, no mínimo, ao dobro da anterior, conforme critérios que forem estabelecidos em regulamento sem prejuízo de aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis, a critério da autoridade competente.

Parágrafo Único - Reincidente, para os efeitos desta Lei, é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local onde se verifique a infração anterior.

Art 128. A regularização das infrações à presente Lei corresponderá, combinada ou isoladamente:

- I - ao licenciamento de obras, edificações e usos;
- II - à adequação aos correspondentes projetos aprovados de edificação, obra, parcelamento e de suas ampliações, de usos e respectivas alterações;
- III - ao cumprimento das providências exigidas pela autoridade competente e destinadas à reparação dos danos efetivos ,ou à prevenção dos danos potenciais, nas condições previstas nesta Lei.

Parágrafo Único - As multas poderão sofrer redução de até 50% (cinquenta por cento), quando o infrator, por termo de compromisso aprovado pela autoridade que aplicou a penalidade, se obrigar à adoção das medidas específicas para corrigir a irregularidade.

Art 129. Da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, caberá recurso, sem efeito suspensivo e no prazo fixado em regulamento, para a autoridade imediatamente superior a que tenha imposto a sanção.

Parágrafo Único - Em tal hipótese, o recurso administrativo só será recebido se o recorrente garantir instância na forma prevista em regulamento, comprovando o efetivo e prévio recolhimento no órgão arrecadador competente, do valor da multa simples, sempre que aplicada.

Art 130. Das decisões definitivas proferidas pelas autoridades competentes, caberá recurso dirigido ao CMDU (Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano).

- Art 131. Quando imposta a penalidade de multa, a mesma deverá ser recolhida aos cofres municipais, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser inscrita na dívida ativa do município para efeito de cobrança judicial, na forma da legislação pertinente.
- Art 132. Transcorridos os prazos para apresentação de defesa ou interposição de recurso, ou julgadas aquelas peças e mantidas a decisão da autoridade competente, a matéria constituirá coisa julgada na esfera administrativa.
- Art 133. Correrão por conta do infrator ou responsável todos os custos, despesas e quaisquer outros prejuízos decorrentes, direta ou indiretamente, de infrações estabelecidas nesta Lei.
- Art 134. A cobrança judicial das multas será efetuada pelo órgão competente do Município, que procederá a sua inscrição como dívida ativa e execução, nos termos da legislação pertinente.
- Art 135. A aplicação de sanções às infrações ao disposto na presente Lei não impedirá a incidência de outras penalidades, por ação de outros órgãos e entidades federais, estaduais e municipais.
- Art 136. Na hipótese de extinção da Unidade Fiscal de Referência - UFIR, deverá ser adotado, para o fim de apuração do valor da multa, o sistema que for previsto em legislação municipal ou federal.
- Art 137. Constituem procedimentos prejudiciais à utilização do solo e à orientação do desenvolvimento físico-territorial, desejáveis para as áreas urbanas de Ipu, e passíveis de sanções:
- I - concorrer, de qualquer modo, para prejudicar o clima da região ou desfigurar a paisagem, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um) e demolição ou restauração;
 - II - acelerar o processo de erosão de terras, comprometendo a estabilidade ou modificando a composição e disposição das camadas do solo, prejudicando a porosidade, permeabilidade e inclinação dos planos de clivagem, cuja penalidade consiste em multa de classe 1 (um) e restauração;
 - III - comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais em logradouros públicos, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 (três);

- IV - concorrer para modificar, de forma prejudicial, o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos d'água, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um) e restauração;
- V - concorrer para modificar, de forma prejudicial, o armazenamento, pressão e escoamento das águas de subsolo, com alteração do perfil do lençol freático, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um) e restauração e demolição;
- VI - alterar ou concorrer para alterar as qualidades físicas, químicas e biológicas das águas de superfície ou de subsolo, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um) e restauração;
- VII - atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos e aspectos urbanos remanescentes de culturas passadas, tenham ou não sido declaradas integrantes do patrimônio cultural da cidade, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um) e restauração;
- VIII - promover uso proibido do imóvel, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 (três) e embargo do uso;
- IX - promover uso permissível do imóvel, sem prévia licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 (três);
- X - deixar de observar as regras relativas ao alinhamento, permeabilidade, índices de ocupação, e de utilização de recuos mínimos, gabaritos máximos, usos permitidos nas unidades de planejamento e áreas para estacionamento ou carga e descarga cuja penalidade consiste em multa da classe 2 (dois), embargo e demolição;
- XI - promover parcelamento do solo ou construção que comprometa o Sistema Viário Urbano, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um), restauração e demolição;
- XII - executar obra com finalidade de empregá-la em atividade nociva ou perigosa, sem prévia licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um) e demolição;
- XIII - exercer atividade nociva ou perigosa, sem licença ou sem observar disposições desta Lei ou seu regulamento, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 (um);

- XIV - modificar projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações contrárias às disposições desta Lei, seu regulamento ou diretrizes administrativas, cuja penalidade consiste em multa da classe 2 (dois) e embargo;
- XV - iniciar a execução de obras ou serviços sem licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 (três) e embargo, e demolição caso a obra não puder ser licenciada;
- XVI - assumir responsabilidade pela execução de projeto, entregando a pessoa não habilitada, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 (três) e embargo;
- XVII - não atender a intimação de vistoria administrativa ou de fiscalização de rotina, cuja penalidade consiste em agravamento da multa respectiva, até o dobro.
- XVIII - iniciar execução de parcelamentos para fins de ocupação urbana, sem a licença da Prefeitura multa classe 1 (um) e embargo.
- XIX - iniciar venda ou promessa de lote sem aprovação de projeto de parcelamento, cuja penalidade consiste em multa classe 1 (um) e embargo, ou iniciar venda de parcelamento sem execução das obras necessárias.
- XX - construir em locais não permitidos, de preservação, de proteção ou ferindo os usos previstos para a área, multa classe 2 (dois), embargo ou demolição.

Parágrafo Único - Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Público poderá aplicar a pena de multa prevista nesta Lei, combinada com o embargo das obras, dos parcelamentos de solo realizados em desacordo com as disposições contidas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979 e Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999, e nesta Lei.

Art 138. O embargo será levantado quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 139. De acordo com a área em que se situa, o uso de uma gleba, de um lote ou de uma edificação, aprovado anteriormente à data de vigência desta Lei, será classificado como:

- I - permitido (P); o uso do solo permitido é aquele compatível com a Unidade de Planejamento ou corredor viário de acordo com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;
- II - não permitido (NP), o uso do solo não permitido é aquele que apresenta características incompatíveis com a Unidade de Planejamento ou corredor viário de acordo com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;
- III - restrito (R), é o uso do solo que apresenta algumas características que devem ser restringidas para que se tornem compatíveis com a Unidade de Planejamento, ou corredor viário de acordo com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo Único - No caso de empreendimentos de uso restrito é necessário, para aprovação de implementação, uma análise específica pelo órgão municipal competente e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

Art 140. O uso não permitido poderá ser tolerado, desde que sua existência regular, anteriormente à data de vigência desta Lei, seja comprovada, mediante documento expedido pela Prefeitura e, quando for o caso, por outros órgãos e entidades estaduais e federais competentes, obedecidas as disposições desta Lei e as a seguir elencadas:

- I - não será admitida a substituição do uso não permitido por qualquer outro uso não permitido, que agrave a desconformidade com relação às exigências desta Lei;
 - II - não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se, apenas, as reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.
- §1º - A desconformidade de ocupação ou aproveitamento poderá ser tolerada exigindo-se, porém, que em projetos de ampliações as novas partes estejam em conformidade com as normas desta Lei;
- §2º - A tolerância do uso não permitido fica condicionada à liquidação, na Prefeitura, por parte do interessado, de todos os débitos fiscais em atraso, que incidam sobre o imóvel e atividade objeto de tolerância.

§3º - O uso não permitido deverá adequar-se aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizado, bem como obedecerá aos horários de funcionamento, disciplinados pela legislação pertinente.

Art 141. Nos projetos de edificação, com licenças expedidas anteriormente à data de publicação desta Lei, bem como nos projetos de edificação enquadrados nas disposições do artigo anterior, não será admitida qualquer alteração que resulte no acréscimo de área construída, no aumento do número de unidades habitacionais, na mudança da destinação da edificação ou no agravamento da desconformidade do projeto, com relação ao estatuído na presente Lei.

Art 142. Os expedientes administrativos, ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei, que não se enquadrem nas disposições ora estatuídas, serão decididos na conformidade da legislação anterior.

Parágrafo Único - O prazo máximo admitido para o início de obra de edificação, abrangida pelo disposto neste artigo, será de 1 (um) ano, a contar da data de expedição do respectivo alvará, caracterizando-se o início de obras pelo prescrito na legislação em vigor.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art 143. São documentos integrantes desta Lei, no que se refere a parcelamento, uso e ocupação do solo, como parte complementar de seu texto, os seguintes anexos:

- I - Anexo 1 – Tipologias de Usos;
- II - Anexo 2 – Uso do Solo nas Unidades de Planejamento e principais corredores viários;
- III - Anexo 3 - Parâmetros para Edificação de Acordo com a Dimensão Lote;
- IV - Anexo 4 – Exemplificação dos Recuos;
- V - Anexo 5 – Mapa do Perímetro Urbano e das Unidades de Planejamento;
- VI - Anexo 6 – Mapa do Uso do Solo nas Unidades de Planejamento;

VII - Anexo 7 - Mapa das Áreas de Proteção e Preservação Ambiental;

VIII - Anexo 8 - Mapa do Sistema Viário.

Art 144. Para a execução do disposto nesta Lei, poderá o Poder Executivo, pela sua Administração Direta ou Indireta, celebrar convênios com os órgãos e entidades federais e estaduais, visando, dentre outros objetivos, a fiscalização, aprovação de projetos e cumprimento das obrigações fixadas nesta Lei.

Art 145. Para o efeito de aplicação desta Lei, tomar-se-á por base, para determinação da gleba ou lote, aquela constante do respectivo registro imobiliário.

Art 146. Com vistas ao disposto nesta Lei, a área de uma ou mais glebas, ou lotes não poderá ser incluída em cálculos referentes a qualquer outro projeto e permanecerá, obrigatoriamente, vinculada aos termos do projeto que lhe corresponda, mesmo que aquelas glebas ou lotes se refiram a matrículas ou transcrições distintas.

Art 147. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta Lei, projetos especiais, relacionados com o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Ipu, serão decididos pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

Art 148. Todos os prazos fixados nesta Lei serão contados em dias corridos.

Art 149. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ANTONIA BEZERRA LIMA CARLOS
Prefeita em exercício

ANEXO 01 – TIPOLOGIAS DE USO

ANEXO 1 - A

USO COMERCIAL		
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
<ul style="list-style-type: none"> - adega; - antiquário; - armarinho (bazar); - artefatos de metal; - artigos de artesanato; - artigos p/ cabeleireiros; - artigos medicinais; - artigos religiosos; - bar / café / choperia; - bicicletas; - biscoitos e doces; - bomboniere; - boutique; - camisarias; - casas de brinquedos; - casas de café e chá; - ferragens e ferramentas; - casas lotéricas; - centro de compras (pequeno porte); - charutaria; - confeitaria / doceria; - drogarias; - farmácia; - filatelia / numismática; - flores; - frutas; - galerias de arte; - gêneros alimentícios; - jóias / relógios bijuterias; - jornais / revistas e livros; - laticínios; - massas alimentícias; - material de limpeza; - padaria e confeitaria; - papelaria; - pastelaria; - perfumaria; - produtos naturais; - quadro e moldura; - raízes e plantas. 	<ul style="list-style-type: none"> - avícola e açougue; - aparelhos de som; - artefatos de borracha; - artigos de caça e pesca; - artigos de couro ; - artigos dentários; - artigos esportivos; - artigos importados; - artigos médicos; - artefatos de plástico; - artigos para piscina; - artigos ortopédicos; - artigos para festas; - artigos para presentes; - artigos religiosos; - bebidas ; - centro de compras; - comércio de sucata; - comércio de gelo; - discos / fitas; - eletrodomésticos; - elétrico-eletrônicos; - equipamentos agrícolas - gás engarrafado; - graxas; - inseticidas; - instrumentos musicais - livrarias; - loja de departamentos; - luminárias; - metais / ligas metálicas; - material de construção; - motocicleta; - moveis e decoração; - produtos agropecuários - produtos veterinários - óticas; - peças e acessórios p/ veículos automotores; - supermercado; - shopping center; - show room; - tecidos; - toldos. 	<ul style="list-style-type: none"> - antiquário; - artigos de artesanato; - choperia; - bomboniere; - casas de café e chá; - confeitaria/doceria; - flores; - galerias de arte; - jornais/revistas/livros.

ANEXO 1 - B

USO - SERVIÇOS		
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
<ul style="list-style-type: none"> - barbeiro, - cabeleireiro, - centro de estética, - costureira. 	<ul style="list-style-type: none"> - lavanderia; - tinturaria. 	<ul style="list-style-type: none"> - academia de ginástica.
<ul style="list-style-type: none"> - academia de ginástica; - cursos diversos; - curso de línguas; - escola de natação; - escola primária; - creche. 	<ul style="list-style-type: none"> - cursos pré-vestibular; - cursos supletivos; - escolas de 1º e 2º grau; - escolas de dança e música. 	<ul style="list-style-type: none"> - escolas.
<ul style="list-style-type: none"> - locação de filmes; - locação de vídeo-games; - galeria de arte. 	<ul style="list-style-type: none"> - cinemas; - teatros; - auditórios; - buffet. 	<ul style="list-style-type: none"> - galeria de arte.
<ul style="list-style-type: none"> - cerzidores; - chaveiros; - sapateiros; - reparação de roupas e artigos de couro. 	<ul style="list-style-type: none"> - reparação de aparelhos e máquinas de uso pessoal ou doméstico; - serviços de vidraçaria; - serviços de moldura - carpintaria. 	
	<ul style="list-style-type: none"> - cartórios; - casas de câmbio; - bancos; - caixas eletrônicos. 	
<ul style="list-style-type: none"> - chaveiros; - jardinagem e paisagismo; - administração de condomínio. 	<ul style="list-style-type: none"> - automóveis (oficinas, alinhamento, bateria, eletricidade, fechadura, estofamento, freios, pneus, radiadores, vidros, reparos, etc.) - postos de gasolina $\leq 1.000\text{m}^2$. 	
	<ul style="list-style-type: none"> - clínicas médicas e 	

USO - SERVIÇOS

GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
	odontológicas; - clínica veterinária.	
- pousada; - albergue.	- hotel.	- pousada; - hotel.
- cafeteria; - casa de chá; - casa de doces; - casa de sucos; - sorveterias.	- bar; - lanchonete; - restaurante; -boates/danceterias.	- cafeteria; - casa de chá; - casa de doces; - casa de sucos; - sorveterias; - restaurante.
- agência de publicidade; - consultórios; - escritórios autônomos; - estúdios de artes; - estúdio de fotografia; - sede administrativa < 500m².	- centro empresarial em lote de até 1500m²; - serviços gráficos; - sede administrativa; - agências de corretagem e cobrança; - agência de passagens e turismo.	

ANEXO 1 – C

USO INSTITUCIONAL		
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
<ul style="list-style-type: none"> - agência de correios; - posto policial; - consulado; - posto de saúde; - representação de organismos internacionais. 	<ul style="list-style-type: none"> - templo; - associações; - corpo de bombeiros; - hospital; - biblioteca; - museu; - delegacia de polícia; - empresa de correios; - empresa de telecomunicações; - empresas de água/ esgoto e energia elétrica; - institutos e fundações; - pronto-socorro; - fórum e tribunal. 	<ul style="list-style-type: none"> - biblioteca; - museu; - clube.
USO INDUSTRIAL		
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
<ul style="list-style-type: none"> - indústria não poluente em lote até 250m². 	<ul style="list-style-type: none"> - indústria não poluente em lote menor do que 1.500m². 	<ul style="list-style-type: none"> - usina eólica.

ANEXO 1 - D

PROJETOS ESPECIAIS		
Geradores de Incômodo (tráfego, segurança e poluição)		
Especial 1	Especial 2	Especial 3
<ul style="list-style-type: none"> - centro empresarial > 1500m² - centro de convenções - comércio atacadista ≤ 1.000m² - garagens de empresa de transportes de passageiros, ≤ 1.500 m² - garagem de empresa de transporte de carga ≤ 1.500 m² - ginásio - guarda-móveis ≤ 1.500m² - super mercado > 1.500m² - instalação militar - hospital > 1.500m²; - shopping center; - 1.000m² < postos de gasolina ≤ 2.000m². 	<ul style="list-style-type: none"> - comércio atacadista > 1.000m² - entreposto de gêneros, - reparação de máquinas comerciais, industriais e agrícolas > 1.500m² - silos - terminais atacadistas - frigoríficos - garagens de empresa de transportes de passageiros > 1.500 m² - garagem de empresa de transporte de carga > 1.500 m² - guarda-móveis > 1.500 m² Indústrias em lotes a partir de 1000m²; - postos de gasolina > 2.000m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Indústrias - comércio de produtos químicos, - comércio de prod. pirotécnicos, - produtos químicos p/ uso industrial

OBS. 1 - As medidas indicadas nas tabelas anteriores referem-se ao tamanho do lote.

OBS.2 - Aterro sanitário, aeródromo, pista de pouso, autódromo, cemitério, estação de tratamento de água/esgoto/lixo, matadouro, entre outros equipamentos de grande impacto, deverão ser objeto de análise especial.

ANEXO 02 - USO DO SOLO NAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO

UP	Residencial				Uso Misto	Comercial / Serviços / Institucional / Industrial (Grupos)			Especial			Dimensões Mínimas do Lote	
	R1.1	R1.2	R1.3	R2		M	G.1	G.2	G.3	E.1	E.2	E.3	Área (M²)
UP-01	P	P	NP	P	P	P	R	P	R	NP	NP	125	5
UP-02	P	P	P	P	P	P	NP	P	NP	NP	NP	125	5
UP-03	NP	P	P	P	P	P	R	P	NP	R	NP	250	10
UP-04	NP	NP	NP	NP	NP	R	R	NP	NP	NP	P	500	20
UP-05	P	P	P	P	P	P	NP	P	NP	NP	NP	125	5
UP-06	P	P	P	P	P	P	NP	P	NP	NP	NP	125	5
UP-07	NP	NP	P	NP	NP	P	NP	P	NP	NP	NP	500	20
UPA	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	R	NP	NP	NP	2400	80
CR	NP	NP	P	P	P	NP	P	R	R	P	NP	500	20
VA	NP	P	P	P	P	P	P	P	R	NP	NP	250	10
VC	NP	P	P	P	P	P	P	P	NP	NP	NP	250	10
VAP	NP	NP	P	NP	P	P	NP	P	NP	NP	NP	500	20
VCP*	NP	P	P	P	P	P	P	P	NP	NP	NP	250	10
VLP*	NP	P	P	P	P	P	NP	P	NP	NP	NP	250	10
Várzea do Giló	P	P	P	P	P	P	NP	P	NP	NP	NP	125	5

O Uso do Solo e os Índices de Ocupação nas áreas de proteção ambiental ao longo das vias coletoras paisagísticas (VCP) e locais (VLP) serão iguais aos da UPA.

LEGENDA:

P – Permitido

R – Restritivo

NP – Não Permitido

CR - Corredor Regional

VA - Via Arterial

VC - Via Coletora

VAP – Via Arterial Paisagística

VCP – Via Coletora Paisagística

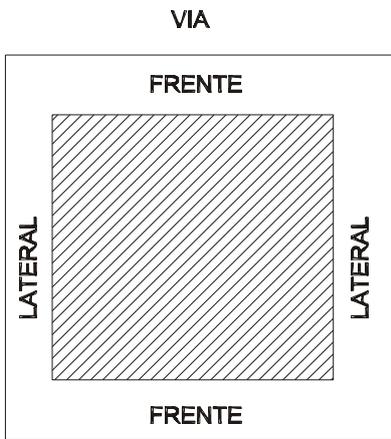
VLP – Via Local Paisagística

ANEXO 03 - OCUPAÇÃO DO SOLO DE ACORDO COM A DIMENSÃO DO LOTE

Dimensões do Lote (M ²)	Testada Minima (M)	Recuos (M)			Taxa de Ocupação (%)	Índice de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade (%)
		Frente (M)	Lateral (M)	Fundo (M)			
125 - 249	5	5	-	3	60	1	20
250 – 499	10	5	1,5	3	55	1	20
500 – 999	20	7	2,5	3	50	1,5	20
1000 – 2499	20	10	2,5	5	45	1	25
2500 – 4999	20	10	3	5	40	1	30
≥ 5000	10	10	5	10	35	1	40
Lote na UPA	80	10	25	5	20	0,4	60

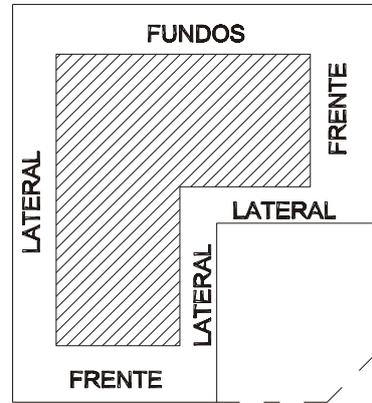
OBS: UPA – Unidade de Planejamento Ambiental

ANEXO 04 – EXEMPLIFICAÇÕES DOS RECUOS

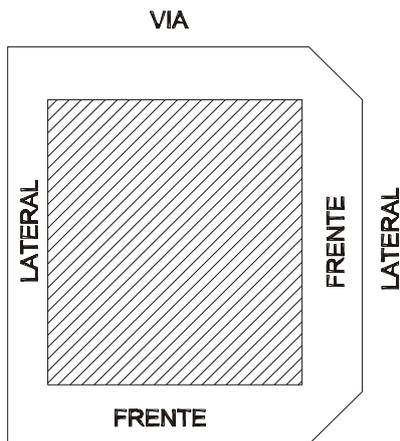


VIA
FIGURA 01

LOTES SEM
FUNDOS



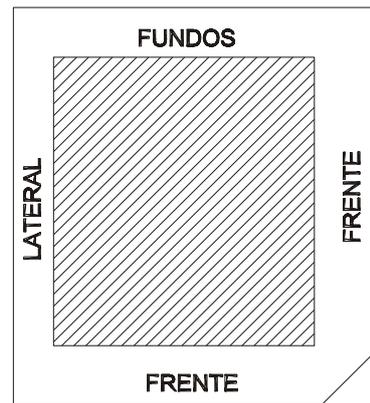
VIA
FIGURA 02



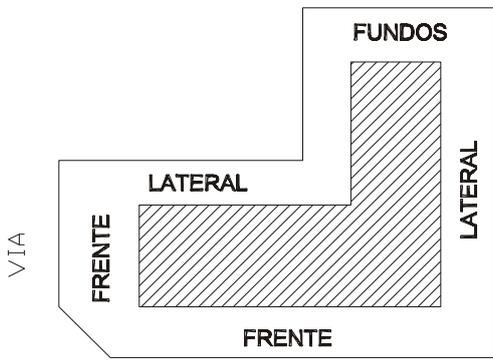
LOTE COM 3 FRENTE

VIA
FIGURA 03

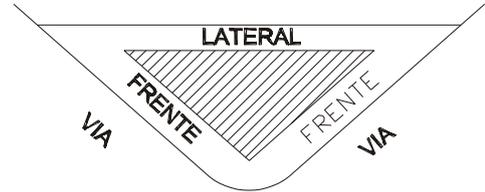
LOTE DE ESQUINA



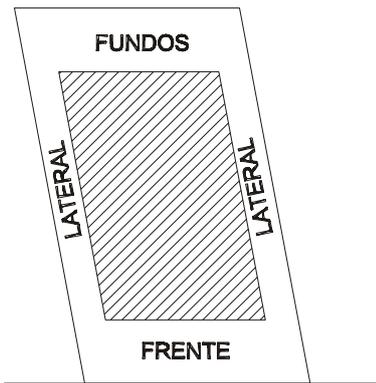
VIA
FIGURA 04



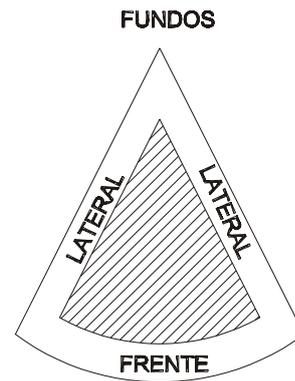
VIA
 FRENTE
 LATERAL
 FUNDOS
 LATERAL
 FRENTE
 VIA
 FIGURA 05



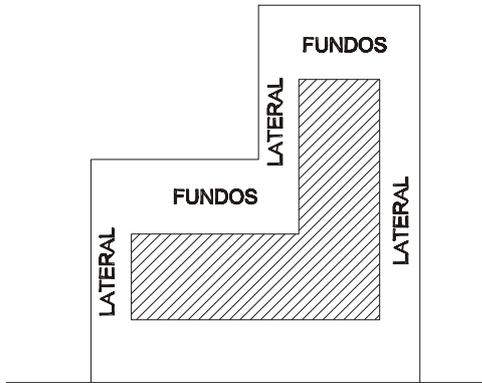
LATERAL
 FRENTE
 VIA
 FRENTE
 VIA
 FIGURA 06



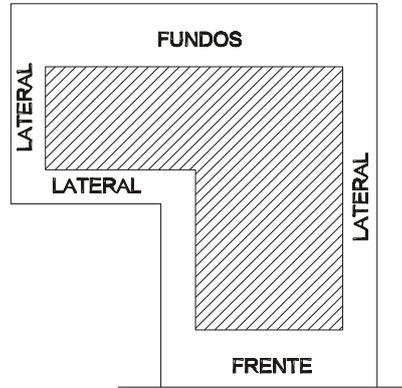
FUNDOS
 LATERAL
 LATERAL
 FRENTE
 VIA
 FIGURA 07



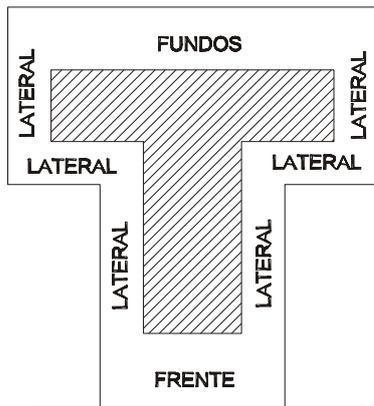
FUNDOS
 LATERAL
 LATERAL
 FRENTE
 VIA
 FIGURA 08



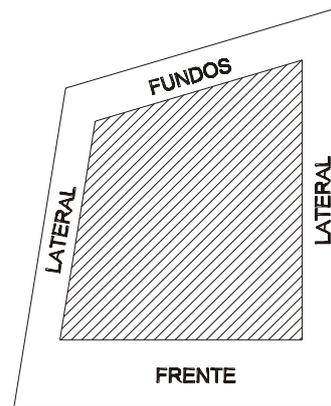
VIA
FIGURA 09



VIA
FIGURA 10

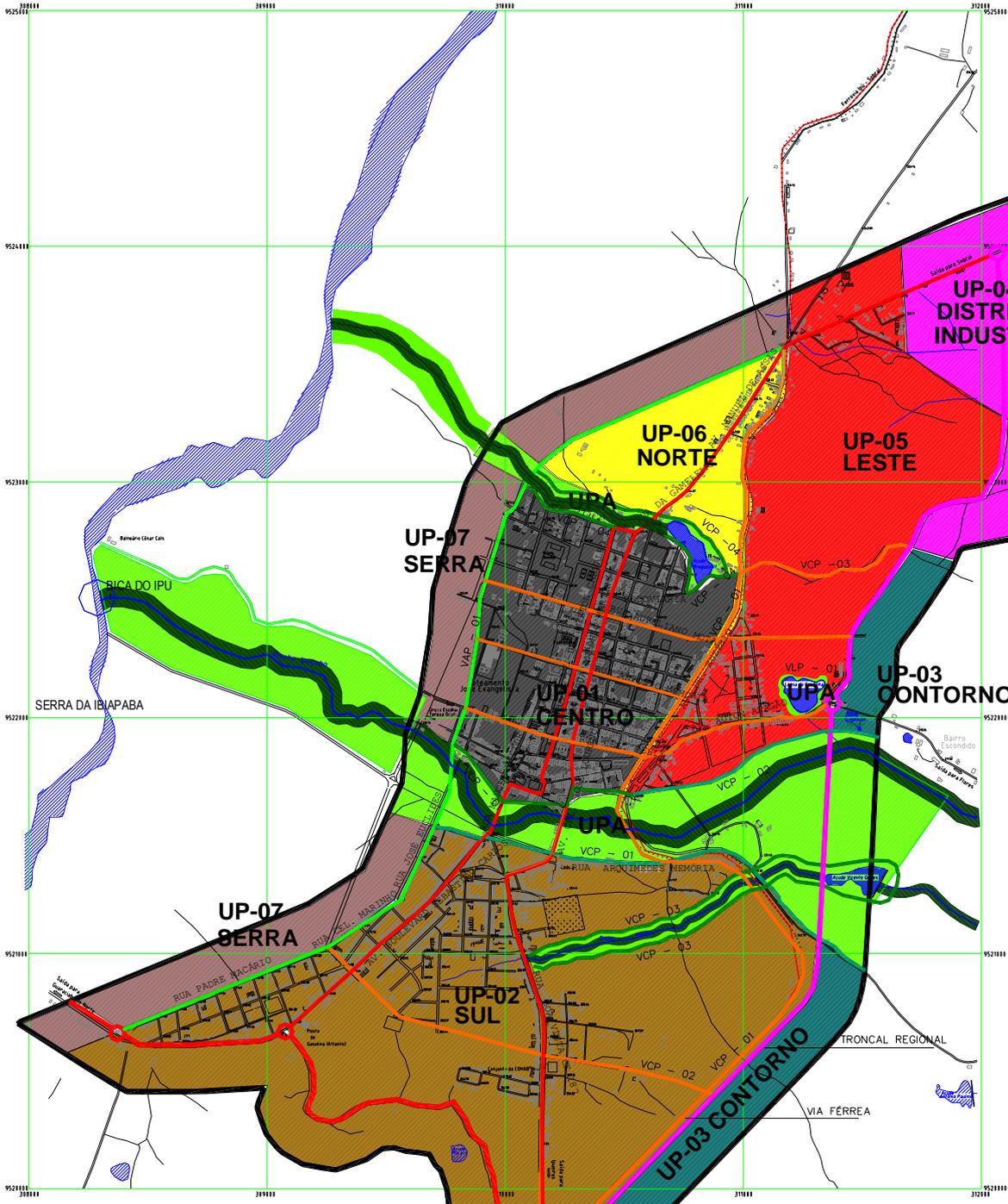


VIA
FIGURA 11



VIA
FIGURA 12

**ANEXO 05 – MAPA DO PERÍMETRO URBANO E UNIDADES DE
PLANEJAMENTO**



NORTE



LEGENDA

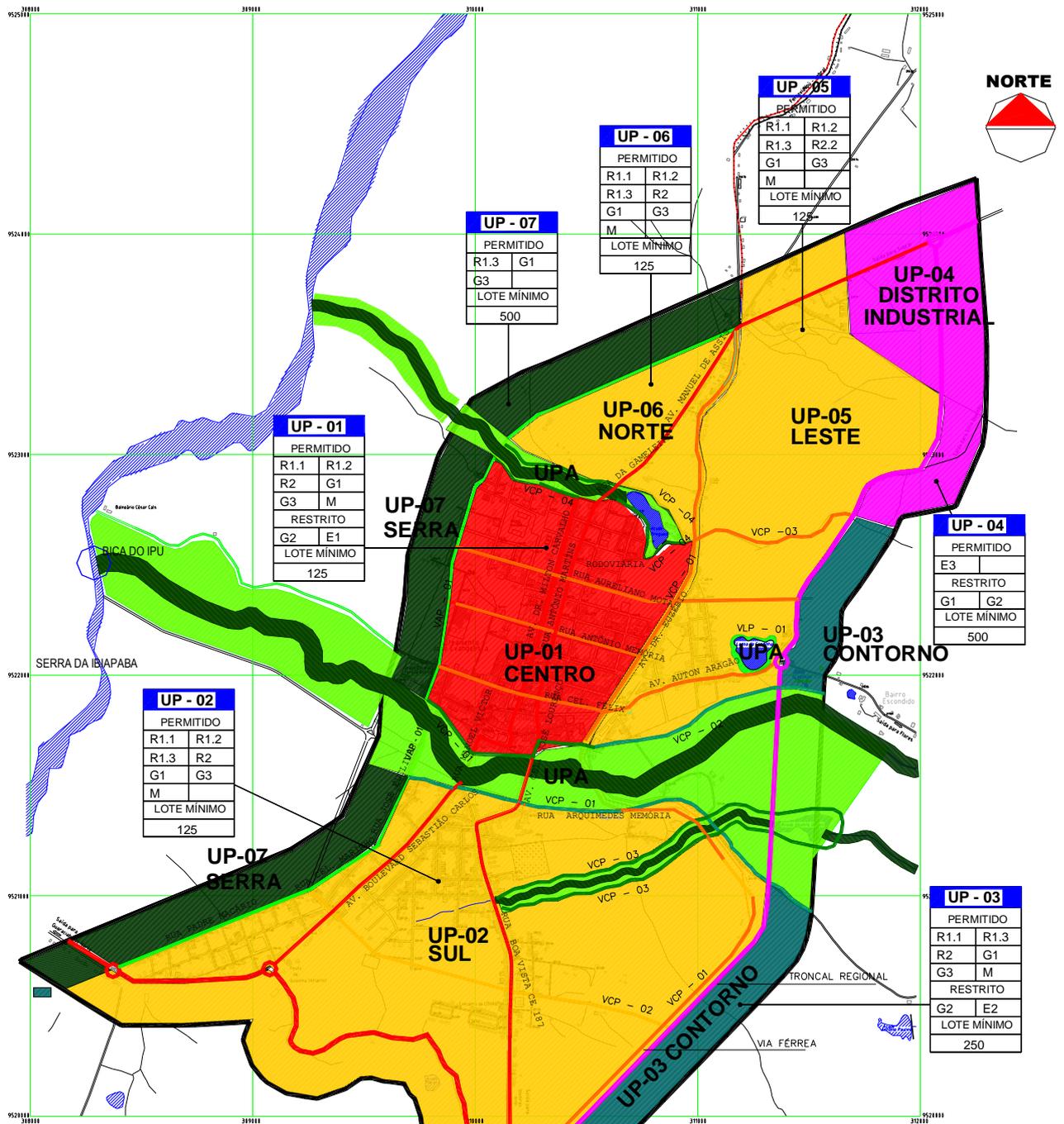
- UP 01- CENTRO
- UP 02 - SUL
- UP 03 - CONTORNO
- UP 04 - DISTRITO INDUSTRIAL
- UP 05- LESTE
- UP 06 - NORTE
- UP 07 - SERRA
- UPA - ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
- LIMITE PERÍMETRO URBANO

ANEXO 04

MACROZONEAMENTO URBANO/ UNIDADES DE PLANEJAMENTO

ESCALA 1/25.000
0 100 500 1000

**ANEXO 06 – MAPA DO USO DO SOLO NAS UNIDADES DE
PLANEJAMENTO**



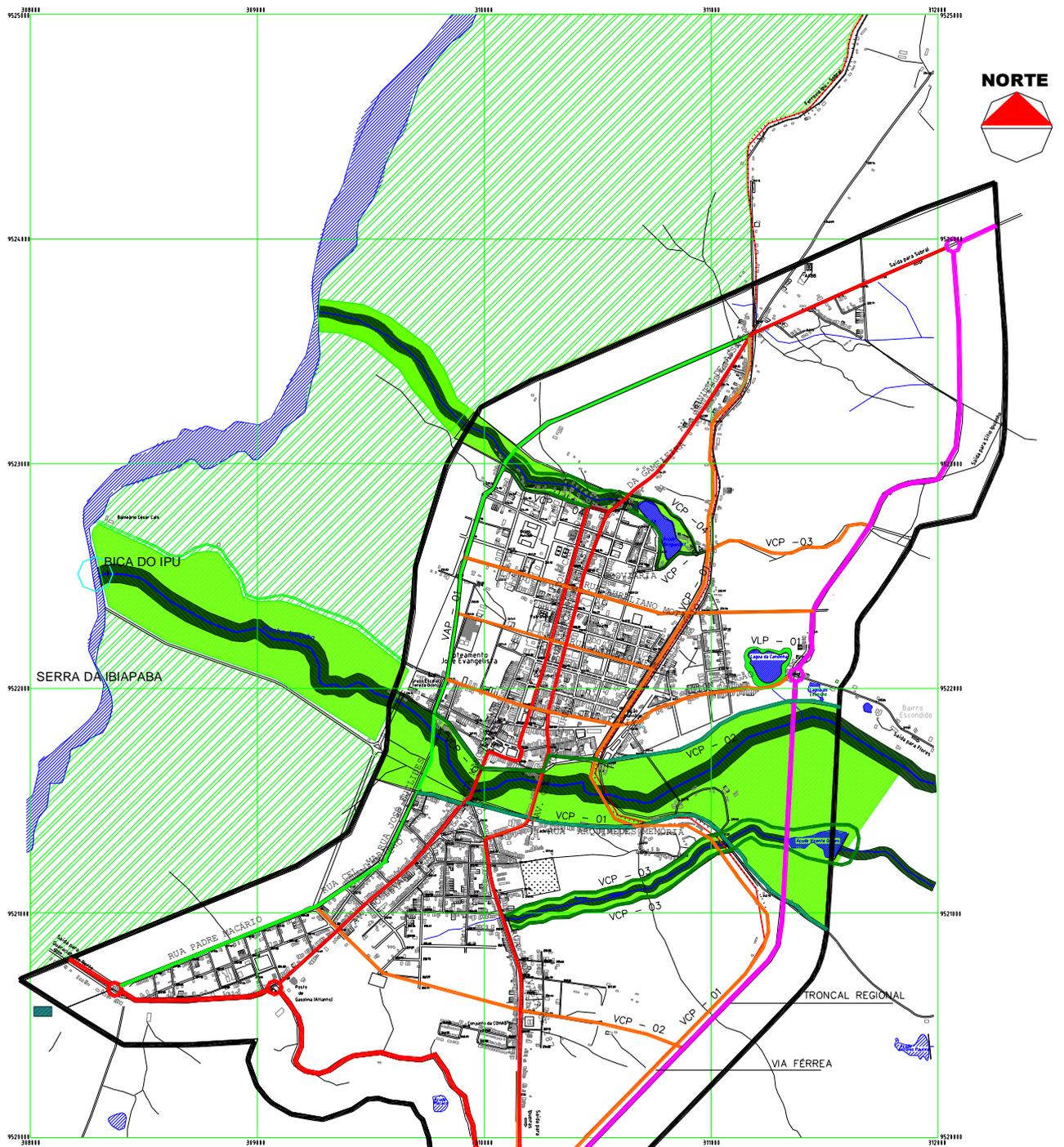
- LEGENDA ***
- RESIDENCIAL
 - RESIDENCIAL - COMÉRCIO E SERVIÇO TURÍSTICO
 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE ABRANGÊNCIA REGIONAL
 - INDUSTRIAL
 - COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL
 - APA - COMÉRCIO E SERVIÇO TURÍSTICO
 - VIA TRONCAL - COMÉRCIO E SERVIÇO DE GRANDE PORTE
 - VIA ARTERIAL - COMÉRCIO E SERVIÇO DE MÉDIO PORTE
 - VIA COLETORA - COMÉRCIO E SERVIÇO DE PEQUENO PORTE
 - VIA PAISAGÍSTICA - COMÉRCIO E SERVIÇO TURÍSTICO
- * USO PREDOMINANTES

ANEXO 06

USO DO SOLO NAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO

ESCALA
0
500
1000
 1/25.000

**ANEXO 07 – MAPA DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO E
PRESERVAÇÃO AMBIENTAL**



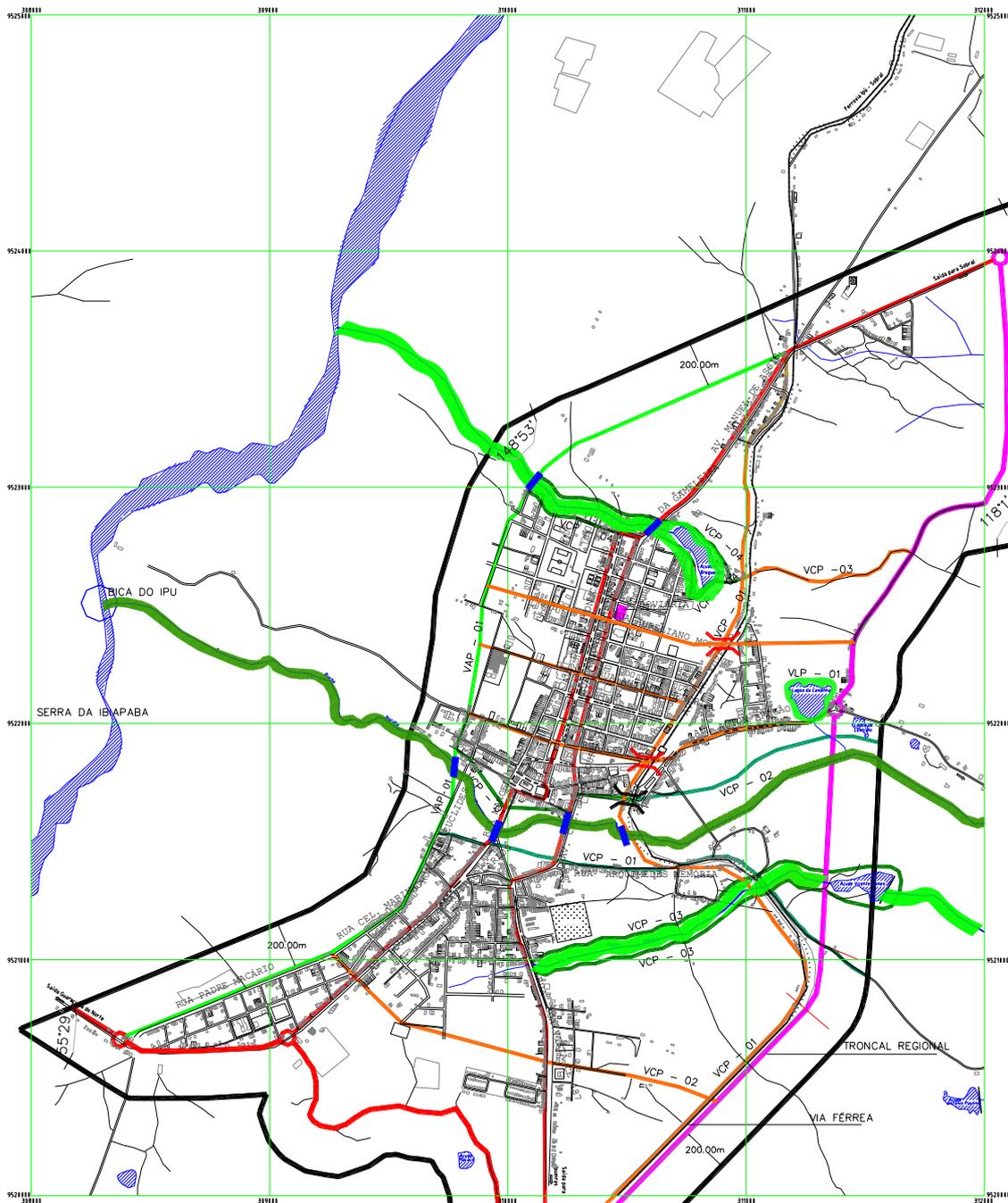
- LEGENDA**
- ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
 - ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
 - ZPP - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
 - LIMITE PERÍMETRO URBANO

ANEXO 07

ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

ESCALA 1/25.000
 0 100 500 1000

ANEXO 08 – MAPA DO SISTEMA VIÁRIO



NORTE



LEGENDA

- PERÍMETRO URBANO
- VAP - VIA ARTERIAL PAISAGÍSTICA
- VCP - VIA COLETORA PAISAGÍSTICA
- VLP - VIA LOCAL PAISAGÍSTICA

VIAS EXISTENTES

- TRONCAL REGIONAL
- ARTERIAL
- COLETORA
- PAISAGÍSTICA
- TRANSPOSIÇÃO RODOVIÁRIA / FERROVIÁRIA
- PONTE

VIAS PROPOSTAS

- TRONCAL REGIONAL
- ARTERIAL
- COLETORA
- PAISAGÍSTICA
- ENTROCAMENTO VIÁRIO
- PONTE
- TRANSPOSIÇÃO RODOVIÁRIA / FERROVIÁRIA

ANEXO 08

SISTEMA VIÁRIO

ESCALA 1/25.000
0 100 500 1000

EQUIPE TÉCNICA

EQUIPE BÁSICA

COORDENADOR	Arq. JOSÉ SALES COSTA FILHO, Esp
PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO	Arq. RENATO BEZERRA PEQUENO, Msc
ESTUDOS URBANOS/ REGIONAIS	Adm. OSCAR ARRUDA D'ALVA
ESTRUTURAÇÃO URBANA	Arq. ALINA ARRUDA D'ALVA Adv. ALEXANDRE LANDIM Arq. MÔNICA FIUZA GONDIM, Msc
ASPECTOS FÍSICO-AMBIENTAIS	Geo. TADEU DOTE SÁ, Msc Geo. MARIA LUCINAURA OLÍMPIO, Msc Geo. RICARDO THEÓPHILO, Msc Bio. CÍCERA VIEIRA AZEVEDO, Msc
RELAÇÕES COMUNITÁRIAS	Soc. ELIANE DE SOUZA GALHARDI
LEGISLAÇÃO	Adv. ALEXANDRE LANDIM Adv. GEOVANA CARTAXO
SISTEMA VIÁRIO /TRANSPORTES	Arq. MÔNICA FIUZA GONDIM, Msc

EQUIPE DE APOIO

ESTRUTURAÇÃO URBANA	Arq. CLARISSA FIGUEIREDO SAMPAIO Arq. CAMILA BANDEIRA Est. CAROLINA GONDIM ROCHA Est. EMANUELA RANGEL MONTEIRO Téc. FRANCISCO KLAYTON Téc. JOHN WATSON
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------