

DECRETO Nº 6.634 DE 23 DE OUTUBRO DE 2000⁵⁹.

Estabelece normas de procedimento de créditos da Fazenda Municipal e dá outras providências.

A Prefeita do Município do Natal usando de suas atribuições legais e, em especial, com base no que dispõe o artigo 185 da lei nº 3.882 de 11 de Dezembro de 1989, Decreta:

Art. 1º - A Taxa de licença de obras ou Serviços de Engenharia, prevista no inciso II do artigo 99 da lei nº 3.882/89, pode ser parcelada em até cinco (05) parcelas mensais e consecutivas, em valor nunca inferior a R\$ 500,00 (quinhentos reais) cada.

Art. 2º - A Outorga Onerosa prevista na legislação Urbanística de Natal, pode ser parcelada, tendo como limite máximo de meses o correspondente a dois terços (2/3) do prazo para execução da obra e, em nenhuma hipótese, superior a dezoito (18) parcelas, sempre cada uma delas de valor igual ou superior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Art. 3º - Os parcelamentos de que tratam os artigos anteriores, devem ser requeridos ao Departamentos de Tributos da Secretaria Municipal de Finanças, instruídos com a cabível autorização da SEMURB para a obra a que se refere.

Art. 4º - Sobre o valor das parcelas vencidas incidem juros de mora a razão de hum por cento (1%) ao mês sobre o saldo devedor, nos termos da legislação aplicável à espécie.

Art. 5º - O "habite-se" correspondente à obra cuja taxa de licença e/ou Outorga Onerosa tenham sido objeto de parcelamento nas condições deste decreto, somente é expedido com a respectiva quitação total.

Art. 6º - As parcelas vencidas e não pagas são ao final do prazo de parcelamento, inscritas em Dívida Ativa e encaminhadas à Procuradoria Geral do Município, para a competente execução com a respectiva quitação total.

Art. 7º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º - Revogam-se as disposições em contrário.

Palácio Felipe Camarão, em Natal, 23 de outubro de 2000.

Wilma de Faria
PREFEITA

Paulo César Medeiros de Oliveira Júnior
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS

⁵⁹Publicada no DOE de 25/10/00

LEI 3.175, DE 29 DE FEVEREIRO DE 1984⁶⁰.

(Capítulos V e VII mantidos pelo art. 62 do Plano Diretor de Natal, Lei Complementar nº 07/94 de 05 de agosto de 1994)

**Capítulo V
DO PARCELAMENTO DO SOLO****Seção I
Disposições preliminares**

Art.118 - Parcelamento do solo, por qualquer das formas a seguir definidas, é o ato por que, mediante licença ou por iniciativa da Prefeitura, se efetive a divisão da terra em unidades juridicamente independentes e individualizadas, obrigatoriamente integradas à estrutura urbana e conectadas ao sistema viário municipal e as redes de serviços públicos existentes ou projetadas.

Parágrafo único - O parcelamento do solo revestir-se-á das seguintes formas:

a) **arruamento** - divisão de glebas em quadras, mediante a abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos ou pelo prolongamento ou ampliação dos já existentes;

b) **desdobramento ou desdobro** - utilização de parte de área de um lote para formação de um ou mais novos lotes;

c) **desmembramento** - repartição de um lote para formar novos lotes, com aproveitamento, sem qualquer alteração ou acréscimo, do sistema viário existente ou a subdivisão de um lote em parcelas para incorporação a lotes adjacentes;

d) **loteamento** - segmentação de quadras, resultantes de arruamento aprovado ou em curso de aprovação, em lotes destinados a edificação, tendo todos eles testada para logradouros ou vias públicas;

e) **reloteamento** - modificação em loteamento existente ou licenciado, sem afetar a área total, alterem-se as dimensões e o número de lotes;

f) **remembramento** - junção de dois ou mais lotes ou de parcelas de lotes adjacentes para constituir um único imóvel.

Art.119 - Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - Terrenos de baixa cota, alagadiços ou sujeitos a inundações ou acúmulo de águas pluviais, sem que antes sejam adotadas as medidas para escoamento e drenagem das águas;

II - Terrenos submetidos a aterros com material prejudicial à saúde ou com materiais cujas características técnicas sejam inadequadas a implantação de edificações, sem que sejam saneados e adotadas medidas de correção das características;

III - A faixa de 50,00 m (cinquenta metros), a partir do leito maior de cursos de água e das margens de lagoas, gamboas e mangues, medidas em seu nível máximo normal, sem prejuízo da conveniência de maior afastamento que venha a ser exigido em função de estudos relativos a áreas determinadas;

IV - Os terrenos com declividade superior a 30 % (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências resultantes de projeto específico para o aproveitamento da área realizados pela Secretaria Municipal de Planejamento;

V - Em terreno cujas condições geológicas não permitam ou não aconselhem a edificação;

VI - Em áreas de preservação ecológica ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até que essas condições sejam corrigidas.

Parágrafo único - Nos casos previstos no *Caput* deste artigo, o interessado no parcelamento deverá anexar ao projeto respectivo proposta de soluções técnicas de correção das condições do terreno para análise da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 120 - Os projetos de parcelamento do solo deverão ser elaborados de forma a não comprometerem ou prejudicarem direitos ou propriedades de terceiros, assumindo seu proprietário a responsabilidade por quaisquer danos que possam ocorrer.

⁶⁰Publicada no DOE de 29/02/89.

Parágrafo único - Os parcelamentos não poderão, salvo se de iniciativa da Prefeitura, implicar em desapropriações ou recuos adicionais em relação aos imóveis próximos.

Art. 121 - Aprovado o parcelamento do solo, o projeto respectivo, com o alvará de licença fornecido pela Prefeitura, deverá ser averbado no registro de imóveis competente.

§ 1º - A partir da inscrição do alvará relativo a parcelamento no registro de imóveis, transferem-se ao patrimônio do Município as áreas destinadas a vias, a logradouros, a edificações públicas e a equipamentos urbanos. (Via Costeira).

§ 2º - Somente com a prova da inscrição do alvará respectivo, no registro de imóveis será licenciado qualquer construção nos lotes resultantes do parcelamento.

Art. 122 - Os projetos de parcelamento do solo deverão ser apresentados sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado, salvo quando:

I - Atingirem apenas dois lotes ou área de pequenas dimensões, na forma do Regulamento desta Lei.

II - Cuidar-se da integração de pequena faixa de terreno a lote contíguo, na forma do regulamento.

Art. 123 - Não será admitida a urbanização de imóveis quando:

I - Possa desfigurar ou prejudicar locais de interesse histórico, artístico ou paisagístico;

II - Estejam incluídos em áreas de preservação ecológica, da paisagem natural, de formação de recarga de aquíferos, lagoas, aterros sanitários, áreas de formação geológica instáveis, dunas ou mangues, a serem definidas em regulamento.

Art. 124 - Não poderão ser aprovados projetos de parcelamento do solo ou de urbanização de imóveis que possam atingir ou comprometer áreas de segurança, de preservação histórica, artística, paisagística ou de salubridade pública.

Art. 125 - O Município deverá usar de todos os meios legais, para impedir a implantação de parcelamentos clandestinos do solo e sua utilização, promovendo a responsabilização civil e criminal dos seus autores.

Art. 126 - Em arruamentos e loteamentos licenciados a partir da vigência desta Lei, será exigida a reserva de uma faixa com largura mínima de 15,00 (quinze metros), de cada lado da faixa de domínio de ferrovias e rodovias federais e estaduais, bem como ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, destinada a vias de tráfego local, de conformidade com o regulamento desta Lei.

Art. 127 - Será também reservada faixa, nos fundos de vales e talvegues, em que não se permitirá qualquer tipo de construção, com a finalidade de garantir o escoamento superficial de águas pluviais e permitir a implantação de equipamentos urbanos de infra-estrutura.

§ 1º - A largura da faixa será determinada em cada caso, conforme estabelecer o regulamento desta Lei, pela Secretaria Municipal de Planejamento, podendo ser exigido, em caso de constatada a conveniência, a implantação de vias públicas em um ou ambos os lados da faixa.

§ 2º - Na fixação da largura das faixas a que se referem o *Caput* deste artigo e o artigo anterior, não se computarão os recuos previstos para as edificações.

Art. 128 - Todo lote, resultante de parcelamento do solo efetivado após a vigência desta Lei, deverá ter pelo menos uma de suas faces limitadas por logradouro que permita acesso livre a pessoa e veículos.

Art. 129 - As obras de abertura de logradouros públicos ou privados somente poderão ser realizadas mediante licença da Secretaria Municipal de Planejamento, inclusive as que forem executadas por iniciativa ou sob a responsabilidade de outras entidades públicas.

Parágrafo único - Excluem-se ao disposto neste artigo as obras executadas pelo próprio Município ou sob sua responsabilidade.

Art. 130 - É da competência exclusiva do Município, projetar, executar e conservar a arborização nos logradouros públicos, sem prejuízo da colaboração que possa ser dada pelos particulares.

Parágrafo único - O ajardinamento de passeios públicos poderá ser projetado, executado e conservado por terceiros, mediante licença do Município, que se reserva a fiscalização desses serviços.

Art. 131 - Quando se tratar de logradouros particulares, correrá por conta dos respectivos proprietários a promoção e o custeio dos serviços de arborização, que deverá obedecer a projeto elaborado pelo Município, na forma de Regulamento desta Lei.

Art. 132 - Nenhuma edificação será admitida em parcelamento de solo, antes de satisfeita

pelo responsável as exigências desta Lei.

Art. 133 - A Prefeitura poderá promover o loteamento de áreas visando a um melhor aproveitamento do solo, devendo cada área ser tratada com planos setoriais integrados à zona em que estiver situada e com obediência às disposições desta Lei.

§ 1º - O regulamento desta lei estabelecerá as condições em que se pode processar o loteamento, tendo em vista as exigências urbanísticas, a valorização de propriedade e o bem estar social.

§ 2º - Os proprietários de imóveis situados numa mesma área, poderão requerer o loteamento dos mesmos obedecidas as diretrizes desta Lei.

Art. 134 - Em planos de loteamento ou de arruamento, da área total deverão ser destinados pelo menos:

- I - 20 % (vinte por cento) para vias de circulação;
- II - 15 % (quinze por cento) para áreas verdes;
- III - 5 % (cinco por cento) para usos institucionais;

§ 1º - As áreas referidas nos incisos II e III serão proporcionais à densidade demográfica prevista para a gleba, na razão mínima de 28 m (vinte e oito metros quadrados) por habitante, e distribuídas de acordo com o escalão urbano em que se situem, nas seguintes proporções:

- a) em Núcleo Residencial 5,00 m (cinco metros quadrados) por habitante;
- b) em Unidade de Vizinhança...14,00 m (quatorze metros quadrados) por habitante;
- c) em setor de Vizinhança 9,00 m (nove metros quadrados) por habitante;

§ 2º - Em casos especiais, sendo comprovadamente necessário para satisfação dos interesses da coletividade urbana, poderá o Município exigir a reserva de áreas além dos percentuais estabelecidos nos incisos I e III, deste artigo.

§ 3º - Quando, a juízo da Secretaria Municipal de Planejamento, o espaço necessário para vias de circulação for inferior ao estabelecido no inciso I, deste artigo, a área excedente deverá ser adicionada à destinada a espaços verdes.

§ 4º - As áreas verdes e as destinadas a usos institucionais não poderão ser localizadas em parcelas do terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade superior a 15 % (quinze por cento), salvo se o proprietário promover a suas custas as correções necessárias, nem poderão ficar encravadas entre lotes, a juízo da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 135 - Em virtude do pequeno tamanho da gleba a ser loteada ou em vista da necessidade de melhor localizar as áreas verdes e as destinadas a usos institucionais, deverá a Secretaria Municipal de Planejamento autorizar o proprietário a fazer a reserva dessas áreas fora do loteamento, em locais indicados pela Prefeitura.

§ 1º - As áreas referidas no *Caput* deste artigo deverão ficar situadas de forma que possam servir à gleba a ser lotes da, conforme o estabelecido em regulamento.

§ 2º - Ocorrendo a hipótese do *Caput* deste artigo, a área reservada fora do loteamento não será acrescida à gleba para nenhum efeito.

§ 3º - A licença, nos casos deste artigo, ficará condicionadas à prévia transferência, pelo proprietário do loteamento, das áreas reservadas à propriedade do Município, devendo a circunstância constar do respectivo alvará.

Art. 136 - As áreas complementares exigidas na forma do § 1º, do art.134, deverão guardar consonância com a densidade demográfica líquida de ocupação prevista para a área, na forma do regulamento desta Lei.

Art. 137 - Para os efeitos desta Lei, considera-se loteador a pessoa física ou jurídica que, sendo proprietário de uma gleba ou por ele autorizado, execute o seu arruamento, tornando-se o principal responsável pela execução do projeto, respondendo civil, penal administrativamente pela sua inexecução ou pelas sanções aplicáveis na forma desta Lei.

Art. 138 - A Prefeitura poderá recusar ou alterar, total ou parcialmente, qualquer projeto de parcelamento do solo antes de sua aprovação, embora satisfaça ele as exigências desta Lei, tendo em vista:

- I - Os objetivos e diretrizes fixados nos artigos 4º e 5º desta Lei;
- II - O desenvolvimento urbano e econômico do Município;
- III - A defesa do meio ambiente e das reservas naturais ou turísticas;
- IV - Localização, configuração topográfica e características físicas do solo e do subsolo;
- V - Interesse histórico, artístico ou paisagístico.

Art. 139 - A testada e área mínima dos lotes e as prescrições urbanísticas do loteamento deverão atender às especificações da zona em que se situar a gleba, na forma do anexo V, desta Lei, observando o disposto no Art. 50.

§ 1º - Nos projetos de loteamento, não serão admitidos lotes que não possam ser classificados como conforme, na forma do art. 108.

§ 2º - Quando o lote estiver situado em esquina, a menor testada será acrescida de uma medida linear correspondente ao recuo frontal secundário exigido pelo art. 75.

Art. 140 - As características técnicas, declividade, dimensões máximas e mínimas das vias de circulação, em planos de arruamento e loteamento, deverão atender ao disposto no Anexo X e obedecer à hierarquia a especificações desta Lei.

§ 1º - O projeto do sistema de vias de circulação deverá ser feito de forma a evidenciar que as vias locais não se destinam ao trânsito de passagem de veículos, mas, exclusivamente, ao acesso aos lotes lindeiros.

§ 2º - As norma se especificações para a pavimentação das vias de circulação serão estabelecidas em regulamento, não podendo ser diferentes das adotadas pelo Município nas obras por ele executadas.

Art. 141 - As disposições desta Lei não prejudicam a aplicação da legislação que a União ou o Estado expeçam no âmbito de suas respectivas atribuições, nem dispensam do atendimento a especificações desta legislação relativamente à abertura de vias junto às ferrovias, rodovias e cursos d'água sujeitos às respectivas jurisdições.

Art. 142 - A via que venha a ser intercalada entre outras de larguras diferentes, já existentes ou constantes de projetos já licenciados, deverá concordar com a de maior largura.

Art. 143 - O loteador deverá executar, às suas expensas e antes de expor lotes à vendas, taludes ou muros de arrimo, na forma estipulada pelo órgão de planejamento, nas vias cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais.

Art. 144 - O comprimento das quadras, nos novos loteamentos, não poderá ser superior a 250,00 (duzentos e cinquenta metros).

§ 1º - As quadras com mais de 150,00(cento e cinquenta metros) de comprimento serão divididas ao meio por passagem ou via de circulação de pedestres ou vielas sanitárias com largura não menos de 14%(quatorze por cento) do comprimento de passagem, observando no mínimo de 7,00m (sete metros).

§ 2º - Nenhum lote poderá fazer frente para as vielas ou passagens de que trata o parágrafo anterior, tendo obrigatoriamente uma de suas frentes voltadas para uma via de circulação com largura mínima de 12,00m (doze metros).

Art. 145 - Nenhum lote poderá distar mais de 600,00 (seiscentos metros) de eixo de uma via coletora, medida essa distância em linha normal do vértice mais próximo do lote em relação àquele eixo.

Parágrafo único - As disposições do *Caput* e do art. 144 não se aplicam aos loteamentos destinados exclusivamente a chácaras ou granjas.

Seção II

Dos arruamentos e dos loteamentos

Subseção I

Do pedido de diretrizes para planos de arruamentos e de loteamentos

Art.146 - A elaboração de planos de arruamento e loteamento deverá ser precedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, a requerimento do interessado com os seguintes documentos:

I - Título de propriedade ou compromisso de alienação, sob qualquer forma admitida em direito, desde que em caráter irrevogável e que dele conste cláusula de imissão na posse do imóvel e não haja estipulação que possa impedir a livre disposição do bem, devendo constar, também, a sua inscrição no registro competente;

II - Certidão negativa de débitos emitida pela Secretaria Municipal de Finanças;

III - Certidão de inexistência de ônus de qualquer natureza sobre o imóvel ou declaração do credor, se houver, concordando com o arruamento ou loteamento;

IV - Mapas plani-altimétricos, em 4(quatro) vias, de área objeto do pedido, em escala 1:1000 ou 1:2000, com curvas de nível de metro em metro, amarradas à rede de triangulação e a uma referência de nível fornecidos pela Prefeitura, indicando com exatidão:

- a) a área e seus limites;
- b) referência de nível oficial (nivelamento básico de precisão);
- c) sistema viário existente ou projetado no local e adjacência;
- d) localização, se for o caso, de vertentes, cursos d'água, fontes naturais, vales, bacias, represas, comportas de inundação, locais aprazíveis, construções existentes que irão permanecer ou não, e características dos terrenos circundantes;
- e) localização, características e dimensionamento de áreas e equipamentos públicos ou particulares existentes ou projetados para o local;
- f) cotas dos níveis das redes de serviços públicos existentes ou projetadas;
- g) outras indicações exigidas em regulamento ou solicitadas pela Secretaria Municipal de Planejamento.

V - Planta de situação da área, em 4 (quatro) vias, na escala de 1:10.000, com orientação Norte-Sul verdadeira, que permita perfeito reconhecimento e localização.

§ 1º - Os mapas e plantas deverão ser assinados pelo interessado e pelo responsável técnico pelo levantamento topográfico.

§ 2º - Os documentos referidos nos incisos I e III poderão constar de cópia obtida por qualquer processo, autenticada por tabelião ou pelo funcionário do protocolo mediante a apresentação dos originais no ato da entrega.

Art.147 - Entregue o requerimento com os documentos referidos no artigo anterior, a Secretaria Municipal de Planejamento deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, fixar sobre os mapas apresentados as diretrizes a serem observados no plano, compreendendo:

I - Características, dimensionais e localização das diversas zonas de uso, indicando índices urbanísticos, recuos, testadas e áreas mínimas dos lotes;

II - Características, dimensionamento e traçado básico do sistema viário principal, de forma a adequá-lo à estrutura viária existente ou projetada e às condições locais;

III - Características, dimensionamento e localização de áreas verdes e das destinadas a usos institucionais;

IV - Determinação das áreas reservadas nos termos desta Lei e retificação, quando for o caso, de cursos d'água, bem como as faixas sanitárias necessárias ao escoamento de águas pluviais.

Parágrafo único - A Secretaria Municipal de Planejamento deverá fornecer, ainda, as especificações, plantas, perfis, referências de nível, coordenadas, detalhes e normas complementares que se fizerem necessárias.

Art. 148 - Aprovadas as diretrizes pelo Secretário Municipal de Planejamento, após ouvido, se for o caso, o Conselho Municipal de Planejamento, será devolvida ao interessado uma das vias de cada planta, juntamente com a carta de diretrizes, que terá validade pelo prazo 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição.

Parágrafo único - A Prefeitura, mesmo durante o decurso do prazo referido na parte final do *caput* deste artigo, poderá alterar as diretrizes fixadas, desde que fundada em relevante interesse público.

Subseção II

Da aprovação de plano de arruamento e de loteamento

Art. 149 - Recebidas as diretrizes, o interessado poderá elaborar o plano de arruamento e de loteamento, que deverá ser apresentado em 4 (quatro) cópias, sendo uma em papel vegetal copiativo, todas assinadas pelo proprietário ou representante legal, e por profissional habilitado com os seguintes documentos:

I - Planta geral do arruamento ou loteamento, escala 1:1000 ou 1:2000, com curvas de nível de metro em metro, com vias de circulação, quadras, zonas de uso, áreas verdes e destinadas a usos institucionais amarradas a um dos vértices da triangulação fornecida pela Prefeitura, indicando com precisão as áreas e percentuais de :

- a) terreno a ser submetido a arruamento ou loteamento;
- b) quadras;

- c) vias de circulação;
- d) áreas verdes e paisagísticas, áreas reservadas onde não sejam permitidas edificações, servidões, vias de pedestres e vielas sanitárias;
- e) áreas destinadas a usos institucionais;
- f) parcelamento das quadras em lotes, com cotas de todas as linhas divisórias, área e testada de cada lote e número total dos lotes.

II - Identificação do loteamento e das vias e quadras, de acordo com o regulamento desta Lei.

III - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência, vértices de triangulação e ângulos centrais das vias de circulação curvilíneas.

IV - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos e áreas das ruas projetadas, amarrados à referência de nível oficial.

V - Disposição, forma e dimensionamento exato das áreas verdes e das destinadas a usos institucionais, das quadras, vias de circulação - hierarquizadas, servidões e vielas sanitárias.

VI - Perfis de todas as vias, áreas públicas e paisagísticas, com seções a cada 20,00m (vinte metros), desenhados em dois sentidos normais, em escala 1:1000 horizontal e 1:100 vertical, definido declividade, concordância de curvas, aterros e cortes e respectivas dimensões, largura e interseções das vias, marcos de alinhamento e nivelamento, faixas de rolamento e passeio.

VII - Seções transversais e longitudinais, escalas 1:1000 horizontal e 1:100 vertical, das quadras onde se efetuarão movimentos de terra, indicando os cortes e aterros nas convenções usuais.

VIII - Projeto completo do sistema de drenagem e escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento dos condutores, bocas de lobo e demais equipamentos, observadas as normas técnicas e especificações da Superintendência Municipal de Obras e Viação.

IX - Projeto de retificação de córregos e rios, se for o caso, indicando-se as obras d'arte e forma de prevenção dos efeitos da erosão e da poluição.

X - Projeto completo do sistema de esgoto sanitário, a ser submetido à empresa concessionária do respectivo serviço, indicando o local de lançamento de resíduos.

XI - Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável, a ser submetido à concessionária desse serviço, indicando a fonte abastecedora e volume disponível.

XII - Projeto de locação topográfica e terraplanagem com cálculos e detalhes de levantamento com demarcação de acordo com especificações do regulamento, indicando com precisão os cortes, aterros, empréstimos, bota-fora, com volumes definitivos.

XIII - Projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias e praças, obedecidas as especificações e normas da Superintendência Municipal de Obras e Viação.

XIV - Projeto de urbanização, paisagismo e imobiliário urbano das áreas verdes, bem como de arborização dos logradouros, incluindo as áreas destinadas a usos institucionais que eventualmente não tenham sua utilização prevista como de imediato, devendo tratar as áreas de edificações futuras com vegetação de pequeno porte e obedecendo às normas que sejam editadas pela Secretaria Municipal de Serviços Urbanos.

XV - Projeto de iluminação pública e de distribuição de energia elétrica a ser submetido à respectiva concessionária.

XVI - Planta de situação, escala de 1:10.000, com a localização do imóvel referido às vias adjacentes oficializadas.

XVII - Memorial descritivo e justificativa de todos os projetos, com as explicações e informações técnicas necessárias à sua perfeita compreensão, contendo ainda os seguintes elementos:

- a) descrição sucinta do arruamento, com suas características, destinação e densidade demográfica prevista;

- b) condições urbanísticas do arruamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além das que constem das diretrizes fornecidas pela Prefeitura;
- c) enumeração dos equipamentos urbanos, inclusive serviços públicos ou de utilidade pública disponíveis no loteamento e adjacências e previsão dos que deverão ser implantados;
- d) demonstração técnica da viabilidade de execução dos melhoramentos exigidos e dos equipamentos de serviços públicos ou de utilidade pública de responsabilidade do loteador, de concessionários e do Município, com estimativa dos respectivos custos, devendo em relação às concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, telefone e água e esgotos, anexar carta de compromisso a respeito;
- e) indicação das ruas, espaços reservados e áreas destinadas a equipamentos que passarão ao domínio do Município.

XVIII - Cronograma de execução das obras a cargo do loteador.

§ 1º - Cada peça gráfica do projeto deverá conter na parte inferior direita, quadro destinado às legendas e convenções, obedecidas a padronização em vigor.

§ 2º - A planta de arruamento e loteamento, deverá conter, acima do quadro referido no parágrafo anterior, um outro com a indicação da área total do terreno e, em número absoluto e relativo à essa área total:

- a) a área total de quadras;
- b) área de vias de circulação;
- c) áreas verdes e de equipamentos urbanos;
- d) quantidades e dimensões dos lotes.

Art. 150 - O requerimento deverá ser apreciado pela Secretaria Municipal de Planejamento no prazo de 60 (sessenta) dias úteis contados da data de sua entrada no protocolo, aí não se computando os dias em que tenha sido ele submetido à apreciação de órgãos outros da Prefeitura, em função da necessidade de esclarecimentos, ou ao Conselho Municipal de Planejamento, bem como o tempo despendido no aguardo de esclarecimentos ou diligências solicitadas ao loteador.

Art. 151 - Apreciado o projeto de arruamento ou loteamento, o órgão competente da Secretaria Municipal de Planejamento emitirá parecer conclusivo, submetendo-o à decisão do respectivo titular.

Art. 152 - Em função da relevância que o loteamento ou arruamento possa assumir, bem como ocorrendo a hipótese do Art. 50, desta Lei, o Secretário Municipal de Planejamento, submeterá o projeto de loteamento ou arruamento à prévia apreciação do Conselho Municipal de Planejamento, que deverá emitir parecer no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis.

Art. 153 - Aprovando o projeto, o Secretário Municipal de Planejamento determinará a expedição de Alvará de Licença, que será entregue ao interessado mediante protocolo e prova do pagamento dos tributos incidentes, devendo dele constar:

- a) denominação do loteamento;
- b) zoneamento de uso do solo do terreno;
- c) prescrições urbanísticas para a zona ou zonas em que se situar, observando o disposto no Art. 50;
- d) obras e serviços a cargo do interessado e prazo para sua execução;
- e) quaisquer condições especiais que, a juízo da Secretaria Municipal de Planejamento, devam ficar expressas.

Parágrafo único - Aprovado o projeto, a Secretaria Municipal de Planejamento proporá ao Prefeito a expedição de ato denominando as vias e logradouros públicos, o qual, sempre que possível, deverá anterior ao alvará de licença para dele constar.

Art. 154 - Recebido o alvará, o interessado deverá, obedecidas as disposições em vigor e no prazo que lhe for assinado, promover sua inscrição no registro competente.

§ 1º - Inscrito o loteamento, o interessado encaminhará certidão a respeito ao órgão de Planejamento, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º - A falta de cumprimento dos prazos a que se refere o *caput* e o parágrafo anterior, implica na caducidade do alvará.

Art. 155 - O despacho que indeferir o pedido de aprovação de loteamento e de arruamento deverá ser, necessariamente, fundamentado.

Art. 156 - O proprietário de loteamento ou arruamento somente poderá expor lotes a venda após o cumprimento das obrigações que lhe sejam impostas em virtude de disposição legal ou da

hipótese prevista na letra e, do art. 153, constantes do alvará respectivo, além daquelas referidas no § 1º deste artigo.

§ 1º - Deverá o proprietário, antes de expor lotes à venda promover, as suas expensas, os seguintes serviços:

I - Abertura de vias, praças e outros logradouros, além das áreas destinadas a equipamentos urbanos, e obras de terraplanagem e retirada de edificações, se for o caso.

II - Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, galerias, pontes, pontilhões, bueiros, muros e outras benfeitorias constantes do projeto.

III - Colocação de guias e sarjetas em todos os logradouros, obedecido o projeto respectivo.

IV - Pavimentação das vias de pedestres e vielas sanitárias, executando escadas quando a declividade for superior a 15% (quinze por cento) e obedecidas as especificações e normas adotadas pela Superintendência Municipal de Obras e Viação.

V - Colocação de marcos de concreto nos alinhamentos das vias, praças e outros logradouros, com locação de todas as quadra amarradas.

VI - Pavimentação ou outro tipo de revestimento, conforme especificado no alvará das demais vias de circulação.

VII - Extensão da rede de energia elétrica para consumo domiciliar em todas as vias, praças e outros logradouros, de acordo com o projeto e promover sua ligação ao sistema pela concessionária.

VIII - Extensão da rede de abastecimento de água, na forma do inciso anterior.

IX - Quando possível, a juízo da respectiva concessionária, execução da rede de esgotos sanitários.

X - Retificação de córregos e rios e execução das obras d'arte e demais serviços necessários à prevenção dos efeitos da erosão e poluição.

§ 2º - A Prefeitura fornecerá os elementos e normas necessárias à execução dos serviços referidos no parágrafo anterior.

Art. 157 - A Prefeitura poderá dispensar, total ou parcialmente, qualquer das exigências referidas no artigo anterior, mediante parecer prévio e favorável do Conselho Municipal de Planejamento, salvo as constantes dos incisos I, VI, VII e VIII do § 1º.

Art. 158 - As obras referidas no Art 156 e seu § 1º deverão ter início no prazo de 1 (um) ano da data da expedição do alvará, devendo estar concluídas no prazo de 3 (três) anos, contados da mesma data.

§ 1º - O prazo de conclusão das obras poderá ser prorrogado, uma única vez, por 1 (um) ano.

§ 2º - Caracteriza-se o início dos serviços pela abertura e nivelamento das vias de circulação, comunicado ao setor competente da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 3º - O descumprimento dos prazos estabelecidos neste artigo, implica na caducidade do alvará.

Subseção III

Da aceitação do arruamento e loteamento

Art. 159 - Concluídos os serviços a cargo do loteador, fica ele obrigado a solicitar ao órgão competente da Secretaria Municipal de Planejamento seja efetuada vistoria para aceitação do arruamento e do loteamento e conseqüente oficialização das vias e logradouros.

Art. 160 - Os serviços poderão ser efetuados por partes, desde que tal circunstância conste de cronograma aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento, podendo, nessa hipótese, a aceitação e oficialização ser feita em relação às partes do loteamento ou arruamento beneficiadas e dependendo a continuidade dos serviços de aceitação e recebimento em relação às etapas vencidas.

Art. 161 - Na hipótese do artigo anterior, cada parte do loteamento a ser beneficiada nos termos do cronograma deverá atender aos valores mínimos estabelecidos no art. 134, desta Lei, em relação às vias de circulação, áreas verdes e às destinadas a usos institucionais.

Art. 162 - Ocorrendo a hipótese do artigo 160, concluídos os serviços em relação à área total, deverá ser efetuada vistoria em todo o conjunto para aceitação definitiva do loteamento e arruamento.

Art. 163 - Para garantia da execução dos serviços referidos nos artigos anteriores, o loteador caucionará o equivalente a 30% (trinta por cento) dos lotes, que ficarão clausulados de inalienabilidade e impenhorabilidade, devendo a circunstância constar do respectivo alvará de licença.

Art. 164 - Aceito o loteamento, os lotes caucionados serão liberados, devendo a liberação, na hipótese do artigo 160, ser proporcional à área beneficiada.

Art. 165 - Não cumprindo o loteador as obrigações a que se refere o art. 156 e seu parágrafo 1º, os lotes caucionados passarão ao domínio do Município pelo só fato da extinção do prazo, sem prejuízo das cominações que lhe sejam imputáveis, ficando a Prefeitura obrigada a executar os serviços a cargo do loteador.

Parágrafo único - Caso o custo dos serviços seja superior ao valor dos lotes, a Prefeitura cobrará do loteador a diferença que venha a ser apurada.

Subseção IV

Da modificação de plano de arruamento e de loteamento

Art. 166 - O loteador, até a conclusão dos serviços referidos no art. 156 e § 1º, poderá propor modificações no plano de arruamento ou de loteamento, desde que:

I - Não prejudique os lotes prometidos à venda ou vendidos;

II - Não implique em alterações ou remanejamento de áreas destinadas aos usos públicos, tais como: sistema viário, equipamentos institucionais e áreas verdes.

Art. 167 - Os planos e projetos de modificação deverão ser anexados ao projeto original, devendo ser submetidos ao mesmo procedimento a que estão sujeitos os projetos originais, até a sua conclusão.

Parágrafo único - Aprovado o projeto de modificação, deverá ser expedido alvará de licença, nas mesmas condições e sujeito às mesmas exigências do alvará original.

Seção III

Do remanejamento de áreas

Art. 168 - A Prefeitura poderá promover ou autorizar o remanejamento de áreas, visando erradicar áreas não utilizadas, sub-utilizadas, ou cujos usos ou traçados tenham se revelado inadequados.

Art. 169 - Considera-se remanejamento de área a modificação, feita por iniciativa da Prefeitura ou por terceiros mediante licença, de parcelamento, dos usos da localização ou intensidade dos usos, visando a reurbanização da área atingida.

§ 1º - O remanejamento de área poderá ser feito com relação apenas às áreas reservadas nos termos do art. 134 desta Lei, sendo, nessa hipótese, de iniciativa da Prefeitura.

§ 2º - O remanejamento de áreas, após autorizado, servirá de diretriz para futuros loteamentos ou arruamentos de áreas adjacentes.

Art. 170 - O remanejamento poderá ser autorizado pela Prefeitura em relação a quadras situadas em loteamento aprovado quando:

a) estiverem desprovidas de edificações;

b) a situação das edificações existentes o permitir, sem prejuízo para seus proprietários e a juízo da Secretaria Municipal de Planejamento;

c) necessários para melhor adequação de equipamentos comunitários.

Art. 171 - Pretendendo obter autorização para remanejamento, de área, o proprietário, entidade pública ou particular, deverá apresentar projeto, obedecidas, no que for aplicável, as regras concernentes a loteamentos, devendo ser submetido ao Conselho Municipal de Planejamento quando implicar em alteração de usos, na sua localização e intensidade ou quando atingir áreas reservadas nos termos do art. 134.

Art. 172 - O remanejamento de áreas loteadas anteriormente à vigência desta Lei somente poderá ser autorizado quando adequar-se às exigências do art. 134, não podendo, em nenhum caso, implicar em redução das áreas destinadas a áreas verdes e equipamentos institucionais.

Seção IV

Dos desdobramentos, remembramentos e desmembramentos de lotes

Art. 173 - Não será admitido desmembramento, remembramento ou desdobramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências mínimas para a zona respectiva para constituição de lote independente, nos termos do anexo V ou quando implicar na desconformidade de edificação existente.

Art. 174 - A construção de mais de um edifício em um mesmo lote, quando possível nos termos desta Lei, não constitui desmembramento.

Art. 175 - Aplicam-se, no que couber, aos desmembramentos, desdobramentos e remembramentos as regras relativas a loteamento.

Art. 176 - A Prefeitura poderá regularizar os lotes que, à data da publicação desta Lei, já haviam sido subdivididos ou remembrados, desde que o interessado comprove a circunstância por meio de qualquer documento hábil.

Art. 177 - Os projetos de desmembramento, desdobramento e remembramento dependerão, quando de iniciativa do proprietário, de licença da Secretaria Municipal de Planejamento, devendo o interessado juntar a seu requerimento:

I - Projeto completo, em 5 (cinco) vias, sendo uma em original copiativo, na escala 1:1000, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação da situação que resultará do projeto, com todas as linhas divisórias, recuos mínimos obrigatórios e dimensões e áreas dos lotes resultantes.

II - Uma via da planta, na mesma escala estabelecida no inciso anterior, com indicação da situação atual da área, curvas de nível de metro em metro, vias lindeiras, dimensões, confrontações, recuos mínimos obrigatórios e superfícies.

III - Planta de situação, em 4 (quatro) vias, escala 10.000, que permita o perfeito reconhecimento e localização da área.

IV - Título de propriedade.

Parágrafo único - Será dispensável a assinatura de profissional habilitado quando o projeto abranger apenas 2 (dois) lotes.

Art. 178 - Quando o desmembramento, desdobramento ou remembramento vincular-se a projeto de edificação, deverá ser apreciado conjuntamente com ele.

Seção V

Dos programas habitacionais e das edificações de interesse social

Art. 179 - Os programas habitacionais e as edificações de interesse social, desenvolvidas pelo Município ou dentro de programas financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, que tenham como objetivo o desenvolvimento e a integração à comunidade de população de baixa renda, constituindo conjuntos habitacionais ou recuperando assentamentos já existentes, ficarão sujeitos às normas desta Lei, com as exceções estabelecidas nesta Seção.

Art. 180 - Para os efeitos desta Lei, os programas referidos no artigo anterior classificam-se pelas seguintes categorias:

I - Os que beneficiam famílias sem renda fixa ou com renda igual ou inferior ao salário mínimo regional.

II - Os que atingem famílias com renda superior a 1 (um) e igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos regionais.

III - Os que se destinem a família com renda superior à prevista no inciso anterior, mas inferior ou igual a 10 (dez) salários mínimos regionais.

Art. 181 - Aos programas referidos nos artigos anteriores não se aplicam as disposições do Art. 144, relativas a testada, área mínima e índice de conforto.

Art. 182 - Não se aplicam aos programas referidos no inciso I, do art. 180, o disposto no art. 128 e no § 1º, do art. 144.

Art. 183 - Os projetos de arruamentos e loteamentos de interesse social, inclusive os conjuntos habitacionais, deverão ser procedidos de consulta ao órgão de planejamento quando à sua localização, devendo a respeito ser ouvido o Conselho Municipal de Planejamento - CONPLAN.

Art. 184 - Os arruamentos e loteamentos referidos nesta seção terão tratamento

diferenciado no que respeita a áreas e testadas mínimas dos lotes, características das vias locais e de pedestres, índices de aproveitamento das glebas e densidades demográficas, conforme Anexo XII.

Art. 185 - Nos arruamentos e loteamentos previstos no inciso I, do art. 180, nenhum lote poderá ter frente para via de circulação com largura inferior a 10,00 m (dez metros), podendo, contudo, estar voltado para rua de pedestres com largura mínima de 8,00 m (oito metros), desde que seu comprimento não ultrapasse a 20 (vinte) vezes a largura.

Art. 186 - As quadras com mais de 150,00 m (cento e cinquenta metros) de comprimento serão obrigatoriamente divididas ao meio por via de pedestre ou viela sanitária, com largura mínima de 4,00 m (quatro metros), não podendo, nesse caso, nenhum lote ter frente para ela, ressalvado o disposto na parte final do artigo anterior.

Art. 187 - Poderão ser incluídos espaços livres de uso comum, interno às quadras edificadas com apartamentos, até o limite de 5% (cinco por cento) do total de áreas verdes, não podendo eles ser usados para estacionamento ou guarda de veículos.

Art. 188 - As habitações de interesse social, sejam unifamiliares ou multifamiliares, serão como tais consideradas quando tenham área mínima de 30,00 m (trinta metros quadrados) e máxima de 100,00 m (cem metros quadrados).

Parágrafo único- Na hipótese de edificações unifamiliares, poderá ser admitida área inferior à mínima estabelecida no *caput* deste artigo, desde que do projeto respectivo conte a previsão de execução por etapas, partindo de núcleo embrião com área mínima de 18,00 m (dezoito metros quadrados).

Art. 189 - Os espaços para estacionamentos serão dispensados nos programas referidos no inciso I, do art. 180, podendo, nos demais casos, ficar situados fora dos lotes, junto às vias de circulação, desde que sejam estas arborizadas e que fique desimpedida a faixa carroçável.

Art. 190 - Toda gleba destinada a fins urbanos, mesmo quando não parceladas em lotes individualizados, obedecerá ao disposto no Capítulo V, no que couber.