LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS (Art. 1° ao 3º)

CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO (Art. 4º ao 6°)

CAPÍTULO III – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (Art. 7º e 16)

Seção I – do estudo de impacto de vizinhança (Art. 17)

Seção II – do coeficiente de aproveitamento (Art. 18)

Seção III – da taxa de permeabilidade mínima (Art. 19)

Seção IV – da altura máxima das edificações (Art. 20)

Seção V – dos agrupamentos residenciais (Art. 21 ao 23)

Seção VI – dos imóveis abandonados e subutilizados (Art. 24)

Seção VII – das edificações para serviços específicos ligados a rede viária (Art. 25)

Seção VIII – das edificações para atividades de saúde (Art. 26)

CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO DO SOLO (Art. 27)

Seção I – das modalidades de parcelamento e das categorias dos loteamentos (Art. 28 e 29)

Seção II – dos requisitos ambientais e urbanísticos para parcelamento do solo (Art. 30 e 31)

Seção III – dos quarteirões (Art. 32)

Seção IV – dos lotes (Art. 33 ao 35)

Seção V – das vias de circulação (Art. 36 ao 44)

CAPÍTULO V – DO LICENCIAMENTO PARA PARCELAMENTO DO SOLO (Art. 45 e 46)

Seção I – dos requisitos para elaboração e apresentação dos projetos de parcelamento (Art. 47 ao 52)

Seção II – do registro imobiliário do parcelamento (Art. 53 ao 55)

Seção III – da execução e fiscalização das obras de infraestrutura (Art. 56 ao 59)

Seção IV – da aceitação (Art. 60 ao 62)

Seção V – das responsabilidades dos empreendedores (Art.63 e 64)

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

CAPÍTULO VI – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Art.65 ao 71)

CAPITULO VII – DAS INFRAÇÕES E SANÇOES ADMINISTRATIVAS (Art. 72 ao 82)

CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS (Art. 83 ao 87)

ANTIPROJETO DE LEI N° 649 DE 21 DE Agosto DE 2013.

Dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano no município de Propriá

O PREFEITO MUNICIPAL DE PROPRIÁ, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1° - A presente Lei dispõe sobre o parcelamento, o uso e ocupação do solo urbano no município de Propriá, observadas as disposições contidas na legislação federal e estadual relativas à matéria e na Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 2° - Esta Lei tem por objetivo:

I. ordenar o uso do solo do município, buscando o desenvolvimento sustentável da cidade;

II. adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e a proteção ao patrimônio ambiental e cultural;

III. evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços urbanos, potencializando o uso da infra-estrutura urbana;

IV. possibilitar que a implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano atenda aos princípios da função social da propriedade.

V. disciplinar os projetos de loteamentos, desmembramentos, remembramento, reparcelamento e incorporações de terrenos no Município de Propriá

Art 3° - Para os fins desta Lei, entende-se como:

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

I. AGRICULTURA E PECUÁRIA - atividades pelas quais se utiliza a fertilidade do solo para a produção de plantas e a criação de animais, respectivamente;

II. ALTURA MÁXIMA - altura máxima permitida para as edificações de cada zona de uso, considerando inclusive a caixa d'água.

III. BEIRAL **-** aba do telhado que excede à prumada de uma parede externa;

IV. CHÁCARA DE RECREIO - lotes com grandes áreas, destinados à habitação unifamiliar, nos quais será permitida a existência de duas habitações, uma principal e outra secundária;

V. COMÉRCIO **-** atividade pela qual fica definida uma relação de troca visando lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

VI. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO - é a forma de outorga, pelo Poder Público, mediante contrato, da utilização de determinado bem imóvel de sua propriedade, por particulares, que deverá ser objeto de registro no Ofício de Imóveis competente;

VII. DESMEMBRAMENTO - a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VIII. DIVISA **-** linha limítrofe de um lote;

IX. EDIFICAÇÃO - construção limitada por piso, paredes e teto, destinada aos usos residencial, institucional, comercial, de serviços ou industrial;

X. EMPREENDEDOR - o responsável, pessoa física ou jurídica, de natureza pública ou privada, pela implantação de parcelamento do solo, sendo considerados empreendedores:

a) o proprietário do imóvel objeto do empreendimento;

b) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel para executar o projeto de parcelamento do solo, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

c) as cooperativas habitacionais, as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do empreendimento e tenham título de propriedade do imóvel ou executem o projeto de parcelamento do solo, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;

XI. EMPREENDIMENTO - toda e qualquer ação ou conjunto de ações, públicas ou privadas que importem em modificação, separação, delimitação ou aproveitamento de qualquer parte do território municipal;

XII. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - os equipamentos de educação, assistência social, cultura, saúde, esporte, lazer, segurança, administração, serviços de utilidade pública e similares;

XIII. EQUIPAMENTOS URBANOS - os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem de águas pluviais, coleta e disposição de resíduos sólidos, rede telefônica, gás canalizado, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação;

XIV. ESTACIONAMENTO - área para guarda de veículos, de uso rotativo;

XV. FRAÇÃO IDEAL - parte inseparável de um lote, ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XVI. FUNDO DO LOTE - divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

XVII. GLEBA - área de terra com localização e configuração definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVIII. GREIDE: conjunto de cotas que caracterizam o perfil de um logradouro através das altitudes em seus diversos trechos;

XIX. HABITAÇÃO COLETIVA OU MULTIFAMILIAR - edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família no mesmo lote;

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

XX. HABITAÇÃO SECUNDÁRIA - é aquela isolada da edificação principal, sendo acessória à primeira;

XXI. HABITAÇÃO UNIFAMILIAR **-** edificação destinada a servir de moradia a uma só família no mesmo lote;

XXII. INDÚSTRIA - atividade através da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, a exemplo de: indústria de produtos minerais *não-metálicos*, metalurgia, mecânica, eletroeletrônica, de material de transporte, de madeira, mobiliário, papel e papelão, celulose e embalagens, de produtos plásticos e borrachas, têxtil, de vestuário, de produtos alimentares, de bebidas, fumo, construção, química, farmacêutica e de perfumaria;

XXIII. INFRA-ESTRUTURA BÁSICA: consiste dos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, coleta e disposição de resíduos sólidos e de vias de circulação pavimentadas;

XXIV. INFRA-ESTRUTURA COMPLEMENTAR - é aquela que excede a infra-estrutura básica, tal como, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, de gás canalizado, vias metroviárias e outros elementos não contemplados na infra-estrutura obrigatória para a aprovação de parcelamentos;

XXV. LARGURA DO LOTE - dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser, no mínimo, igual à medida da frente;

XXVI. LICENÇA URBANÍSTICA - ato administrativo pelo qual o Poder Público aprova os projetos urbanísticos e de infra-estrutura do loteamento compreendendo, inclusive, o cronograma físico-financeiro de execução das obras de infra-estrutura, caso ainda não recebidas;

XXVII. LOGRADOURO PÚBLICO **-** área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

XXVIII. LOTE - terreno servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos para a zona em que se situa, destinada à edificação, resultante de loteamento ou desmembramento

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

XXIX LOTEAMENTO: é um aspecto particular do parcelamento do solo que se caracteriza pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação envolvendo, obrigatoriamente, a abertura de novas vias de circulação ou logradouros públicos ou o prolongamento de vias existentes;

XXX. PASSEIO OU CALÇADA - parte do logradouro público ou via de circulação destinada à circulação de pedestres;

XXXI. PAVIMENTO, PISO OU ANDAR - plano horizontal que divide as edificações no sentido da altura, também considerado como o conjunto das dependências situadas em um mesmo nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos;

XXXII. PAVIMENTO TÉRREO - primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas –1,00 m (menos um metro) e +1,00 m (mais um metro) em relação ao nível do passeio na mediana da testada do lote, sendo essas cotas determinadas, nos lotes de esquina, pela média aritmética dos níveis médios das testadas;

XXXIII. PISTA OU CAIXA DE ROLAMENTO - parte do logradouro público ou via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego de veículos;

XXXIV. PROFUNDIDADE DO LOTE - distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

XXXV. RECUO OU AFASTAMENTO **-** distância da edificação à testada do lote, às divisas laterais ou de fundo, sendo o recuo mínimo de frente a menor distância à testada do lote ou às testadas do lote, em caso de esquina;

XXXVI. REMEMBRAMENTO - a união de dois ou mais lotes, para formar um único lote;

XXXVII. REPARCELAMENTO - a subdivisão ou alteração de um parcelamento já aprovado, mediante a criação de novos lotes, podendo haver abertura de vias;

XXXVIII. SERVIÇO - atividade, remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou a assistência de ordem intelectual ou espiritual;

XXXIX. SISTEMA DE CIRCULAÇÃO - inclui sistema viário de circulação de veículos particulares e públicos, bicicletas e circulação de pedestres;

XL. SUBSOLO **-** pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

XLI. TESTADA DO LOTE: divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;

XLII. TORRE - construção em sentido vertical edificada no rés-do-chão ou acima do embasamento;

XLIII. USOS INCÔMODOS - os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações que venham a incomodar a vizinhança;

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

XLIV. USOS NOCIVOS - os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde, ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;

XLV. USOS PERIGOSOS - os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos que venham a pôr em perigo a vida das pessoas ou as propriedades circunvizinhas;

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO

Art. 4º - Entende-se por Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, a divisão do Município em zonas de usos e ocupações diferentes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano.

§ 1.° Uso do solo é o conjunto das diversas atividades consideradas para cada zona, de acordo com o estabelecido no Anexo I - Tabela de Usos do Solo -, que integra a presente Lei.

§ 2.° Ocupação do solo é o conjunto de parâmetros para ocupação dos lotes em cada zona, de acordo com o estabelecido no Anexo II - Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo -, parte integrante desta Lei.

Art. 5° - Entende-se por zona, para efeito desta Lei, uma área onde prevalece o mesmo parâmetro de uso e ocupação, sendo delimitada por vias, logradouros públicos, acidentes geográficos e divisas de lotes.

§ 1.° - Em cada zona haverá usos permitidos e proibidos, podendo, a critério do Município, ser admitidos usos permissíveis e tolerados.

§ 2.° A delimitação das zonas no Município de Maringá é a indicada no Anexo III - Mapa de Uso e Ocupação do Solo -, que integra a presente Lei.

Art. 6° - Para efeito desta Lei, a área urbana do Município fica subdividida nas seguintes zonas:

I. Zona Consolidada – ZC;

II. Zona de Transição – ZT;

III. Zona de Expansão – ZE;

IV. Áreas Especiais – AE.

Parágrafo único – as áreas especiais se classificam em:

a) Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

b) Áreas Especiais de Proteção Ambiental – AEPA;

c) Áreas Especiais de Proteção Paisagística – AEPP;

d)

e)

f)

g) Áreas Especiais de Interesse Cultural – AEIC;

h) Área Especial de Interesse Industrial – AEII.

CAPÍTULO III
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art 7° - As categorias de uso do solo na macrozona urbana, são as seguintes:

I. Habitacional;

II. Comercial e Serviços;

III. Industrial e Abastecimento;

IV. Institucional;

V. Paisagístico e Esportivo;

VI. Especial.

Art. 8° - A categoria de uso Habitacional compreende atividade destinadas à habitação, com duas subcategorias:

I. Habitação 1 – HB 1;

II. Habitação 2 – HB 2;

Parágrafo único. Os tipos de habitação das subcategorias, nos termos do *caput* deste artigo, são especificados no anexo I desta Lei.

Art. 9° - A categoria de uso Comercial e Serviços compreende atividades destinadas ao comércio e prestação de serviços, com duas subcategorias:

I. Comércio e Serviço 1 – CS 1;

II. Comércio e Serviço 2 – CS 2.

Parágrafo único. Os tipos atividades das subcategorias, nos termos do *caput* deste artigo, são especificados no anexo I desta Lei.

Art. 10 - A categoria de uso do solo Industrial e Abastecimento compreende as atividades destinadas à produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos, com duas subcategorias:

I. Indústrias e Abastecimento 1 – IA 1;

II. Indústrias e Abastecimento 2 – IA 2.

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

§ 1° As atividades industriais de uso incômodo devem ser submetidas a métodos adequados de proteção.

§ 2° São consideradas atividades industriais incômodas as que promovem a emissão de material particulado, gases, vapores e ruídos.

§ 3° As atividades industriais especificadas no quadro 1 do Anexo I, deverão ser submetidas ao licenciamento ambiental, nos termos da Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997.

Art. 11 - A categoria de uso Institucional (INST) compreende atividades de serviços públicos urbanos e comunitários de administração, saúde, educação, cultura, religião, esporte e lazer, transporte, fornecimento de água e energia, tratamento de esgoto e resíduos sólidos.

Parágrafo único - Os tipos de atividades da categoria, nos termos do *caput* deste artigo, são especificados no nexo I desta Lei.

Art. 12 - A categoria de uso Paisagístico e Esportivo (PE) compreende atividades destinadas à manutenção, consolidação e instalação das praças, áreas verdes e quadras esportivas.

Art. 13 - As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados, por similitude, com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria.

Art. 14 - As categorias de uso do solo e os índices de ocupação dos lotes, segundo cada zona de uso, seguirão as especificações do anexo II desta Lei.

§ 1°. O afastamento lateral é obrigatório apenas no caso de existência de aberturas voltadas para as laterais.

§ 2°. A área permeável deverá ser livre de edificação, projeção desta ou de avanço do subsolo, não podendo ainda, receber qualquer tipo de revestimento impermeável ou cobertura.

Art. 15 - Todas as atividades realizadas no território do município serão obrigatoriamente objeto de licenciamento, nos termos desta Lei.

§ 1°. Para o exercício de atividade, a licença somente será expedida quando o empreendimento onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor.

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

§ 2°. A licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto do empreendimento onde ela se realizará.

§ 3°. A aprovação de projeto de empreendimento, submetido ao exame do órgão competente, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo.

§ 4°. A implantação de usos ou atividades de impacto deverá ser precedida por elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, segundo critérios a serem estabelecidos por lei municipal específica.

§ 5°. Uma vez aprovada a atividade a ser realizada em determinado empreendimento, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente.

Art. 16 - São considerados desconformes os usos regularmente licenciados, antes da vigência desta Lei, que não se enquadrem nas categorias de uso estabelecidas por ela.

§ 1°. Não serão concedidas licenças para a ampliação de edificações, instalações ou equipamentos utilizados para usos desconformes.

§ 2°. O uso desconforme deverá adequar-se aos critérios de discriminação de uso exigíveis para a zona em que a edificação esteja localizada, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

SEÇÃO I - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 17 - Para efeito desta Lei os empreendimentos ou atividades de impacto são aqueles que:

I. Quando implantados venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana;

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

II. Tenham repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana;

III. Estabeleçam alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar;

IV. Aqueles não residenciais com área superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) localizados em todas as zonas dentro do perímetro urbano do município;

V. Aqueles com capacidade de reunião de mais de 300 (trezentas) pessoas sentadas;

VI. Aqueles que ocupem mais de uma quadra ou quarteirão urbano;

VII. as atividades do tipo centros comerciais, “shopping centers”, hipermercados, centrais de carga, centrais de abastecimento, terminais de transporte e cemitérios.

Parágrafo único - O Poder Público poderá propor, mediante lei, outros empreendimentos ou atividades sujeitos à elaboração do EIV, após apreciação do Conselho da Cidade.

SEÇÃO II – DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 18 - Serão consideradas como áreas não computáveis, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento o disposto no Artigo 8° do Código de Obras e Edificação do município de Própria.

Parágrafo único – Deverão ser observados os índices mínimo e máximo de aproveitamento para cada zona urbana, dispostos no quadro do Anexo II desta Lei.

SEÇÃO III – DA TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

Art. 19 - Em todas as zonas, deverá ser mantida, nos lotes, uma área permeável mínima, conforme disposto no quadro do Anexo II desta Lei, a qual ficará livre de edificação, da projeção

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

desta ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber nenhum tipo de revestimento impermeável ou cobertura.

Parágrafo único - No dimensionamento da área permeável, 50% (cinqüenta por cento), no mínimo, terão que estar contidos em uma área única.

SEÇÃO IV – DA ALTURA MÀXIMA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 20 - A altura máxima das edificações no Município obedecerá ao disposto no quadro do Anexo II desta Lei.

SEÇÃO V – DOS AGRUPAMENTOS RESIDENCIAIS

Art. 21 - Os agrupamentos residenciais constituídos por residências ou residências geminadas, em série transversal ou paralela ao alinhamento, deverão atender aos seguintes requisitos:

I. quanto houver área comum ou corredor de acesso o lote original deverá permanecer como propriedade de um condomínio registrado em cartório, e com as dimensões mínimas exigidas por Lei;

II. os corredores de acesso às residências não poderão interligar duas vias públicas;

Art. 22 - Os agrupamentos residenciais deverão possuir a seguinte infra-estrutura mínima, comum e exclusiva do empreendimento, com projetos aprovados pelos órgãos competentes:

I. rede de drenagem de águas pluviais;

II. rede de abastecimento de água potável com hidrômetros individualizados;

III. rede de coleta e tratamento de águas servidas;

IV. rede de energia elétrica com contadores individualizados;

V. corredores de acesso de veículos e pedestres devidamente pavimentados com paralelepípedos, blocos intertravados de concreto, asfalto, ou pavimentação similar;

VI. corredores de acesso de pedestres com revestimento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura em cimento alisado, ladrilhos hidráulicos, pedra natural, ou similar;

VII. local apropriado para a guarda do lixo.

Art. 23 - Nos conjuntos residenciais constituídos por edifícios ou blocos de edifícios de apartamento os recuos entre eles obedecerão ao que segue:

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

I. serão considerados para todo o perímetro dos edifícios ou blocos de edifícios;

II. terão dimensão mínima de 6,00m (seis metros).

Parágrafo único - Será dispensado o afastamento entre edifícios adjacentes para formarem um único bloco de edifícios, desde que a justaposição envolva no máximo 2 (dois) edifícios por bloco e não origine área enclausurada para iluminação e ventilação natural.

SEÇÃO VI – DOS IMÓVEIS ABANDONADOS E SUBUTILIZADOS

Art. 24 - Ao imóvel urbano não concluído, inutilizado, não utilizado, e em condições de abandono, situado na zona urbana do Município, poderão ser aplicados os instrumentos previstos no Artigo 132, do Código de Obras e Edificação de Propriá.

SEÇÃO VII – DAS EDIFICAÇÕES PARA SERVIÇOS ESPECÍFICOS LIGADOS A REDE VIÁRIA

Art. 25 - Os postos de abastecimento de veículos, serviços de lavagem, lubrificação e reparos obedecerão às seguintes exigências:

I. as bombas de abastecimento guardarão as distâncias mínimas de:

a) 6,00m (seis metros) do logradouro;

b) 4,00m (quatro metros) de qualquer construção, mesmo que interna;

c) 5,00m (cinco metros) entre si;

II - nos lotes em meio de quadra ou de esquina, o afastamento frontal mínimo da projeção da cobertura será aquele especificado para a zona a que pertence;

III - o afastamento mínimo das divisas laterais será de 2,00m (dois metros);

§ 1°. Deverá ser observada a distância mínima de 200,00m (duzentos metros) entre os postos de abastecimento de veículos e as seguintes categorias de edificações:

I. hospitais e sanatórios;

II. pré-escolas e creches;

III. estabelecimentos de ensino fundamental, médio e superior;

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

SEÇÃO VIII – DAS EDIFICAÇÕES PARA ATIVIDADES DE SAÚDE

Art. 26 - Os edifícios hospitalares deverão obedecer às exigências da presente Lei no que se refere ao uso e à ocupação do solo.

Parágrafo único - Os prédios principais das edificações para fins hospitalares não poderão distar menos de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) das divisas do lote.

CAPÍTULO IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 27 - Esta Lei estabelece as normas gerais para o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de São Cristóvão.

§ 1° Não são considerados para fins urbanos os parcelamentos para a exploração agropecuária ou extrativista.

§ 2° Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados se localizados dentro do perímetro urbano, de acordo com os limites e parâmetros fixados pela Lei do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo.

SEÇÃO I - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO E DAS CATEGORIAS DOS LOTEAMENTOS

Art. 28 - O parcelamento do solo urbano pode ocorrer nas seguintes modalidades:

I. loteamento;

II. desmembramento;

III. remembramento ou incorporação;

IV. reparcelamento.

§ 1º. O parcelamento de áreas pode ser de iniciativa pública ou privada.

I. A iniciativa é pública quando o Poder Público, verificando a existência de áreas vazias, subtilizadas, ou deterioradas ou cujos usos ou traçados são inadequados, elaborar novo plano de loteamento específico para a área, podendo ocorrer das seguintes formas:

a) pela desapropriação efetiva da área atingida pelo plano de reparcelamento;

b) mediante acordo firmado entre os proprietários e o órgão competente da Prefeitura;

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

II. A iniciativa é privada quando o proprietário do terreno solicita ao Poder Público a aprovação de um projeto de sua iniciativa.

§ 2º. O reparcelamento, quando se tratar de alteração de loteamento, será autorizado em razão de licenciamento ambiental e urbanístico, obedecidas às exigências da Lei nº 6.766/79 e na forma da regulamentação desta Lei.

§ 3º. Em todo projeto de parcelamento, deverão ser observados, as áreas mínimas exigidas nesta Lei, não podendo em nenhum caso ser inferior às já existentes ou já aprovadas, inclusive para a área a reparcelar.

§ 4º. Será considerada remembramento ou incorporação a junção de dois ou mais lotes ou de uma fração de um lote a outro, para formar apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei municipal, em relação ao lote remanescente.

§ 5º. A construção de mais de uma economia autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desmembramento e este só será admitido se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com esta Lei.

§ 6º. Mais de uma modalidade de parcelamento pode ser utilizada, simultaneamente, na mesma gleba ou parte dela, atendidos os requisitos desta Lei.

Art. 29 - Os loteamentos são classificados em função do uso nas seguintes categorias:

I. parcelamentos para uso residencial: são parcelamentos do solo destinados à edificação para uso predominantemente residenciais, incluídas as chácaras de recreio, além das atividades complementares ou compatíveis com esse uso;

II. parcelamentos de interesse social: são parcelamentos que atendem à implantação de Áreas Especiais de Interesse Social - (AEIS) destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda;

III. parcelamento para atividades de produção: são parcelamentos destinados ao uso de atividades de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos

industriais e deverão ser localizados nas Áreas Especiais de Interesse Industrial - AEII, segundo definições da Lei do Plano Diretor e do disposto nesta Lei.

§ 1º. Os projetos de parcelamentos referentes às categorias citadas nos incisos I e II deste Artigo, estão sujeitos ao licenciamento na forma definida nesta Lei e poderão ser empreendidos pelo Poder Público ou pela iniciativa privada.

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

§ 2º. Os parcelamentos de interesse social serão situados nas Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), segundo definido na Lei do Plano Diretor e disposto nesta Lei, poderão adotar normas diferenciadas de ocupação e uso do solo, incluindo:

I. os padrões urbanísticos e construtivos mínimos e as condições sanitárias dos loteamentos, habitações e outras construções, em áreas de interesse social;

II. os procedimentos administrativos necessários à recuperação e à regularização das áreas de habitações precárias.

§ 3º. A manutenção e complementação da infra-estrutura básica nos parcelamentos habitacionais nas Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) cabem ao Poder Público.

§ 4º. Os parcelamentos de interesse serão providos de infra-estrutura básica;

§ 5º. A Prefeitura Municipal poderá exigir, a seu critério, quando da realização de intervenções nas áreas de habitações precárias, ou quando da aprovação dos loteamentos em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), a reserva de terrenos para implantação de equipamentos comunitários ou de áreas livres para uso público.

§ 6º. Os percentuais para equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário e áreas livres de uso público poderão ser diferenciados para os parcelamentos para atividades de produção e deverão ser definidos em legislação específica.

§ 7º. O parcelamento na zona a que se refere o Inciso III deste artigo deverá:

I. prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes da atividade industrial, antes de esses serem despejados em águas interiores, superficiais e subterrâneas;

II. manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentais.

SEÇÃO II - DOS REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

Art. 30 - Será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos somente em zonas urbanas, assim definidas pelo Plano Diretor do Município de Propriá ou por esta Lei, sem prejuízo das exigências gerais da legislação federal, estadual e das exigências específicas estabelecidas no âmbito do licenciamento do empreendimento perante os órgãos competentes.

Art. 31 - Não serão aprovados parcelamentos do solo urbano inseridos em locais:

I. alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas, conforme aprovação da Prefeitura;

II. cujo terreno tenha declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

III. onde as condições geológicas comprovadamente não aconselhem a edificação;

IV. que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;

V. que integrem categoria de Unidade de Conservação da Natureza que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, não admita utilização para fins urbanos;

VI. onde houver proibição para esses tipos de empreendimentos em virtude de leis de proteção do meio ambiente, ou do patrimônio cultural e paisagístico;

VII. onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

§ 1º. A autoridade licenciadora deverá especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.

§ 2º. Na análise de projetos para parcelamento do solo, o Poder Público poderá exigir a realização de estudos que tratem da avaliação de impactos de vizinhança.

SEÇÃO III - DOS QUARTEIRÕES

Art. 32 - Os quarteirões não poderão ter comprimento superior a 240,0 m (duzentos e quarenta metros).

Parágrafo único. Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores somente nas áreas destinadas a parcelamento para atividades de produção e para formação de chácaras de recreio.

SEÇÃO IV - DOS LOTES

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

Art. 33 - Os projetos de parcelamentos devem obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

I. os lotes terão área mínima de 140 m² (cento e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 7 m (sete metros), com exceção dos parcelamentos de interesse social, que poderão ter dimensões diferenciadas;

II. os lotes destinados a uso industrial terão área mínima de 800,00 m² (oitocentos metros quadrados);

III. do loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encaixado, sem saída direta para via de circulação ou logradouro público.

§ 1º Os lotes terão profundidade máxima de 5 (cinco) vezes a sua testada.

§ 2º A dimensão de lotes para implantação de equipamentos públicos comunitários será estabelecida pelo Poder Público Municipal quando da Consulta Prévia.

Art. 34 - Os parâmetros, definições e limites referentes às áreas de preservação permanente serão respeitados nos termos estabelecidos pela legislação ambiental.

Parágrafo único - Nas áreas de preservação permanente fica proibida construção de edificações públicas ou privadas.

Art. 35 - Os espaços livres de uso público, os equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo dos loteamentos, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, desde a aprovação do empreendimento, salvo a hipótese de revisão da licença.

SEÇÃO V - DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 36 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 37 - As vias de circulação deverão harmonizar-se com a topografia local, mediante a aproximação do eixo das vias às curvas de nível do terreno, segundo as normas específicas previstas nesta Lei, e garantindo o acesso público aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo.

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

Art. 38 - As vias de circulação terão suas dimensões mínimas estabelecidas na Consulta Prévia à autoridade competente da Prefeitura, que considerará as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei.

Art. 39 - As vias arteriais deverão ter faixa de domínio de no mínimo 20,00 m (vinte metros), tendo:

I. no mínimo duas faixas de rolamento por sentido, de 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros) de largura cada uma, num total de 14,0 m (quatorze metros);

II. calçadas com no mínimo 3,00 m (três metros) de largura, com arborização em ambos os lados da via, com uma árvore para cada lote ou, no mínimo, a cada 15,0 m (quinze metros).

Parágrafo único - Para as vias arteriais, em havendo três ou mais faixas por sentido, deverá existir canteiro central com largura compatível às necessidades do projeto, em que se considere a possibilidade de manobra para veículos, inclusive aqueles prestadores de serviços.

Art. 40 - As vias coletoras deverão ter faixa de domínio de no mínimo 16,00 m (dezesseis metros), tendo:

I. no mínimo duas faixas de rolamento por sentido, de 3,00 m (três metros) de largura cada uma, num total de 12,0 m (doze metros);

II. calçadas com no mínimo 2,0 m (dois metros) de largura, com arborização em ambos os lados da via, com uma árvore para cada lote ou, no mínimo, a cada 15,0 m (quinze metros).

Parágrafo único. Para as vias coletoras, em havendo três ou mais faixas por sentido, deverá existir canteiro central com largura compatível às necessidades do projeto, em que se considere a possibilidade de manobra para veículos, inclusive aqueles prestadores de serviços.

Art. 41 - As vias locais deverão ter faixa de domínio de no mínimo 10,0 m (dez metros), tendo:

I. no mínimo uma faixa de rolamento por sentido, de 3,00 m (três metros) de largura cada uma, num total de 6,0 m (seis metros);

II. calçadas com no mínimo 2,00m (dois metros) de largura, com arborização em pelo menos um dos lados da via, com uma árvore para cada lote ou, no mínimo, a cada 15,0 m (quinze metros).

Art. 42 - A seção transversal das vias para veículos será sempre horizontal, côncava e com declividade de 3,0% (três por cento) para cada lado:

Parágrafo único - as vias deverão ser providas de sarjetas laterais para o escoamento da linha d'água;

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

Art. 43 - O Poder Público Municipal poderá exigir a delimitação de ciclovias, destinadas à circulação de biciclos não motorizados, nas vias arteriais e coletoras.

§ 1°. As ciclovias terão largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) se unidirecional, e 2,00 m (dois metros) se bidirecional.

§ 2°. A ciclovia terá pavimentação diferenciada e sinalização adequada.

Art. 44 - Ao longo das águas correntes, dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa mínima *non ædificandi* de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, salvo maior exigência da legislação específica.

CAPÍTULO V
DO LICENCIAMENTO PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 45 - A implantação de parcelamento do solo em Propriá, na modalidade de loteamento, dependerá de prévia emissão de licenciamento ambiental e urbanístico, na forma e condições referidas nesta Lei, sem prejuízo do constante das legislações federal e estadual.

Parágrafo Único - O projeto de parcelamento poderá ser aprovado por etapas de implantação, desde que os índices mínimos estejam atendidos em cada etapa.

Art. 46 - Para fins de licenciamento ambiental, os projetos de loteamento, terão sua aprovação condicionada à apresentação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), ou outro instrumento para avaliação de impacto ambiental, conforme exigido pelo órgão ambiental do Município, Estado ou União.

SEÇÃO I - DOS REQUISITOS PARA ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 47 - A seguir são estabelecidas à tramitação, o processo e os prazos para licenciamento de parcelamento do solo em Propriá:

I. apresentação de Consulta Prévia atestando parecer favorável do órgão municipal competente, sobre a possibilidade de aprovação de parcelamento na gleba ou no lote;

II. apresentação da Licença Ambiental, nos termos da Resolução do CONAMA, nº 237 de dezembro de 1997;

III. apresentação de projeto contemplando as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão competente e elaborado nos termos da presente Lei;

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

IV. conjunto de documentos, em conformidade com as instruções desta Lei.

§ 1° Todas as eventuais exigências surgidas da análise de cada etapa de entrega da documentação e dos estudos exigidos deverão ser comunicadas pelo Poder Público Municipal de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para a aprovação.

§ 2° A notificação de exigências pelo Poder Público interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a contar após o respectivo cumprimento pelo empreendedor.

§ 3° Quando o licenciamento ambiental for de competência estadual ou federal, o Poder Público Municipal adotará as gestões cabíveis para a sua obtenção, incidindo sobre tais licenciamentos os prazos estabelecidos por normas federais.

§ 4° Desde que o empreendedor não apresente a documentação exigida que seja de sua responsabilidade, sem sua manifestação expressa por escrito, num prazo de 90 (noventa) dias o Poder Público determinará o arquivamento do processo.

Art. 48 - Para realizar a Consulta Prévia com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento ao Poder Executivo Municipal anexando a planta da gleba ou lote referido em escala de 1:5.000 (um para cinco mil), com curvas de nível de cinco em cinco metros, contando com a indicação de:

I. orientação magnética e verdadeira;

II. divisas e lindeiros;

III. benfeitorias existentes;

IV. árvores, matas, bosques, florestas e Áreas de Preservação Permanente nos termos estabelecidos pelo Código Florestal e das Resoluções do CONAMA n° 303/2002 e n° 369/2006;

V. equipamentos urbanos e comunitários existentes na área e adjacências;

VI. locais sujeitos à inundação;

VII. vias de circulação vizinhas, em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância dos parcelamentos próximos, mesmo não adjacentes à área;

VIII. apresentação do levantamento das locações das edificações existentes;

IX. definição do tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina.

Parágrafo único. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo empreendedor ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidades Técnica (ART) para cada etapa do mesmo.

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

Art. 49 - Caso julgar o loteamento conveniente e oportuno, a Prefeitura Municipal indicará, com base nos documentos fornecidos pelo requerente, as diretrizes e orientações a serem obedecidas no projeto conforme se apresenta a seguir:

I. os logradouros públicos existentes ou projetados que compõem o sistema viário da zona urbana que deverão ser respeitados;

II. as normas de uso e ocupação do solo na zona urbana do Município em que se situa;

III. tipo e traçado das ruas e vias públicas a serem projetadas, as quais deverão articular-se com as existentes, ou que estejam ou devam ser projetadas para o local;

IV. obras que, desde logo, se considerem necessárias a tornar o terreno adequado à edificação, tais como, saneamento do solo e proteção contra inundação, erosão e desmoronamento de terras; muralhas; escadas escoramentos de taludes; correção de cursos d'água e valas; assentamento de marcos e outras julgadas necessárias;

V. áreas a serem reservadas para equipamentos comunitários e urbanos;

VI. dimensões mínimas dos lotes;

VII. percentagem da área total do terreno destinada a ruas, praças e demais logradouros públicos, a qual será proporcional à densidade populacional do parcelamento e cedida gratuitamente ao município;

VIII. relação das obras e equipamentos urbanos a serem projetados e executados pelo proprietário;

IX. total de áreas institucionais a serem municipalizadas;

X. outras exigências decorrentes do interesse público.

Art. 50 - De posse da consulta prévia com parecer favorável do projeto, o loteador apresentará em requerimento à parte, o projeto de parcelamento, em duas vias em papel, assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, e uma cópia em meio digital, contendo:

I. planta geral do parcelamento, no mínimo com a escala de 1:1.000 (um para mil), com cópias assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro;

b) orientação magnética e verdadeira;

c) no caso dos parcelamentos sob forma de loteamentos, a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas, numerações e nomenclatura das vias e logradouros públicos;

d) indicação dos usos previstos;

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

e) dimensões lineares e angulares do projeto, raios, tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;

f) perfis longitudinais, na escala 1:1000 (um para mil), e transversais, na escala 1:100 (um para cem), de todas as vias de circulação;

g) vias de circulação de veículos com a respectiva hierarquia;

h) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;

i) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município (áreas verdes e institucionais);

j) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto;

k) quadro de unidades com dimensões, área, confrontantes e uso dos lotes, bem como das praças, do sistema viário, das áreas institucionais e do número total dos lotes;

II. memorial descritivo e justificativo do projeto contendo, obrigatoriamente:

a) a denominação, área, situação, limite e confrontações da gleba ou lote;

b) a descrição sucinta do parcelamento, com as suas características gerais e indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;

c) a descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do parcelamento;

d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no parcelamento e adjacências;

III. projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos de água, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

IV. projeto completo do sistema de coleta de esgoto sanitário, obedecidas às normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

V. projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

VI. projeto completo do sistema de distribuição de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas às normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto,

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

VII. projeto das obras de arte, onde couber.

Parágrafo único - A documentação complementar do projeto e que deve ser apresentada:

I. certidão da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, certidão de ônus reais relativos ao imóvel a ser loteado

II. certidão negativa de débitos municipais, relativos ao imóvel a ser loteado;

III. modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Serviço de Registro de Imóveis, contendo os equipamentos urbanos exigidos, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do parcelamento;

IV. cronograma físico de execução dos serviços e obras dos equipamentos urbanos, contendo, pelo menos:

a) a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

b) o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

IV. comprovante de pagamento de emolumentos e taxas;

V. Licença Ambiental;

VI. uma via das diretrizes urbanísticas fornecida pelo poder público.

Art. 51 - A execução de obras de urbanização poderá ser feita a critério da Prefeitura Municipal, parceladamente, de acordo com a programação previamente aceita.

Art. 52 - Na aprovação do projeto de parcelamento será fixado o prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses para a execução de todas as obras, somente prorrogável, a critério do poder público, mediante requerimento fundamentado do interessado, por tempo não superior a 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir do dia imediatamente seguinte ao do término do inicialmente concedido.

Parágrafo único - O loteador que não concluir as obrigações no seu loteamento, no prazo inicialmente concedido ou na prorrogação que requerer e obtiver terá caducada a aprovação preliminar do prazo de loteamento.

SEÇÃO II - DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO PARCELAMENTO

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

Art. 53 - O loteador deverá submeter ao Registro Imobiliário o projeto de parcelamento, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 54 - Após o registro do parcelamento, o oficial de registro deverá comunicar, por certidão, ao Poder Municipal, conforme § 5º do art. 19 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º. O proprietário também poderá comunicar à Prefeitura o registro do parcelamento.

§ 2º. O empreendedor somente poderá vender ou prometer vender lote em parcelamento após o seu efetivo registro, conforme disposto neste artigo.

§ 3º. Após o registro do parcelamento, o adquirente do lote poderá requerer a licença para construção, ficando, porém, o respectivo "habite-se" condicionado à expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras, segundo o 0 desta Lei.

Art. 55 - Desde a data de registro do parcelamento passam a integrar o domínio do Município de São Cristóvão as vias e praças, os espaços livres e demais logradouros e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes no projeto e no memorial descritivo.

SEÇÃO III - DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Art. 56 - As obras de infraestrutura deverão ser executadas nos prazos constantes do cronograma físico-financeiro, integrante da Licença Urbanística, após constituição de caução dos serviços e registro cartorial do parcelamento, mediante termo de autorização a ser expedido pelo órgão competente.

Parágrafo único - Havendo a ocorrência de fatores que obriguem o empreendedor a promover a paralisação das obras, sem que esse tenha concorrido direta ou indiretamente para o fato, o Poder Público poderá prorrogar o prazo estabelecido, mediante solicitação formal do empreendedor.

Art. 57 - Após o término das obras de infraestrutura do empreendimento, o Poder Público deverá vistoriá-las e, se for o caso, recebê-las, mediante a expedição de Termo de Vistoria e

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

Recebimento de Obras, emitido no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da comunicação oficial pelo responsável.

Art. 58 - O Poder Público fará intervenção no empreendimento, sempre que constatar paralisação das obras por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias corridos, sem comunicação formal do empreendedor.

§ 1º. A título de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, o Poder Público notificará o empreendedor, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Público.

§ 2º. Verificada a paralisação, conforme os termos do *caput* deste artigo cumpre ao Poder Público atestar, por laudo técnico, a inércia do empreendedor, providenciando para que sejam adotados os encaminhamentos legais visando à intervenção.

Art. 59 - Decorridos os 30 (trinta) dias estabelecidos no § 1º do Artigo anterior, sem que tenha sido constatada a retomada plena da execução do empreendimento, o Poder Público poderá dar continuidade às obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos realizados.

SEÇÃO IV - DA ACEITAÇÃO

Art. 60 - Após a conclusão das obras de infraestrutura básica determinadas no ato de aprovação do loteamento, constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Executivo Municipal, no prazo máximo de trinta dias corridos, publicará o Decreto de aceitação definitiva do parcelamento.

Art. 61 - A aceitação poderá, a critério do Poder Executivo Municipal, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras referente a ela esteja concluída.

Art. 62 - Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I. escritura pública de transferência ao Poder Público Municipal da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;

II. carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público, ou documento equivalente.

SEÇÃO V - DAS RESPONSABILIDADES DOS EMPREENDEDORES

Art. 63 - Cabe ao empreendedor do parcelamento:

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

I. a demarcação:

a) nos loteamentos: dos lotes, quadras, conjuntos e áreas destinadas ao uso público.

b) nos desmembramentos: dos lotes, e se houver, das áreas destinadas a equipamentos comunitários.

II. a implantação:

a) do sistema viário, áreas verdes e praças;

b) da infraestrutura exigida na forma desta Lei.

Art. 64 - O Poder Público ou seus concessionários ou permissionários são responsáveis, a partir da expedição do Termo de Vistoria e Recebimento das Obras, pela operação e manutenção:

I. da infraestrutura básica e complementar nos loteamentos e desmembramentos;

II. das áreas destinadas a uso público e equipamentos urbanos nos loteamentos.

Parágrafo único - A implantação, operação e manutenção dos equipamentos públicos urbanos e comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

CAPITULO VI
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 65 - O Poder Executivo poderá regularizar parcelamento do solo não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas, adotando as providências pertinentes quanto à responsabilização dos infratores e aplicação de sanções administrativas e penais cabíveis.

Art. 66 - São metas, princípios, critérios e ações para a regularização fundiária:

I. assegurar nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social, ambiental e de salubridade ambiental da área ocupada;

II. realizar a regularização fundiária em etapas, de acordo com as peculiaridades dos empreendimentos, viabilizando soluções concomitantes, seqüenciais ou alternadas para questões urbanísticas, ambientais, fundiárias e cartorárias;

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

III. viabilizar diferentes formas de parceria entre o Poder Público e os interessados, favorecendo a maior integração dos órgãos do Poder Municipal e tornando mais ágil e eficaz o processo de regularização fundiária;

IV. priorizar a regularização fundiária de assentamentos informais de baixa renda consolidados;

V. promover articulação do processo de regularização dos assentamentos informais com a política habitacional;

Art. 67 - Deverão ser atendidos os requisitos urbanísticos e ambientais constantes desta Lei, admitindo-se a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público, a critério da autoridade licenciadora, nas hipóteses em que não for possível tal atendimento, podendo haver compensação com outras áreas que se situarem fora do empreendimento.

Art. 68 - Na fixação dos índices urbanísticos das áreas a serem regularizadas será considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, atendidos os seguintes aspectos:

I. tipologia das edificações existentes;

II. características socioeconômicas da população residente;

III. usos predominantes.

§ 1°. Os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais e comerciais, assim como os coeficientes de aproveitamento mínimo e máximo dos lotes de cada área a ser regularizada deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos no quadro do Anexo II desta Lei.

§ 2º. O percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como de espaços livres de uso público, incluindo as áreas verdes, serão estabelecidos para os casos específicos.

§ 3º. O dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as relocações, desde que seja garantida a acessibilidade dos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população.

§ 4º. No caso de usucapião especial de imóvel urbano instituído coletivamente, na forma da lei, aplica-se também o disposto neste artigo.

Art. 69 - No caso de regularização fundiária promovida pelo Poder Executivo ou por órgão ou entidade de qualquer nível de governo, caberá ao Poder Público as providências para a realização ou implantação, no mínimo:

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

I. de estudos urbanísticos e ambientais necessários;

II. do sistema viário;

III. de sistema de drenagem de águas pluviais;

IV. de rede de abastecimento de água potável;

V. de sistema de disposição adequada do esgoto sanitário;

VI. da rede de iluminação pública.

Parágrafo único - No caso de regularização de parcelamento cujo empreendedor for identificável, o Poder Público deverá ser por este ressarcido em relação a todas as despesas efetivadas com a regularização.

Art. 70 - A regularização urbanística e ambiental não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio.

Parágrafo único - A ausência do registro cartorial da área onde o Poder Público promover a regularização dos assentamentos informais de interesse social, com características urbanas, não impedirá a realização de obras de implantação de infraestrutura e de equipamentos públicos comunitários.

Art. 71 - A Prefeitura impedirá ou fará demolir pelos meios legais as edificações ou construções em lotes que contravenham esta Lei, promovendo judicialmente a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

CAPÍTULO VII
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 72 - A execução de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades, sem a prévia aprovação do projeto respectivo pelo Poder Público e a execução de obras correlatas em desacordo com esse mesmo projeto, acarretará a aplicação das seguintes penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:

I. multas;

II. embargo;

III. interdição;

IV. demolição

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

Art. 73 - A ninguém, pessoa física ou jurídica, sob as penas previstas na legislação federal e nesta Lei, é lícito efetuar, sem prévio consentimento da autoridade competente, o parcelamento do solo, em qualquer uma de suas modalidades, em áreas públicas ou de sua propriedade.

§ 1º. Estende-se a proibição deste artigo aos concessionários de serviços públicos.

§ 2º. Embora satisfazendo as exigências desta Lei, qualquer projeto poderá ser recusado ou ter determinada a sua alteração total ou parcialmente, pelo órgão competente, tendo em vista:

I. o Plano Diretor do Município;

II. o desenvolvimento urbano e econômico da região;

III. a defesa do meio ambiente;

IV. localização, configuração topográfica ou características físicas do solo e subsolo;

V. interesse cultural ou paisagístico.

Art. 74 - Verificada qualquer infração às disposições desta Lei, será lavrado o competente Auto de Infração para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

§ 1°. A aplicação de uma das penalidades não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 2°. A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos desta Lei.

Art. 75 - As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

Art. 76 - O embargo, sem prejuízo das multas e outras penalidades, determina a paralisação imediata de uma obra inserida em parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados.

Parágrafo único - O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

Art. 77 - O parcelamento poderá ser interditado, no todo ou em parte, bem como a edificação inserida em seu interior, acarretando o impedimento de sua ocupação ou o funcionamento de atividade aí instalada, quando:

I. o parcelamento do solo ou a edificação em seu interior, não tenha sido objeto de aprovação pelo Poder Público;

II. houver utilização para fim diverso do considerado no projeto;

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

III. houver utilização para fim proibido, em razão do que estabelecem as normas de uso e ocupação para a zona em que se encontra.

Parágrafo único - Serão instaladas placas nos empreendimentos irregulares informando a interdição pelo Poder Público.

Art. 78 - A obra ou edificação será demolida, total ou parcialmente, quando verificada a infração que autorize esta penalidade.

§ 1°. A demolição será imediata se for julgado risco iminente de caráter público.

§ 2°. Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária do órgão competente do Município.

§ 3°. Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção dentro de uma obra de parcelamento.

§ 4°. A demolição poderá não ser imposta para a situação descrita no caput deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências deste Código e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas.

Art. 79 - Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença para implantação, feita pelo órgão competente do Município.

Parágrafo único. O procedimento descrito no caput deste artigo depende de prévia notificação ao responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 15 (quinze) dias, e só após o processo, será julgado para comprovação da justa causa para demolição da obra.

Art. 80 - Constitui infração administrativa, independente da aplicação de sanções penais ou cíveis:

I. iniciar, dar continuidade, ou efetuar loteamento no solo do Município de Propriá, sem autorização do Poder Público, ficando o infrator sujeito à multa de 10% (dez por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Planta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano – IPTU.

II. executar obras no parcelamento em desacordo com as licenças, o projeto e cronograma aprovados.

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

§ 1º. Incidem na mesma sanção administrativa, os co-responsáveis, o agrimensor, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que de qualquer modo contribuir para a concretização do empreendimento, sem autorização do Poder Público ou em desacordo com as licenças emitidas.

§ 2º. Em caso de reincidência, será cominada ao infrator a multa de 15% (quinze por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Pauta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano - IPTU.

§ 3º. Além da pena de multa, os infratores ficarão impedidos de participar de licitações públicas e de transacionar com entes da Administração Pública Direta e Indireta do Município de Propriá pelo prazo de 2 (dois) anos, bem como de requerer a aprovação de parcelamentos do solo em todas as suas modalidades, enquanto não sanada a irregularidade constatada.

§ 4º Se o infrator for servidor público da Administração Direta ou Indireta do Município de Propriá, a ação constitui falta grave, sujeitando o infrator à demissão, a bem do serviço público.

Art. 81 - Incorre nas mesmas penas previstas no artigo anterior a autoridade do Município de Propriá que:

I. autorizar o parcelamento do solo sem a observância das exigências legais ou em desacordo com as recomendações técnicas pertinentes;

II. deixar de aplicar as sanções previstas nesta Lei;

III. deixar de adotar as providências cabíveis previstas na legislação para impedir a continuidade do empreendimento com indícios de irregularidades;

IV. não promover a interdição do empreendimento, quando constatada a irregularidade;

V. dificultar, impedir, retardar ou inibir, por qualquer meio, a ação fiscalizatória dos agentes públicos competentes;

VI. relevar sanção aplicável por descumprimento aos preceitos desta Lei.

Art. 82 - O descumprimento do disposto nesta Lei quanto ao uso e ocupação do solo urbano sujeitará os infratores às seguintes sanções:

I. advertência, com fixação de prazo para a regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal, mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras do empreendimento;

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

II. multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e à área construída do empreendimento, em valor não inferior a XX,xx UVF e não superior a XX,xx UVF por dia em que persistir a infração, durante o período que exceder os prazos do inciso anterior ou durante prorrogação do prazo concedido de ofício, a critério do Executivo Municipal, para a regularização da situação;

III. embargo das obras ou demolições nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação do órgão competente, sem o necessário licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado ou com a inobservância das restrições existentes.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 83 - Os casos de parcelamento, e de uso e ocupação omissos na presente Lei serão resolvidos pelo Conselho da Cidade.

Art. 84 - Os processos para análise de projetos de parcelamento do solo, em tramitação na data de publicação desta Lei, serão adequados, nas fases subseqüentes, aos procedimentos nela definidos, respeitadas as etapas já cumpridas.

Art. 85 - Ficam mantidos os alvarás de construção e de licença expedidos em conformidade com a legislação anterior até a data de publicação desta Lei.

Art. 86 - Esta lei entrará em vigor trinta dias após a data de sua publicação.

Art. 87 - Revogam-se as disposições em contrário.

Propriá, ____ de _____ de 2013.

Prefeito Municipal

Travessa Sete de Setembro, 37 CEP 49.900-000 Fone: 079 3322-1433/1934-CNPJ 13.117320/0001-78
Propriá - Sergipe.

Anexo I – Quadro de uso e ocupação do solo – atividades por categoria

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	ATIVIDADE	OBSERVAÇÕES
HABITACIONAL	HABITAÇÃO 1 - HB 1	Residências unifamiliares	Habitação do tipo casa unifamiliar
	HABITAÇÃO 2 - HB 2	Residências multifamiliares	Conjuntos residenciais em prédio de apartamentos e em unidade isoladas, residências em série transversais ao alinhamento predial, residências em série paralelas ao alinhamento predial

COMERCIAL E SERVIÇOS	**COMERCIAL E SERVIÇOS 1 CS 1**	a) serviços profissionais e de negócios, a exemplo de escritórios e consultórios de profissionais liberais; b) serviços pessoais e domiciliares, a exemplo de chaveiros, eletricistas, encanadores, lavanderias e sapateiros; c) comércio de consumo local, tais como comércio de alimentação, a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, frutarias, panificadoras, lanchonetes, bazares, confeitarias, sorveterias e papelarias; d) serviços socioculturais, tais como associações comunitárias e de vizinhança; e) comércio varejista diversificado ou de entrega em domicílio, associado à diversão, tais como, choperias, bares, restaurantes, dentre outros estabelecimentos sem música ao vivo; f) serviços de escritório e negócios, tais como administradoras, bancos, corretoras e empresas de seguro; g) serviços pessoais e de saúde, de natureza privada, tais como hospitais, ambulatórios, clínicas dentárias e médicas; h) serviços de educação, de natureza privada, tais como escolas de ensino fundamental e médio, creches, maternais e de recreação infantil; i) serviços culturais, locais de culto religioso, cinemas; j) serviços de hospedagem, tais como pensões, pousadas, albergues e casas de repouso; l) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas; m) atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, salões de festas, academias de ginástica e esportes e balneários.	Comércio e de prestação de serviços, que pela escala de operação e por sua natureza, não oferecem incômodo à população e podem conviver com o uso residencial sem limitações específicas à sua localização.

	COMERCIAL E SERVIÇOS 2 CS 2	a) postos de abastecimento e lavagem de veículos; b) oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários e as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral, depósitos de material de construção, marcenarias e serralharias; c) supermercados, revenda de automóveis, locais de culto religioso que utilizem alto-falante em cerimônia noturna; d) comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas comércio atacadista; e) prédios exclusivamente comerciais ou prestadores de serviços; f) clubes noturnos, discotecas, bares com música; g) serviços de hospedagem, tais como hotéis de maior porte.	Comércio e prestação de serviços que servem à necessidade imediata da população (produtos relacionados ou não com o uso residencial) e podem oferecer incômodo moderado ou eventual ao uso residencial lindeiro, tais como ruídos, movimentação moderada de veículos ou risco de acidentes, mas que podem ser controlados com normas especiais a serem definidas em Consulta Previa à aprovação do projeto.
PAISAGÍSTICO E ESPORTIVO	**PE**	a) praças; b) quadras esportivas descobertas.	Equipamentos urbanos destinados ao uso como praças e áreas de esporte e lazer

INSTITUCIONAL	**INST**	a) serviços de educação, de natureza pública, tais como escolas de ensino fundamental e médio, creches, maternais e de recreação infantil; b) serviços pessoais e de saúde, de natureza pública, tais como hospitais, ambulatórios, clínicas dentárias e médicas; c) estádios de esporte; d) terminais rodoviários interurbano; e) cemitérios; f) estações de tratamento de esgotos; g) estações de tratamento de água; h) corpos de bombeiro; i) administrativo.	Compreende atividades de serviços públicos urbanos e comunitários.

INDUSTRIAL E ABASTECIMENTO	**INDUSTRIAL E ABASTECIMENTO 1 IA 1**	a) marcenarias e carpintarias; c) fabricação de derivados de leite e sorvete; d) fabricação de conservas; e) fabricação de massas e biscoitos; f) fabricação de concentrados alimentícios; g) confecção de vestuário e tecelagem; h) fabricação de sabões, detergentes e velas; i) elaboração produtos cerâmicos; j) fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria; l) lapidação de pedras preciosas e semipreciosas; m) fabricação de artefatos de papel, papelão, cartolina e cartão para escritório; n) reembalagem de produtos acabados, exceto produtos químicos.	Pequenas indústrias de transformação que podem causar incômodo ao uso residencial lindeiro, mas podem ser controlados com normas para sua localização e funcionamento, a serem definidas em Consulta Previa à aprovação do projeto. A maior compatibilidade dessas atividades com o uso residencial não isenta de licenciamento ambiental nos casos previsto na Resolução CONAMA nº 273/97.

	INDUSTRIAL E ABASTECIMENTO 2 IA 2	a) fabricação de artefatos de cimento para uso na construção civil; b) produtos minerais não metálicos, como britamento de pedras, execução de trabalhos em pedras, materiais e artefatos de cerâmica; c) metalurgia, como serviços e tratamento térmico e químico de galvanotécnica; d) processamento de borracha, tais como vulcanização e recauchutagem de pneumáticos; e) tratamento de couro, peles e assemelhados; f) indústrias de produtos alimentares, como abate e frigorificação de animais, aves, pescados; beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares de origem vegetal; g) serraria e desdobramento de madeira; h) processamento e reciclagem de resíduos sólidos; i) fabricação e engarrafamento de bebidas, inclusive refrigerantes gasosos; j) silos, armazéns e depósitos de materiais que geram dispersóides.	Estabelecimentos cujo funcionamento possa causar prejuízos à saúde, ao bem estar público, à integridade da flora e da fauna ou que possam provocar vibrações, ruídos e poluição ambiental acima dos níveis definidos na legislação vigente, ou apresentar perigo para a população. Atividades sujeitas a licenciamento ambiental segundo a Resolução CONAMA nº 273/97.

Anexo II – Quadro de atividades permitidas e índices de ocupação do solo por zonas de uso

ZONA DE USO	CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		DENSIDADE RESIDENCIAL BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA (m)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
		MÍNIMO	MÁXIMO					FRENTE	FUNDO	LATERAL (no caso de aberturas)
Zona Consolidada (ZC)	HB1 / HB2 / CS1 INST / PE / IA1	0,3	-	250	0,8	0,2	14,0	3,0	3,0	1,50
Zona de Transição (ZT)	HB1 / HB2 / BH3 CS1 / INST / PE / IA1	0,2	2,0	150	0,7	0,2	14,0	3,0	3,0	1,50
Zona de Expansão (ZE)	HB1 / HB2 / CS1 INST / PE / IA1	-6,0	2,0	120	0,6	0,3	14,0	3,0	3,0	1,50

Áreas Especiais de Proteção Ambiental (AEPA)	HB1 / HB2 / CS1 INST / PE / IA1	0,2	1,0	120	0,5	0,5	6,0	3,0	3,0	2,0
Áreas Especiais de Interesse Cultural (AEIC)	HB1 / HB2 / CS1 INST / PE / IA1	0,3	-	180	0,7	0,2	8,0	-	1,50	1,50
Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS)	HB1 / HB2 / CS1 INST / PE / IA1	-	-	180	0,8	0,1	13,0	1,50	1,00	1,50
Área Especial de Interesse Industrial (AEII)	CS1 CS2 / INST / PE IA1 / IA2	0,2	2,0	30	0,7	0,3	9,0	5,0	5,0	2,50