



Lei Complementar N.º 2, DE 19 DE JULHO DE 1999.

**Dispõe sobre o parcelamento, ocupação
e uso do solo urbano do Município de
Belém e dá outras providências.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE BELÉM estatui e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Para os efeitos da presente Lei, consideram-se os conceitos e definições do Glossário de Termos Usados, constante do Anexo 01 desta Lei.

Art. 2º A presente Lei Complementar de Controle Urbanístico – LCCU é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, assegurando a função social da cidade e da propriedade imobiliária de fins urbanos.

Parágrafo único. O desenvolvimento da cidade pressupõe a democratização do acesso a bens, serviços e qualidade ambiental a todos os seus habitantes e usuários.

Art. 3º Ao refletir as políticas e diretrizes definidas pelo Plano Diretor do Município de Belém, especialmente pela regulação da ação dos agentes imobiliários produtores, apropriadores e consumidores do espaço urbano, a organização da cidade deverá ser orientada para os seguintes objetivos:

I - aumento da eficiência produtiva da cidade e redução dos custos de urbanização e da produção de bens e serviços;

II - condicionamento da expansão física da cidade, tanto pela ocupação dos vazios urbanos como pelo aumento da área construída, à capacidade de suporte de infra-estrutura e a qualidade ambiental;

III - garantia da justa distribuição do ônus decorrente das obras e serviços públicos implantados;

IV - diminuição dos custos de deslocamentos no interior do espaço urbano, através principalmente da redução das distâncias entre origem e destino das viagens;

V - garantia da urbanização das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, visando à melhoria da qualidade de vida da população das baixadas e invasões, sobretudo pela elevação das condições de saneamento e qualidade ambiental;

VI - promoção da descentralização de atividades no núcleo urbano, através da criação de centros expandidos ou subcentros, sempre que justificáveis;

VII - garantia das condições de circulação das pessoas, veículos e mercadorias, mediante ampliação e melhoria do sistema viário existente, no que se refere a passeios, ciclovias e vias destinadas ao transporte coletivo;

VIII - garantia da preservação das peculiaridades ambientais e paisagísticas da cidade.

Art. 4º O alcance dos objetivos definidos no artigo anterior pressupõe a utilização dos instrumentos básicos de política de desenvolvimento de Belém definidos no artigo 137 da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993.

Art. 5º A ação do Poder Público Municipal deverá prioritariamente assegurar a função social da cidade e da propriedade urbana, mediante controle de preços e da acessibilidade à terra pela população de menor poder aquisitivo.

Art. 6º A política imobiliária será conduzida pelo Poder Público Municipal mediante regulamentação e controle do parcelamento, da ocupação e uso do solo, considerando especialmente a capacidade de suporte da infra-estrutura, a circulação e a qualidade ambiental.

CAPÍTULO II
PRODUÇÃO E ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO
SEÇÃO I
POLÍTICAS SETORIAIS

Art. 7º A produção e organização do espaço urbano, segundo objetivos e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993 – Plano Diretor Urbano do Município de Belém – PDU, pressupõe o equacionamento dos problemas estruturais que comprometem as funções sociais e econômicas da cidade.

Art. 8º A consecução dos objetivos definidos no artigo 31 da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993, busca a reestruturação do espaço urbano, mediante a implementação de políticas setoriais que assegurem à cidade condições de base produtiva e de distribuidora de bens e serviços de forma mais democrática e justa socialmente.

Parágrafo único. As políticas referidas no caput deste artigo são basicamente as de transportes urbanos, de habitação popular, de meio ambiente, de saneamento básico, de saúde pública e de educação básica.

Art. 9º As políticas setoriais referidas no parágrafo único do artigo anterior serão implementadas nos termos definidos pelo Plano Diretor Urbano do Município de Belém, sempre visando à reestruturação do espaço urbano em busca dos objetivos de desenvolvimento desejados.

Art. 10. A política setorial de transportes urbanos deverá objetivar principalmente:

- I - melhor distribuição espacial das vias de circulação, atendendo de forma equânime a toda a população;
- II - Maior eficiência do sistema de transporte coletivo, mediante redução de percursos e tempo de viagem;
- III - facilitar a reestruturação do espaço urbano, mediante fortalecimento de subcentros e corredores de comércio e serviços;
- IV - disciplinar a circulação de veículos de cargas, mediante limitação de tonelagem e estabelecimento de horário.

Art. 11. A política setorial de habitação popular deverá objetivar principalmente:

- I - redução do déficit habitacional no Município de Belém, quer pela oferta de novas habitações, quer pela melhoria das existentes que não ofereçam condições adequadas de habitabilidade, com prioridade para as populações de baixa renda;
- II - reorganização e qualificação do espaço urbano das baixadas e áreas de invasão, mediante:
 - a) melhoria dos atuais níveis de acesso e circulação;
 - b) melhoria do atendimento do transporte coletivo;
 - c) melhoria dos níveis de infra-estrutura, sobretudo do saneamento básico;
 - d) melhoria dos níveis de coleta de resíduos sólidos;
 - e) melhoria da distribuição espacial do comércio e dos serviços nos bairros;
 - f) melhoria e criação de espaços públicos de lazer;
 - g) melhoria da qualidade estética dos novos assentamentos, fundamentada na co-responsabilidade dos cidadãos de forma a garantir o rompimento das tipologias de repetição e segregação;
 - h) uso das vias públicas como espaço coletivo.

Art. 12. A política setorial de meio ambiente deverá atender:

- I - o controle do espaço urbano, de modo a garantir conjuntos morfológicos cujo potencial de desempenho térmico seja compatível com as condições climáticas regionais, assegurando-se:
 - a) a porosidade do tecido urbano, através de taxa de ocupação, largura de vias e afastamentos entre as edificações;
 - b) a rugosidade das edificações, através do uso de coeficientes de aproveitamento diferenciados por zona;
 - c) a maximização de áreas verdes, através da criação de praças, parques e estímulo a preservação de áreas intersticiais no tecido urbano;
 - d) a maximização do sombreamento, mediante arborização das vias e espaços públicos;
 - e) o monitoramento das condições térmicas da cidade;

f) a orientação da expansão e verticalização da cidade de modo a assegurar melhor aproveitamento dos ventos gerais do continente e das brisas do Rio Guamá e Baía do Guajará;

g) o estabelecimento de taxa de permeabilização por lote e estímulo ao uso de pavimentação porosa que permita retenção de águas pluviais e facilite a retirada de calor por evaporação;

h) a eliminação de barreiras entre a cidade e a Baía do Guajará e o Rio Guamá, restabelecendo a circulação dos ventos.

II - controle da instalação dos diversos usos, visando evitar:

a) localização de atividades potencialmente poluentes em locais inadequados;

b) níveis de incomodidade e impacto incompatíveis com a área ou zona.

III - controle das emissões por veículos automotores, mediante:

a) monitoramento das emissões, principalmente por veículos pesados;

b) monitoramento da qualidade do ar nos principais eixos de circulação e na área central;

c) desconcentração da circulação, especialmente de ônibus e caminhões.

IV - complementação da infra-estrutura de saneamento através:

a) da indução e estímulo ao uso pela população de sistema de esgotamento sanitário por fossa biológica e sumidouro, evitando o uso de galerias pluviais como emissários de material in natura;

b) suspensão dos lançamentos de material in natura pelas redes de esgotos sanitários em canais a céu aberto no interior da malha urbana.

V - complementação da coleta de resíduos sólidos domiciliares nas áreas periféricas, especialmente nas baixadas;

VI - complementação da coleta e incineração do lixo hospitalar e de animais mortos;

VII - preservação das áreas vegetadas e dos recursos hídricos localizados na área urbana e em suas proximidades, especialmente as áreas do Utinga.

Art. 13. Na política setorial de saneamento básico, observar-se-ão os seguintes objetivos:

I - implementação e melhoria do sistema de abastecimento d'água potável;

II - complementação dos sistemas de drenagem por galerias e desobstrução de canais e igarapés;

III - ampliação e melhoria do sistema de esgotamento sanitário;

IV - implantação de programas de educação sanitária e ambiental compatibilizados com as diretrizes de educação.

Art. 14. As políticas setoriais de saúde pública e de educação básica serão implementadas através do provimento e espacialização adequada dos serviços e equipamentos de saúde pública e de educação básica, especialmente nas áreas periféricas.

Art.15. Os objetivos definidos para a política de transportes urbanos serão viabilizados pela implementação do Plano Diretor de Transportes Urbanos, implantação do sistema tronco alimentador, implantação de ciclovias, melhoria dos passeios públicos e regulamentação do sistema de transporte de cargas.

Parágrafo único. Considera-se sistema alimentador o conjunto de vias auxiliares do sistema troncal estabelecido pelo Plano Diretor de Transportes Urbanos.

Art. 16. A caracterização da habitação popular para os fins desta Lei será feita através da área privativa de construção e do nível de acabamento.

§ 1º. Considera-se habitação popular a unidade residencial que apresente área útil máxima de 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) e baixo padrão de acabamento.

§ 2º. Considera-se com baixo padrão de acabamento a unidade residencial que apresente:

I - piso com revestimento cimentado liso;

II - paredes sem reboco, com reboco liso ou chapisco e pintura a cal;

III - revestimento em azulejo comercial até 1,60 m (um metro e sessenta centímetros) de altura em parte ou na totalidade das paredes dos banheiros, áreas de serviço e cozinha;

IV - em caso de soluções verticais, altura máxima de quatro pavimentos, sem elevador.

§ 3º. Tratando-se de empreendimentos habitacionais populares localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e nas áreas de expansão urbana, poderão ser admitidas unidades com área superior a 50,00 m² (cinquenta metros quadrados), desde que a média das áreas das unidades do empreendimento habitacional não ultrapasse a definida no § 1º deste artigo.

Art. 17. A implementação de uma política de meio ambiente no Município de Belém, nos termos das diretrizes acima, subentende a aplicação dos dispositivos contidos na Seção VIII do Capítulo IV da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993, além da Lei de Controle Ambiental a ser elaborada nos termos definidos nesta Lei.

Art. 18. A formulação das políticas setoriais, no âmbito do Município, será feita pelos respectivos órgãos gestores e, quando for o caso, aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

SEÇÃO II PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Art. 19. A política de produção do espaço urbano será orientada pelos seguintes objetivos:

I - direcionar os investimentos públicos, prioritariamente para as áreas periféricas, melhorando as condições de acesso e habitabilidade, sobretudo nas áreas mais densamente ocupadas;

II - estimular investimentos imobiliários, prioritariamente destinados às populações de menor poder aquisitivo, melhorando as condições de moradia e reorganizando os espaços urbanos em busca de uma melhor qualidade ambiental;

III - condicionar a ampliação do espaço construído e a expansão da ocupação às condições naturais do sítio, à preservação das condições ambientais e à capacidade de atendimento da infra-estrutura básica;

IV - recuperar, preservar e valorizar a paisagem urbana da cidade, sobretudo pela preservação dos seus elementos naturais e dos elementos representativos do patrimônio histórico-cultural;

V - promover a descentralização da cidade e a redução das pressões sobre o centro histórico, mediante implementação de subcentros de comércio e serviços no Entroncamento, Tapanã, Coqueiro e Icoaraci, e de Corredores de Comércio e Serviço em parte do sistema viário.

Art. 20. São instrumentos fundamentais à consecução dos objetivos estabelecidos no artigo anterior, entre outros:

I - a legislação urbanística de controle do parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - o imposto territorial urbano progressivo no tempo sobre terrenos sub-utilizados;

III - a outorga onerosa do direito de construir;

IV - a transferência do direito de construir;

V - as políticas setoriais;

VI - o sistema de planejamento e gestão do espaço urbano;

VII - a participação da população na formulação e implementação das políticas de reestruturação urbana.

SEÇÃO III CONTROLE URBANÍSTICO

Art. 21. O Controle Urbanístico do Município visa a adequar o processo de produção, apropriação e consumo do espaço construído às características do sítio, à capacidade de atendimento da infra-estrutura básica da cidade, à manutenção e à qualificação do meio ambiente urbano.

§ 1º. Consideram-se como infra-estrutura básica os sistemas viário, de transporte coletivo, de abastecimento d'água, de esgotamento sanitário, de energia elétrica e de drenagem.

§ 2º. Qualidade ambiental atribui-se ao ambiente considerado saudável à vida, com condições adequadas de conforto térmico, não apresentando poluição do solo, das águas e do ar.

Art. 22. O Controle Urbanístico de que trata o artigo anterior terá como diretrizes:

I - indicação dos usos adequados a cada zona;

II - estabelecimento de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento por unidade urbana, considerando suas características ambientais, além da disponibilidade da infra-estrutura básica instalada.

SUBSEÇÃO I ÁREAS TERRITORIAIS DO MUNICÍPIO E SUA DIVISÃO

Art. 23. Para fins administrativos, fiscais e de ocupação e uso, o território do Município de Belém, constituído pelos Distritos de Belém, Guamá, Sacramento, Entroncamento, Benguí, Icoaraci, Outeiro e Mosqueiro, fica dividido em:

- I - Zona Urbana;
- II - Zona de Expansão Urbana;
- III - Zona de Interesse Urbano Especial;
- IV - Zona Rural.

§ 1º. Os Distritos de Belém, Guamá, Sacramento, Entroncamento, Benguí e Icoaraci compõem a parte continental, e os de Outeiro e Mosqueiro a parte insular do Município.

§ 2º. Para os efeitos desta Lei, somente será considerada a parte continental definida nos termos do parágrafo anterior.

Art. 24. O território continental, para fins da presente Lei, é dividido em:

- I - Zona Urbana;
- II - Zona de Expansão Urbana;
- III - Zona de Interesse Urbano Especial.

Parágrafo único. As Zonas Urbana, de Expansão Urbana e de Interesse Urbano Especial estão delimitadas no MAPA 01, Anexo 08 desta Lei.

Art. 25. Zona Urbana é toda área urbanizada ou que, por sua natureza ou condição, seja considerada vinculada à área urbanizada, contígua ou não.

Art. 26. Zona de Expansão Urbana é toda área definida como passível de ser urbanizada no horizonte de tempo do Plano Diretor Urbano.

Art. 27. Zona de Interesse Urbano Especial é a área que desempenha funções especiais em relação à cidade e que por suas características peculiares requer tratamento urbanístico específico.

SUBSEÇÃO II ZONEAMENTO

Art. 28. A ordenação e o controle da área urbana e de expansão urbana subordinar-se-ão ao zoneamento e à definição de ocupação e uso, segundo os objetivos da política de produção do espaço urbano e a estruturação e desenvolvimento da cidade.

Parágrafo único. Constituem diretrizes do zoneamento:

- I - o estabelecimento de zonas homogêneas do ponto de vista ambiental e de configuração espacial;
- II - a caracterização das demandas para fins de proposições e intervenções, tais como: condições de infraestrutura e do sistema de circulação de veículos, pessoas e mercadorias;
- III - a distribuição dos níveis de adensamento e funções da cidade;
- IV - a espacialização dos usos segundo critérios de reorganização das zonas;
- V - a análise da ocupação atual;
- VI - a proposta de estruturação e zoneamento da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993.

Art. 29. As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana são constituídas de Zonas Ordinárias (ZO), conforme MAPA 02, Anexo 09 desta Lei.

§ 1º. Constituem Zonas Ordinárias as Zonas Habitacionais (ZH), as Zonas de Uso Misto (ZUM), as Zonas de Serviços (ZS), as Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) e as Zonas Industriais (ZI).

§ 2º. A área do Centro Histórico e entorno tem seu zoneamento ordinário definido pela Lei nº 7.709, de 18 de Maio de 1994.

Art. 30. As Zonas Ordinárias caracterizam-se pelo uso predominante, definido segundo a função pretendida, da seguinte forma:

- I - as Zonas Habitacionais (ZH), pela predominância do uso habitacional e dividem-se de acordo com as características de adensamento e ocupação desejados;
- II - as Zonas de Uso Misto (ZUM), pela significativa diversidade de usos, quer habitacional, quer de comércio e serviços e dividem-se de acordo com as características de adensamento, porte e natureza de comércio e serviços desejados;
- III - as Zonas de Serviços (ZS), pela predominância de serviços de uso da coletividade, cultural, de lazer e turismo;
- IV - as Zonas de Preservação Ambiental (ZPA), pela presença de elementos de interesse de preservação;
- V - as Zonas Industriais (ZI), pela predominância de uso industrial.

Art. 31. A Zona de Interesse Urbano Especial (ZIUE) subdivide-se em:

I - Zona de Interesse Urbano Especial 1 (ZIUE - 1) constituída da área do Parque Ambiental de Belém, destinada a proteção dos mananciais de abastecimento d'água e caracterizada por densidade populacional igual a 0 (zero);

II - Zona de Interesse Urbano Especial 2 (ZIUE - 2) constituída de áreas de centros de pesquisa e ensino;

III - Zona de Interesse Urbano Especial 3 (ZIUE - 3) constituída da área destinada ao lançamento, tratamento e reciclagem dos resíduos sólidos e seu entorno imediato.

§ 1º. Além de suas destinações específicas, as áreas definidas no caput deste artigo constituem áreas de preservação ambiental.

§ 2º. Para a manutenção das condições microclimáticas de Belém, a Zona de Interesse Urbano Especial deverá ser objeto de reflorestamento.

§ 3º. A subdivisão definida neste artigo acha-se indicada no MAPA 02, Anexo 09 desta Lei.

Art. 32. As Zonas Urbanas, de Expansão Urbana e de Interesse Urbano Especial contêm Zonas Especiais que se caracterizam pela relevância da destinação social, cultural ou ambiental para a cidade.

Art. 33. As Zonas Especiais, delimitadas no MAPA 03, Anexo 10 desta Lei, subdividem-se em:

I - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

II - Zonas Especiais de Preservação (ZEP).

Art. 34. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas destinadas principalmente a produção e manutenção de habitação popular.

Art. 35. O Poder Executivo Municipal deverá elaborar projeto de urbanização para cada uma das ZEIS.

Art. 36. Os projetos de urbanização previstos no artigo anterior deverão ser elaborados em estrito cumprimento ao preceituado na presente Lei, no que se refere à reestruturação do espaço urbano da cidade.

Parágrafo único. Os preceitos da reestruturação são:

I - melhoria da circulação visando a integração de frações urbanas hoje segregadas, através da interligação de vias e melhoria do transporte coletivo;

II - implantação e complementação de infra-estrutura básica, otimizando os investimentos já realizados, segundo priorização estabelecida pela população;

III - espacialização de usos de comércio e serviços visando a redução de deslocamentos e facilidade de acesso;

IV - qualificação do espaço urbano, através de implementação de programas habitacionais populares, regularização fundiária, urbanização de espaços não ocupados e criação de áreas verdes.

Art. 37. A elaboração e implementação dos projetos de urbanização para as ZEIS, além do Poder Público, poderá contar com a participação da população beneficiária, bem como da iniciativa privada, na viabilização dos investimentos necessários.

Parágrafo único. A participação da iniciativa privada na viabilização dos empreendimentos, em especial dos proprietários de terrenos, dos promotores imobiliários e das associações e cooperativas de moradores, será definida em cada projeto e de conformidade com as suas especificidades.

Art. 38. Não são passíveis de urbanização e regularização fundiária as ocupações localizadas nos bens públicos de interesse coletivo, nas seguintes condições:

I - leito de cursos d'água e igarapés;

II - áreas destinadas à realização de obras ou à implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo;

III - faixas de domínio das redes de alta tensão, de adutoras, de canais e de vias de circulação.

Parágrafo único. Nas ZEIS, em nenhum caso, poderá ser utilizado a doação de imóveis pelo Poder Público Municipal.

Art. 39. Zonas Especiais de Preservação são definidas em função da presença de elementos de interesse coletivo de preservação, manutenção e recuperação do patrimônio histórico, paisagístico, cultural e ambiental, assim classificados:

I - edificações e conjuntos urbanos considerados de valor histórico, paisagístico e cultural;

II - sítios, reservas florestais, bosques, parques e praças de interesse paisagístico ou ambiental.

Parágrafo único. As Zonas Especiais de Preservação subdividem-se em:

- I - Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico;
- II - Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Ambiental.

Art. 40. São Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico:

- I - o Centro Histórico e seu entorno imediato, nos termos definidos pela Lei Municipal nº 7.709, de 18 de Maio de 1994, delimitados no MAPA 03, Anexo 10 desta Lei;
- II - os entornos a elementos tombados, definidos de conformidade com a legislação e procedimentos específicos.

Art. 41. São Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Ambiental aquelas cujas características paisagísticas e ambientais as tornem de interesse público para fins de preservação e recuperação.

§ 1º. São de interesse público para fins de preservação ambiental e encontram-se delimitadas no MAPA 03, Anexo 10, desta Lei:

- I - a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Ambiental 1, denominada de Parque Ecológico de Belém;
- II - a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Ambiental 2, denominada de Parque Guajará;
- III - a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Ambiental 3, denominada de Parque Zoobotânico do Museu Emílio Goeldi;
- IV - a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Ambiental 4, denominada de Bosque Rodrigues Alves;
- V - a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Ambiental 5, constituída das Zonas de Interesse Urbano Especial 1, 2 e 3.

§ 2º. São de interesse público para fins de recuperação paisagística, conforme delimitadas no MAPA 03, Anexo 10, desta Lei:

- I - a orla do Rio Guamá;
- II - a orla da Baía do Guajará.

§ 3º. No entorno de Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Ambiental a ocupação do solo obedecerá, além dos parâmetros desta Lei, aos parâmetros fixados em legislação específica.

SUBSEÇÃO III USOS

Art. 42. Para os fins desta Lei, os usos urbanos classificam-se nas seguintes categorias:

- I - Habitação (H);
- II - Comércio (C);
- III - Serviços (S);
- IV - Indústria (I).

Art. 43. Serão admitidos todos os usos no território do Município de Belém, desde que obedecidos os princípios de estruturação e qualidade ambiental da cidade.

§ 1º. A estruturação da cidade, dentre outras providências, será assegurada pela distribuição espacial das atividades mediante adoção de modelos urbanísticos para cada zona.

§ 2º. A qualidade ambiental do espaço urbano dependerá, dentre outros fatores, do controle dos níveis de incomodidade que as atividades possam causar.

Art. 44. Os usos, qualquer que seja a categoria, segundo seu caráter de incomodidade são classificados em:

- I - potencialmente geradores de interferência no tráfego;
- II - potencialmente geradores de incômodo à vizinhança;
- III - empreendimentos de impacto.

Art. 45. São geradores de interferência no tráfego:

- I - os usos cujos exercícios exijam deslocamentos coincidentes com o horário de pico do tráfego em geral;
- II - os usos que utilizam veículos de grande porte com lentidão de manobras;
- III - os usos que atraíam grande circulação de veículos.

Art. 46. Objetivando reduzir as interferências indesejáveis no tráfego, serão exigidos, conforme o caso,

análise específica e vagas de estacionamento diferenciadas, em função da natureza dos usos e da classificação hierárquica das vias.

§ 1º. As exigências referentes ao número de vagas de estacionamento, definidas no caput deste artigo, constam do Anexo 05 desta Lei - QUADRO DE REQUISITOS DE ESTACIONAMENTO PARA USOS E ATIVIDADES URBANAS.

§ 2º. Somente será admitida a localização de equipamentos de educação em Corredores de Tráfego e Corredores de Comércio e Serviço, após apresentação de análise específica, comprovando a não interferência no tráfego, obrigatoriamente submetida e aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – CONDUMA.

Art. 47. Para efeito de cumprimento das exigências previstas no artigo anterior, são estabelecidas as seguintes condições:

I - as exigências de estacionamento e de local para carga e descarga, quando aplicáveis, deverão ser atendidas dentro do lote do empreendimento;

II - as exigências de vagas de estacionamento deverão ser aplicadas para imóveis novos e para aqueles com mudança de uso, reformados ou não;

III - as exigências de vagas de estacionamento para os imóveis reformados sem mudança de uso mas com acréscimo de área, limitar-se-ão à área de acréscimo;

IV - para os empreendimentos que demandem número de vagas de estacionamento superior a quatrocentas, ou superior a cem quando localizados nos Corredores de Tráfego definidos no Anexo 07 desta Lei - QUADRO DE CORREDORES DE TRÁFEGO - e demonstrados no MAPA 04, Anexo 11, desta mesma Lei, será exigida análise no que se refere ao impacto no tráfego e às condições de acesso, a ser submetida à apreciação do CONDUMA;

V - os empreendimentos que, de acordo com o Anexo 05 desta Lei - QUADRO DE REQUISITOS DE ESTACIONAMENTO PARA USOS E ATIVIDADES URBANAS, demandarem mais de quinze vagas de carga e descarga no caso de comércio e dez vagas de carga e descarga no caso de serviço, poderão ser dispensados do cumprimento de Maiores exigências quanto a quantidade de vagas para carga e descarga, desde que comprovado por análise específica submetida e aprovada pelo CONDUMA.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóveis reformados sem mudança de uso, mas com acréscimo de área, e de imóveis com mudança de uso, reformados ou não, poderão ser atendidas as exigências referentes às vagas de garagem/estacionamento em outro imóvel localizado a até 100 m (cem metros) do acesso principal do imóvel em questão, ou a outros critérios estabelecidos pelo CONDUMA.

Art. 48. São considerados potencialmente geradores de incômodos à vizinhança:

I - usos geradores de ruídos;

II - usos geradores de poluição atmosférica;

III - usos que envolvam riscos de segurança;

IV - usos geradores de resíduos com exigências sanitárias.

Parágrafo único. As atividades potencialmente geradoras de incômodo à vizinhança nos termos do caput deste artigo, acham-se relacionadas segundo categoria e natureza da incomodidade no Anexo 02-A desta Lei.

Art. 49. A instalação da atividade potencialmente geradora de incômodo à vizinhança obedecerá aos requisitos desta Lei, sem prejuízo de outras exigências legais.

Parágrafo único. A instalação de atividade nos termos do caput deste artigo está sujeita às seguintes análises por parte dos órgãos competentes do Município:

I - análise do nível de incomodidade;

II - análise de localização;

III - análise técnica.

Art. 50. A análise do nível de incomodidade far-se-á em função da natureza e do grau de incômodo, tendo por objetivo a sua classificação em níveis 1, 2 e 3, conforme os Anexos 02-B1 a 02-B4 desta Lei.

Parágrafo único. Será dada publicidade pelos órgãos competentes do Município, com ônus para o empreendedor, dos pedidos de licenciamento das atividades potencialmente geradoras de incômodo à vizinhança classificadas no nível 3, em qualquer das naturezas do incômodo.

Art. 51. A análise de localização levará em conta a predominância da ocupação não habitacional dos imóveis situados no entorno do imóvel objeto da análise, sejam confinantes, defrontantes ou

circundantes.

Art. 52. A análise de localização é feita segundo o nível de incomodidade e requisitos definidos nos Anexos 02-C1 a 02-C5 desta Lei.

§ 1º. Para efeito da análise de localização, o imóvel de uso misto localizado no entorno será considerado como de uso não-habitacional.

§ 2º. Nas Zonas Habitacionais, serão considerados como de uso habitacional os imóveis sem edificação localizados no entorno do imóvel objeto de análise.

§ 3º. Nas Zonas de Uso Misto, nas de Serviços e nos Corredores de Comércio e Serviço, serão considerados como de uso não-habitacional os imóveis sem edificação localizados no entorno do imóvel objeto de análise.

§ 4º. Não será efetuada análise de localização para a instalação de empreendimentos nas Zonas Industriais.

Art. 53. A análise técnica definirá os requisitos de instalações para a atividade potencialmente geradora de incômodo, de acordo com nível de incomodidade, conforme os Anexos 02-B1 a 02-B4 desta Lei.

Art. 54. Nas Zonas de Uso Misto, nos Corredores de Tráfego e nos Corredores de Comércio e Serviço, as atividades potencialmente geradoras de incômodo à vizinhança, classificadas no nível 1, ficarão dispensadas da análise de localização.

Art. 55. Empreendimentos de impacto são aqueles potencialmente causadores de alterações no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam empreendimentos públicos ou privados, habitacionais ou não habitacionais.

Parágrafo único. São considerados empreendimentos de impacto aqueles:

I - localizados em área superior a 3 ha (três hectares);

II - com área de construção superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

III - que por sua natureza ou condições requeiram análises específicas por parte dos órgãos competentes, tais como shopping centers, hipermercados, centrais de carga, centrais de abastecimento, estações de tratamento, terminais de transportes, aeroportos, estádios, ginásios esportivos, cemitérios, zoológicos, hipódromos e presídios.

Art. 56. A instalação de empreendimentos de impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo Municipal de memorial justificativo que deverá considerar o Sistema Municipal de Transportes Urbanos, o meio ambiente, a infra-estrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança.

§ 1º. O memorial exigido no caput deste artigo será elaborado pelo empreendedor, público ou privado, e será objeto de aprovação pelo CONDUMA.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal poderá condicionar a aprovação do empreendimento ao cumprimento pelo empreendedor e à suas expensas, de obras necessárias para atenuar ou compensar o impacto que o projeto acarretará.

Art. 57. Na renovação da licença de uso causador de incomodidade licenciado e instalado anteriormente a vigência desta Lei, deverá o Poder Executivo Municipal:

I - proceder a avaliação dos níveis de incomodidade;

II - providenciar em conjunto com o interessado, resguardadas as peculiaridades das atividades, a eliminação das incomodidades verificadas.

SUBSEÇÃO IV OCUPAÇÃO

Art. 58. A ocupação é a adequação do terreno para fins de uso, mediante edificação ou não.

Art. 59. O controle da ocupação do solo nas zonas urbana ou de expansão urbana, visa assegurar a organização espacial da cidade de forma adequada ao desempenho de suas funções.

Art. 60. O controle a que se refere o artigo anterior é feito através da ocupação do lote mediante aplicação de modelos urbanísticos.

§ 1º. A definição dos modelos urbanísticos adequados para cada zona, em função das categorias de uso, é

feita pelo QUADRO DE APLICAÇÃO DE MODELOS URBANÍSTICOS, constante do Anexo 03 desta Lei.

§ 2º. Modelo urbanístico é o conjunto de parâmetros que visa a compatibilizar as características exigidas para a edificação e as dimensões do terreno, conforme estabelecido nesta Lei em seu Anexo 04 - QUADRO DE MODELOS URBANÍSTICOS.

Art. 61. O Poder Executivo Municipal aprovará projetos em terrenos ou lotes pré-existentes, que não se enquadrem nos instrumentos urbanísticos das zonas de uso em que se situe o imóvel, na conformidade dos parágrafos seguintes:

§ 1º. Quando o terreno ou lote possuir a área mínima estabelecida no modelo e não atingir a dimensão mínima prevista para a testada, utilizar-se-á o modelo adequado correspondente a dimensão da testada desde que o mesmo seja aplicável à zona em questão e ao uso pretendido, exceto no caso de habitação multifamiliar.

§ 2º. Em lote com área inferior a 125,00 m² (cento e vinte cinco metros quadrados) e destinado a edificação para uso próprio, seja para fins unifamiliar, de comércio varejista ou de serviço, será admitida a utilização do modelo M0, definido no Anexo 04 desta Lei - QUADRO DE MODELOS URBANÍSTICOS.

§ 3º. Nos casos de terreno ou lote com área superior a área máxima estabelecida para os modelos da zona relativos a categoria de uso pretendida, aplicam-se os dispositivos do modelo específico para o referido uso adequado à zona, com área mais próxima à área do terreno ou lote, sendo observado para cálculo do coeficiente de aproveitamento a área máxima do modelo utilizado.

Art. 62. No cálculo da taxa de ocupação do terreno ou lote não serão computadas:

I - as áreas destinadas a garagens ou dependências de serviço, desde que a sua cobertura:

a) esteja situada até 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) acima do nível médio do passeio, obedecido o afastamento frontal e a taxa de permeabilização previstos;

b) não ultrapasse, em qualquer ponto das divisas do terreno, 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de altura em relação ao nível do mesmo;

II - as áreas construídas em terreno em aclave, destinadas a garagens ou dependências de serviço, desde que a sua cobertura esteja situada abaixo do nível de cota mais alta do terreno, obedecido o afastamento frontal e a taxa de permeabilização previstos.

Parágrafo único. Será também dispensada do cumprimento da taxa de ocupação a área coberta destinada exclusivamente a proteção das vagas de veículos, quando localizada ao nível do pavimento térreo, desde que não apresente forro ou cobertura em concreto armado e atenda a taxa de permeabilização e o afastamento frontal.

Art. 62-A. Será admitida a aplicação do modelo urbanístico, considerando especificamente a Avenida Brás de Aguiar, em toda a sua extensão, para edificações destinadas a mais de uma habitação, desde que o gabarito máximo de altura não ultrapasse 50m (cinquenta metros). **[1]**

Art. 63. Será admitida a aplicação do modelo M1 para a edificação destinada a mais de uma habitação por lote, desde que o gabarito máximo de altura não ultrapasse 7,00 m (sete metros).

Parágrafo único. Na edificação de mais de duas unidades habitacionais em um mesmo lote, será exigida uma vaga de garagem para cada unidade.

SUBSEÇÃO V
ADENSAMENTO DAS ZONAS
Item I
Zonas Adensáveis

Art. 64. As Zonas Ordinárias são classificadas em Zonas Adensáveis até o Coeficiente de Aproveitamento Básico (ZACB) e em Zonas Adensáveis Acima do Coeficiente Básico (ZAOO).

§ 1º. As Zonas Adensáveis até o Coeficiente Básico - ZACB são aquelas cujas características físicas do sítio, carências quanto ao atendimento da infra-estrutura e condições ambientais básicas não permitem Maior adensamento.

§ 2º. As Zonas Adensáveis Acima do Coeficiente Básico - ZAOO são aquelas cujas características físicas do sítio, a capacidade de atendimento da infra-estrutura básica instalada e as condições ambientais

permitem a ampliação do espaço construído e do adensamento acima do coeficiente básico até o nível definido por esta Lei.

Art. 65. A classificação das Zonas Ordinárias como ZACB e ZAOO tem caráter transitório, podendo ser modificada em função da limitação ou ampliação na oferta de infra-estrutura básica.

§ 1º. A modificação de ZAOO para ZACB dar-se-á quando atingido o limite de saturação da infra-estrutura instalada ou do adensamento definido.

§ 2º. A modificação na classificação de ZACB para ZAOO dar-se-á quando a capacidade instalada da infra-estrutura for ampliada em níveis adequados.

§ 3º. As ZACB e as ZAOO estão delimitadas no MAPA 02 , Anexo 09 desta Lei.

Item II Coeficiente de Aproveitamento

Art. 66. O coeficiente de aproveitamento básico, conforme definido no § 2º do artigo 182 da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993, será variável em função do zoneamento ordinário, do uso pretendido e das dimensões do lote.

Parágrafo único. De acordo com o disposto no caput deste artigo, o coeficiente de aproveitamento básico será igual ao coeficiente de aproveitamento estabelecido para cada modelo a ser utilizado, conforme o Anexo 04 desta Lei - QUADRO DE MODELOS URBANÍSTICOS.

Art. 67. Considerando as características específicas da Zona de Interesse Urbano Especial - ZIUE, o aproveitamento admitido nesta zona será o mínimo necessário ao cumprimento de suas funções, definidas no artigo 31 desta Lei.

Art. 68. Os coeficientes de aproveitamento visam a atender a demanda das diversas categorias de uso e regular o adensamento de acordo com a capacidade da infra-estrutura, da circulação e das condições ambientais.

§ 1º. Nas ZAOO, de acordo com condições a serem estabelecidas nesta Lei, serão admitidos acréscimos aos coeficientes de aproveitamento.

§ 2º. Nas ZACB será admitido coeficiente de aproveitamento igual a 2.0 (dois), conforme previsto no Anexo 03 desta Lei - QUADRO DE APLICAÇÃO DE MODELOS URBANÍSTICOS, em virtude de:

I - transferência do direito de construir;

II - construção de habitação popular;

III - construção de edificação destinada a uso misto nos Corredores de Comércio e Serviço definidos no Anexo 06 desta Lei - Quadro DE CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇO e demonstrados no MAPA 04, Anexo 11, desta mesma Lei.

§ 3º. A admissão de coeficiente de aproveitamento igual a 2.0 (dois) na ZACB, conforme previsto no parágrafo anterior, pressupõe, obrigatoriamente, a existência na área em questão da seguinte infra-estrutura mínima:

I - redes de água e de energia elétrica;

II - meio fio;

III - pavimentação.

Art. 69. A definição dos usos e do nível do adensamento populacional para cada zona é feita através da adoção de modelos que permitam a estruturação e adensamento desejáveis.

Art. 70. Consideram-se não computáveis para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento, as seguintes áreas:

I - nas edificações destinadas à habitação unifamiliar:

a) jardins abertos ou não;

b) sacadas e terraços, desde que abertos;

c) varandas, dentro do limite de 5 % (cinco por cento) da área da edificação;

d) estacionamento ou garagem.

II - nas edificações destinadas à habitação coletiva:

a) as destinadas aos serviços gerais, tais como:

máquinas e elevadores;

bombas d'água;
transformadores;
centrais de ar condicionado;
aquecimento de água;
instalação de gás;
contadores e medidores;
instalações para coleta e depósito de resíduos sólidos;

b) as que constituem dependências de uso comum:

vestíbulos;
circulação horizontal e vertical;
recreação e jardins abertos ou não;
salões de recepções;
guarita;

c) sacadas e terraços, desde que abertos, ainda que constituam dependências de utilização exclusiva da unidade autônoma;

d) varandas, desde que não ultrapassem a 5% (cinco por cento) da área de utilização exclusiva da unidade autônoma de até 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) de área, ou 10% (dez por cento) da área de utilização exclusiva da unidade autônoma por habitação com área superior a 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados), e de até 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) ou 15% (quinze por cento) da área de utilização exclusiva da unidade autônoma por habitação com área superior a 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados);

e) estacionamento ou garagem;

f) residência de zelador, quando igual ou inferior a 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);

g) pavimento em pilotis quando livre e sem qualquer vedação, excluídas as áreas previstas nos incisos anteriores.

III - nas edificações destinadas a atividades não residenciais:

a) aquelas discriminadas no inciso II, alínea "a", deste artigo;

b) as destinadas à circulação horizontal e vertical, de uso comum;

c) as destinadas a guarita;

d) as referidas no inciso II, alíneas "c", "e" e "f", deste artigo.

Art. 71. Nos lotes situados em vias que apresentem faixa de domínio de até 9,00 m (nove metros), o coeficiente de aproveitamento máximo permitido será igual a 1,4 (um inteiro e quatro décimos), exceto quando se destinar à habitação unifamiliar.

Art. 72. Em lote situado em via limite de zonas, excetuando-se os lotes localizados em Zonas Especiais de Preservação, será permitida a utilização de modelo de qualquer das zonas limítrofes.

Parágrafo único. A aplicação do disposto no caput deste artigo implicará na cobrança de outorga onerosa do direito de construir, nos termos previstos nesta Lei.

SUBSEÇÃO VI OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 73. A outorga onerosa do direito de construir, definida nos artigos 189 a 191 da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993, será aplicada nas ZAOO conforme a seguir:

I - nas ZUM 4, ZUM 5 e ZUM 6 - até 10% (dez por cento) acima do coeficiente de aproveitamento do modelo utilizado;

II - nas ZH 4, ZH 5, ZUM 7 e ZUM 8 - até 20% (vinte por cento) acima do coeficiente de aproveitamento do modelo utilizado.

§ 1º. Será admitida outorga onerosa do direito de construir nos Corredores de Comércio e Serviço, nos trechos coincidentes com ZAOO, desde que obedecido ao percentual estabelecido para a respectiva zona.

§ 2º. Para concessão da outorga onerosa com utilização do modelo M4, além das exigências previstas nesta Lei, será necessário que o lote a ser edificado apresente testada mínima de 15,00 m (quinze metros).

§ 3º. Para concessão da outorga onerosa com utilização dos modelos M10, M12 e M14, além das exigências previstas nesta Lei, será necessário que o lote a ser edificado apresente testada mínima de 12,00 m (doze metros).

§ 4º. Não serão admitidos os acréscimos previstos neste artigo quando utilizado o modelo M0, definido no Anexo 04 desta Lei - QUADRO DE MODELOS URBANÍSTICOS.

Art. 74. O pagamento da outorga onerosa ou a aquisição do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento poderá ser feito, a critério do Poder Executivo Municipal, em:

I - bens imóveis de interesse social;

II - moeda corrente nacional.

§ 1º. O pagamento do valor da outorga onerosa em moeda corrente nacional poderá ser efetuado à vista ou parceladamente.

§ 2º. O pagamento do valor da outorga onerosa em parcelas obedecerá ao seguinte:

I - no mínimo de 50 % (cinquenta por cento) do valor, quando do licenciamento da obra;

II - o valor restante em no máximo cinco parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente.

§ 3º. O não cumprimento do disposto no parágrafo anterior implicará:

I - em multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, acrescida de juros e correção monetária;

II - na não renovação da licença para construção ou concessão do habite-se, conforme o caso;

III - na inscrição do débito na dívida ativa do Município.

§ 4º. A desistência de empreendimento após o pagamento parcial ou total da outorga onerosa não implicará na devolução da importância paga.

Art. 75. O cálculo do valor do metro quadrado do terreno para fins de outorga onerosa será efetuado de acordo com o disposto no § 1º do artigo 185 da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993, através de metodologia definida pelo Poder Público Municipal, aprovada e divulgada pelo CONDUMA.

Art. 76. O Poder Executivo Municipal, havendo disponibilidade de estoque, poderá assegurar área edificável a ser outorgada onerosamente, sempre que lhe for formalmente solicitado, pelos seguintes prazos:

I - por dois meses, após manifestação favorável do Poder Executivo Municipal, para apresentação de consulta prévia;

II - por seis meses, após a aprovação da consulta prévia para apresentação de projeto executivo;

III - por cinco meses, após aprovação do projeto executivo para licenciamento da obra.

Parágrafo único. Os prazos definidos nos incisos I e II deste artigo, em função da complexidade do empreendimento, poderão ser ampliados a critério do CONDUMA, mediante justificativa do interessado.

SUBSEÇÃO VII TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 77. A transferência do potencial construtivo visa a assegurar a preservação de bens culturais, históricos, paisagísticos e ambientais.

Art. 78. A transferência de que trata o artigo anterior ocorrerá quando, por motivo de tombamento ou delimitação de entorno a bens tombados, houver o cerceamento do direito de construir.

Art. 79. O potencial construtivo a ser transferido poderá ser gratuito ou oneroso:

I - será gratuito quando se tratar de direitos assegurados pelo coeficiente de aproveitamento do modelo passível de utilização;

II - será oneroso quando se tratar de direito assegurado por acréscimo ao coeficiente de aproveitamento conforme previsto no artigo 73 desta Lei, deduzidas as áreas não computáveis especificadas no artigo 70 desta mesma Lei.

Art. 80. A transferência do potencial construtivo será vinculada necessariamente a outro imóvel, cujo modelo, localização e uso apresentem condições adequadas à recepção da área em transferência.

§ 1º. A importância correspondente à área resultante do direito de acesso será calculada com base no metro quadrado do terreno de maior valor, seja ele emissor ou receptor.

§ 2º. O pagamento do valor correspondente à área referida no parágrafo anterior obedecerá aos procedimentos previstos nos artigos 74 e 75 desta Lei.

§ 3º. São passíveis de recepção da área resultante do direito de acesso as zonas definidas no artigo 81

desta Lei.

Art. 81. São zonas receptoras de potencial construtivo:

I - todas as Zonas Adensáveis Acima do Coeficiente Básico (ZAOO), dentro dos limites estabelecidos no artigo 73 desta Lei, ficando vedada sua acumulação com acréscimos decorrentes de áreas outorgadas onerosamente previstas para a zona ;

II - as demais Zonas Adensáveis até o Coeficiente Básico (ZACB), desde que:

a) apresentem condições infra-estruturais adequadas a ocupação resultante da transferência;

b) apresentem circulação capaz de suportar as futuras demandas de tráfego;

c) a transferência não comprometa as diretrizes de reestruturação e qualificação do espaço urbano, previstas nesta e na Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993.

d) não ultrapasse o coeficiente de aproveitamento 2 (dois), previsto no modelo M3.

Parágrafo único. As exigências constantes do inciso II, alíneas "a" e "b" deste artigo, poderão ser dispensadas se a área receptora estiver sendo objeto de operações urbanas.

Art. 82. A transferência de área edificável, em metros quadrados, será efetuada mediante instrumento público e averbação nos documentos próprios de registro de imóveis.

§ 1º. A transferência de que trata este artigo deverá ser precedida de parecer técnico do órgão competente e de aprovação do CONDUMA.

§ 2º. O licenciamento da obra somente será concedido após o cumprimento das exigências previstas neste artigo.

SUBSEÇÃO VIII ESTOQUE DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 83. As Zonas Definidoras de Estoque de Potencial Construtivo para Outorga Onerosa - ZEROO são as frações urbanas que constituem as Zonas Adensáveis Acima do Coeficiente Básico - ZAOO.

Art. 84. A definição das ZEROO e do potencial construtivo das mesmas é função da capacidade de infraestrutura, das vias de circulação e das conveniências de qualificação ambiental.

Art. 85. O atendimento ao que preceitua o artigo anterior será feito mediante controle do adensamento populacional e construtivo para cada zona.

Art. 86. O adensamento populacional máximo permitido em função dos objetivos e diretrizes desta Lei é de 600 hab/ha (seiscentos habitantes por hectare) a nível da quadra, e de 300 hab/ha (trezentos habitantes por hectare) a nível da zona.

Art. 87. O estoque de área edificável definidor de potencial construtivo subdivide-se em:

I - estoque para fins residenciais;

II - estoque para fins não residenciais.

Parágrafo único. As edificações destinadas a serviços públicos e serviços reconhecidos como de utilidade pública ficam isentas do controle de estoque edificável.

Art. 88. Deverá o Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, fazer divulgação do estoque de área edificável disponível em cada ZERO, segundo o tipo de uso.

§ 1º. A alteração de estoque de área edificável decorrente de revisão feita nos termos do parágrafo único do artigo 187 da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993, bem como eventual esgotamento de estoque, deverão ser divulgados pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º. A divulgação deverá ser feita através do Diário Oficial do Município e da fixação em quadro de aviso na secretaria municipal responsável pela gestão do espaço urbano.

§ 3º. Além da divulgação prevista no parágrafo anterior, as informações relativas a estoque de potencial construtivo deverão estar sempre disponíveis ao público interessado.

SUBSEÇÃO IX ÁREAS DESTINADAS A OPERAÇÕES URBANAS

Art. 89. A delimitação de área pelo Poder Executivo Municipal, para aplicação de operações urbanas nos

termos do artigo 178 da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993, deverá ser feita através de lei aprovada pela Câmara Municipal mediante projeto urbanístico da área.

§ 1º. O projeto urbanístico referido no *caput* deste artigo deverá necessariamente atender às diretrizes básicas desta Lei, objetivando integrar as ações públicas e privadas aos esforços de reestruturação da cidade.

§ 2º. São áreas prioritárias para fins de operações urbanas os subcentros do Entroncamento, da Augusto Montenegro e de Icoaraci, os Corredores de Comércio e Serviço discriminados no Anexo 06 desta Lei - QUADRO DE CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇO e as orlas do Rio Guamá e Baía do Guajará.

Art. 90. Os estoques de potencial construtivo, gerados em decorrência de operações urbanas, deverão ser divulgados nos termos do artigo 88 desta Lei.

SUBSEÇÃO X
PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
Item I
Disposições Gerais

Art. 91. Todo e qualquer parcelamento de terras no Município de Belém, efetuado por particular ou por entidade pública, para qualquer fim urbano, em imóvel urbano ou rural, é regulado pela presente Lei, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 92. A regulamentação do parcelamento do solo no Município de Belém tem como objetivos:
I - orientar o projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento do solo do município;
II - assegurar a observância de padrões de urbanização adequados ao interesse da comunidade.

Art. 93. A execução de qualquer parcelamento no Município depende de prévia licença da Prefeitura Municipal de Belém.

§ 1º. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

§ 2º. O parcelamento de terras e suas edificações poderão ser aprovados conjuntamente.

Art. 94. O parcelamento do solo, para fins urbanos, somente será permitido em zonas urbanas ou de expansão urbana.

Art. 95. O parcelamento de imóvel rural, para fins urbanos, localizado na Zona Urbana ou de Expansão Urbana, dependerá de aprovação municipal, na forma do artigo 53 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979.

Art. 96. O parcelamento de imóvel rural para fins urbanos, localizado fora da Zona Urbana ou de Expansão Urbana, dependerá da prévia alteração da zona para Zona Urbana ou de Expansão Urbana.

Art. 97. Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado na forma de loteamento e desmembramento.

Art. 98. O projeto de parcelamento do solo deverá estar de conformidade com os padrões urbanísticos e as diretrizes constantes desta Lei.

§ 1º. Não será permitido o parcelamento do solo :

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em Zonas de Preservação Ambiental e em Zonas de Interesse Urbano Especial;

- VI - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
 - VII - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;
 - VIII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos nesta Lei;
 - IX - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos.
- § 2º. As proibições contidas no inciso VIII não se aplicam nos casos de desmembramentos de imóveis com frente para vias projetadas que sejam de domínio público.

Item II Loteamento

Art. 99. Considera-se loteamento a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 100. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas a sistema de circulação, à implementação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 2.º deste artigo;
- II - os lotes obedecerão aos padrões estabelecidos para a zona, não podendo ter área inferior a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), nem testada inferior a 5,00m (cinco metros);
- III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15,00m (quinze metros) de largura para cada lado, salvo Maiores exigências da legislação específica;
- IV - vias de loteamento articuladas com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;
- V - existência de rede de abastecimento de água, de energia elétrica e de drenagem pluvial.

§ 1º. O lote poderá ter dimensões inferiores ao previsto no inciso II deste artigo:

- I - em loteamento promovido pelo Poder Público destinado a habitação popular, quando poderá ter área mínima de 90,00 m² (noventa metros quadrados) e testada mínima de 6,00m (seis metros);
- II - em loteamento para urbanização ou regularização fundiária de área já ocupada, quando poderá ter área mínima de 60,00 m² (sessenta metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros).

§ 2º. A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes sejam Maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados).

§ 3º. No loteamento de parcela resultante de desmembramento, aprovado a partir de 19 de Dezembro de 1979, a reserva de área de destinação pública far-se-á mediante cômputo da destinação de área já ocorrida quando do desmembramento.

§ 4º. Os lotes originados de loteamentos, nos quais incidam áreas non aedificandi, deverão ter dimensões tais que permitam a edificação.

§ 5º. As vias de circulação deverão apresentar, no mínimo, base para pavimentação, meio fio e arborização.

Art. 101. O loteamento com área superior a 10 ha (dez hectares) deverá ter, pelo menos, uma via de acesso com largura capaz de comportar, no mínimo, quatro faixas de rolamento, construída ou alargada pelo interessado até sua conexão a uma via do sistema viário existente.

Art. 102. O percurso máximo entre um lote qualquer e uma via com, pelo menos, quatro faixas de rolamento será de 500,00 m (quinhentos metros).

Art. 103. Nos loteamentos, as vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos, com pelo menos duas faixas de rolamento, e outra destinada aos pedestres.

§ 1º. As vias de circulação com duas faixas de rolamento deverão ter:

- I - largura mínima de 3,00 m (três metros) em cada faixa de rolamento;
- II - largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lateral.

§ 2º. As vias de circulação com três faixas de rolamento deverão ter:

I - largura mínima de 3,00 (três metros) em cada faixa de rolamento;
II - largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lado, respeitado a somatória de 5m (cinco metros).

§ 3º. As vias de circulação com quatro ou mais faixas de rolamento deverão ter:

I - largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) em cada faixa de rolamento;

II - largura mínima de 2,00m (dois metros) de passeio para cada lado, respeitada a somatória de 6,00m (seis metros).

§ 4º. Além do disposto no parágrafo anterior, as vias de circulação com mais de quatro faixas de rolamento deverão ter canteiro central mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

Art. 104. O sistema de circulação nos loteamentos admitirá vias especiais para pedestres e para bicicletas.

§ 1º. As vias exclusivas para circulação de pedestres, quando complementares ao sistema principal, deverão apresentar as seguintes características:

I - largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - extensão máxima de 100,00m (cem metros) entre vias de circulação de veículos.

§ 2º. As vias para circulação de pedestres, quando único acesso ao lote, terão largura correspondente a 5% (cinco por cento) de sua extensão total, ressalvada a mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 3º. As vias especiais para bicicletas deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 105. Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado de vias para veículos com mais de 50,00m (cinquenta metros) de extensão, deverá permitir manobra, inclusive dos veículos prestadores de serviço.

Item III Desmembramento

Art. 106. Considera-se desmembramento a subdivisão de imóveis em lotes destinados à edificação, com aproveitamento da rede viária existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 1º. Não se consideram via ou logradouro público os acessos aos lotes definidos nos desmembramentos com área máxima de ½ (meio hectare), realizados em quadras já existentes e infra-estruturadas.

§ 2º. Os acessos citados no parágrafo anterior deverão apresentar as seguintes características:

I - quando utilizáveis por veículos, largura mínima de 6,00 (seis metros);

II - quando destinados a pedestres, as dimensões definidas no § 1º do artigo 104 desta Lei.

Art. 107. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas ao loteamento, especialmente o disposto nos incisos II e III do caput do artigo 100 desta Lei, bem como o disposto no § 1º do mesmo artigo.

Art. 108. É vedado o desmembramento, nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana, de imóvel que apresente área superior a 45.000 m² (quarenta e cinco mil metros quadrados) ou qualquer das dimensões superiores a 300,00 m (trezentos metros).

Parágrafo único. Não estão sujeitos ao disposto no caput deste artigo os imóveis localizados em áreas onde a rede viária existente ou projetada tornar desnecessária aquela restrição, ou cuja necessidade de preservação ambiental desaconselhar a abertura de novas vias públicas, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, a critério do CONDUMA.

Art. 109. Nenhuma parcela do solo urbano poderá sofrer desmembramento se em decorrência, resultar em desconformidade com:

I - a área e a testada mínimas do lote estabelecidas para a zona;

II - os modelos urbanísticos previstos para as zonas, consideradas as edificações existentes.

Item IV Condomínio por Unidades Autônomas

Art. 110. Os condomínios por unidades autônomas serão constituídos na forma da Lei Federal nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, mediante loteamento ou desmembramento.

Parágrafo único. Excluem-se do disposto neste artigo os condomínios por unidades autônomas, constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser apenas atendidos os requisitos referentes aos dispositivos de controle das edificações.

Art. 111. Na instituição de condomínios por unidades autônomas, é obrigatória a instalação de redes de equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotamento sanitário, obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, bem como, de depósito para armazenagem de resíduos sólidos com acesso à via pública.

Parágrafo único. Na extinção de condomínio por unidades autônomas, as áreas de uso comum, bem como, a infra-estrutura definida no caput deste artigo, passarão ao domínio municipal.

Art. 112. O órgão municipal competente autorizará a instituição de condomínios por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos a edificações privativas, desde que haja previsão do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação atribuídos a área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 113. Os condomínios por unidades autônomas deverão atender, além dos requisitos urbanísticos desta Lei, ao seguinte:

2I – (SUPRIMIDO)

I – área máxima de 45.000 m² (quarenta e cinco mil metros quadrados) e qualquer das dimensões com no máximo 300,00m (trezentos metros).(REDAÇÃO ORIGINAL)

3II - destinação de no mínimo vinte por cento da extensão total, não obrigatoriamente de forma contínua, para as áreas verdes representadas pela preservação da cobertura vegetal nativa ou para o desenvolvimento de projetos de paisagismo e reflorestamento que privilegiem as espécies vegetais da região.

II – destinação da área livre de uso comum para acesso. (REDAÇÃO ORIGINAL).

III - acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e de pedestres.

Item V Remembramento

Art. 114. Considera-se remembramento a modificação do parcelamento de uma quadra pela criação de lotes novos mediante agrupamento de lotes, ou pela incorporação de partes de lotes a outros existentes.

Item VI Elaboração e Tramitação de Projetos

Art. 115. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal de Belém que defina as diretrizes para o uso do solo, padrões dos lotes, sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta da área contendo, pelo menos:

I - divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de circulação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 116. A Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, indicará:

I - as vias, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do Município, relacionadas ao loteamento pretendido;

II - as faixas não edificáveis e as sanitárias, necessárias ao escoamento das águas pluviais;

III - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicações dos usos compatíveis e índices urbanísticos, de acordo com a legislação vigente;

IV - a relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo

proprietário, os quais abrangerão, no mínimo, a execução das vias de circulação, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros, as obras de drenagem das águas pluviais, a rede de abastecimento de água e de energia elétrica.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

Art. 117. Para aprovação do projeto de loteamento, deverão ser apresentados à Prefeitura Municipal de Belém desenhos, memorial descritivo e avaliação de impacto ambiental, acompanhados do título de propriedade, certidão negativa de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel.

§ 1º. Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão de quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - a definição de vias e suas denominações;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos e curvas de vias projetadas;

VI - a indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º. O memorial descritivo deverá conter pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas fixadas nas diretrizes;

III - indicação das áreas públicas a serem transferidas ao município no ato do registro de loteamento;

IV - enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Art. 118. Para aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal de Belém, acompanhado do título de propriedade, certidão negativa de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel e planta contendo:

I - a plotagem do imóvel com a indicação das vias existentes em seu entorno;

II - a indicação de uso predominante no local e no seu entorno imediato;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área;

IV - o levantamento das edificações porventura existentes no imóvel.

Art. 119. O Executivo Municipal aprovará, atendidas todas as normas pertinentes em vigor, o loteamento ou desmembramento pretendido, no prazo máximo de sessenta dias, contados da data de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares, desde que, dentro deste prazo, sejam apresentadas pelo loteador o termo de compromisso garantindo a execução das obras projetadas.

§ 1º. Na hipótese de documentação incompleta, ou de necessidade de qualquer diligência, o prazo será contado da data em que a documentação for plenamente completada ou a diligência satisfatoriamente atendida.

§ 2º. Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de cento e oitenta dias, sob pena de caducidade.

Item VII Licenciamento de Obras

Art. 120. Uma vez aprovado o projeto do parcelamento ou do remembramento, o interessado assinará termo de compromisso no qual se obrigará:

I - a executar as obras e serviços exigidos de conformidade com os projetos aprovados e dentro do prazo fixado;

II - a não outorgar qualquer escrituração definitiva de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no inciso I e de cumpridas as demais obrigações legais ou assumidas no termo de compromisso.

Art. 121. Somente será permitida a execução por etapas quando:

I - o termo de compromisso fixar o prazo total para execução completa das obras do loteamento e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;

II - sejam executadas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes

o pleno uso dos equipamentos implantados;

III - cada etapa a ser executada seja a mais próxima possível da área já urbanizada.

Art. 122. Aprovados os projetos, pagos os emolumentos devidos e assinado o termo de compromisso, a Prefeitura Municipal expedirá o alvará de obra.

Parágrafo único. O licenciamento da obra será válido pelo prazo de doze meses, contado da data do despacho que o deferiu, podendo ser renovado.

Art. 123. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após a devida vistoria, expedirá o laudo de conclusão de obra.

Parágrafo único. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de plantas atualizadas do loteamento, que serão consideradas oficiais para todos os efeitos.

Art. 124. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. A obrigatoriedade disposta no caput deste artigo não se aplica aos condomínios por unidades autônomas.

Item VIII Fiscalização e Embargo

Art. 125. O loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do documento de aprovação no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 126. Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados ou com o termo de compromisso firmado, o loteador será intimado a regularizá-las em prazo a ser fixado pela Prefeitura Municipal.

Art. 127. A intimação será feita pelo servidor competente e comprovada com assinatura do intimado, ou de preposto seu, ou, no caso de recusa, com declaração escrita de quem fizer a intimação.

§ 1º. Poderá a autoridade competente optar pela intimação por via postal ou telegráfica, com aviso de recepção.

§ 2º. A autoridade competente intimará sempre por via postal ou telegráfica, com aviso de recepção, toda vez que houver recusa no recebimento da intimação feita por intermédio do funcionário municipal.

§ 3º. Caso não conste a data de entrega, considerar-se-á feita a intimação quinze dias após a sua entrega à agência postal, salvo prova em contrário.

Art. 128. A intimação poderá ser feita por edital, quando a pessoa a ser intimada, ou seu preposto, não for encontrada.

Parágrafo único. Considera-se feita a intimação vinte dias após a data da publicação do edital, uma única vez no órgão oficial e em jornal de grande circulação.

Art. 129. Verificado o não atendimento da intimação ou a não regularização solicitada pela Prefeitura Municipal, as obras serão embargadas.

§ 1º. Do auto de embargo constarão:

I - nome do loteamento;

II - nome do proprietário;

III - nome dos responsáveis técnicos;

IV - razão do embargo;

V - data do embargo;

VI - assinatura do responsável pela implantação das obras;

VII - assinatura da autoridade municipal responsável pelo embargo.

§ 2º. A assinatura do responsável pelas obras não constitui formalidade essencial à validade do auto.

Art. 130. Verificada pelo órgão municipal competente a remoção da causa do embargo, o mesmo será sustado.

Art. 131. Constatado o não atendimento ao embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

Parágrafo único. As providências definidas no caput deste artigo não isentam o proprietário do empreendimento das demais sanções e ressarcimentos cabíveis.

Art. 132. A Prefeitura comunicará o embargo ao Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis e informará a população através da colocação de placa no local do loteamento.

SUBSEÇÃO XI ESTACIONAMENTO OU GARAGEM

Art. 133. Área de estacionamento ou garagem é o espaço reservado à parada de veículos automotores com acesso a logradouros públicos.

§ 1º. A área de estacionamento ou garagem corresponde a vaga para veículos, livre acesso e circulação correspondente.

§ 2º. Na existência de mais de uma vaga de garagem para uma mesma unidade habitacional, será admitida a existência de um único acesso.

Art. 134. As dimensões e o número de vagas, segundo tipo de atividade e localização, acham-se definidos no Anexo 05 desta Lei - QUADRO DE REQUISITOS DE ESTACIONAMENTO PARA USOS E ATIVIDADES URBANAS.

Art. 135. Nas edificações com duas ou mais testadas, a entrada para a área de estacionamento ou garagem deverá ser feita pela via de menor nível hierárquico, exceto nas vias com faixa de domínio inferior a nove metros.

Art. 136. Em via de pedestre não será admitida a existência de área de estacionamento ou garagem.

Art. 137. As áreas do pavimento em pilotis poderão ser parcialmente utilizadas como áreas de estacionamento ou garagem desde que, somadas às áreas vedadas, não ultrapassem 75% (setenta e cinco por cento) da área total.

SUBSEÇÃO XII INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 138. A instalação de atividades e a construção ocorridas anteriormente à vigência desta Lei, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para a zona, serão consideradas desconformes.

§ 1º. A atividade desconforme nos termos do caput deste artigo, mesmo que legalmente instalada, não poderá ser ampliada a qualquer pretexto.

§ 2º. A construção desconforme, mesmo que em situação regular, não poderá ser ampliada de modo a agravar a desconformidade em relação ao estabelecido nesta Lei.

Art. 139. A atividade ou construção que apresentar ameaça à saúde ou à segurança pública será interdita, embargada ou demolida nos termos da legislação em vigor.

Art. 140. Todo e qualquer descumprimento ao disposto nesta Lei constituirá infração sujeita a penalidades.

Item I Infrações

Art. 141. Constituem infrações quanto à construção:

I - descumprimento dos indicadores urbanísticos: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilização;

II - descumprimento dos afastamentos mínimos e da taxa de ocupação por seção transversal;

III - descumprimento do número de vagas de garagem ou estacionamento e de carga e descarga;

IV - construção sem o devido licenciamento ou com alvará vencido;

V - execução da obra em desacordo com o projeto aprovado.

Art. 142. Constitui infração quanto ao uso ou à instalação de atividades:

I - a falta de licença para ocupação;

II - a mudança da atividade licenciada sem a devida autorização;

III - a modificação de projeto, especificação ou instalação, quando isto representar prejuízo funcional ou ambiental.

Art. 143. Constitui infração em relação ao parcelamento do solo urbano:

I - a execução de qualquer obra de parcelamento sem o respectivo alvará de licenciamento ou com o alvará vencido;

II - a execução de obras em desacordo com o projeto aprovado;

III - a execução de obras em prejuízo de logradouros ou bens públicos;

IV - o anúncio por qualquer meio, venda, promessa ou cessão de direitos relativos a lotes sujeitos a parcelamento, sem que haja projeto licenciado, e, em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariem as disposições da legislação vigente;

V - o descumprimento de intimação, embargo ou outras determinações emanadas das autoridades competentes.

Item II Penalidades

Art. 144. Sem prejuízo das demais sanções legais, as infrações a esta Lei estarão sujeitas às penalidades adiante especificadas.

§ 1º. Em relação às infrações tipificadas no artigo 141:

I - quando a edificação destinar-se a indústria, a comércio e a serviços com área de até 200 m² (duzentos metros quadrados) e ainda à habitação unifamiliar, pela redução da área de permeabilização, acréscimo da área de ocupação e de aproveitamento:

a) por alteração em até 20% (vinte por cento), dezoito Unidades Fiscais de Referência - UFIR por metro quadrado;

b) por alteração superior a 20% (vinte por cento) e inferior a 50 % (cinquenta por cento), trinta e duas UFIR por metro quadrado;

c) por alteração igual ou superior a 50% (cinquenta por cento), sessenta e quatro UFIR por metro quadrado.

II - quando a edificação destinar-se a indústria, a comércio e a serviços com área acima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e à habitação multifamiliar, pela redução da área de permeabilização, acréscimo da área de ocupação e de aproveitamento:

a) por alteração em até 20 % (vinte por cento), trinta e duas UFIR por metro quadrado;

b) por alteração superior a 20 % (vinte por cento) e inferior a 50% (cinquenta por cento), sessenta e quatro UFIR por metro quadrado;

c) por alteração igual ou superior a 50 % (cinquenta por cento), noventa e cinco UFIR por metro quadrado;

III - pelo descumprimento dos afastamentos mínimos ou da taxa de ocupação por seção transversal, multa de sessenta e quatro UFIR por pavimento para cada 10 cm (dez centímetros) de redução, desde que respeitadas as disposições da lei civil em vigor;

IV - pela supressão de vagas de garagem ou área de estacionamento multa de um mil, duzentas e oitenta UFIR por cada vaga suprimida;

V - pela supressão de vagas de carga e descarga, multa de duas mil e quinhentas UFIR por cada área suprimida;

VI - pelo início da construção sem o devido licenciamento, ou com o alvará vencido, multa de trinta e duas a trezentas e vinte UFIR, renováveis a cada trinta dias até a regularização da situação;

VII - pela execução em desacordo com o projeto aprovado, multa de trinta e duas a trezentas e vinte UFIR, sem prejuízo das demais sanções legais.

§ 2º. Em relação às infrações tipificadas no artigo 142:

I - pelo uso ou instalação de atividades sem a devida licença, multa de trinta e duas a trezentas e vinte UFIR, de acordo com o porte e impacto, renováveis a cada trinta dias até a regularização da situação;

II - pela alteração da atividade licenciada, multa de trinta e duas a trezentas e vinte UFIR, renováveis a cada trinta dias até a regularização da situação;

III - pela modificação de projeto, especificação ou instalação para determinada atividade, desde que provoque prejuízos funcionais e ambientais, multa de sessenta e quatro a trezentas e vinte UFIR,

renováveis a cada trinta dias até a regularização da situação.

§ 3º. Em relação as infrações tipificadas no artigo 143:

I - pela execução de qualquer obra de parcelamento sem licenciamento ou com alvará vencido, multa de sessenta e quatro a novecentas e cinquenta UFIR, renováveis a cada sessenta dias, até a regularização da situação;

II - pela execução de obras em desacordo com o projeto aprovado, multa de sessenta e quatro a novecentas e cinquenta UFIR e fixação de prazo para as correções necessárias;

III - por prejuízos causados a logradouros públicos em decorrência de execução de obras de parcelamento, multa de cento e vinte a novecentos e cinquenta UFIR e indenização dos prejuízos causados pela forma que vier a ser estipulada;

IV - pelo anúncio ou comercialização indevida de lotes, multa de cento e vinte a novecentos e cinquenta UFIR, sustação da veiculação e apreensão do material de divulgação;

V - pelo descumprimento de intimação, embargo ou outras determinações emanadas das autoridades competentes, multa de sessenta e quatro a seiscentos e quarenta UFIR.

Art. 145. As penalidades previstas no § 1º do artigo anterior, relativas ao acréscimo de área de construção acima do coeficiente de aproveitamento ou acima do coeficiente de aproveitamento do modelo, acrescido do percentual estabelecido no artigo 73 desta Lei, não eximirão o infrator do pagamento da outorga onerosa.

Parágrafo único. A área que exceder à máxima permitida pelo modelo utilizado ou que exceder a máxima admitida pelo modelo acrescida do percentual estabelecido no artigo 73 desta Lei, terá a outorga cobrada em dobro, independentemente de sua localização.

SEÇÃO IV SISTEMA MUNICIPAL DE TRANSPORTES URBANOS

Art. 146. O Sistema Municipal de Transportes Urbanos de Belém - SMTU, nos termos do artigo 68 da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993, é o conjunto de infra-estruturas, veículos e equipamentos utilizados para o deslocamento de pessoas e bens, no âmbito do município, que possibilita o acesso dos indivíduos ao processo produtivo, aos serviços, aos bens e ao lazer.

Art. 147. O Sistema Municipal de Transportes Urbanos de Belém - SMTU de Belém é formado pelos seguintes sistemas:

I - Sistema Viário - SV;

II - Sistema de Controle de Tráfego - SCT;

III - Sistema de Transporte Público de Passageiros - STPP;

IV - Sistema de Transporte de Carga - STC.

Art. 148. São objetivos do Sistema Municipal de Transportes Urbanos de Belém - SMTU:

I - garantir ao munícipe atendimento das suas necessidades básicas de transporte em condições adequadas de conforto;

II - garantir a criação dos bens necessários ao funcionamento do sistema social e produtivo;

III - induzir a ocupação adequada e desejada do solo urbano em consonância com as diretrizes do plano do uso do solo;

IV - garantir a fluidez adequada do tráfego visando atingir os padrões de velocidade média compatíveis às diversas categorias funcionais do sistema viário;

V - reduzir o tempo gasto para cada deslocamento do usuário do - Sistema de Transporte Público de Passageiros - STPP, considerando os tempos de deslocamento a pé, de espera dos veículos e de deslocamento no veículo;

VI - garantir a faixa de operação do - Sistema de Transporte Público de Passageiros - STPP compatível com os padrões de conforto e segurança.

Art. 149. Em função dos objetivos estabelecidos no artigo anterior são diretrizes do Sistema Municipal de Transportes Urbanos de Belém - SMTU:

I - priorizar a circulação dos indivíduos em relação aos veículos e dos veículos coletivos em relação aos veículos de transporte individual;

II - estruturar e hierarquizar o sistema viário de forma a possibilitar condições de mobilidade e acesso adequados às características funcionais de vias estruturais, arteriais coletoras/distribuidoras e locais;

III - reservar faixa de domínio para as diretrizes propostas no sistema viário.

Art. 150. A consecução dos objetivos e diretrizes do Sistema Municipal de Transportes Urbanos de Belém - SMTU subentende a definição da Política de Transportes Urbanos para Belém, em consonância com a Lei Orgânica do Município, o Plano Diretor de Transportes Urbanos da Região Metropolitana de Belém, os princípios estabelecidos pelos artigos 227 a 236 da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993, e as diretrizes de reestruturação urbana desta Lei.

Art. 151. A Política de Transportes Urbanos deverá ser formulada através de Plano de Transportes Urbanos a ser elaborado pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 152. Constitui objetivo do Plano de Transportes Urbanos a formulação e a compatibilização dos sistemas definidos no artigo 147 desta Lei.

§ 1º. Como principal elemento de estruturação do espaço urbano, o sistema viário da cidade deverá ser prioritário dentre os programas de investimentos municipais.

§ 2º. São prioritárias, para efeito de melhoria e implantação, as vias constantes da relação do Anexo 07 desta Lei - QUADRO DE CORREDORES DE TRÁFEGO e demonstradas no MAPA 04, Anexo 11, desta mesma Lei.

Capítulo III PLANEJAMENTO E GESTÃO DO ESPAÇO URBANO

Art. 153. O planejamento e gestão do Município de Belém, nos termos definidos no artigo 305 da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993, serão exercidos através da execução de políticas setoriais de desenvolvimento.

Parágrafo único. O Planejamento e Gestão Urbana têm como objetivos assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o cumprimento do que dispõem os artigos 116 da Lei Orgânica do Município e 182 da Constituição Federal.

Art. 154. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Município de Belém - SIPLAG, estruturado no capítulo V da Lei nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993, tem suas ações baseadas nos seguintes pressupostos:

I - definição e hierarquização das diversas funções de planejamento e gestão da cidade;

II - planejamento e gestão realizados de maneira permanente e conseqüente com o desenvolvimento social e econômico da população;

III - participação da sociedade civil em todas as etapas de planejamento e execução das ações municipais através de órgãos colegiados de composição paritária;

IV - atuação descentralizada e democrática, facilitando a participação do cidadão enquanto agente e beneficiário do desenvolvimento desejado;

V - sistema de informações permanente que subsidie as decisões e ações de planejamento;

VI - eficiência e agilidade no processo decisório;

VII - intermediação de conflitos, defesa do cidadão e dos interesses coletivos.

Art. 155. O SIPLAG é constituído de um órgão central de coordenação, órgãos setoriais de gestão e órgãos colegiados de decisão e assessoramento.

§ 1º. O órgão central de coordenação é a Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão - SEGEP.

§ 2º. Os órgãos setoriais de gestão são as secretarias e órgãos da administração indireta responsáveis pelas atividades fins, aos quais cabe a formulação e gestão das políticas setoriais.

§ 3º. Os órgãos colegiados de decisão e assessoramento são:

I - o Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - CONDUMA;

II - o Conselho Interno de Política Urbana - COIPU;

III - os Conselhos Setoriais e Regionais.

Art. 156. A formulação e execução das políticas setoriais, no que couber, deverão compatibilizar-se com as diretrizes definidas nesta Lei.

Art. 157. O planejamento e a gestão do espaço urbano serão implementados mediante definição de política, de estrutura institucional e de instrumentos legais de gestão.

§ 1º. A política de gestão do espaço urbano deverá ser formulada pelo órgão setorial e compatibilizada pelo órgão central de coordenação, tendo esta Lei como instrumento básico.

§ 2º. A gestão do espaço urbano compreende a implementação desta Lei articulada com as políticas públicas setoriais.

§ 3º. O controle da ocupação e do uso do espaço urbano caberá ao órgão setorial responsável pela condução da gestão urbana.

Art. 158. A estrutura institucional e os procedimentos básicos de gestão deverão ser definidos na Lei de Gestão do Espaço Urbano que terá como objetivos básicos:

I - definir os agentes das ações de controle da ocupação e uso do solo no âmbito da administração municipal, evitando superposição de funções;

II - assegurar maior eficiência no licenciamento e fiscalização da ocupação e do uso do solo;

III - garantir uso adequado aos espaços públicos e coletivos, tais como vias, passeios, praças e outros;

IV - assegurar compatibilidade do licenciamento do uso com as definições do zoneamento contidas nesta Lei;

V - assegurar ao cidadão condições de defesa de seus direitos individuais e coletivos em prol da cidade, do patrimônio cultural e do meio ambiente.

Parágrafo único. A programação de ações contidas nos instrumentos de planejamento orçamentário e financeiro deverá ser compatibilizada com as diretrizes espaciais definidas nesta Lei.

Art. 159. Além da Lei de Gestão do Espaço Urbano, definida nos termos do artigo anterior, são ainda instrumentos de gestão os seguintes:

I - a Lei de Edificações;

II - a Lei de Posturas;

III - a Lei de Controle Ambiental.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 160. Fica o Poder Executivo Municipal obrigado a proceder no prazo máximo de um ano:

I - revisão da legislação sobre edificações e posturas;

II - elaboração da Lei de Gestão do Espaço Urbano;

III - elaboração da Lei de Controle Ambiental;

IV - elaboração do Plano de Transportes Urbanos.

Art. 161. Os direitos adquiridos em função da legislação urbanística anterior ficam assegurados da seguinte forma:

I - às obras licenciadas e iniciadas, renovação de licença até sua conclusão;

II - às obras licenciadas e não iniciadas, renovação da licença por mais um período, prazo no qual deverá ter início a construção, sob pena do alvará não mais ser renovado;

III - aos projetos aprovados, prazo máximo de um ano para solicitação do licenciamento e início das obras;

IV - às consultas prévias aprovadas ou diretrizes fornecidas, prazo máximo de um ano para apresentação do projeto, licenciamento e início das obras;

V - aos projetos e consultas prévias em tramitação, cuja formulação atenda às exigências da legislação anterior, serão aceitas e enquadradas no disposto no inciso IV anterior.

§ 1º. Para efeito desta Lei, considera-se obra iniciada a execução completa das fundações.

§ 2º. Os prazos a que se referem os incisos III e IV serão contados a partir da publicação desta Lei.

Art. 162. O estoque de área edificável disponível deverá ser calculado pelo Poder Executivo Municipal e encaminhado à Câmara Municipal de Belém no prazo máximo de um ano.

Art. 163. Fica o Poder Executivo Municipal obrigado a regulamentar a presente Lei no prazo máximo de um ano a contar de sua publicação.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 164. Será admitida no afastamento frontal a edificação de depósito de resíduos sólidos e guarita, desde que o total da área construída não ultrapasse 10% (dez por cento) da área definida pelo afastamento frontal.

§ 1º. Excetuam-se do percentual estabelecido no caput deste artigo as áreas complementares apenas cobertas, tais como pórticos e marquises.

§ 2º. A guarita admitida nos termos do caput deste artigo não poderá ter área útil superior a 6,00 m² (seis metros quadrados).

Art. 165. O controle de ocupação do Centro Histórico de Belém e seu entorno será feito nos termos da Lei nº 7.709, de 18 de Maio de 1994, complementada, no que couber, pelos dispositivos referentes a outorga onerosa, controle de estoque de área edificável e direito de transferência previstos nesta Lei.

Art. 166. O controle do uso no Centro Histórico de Belém e seu entorno será feito de modo a assegurar a qualidade ambiental, aplicando-se o disposto na Subseção III, Seção III, do Capítulo II desta Lei.

Art. 167. A definição de entorno a bens tombados obedecerá a critérios técnicos específicos inerentes a cada caso, considerando sempre o resguardo e a valorização do bem tombado.

Parágrafo único. Os critérios referidos no caput deste artigo serão formulados pelo órgão responsável pelo tombamento e submetidos a homologação do CONDUMA.

Art. 168. Sempre que o tombamento ou a definição de entorno implicar em redução do direito de acesso a estoque de área edificável de uma determinada zona, será o estoque disponível deduzido em área correspondente.

Art. 169. Constituem instrumentos básicos da Política de Desenvolvimento Municipal, além dos já previstos nesta Lei, os seguintes:

I - Instrumentos de Planejamento: programas e projetos especiais de urbanização.

II - Instrumentos Tributários e Financeiros:

a) imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;

b) fundo de desenvolvimento urbano;

c) contribuição urbanística;

d) taxa de urbanização.

III - Institutos Jurídicos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) tombamento;

d) direito real de concessão de uso;

e) usucapião especial de imóvel urbano;

f) parcelamento, edificação ou urbanização compulsório;

g) discriminação de terras públicas;

h) direito de superfície;

i) direito de preempção;

j) requisição urbanística;

k) reurbanização consorciada.

Parágrafo único. Os instrumentos acima serão aplicados sempre que necessários ao controle urbanístico, nos termos da Lei Municipal nº 7.603, de 13 de Janeiro de 1993, da presente Lei e de regulamentação específica, quando for o caso, promovida pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 170. Ficam revogadas pela presente Lei, no que se refere à parte continental do território municipal, as disposições das Leis nºs 7.399, de 11 de Janeiro de 1988, 7.401, de 29 de Janeiro de 1988, 7.406, de 28 de Abril de 1988, e 7.452, de 04 de Julho de 1989.

Parágrafo único. As Leis citadas no caput deste artigo continuam em vigor para a parte insular do território municipal, no que se refere às ilhas de Mosqueiro e Caratateua.

Art. 171. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 172. Revogam-se as disposições em contrário.

Belém, 19 de Julho de 1999.

EDMILSON BRITO RODRIGUES
Prefeito Municipal de Belém

-
- [1] Art. 62-A acrescentado pela [Lei nº 8.270](#), de 06/10/2003, publicada no DOM nº 10.047, de 16/10/03.**
[2] Suprimido pela [Lei nº 8.079](#), de 17/07/01 (DOM 9517, de 24/07/01).
[3] NR dada pela [Lei nº 8.079](#), de 17/07/01 (DOM 9517, de 24/07/01).

Atenção: Considerando-se a possibilidade de erros de digitação, arquivos desatualizados, ou a ação de terceiros, mesmo que remotamente, é possível que existam documentos que não guardem total fidelidade aos textos oficiais. É imprópria e desaconselhável a sua utilização como suporte em ações públicas, portanto, deve-se restringir a utilização dessa página apenas à **consultas**.

Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos - SEMAJ - Trav. 1º de Março, 424 – Campina – CEP: 66017-120 - Belém - Pará - Brasil
Telefones: 3182-1100 / 3182-1109 / 3182-1110
biblioteca.semaj@cinbesa.com.br